



# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

מנהל הפרויקט	-	גידי בארי	
מנכ"ל החברה לבניין הסיפרייה הלאומית	-	אפרת פומרנץ	
ר.ע.מ	-	אברי מונטה	
יד הנדיב	-	עוזי וכסלר	
משי א. תמר	-	אהוד תייר	
מטעם הרשות לפיתוח ירושלים	-	מיכה בן חנון	
אדריכל	-	אריה מממוב	
אדריכל	-	ישי לור	
מנכ"ל אגודת אכסנית נוער	-	אורי דגיל	<b><u>תוכנית 4029/ד</u></b>
אדריכלית	-	לילך פז	
אדריכל	-	אלכס קרנץ	
קידום תב"עות	-	אביבה דניאלי	
אדריכל	-	אריק דוידסון	<b><u>תוכנית 12772</u></b>
אדריכל	-	חסן עבד-אלקאדר	
מנהל הפרויקט	-	אורי פישמץ	<b><u>תוכנית 10435/ב</u></b>
אדריכל הפרויקט	-	גדעון פיפר	
אדריכל הפרויקט	-	גוסטבו גרינצוויג	
יזם התוכנית	-	חגי גולן	

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**אישור פרוטוקולים:**

פרוטוקול מיום 24.7.11- אושר  
פרוטוקול מיום 2.8.11- אושר

**1. תכנית 15050- הספריה הלאומית**

**רקע:**

1. התכנית עוסקת במגרש שהינו חלק מהמכלול הרחב של מתחם קרית הממשלה, ממערב למתחם כנסת ישראל ומדרום למבנה משרד החוץ. השטח נשוא התכנית הינו כ-15 דונם וגובל בשד' רופין ממערב וברח' קפלן ממזרח.
2. במצב הסטטוטורי השטח מיועד ל"שטח ציבורי פתוח" ונמצא במצב טבעי (מיוער בחלקו).
3. התכנית הוכנה ביוזמת הספריה הלאומית, ומוגשת ע"י הרל"י. כיום פועלת הספריה הלאומית מתוך קמפוס האוניברסיטה העברית גבעת רם, והיא עתידה להפוך לגוף עצמאי תוך פתיחתה לכלל הציבור, וזאת בהתאם לחוק "הספריה הלאומית" משנת 2007, ובשונה ממצבה הנוכחי בו היא חלק מקמפוס גבעת רם וזמינה רק לציבור החוקרים האוניברסיטאי. החלטת ממשלה משנת 2010 הקצתה לספריה מגרש בסמוך לכנסת ישראל, ובהתאם לכך הוגשה התכנית הנ"ל.
4. התכנית מציעה מתווה תכנוני למבנה הספריה, אשר תצורתו האדריכלית הסופית תקבע בתחרות אדריכלית שתצא לדרך עם אישור התכנית. התכנית מציעה שינוי ייעוד קרקע מ"שטח ציבורי פתוח" ל"שטח למוסדות ציבור", והמתווה התכנוני כולל הגדרת גובה מקסימלי באופן שאינו מאפיל על מבנה הכנסת, קווי בנין והיקף זכויות בניה (כ-45,000 מ"ר), בהתאם לפרוגרמה מפורטת שהוכנה ע"י הספריה הלאומית. הגישה המוטורית מתבצעת משד' רופין, והיציאה לכיוון רח' קפלן.
5. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ביום 06.06.2011 והמליצה על הפקדתה בתנאים. בין היתר התבקשו ביטול יעוד קרקע ל"שביל" וקביעת השטח כחלק מהמגרש למבנה ציבור, הכללת הוראות לאיחוד וחלוקה וצמצום תחום התכנית ע"י גריעת שטחי הדרכים.

**מהלך הדיון:**

1. מר גידי בארי מ"יד הנדיב" פותח בסקירה תמציתית של היסטוריית פעילות הספריה הלאומית, אשר תציין בשנה הבאה 120 שנים לפעילותה. קברניטי הספריה הלאומית עסקו בשנים האחרונות בהכנת תכנית אב לפעילות הספריה. כחלק מהתהליך חוקק חוק הספריה הלאומית (2007) אשר קבע כי הספריה תיפרד מהמסגרת האקדמאית בה היא מתקיימת כיום, תיהפך לגוף עצמאי ותיפתח לציבור הרחב. צוין כי התקבלה החלטת ממשלה באשר להקצאת מגרש ייעודי למבנה הספריה החדש, הוא המגרש לגביו מוגשת התכנית. בשנת 2011

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

הושקה תכנית ההתחדשות של הספריה (תכנית אב) והגשת התכנית הנוכחית הנו צעד ראשון במימושה.

2. גב' אפרת פומרנץ מפרטת את עיקרי המתווה התכנוני כפי שגובש בתכנית האב ובא לידי ביטוי בתכנית הנוכחית. המתווה תואם את הצרכים החזויים של הספריה, המתעתדת לשרת כ- 100,000 נפש מבקרים בשנה. השטחים המבוקשים בתכנית מתחלקים לפונקציות הבאות: מחקר ועיון, חינוך ותרבות, שטחים ציבוריים (מבואות, שטחי שירות), תפעול ספריה, שטחים טכניים, מטמונים (איחסון פריטים) וחניון. כנגזרת מכך נקבעו זכויות הבניה בתכנית המוצעת, המסתכמים בכ 45,000 מ"ר – מהם 20,000 מ"ר שטח עילי, ו-25,000 מ"ר תת קרקעי (מתוכם 15,000 מ"ר חניה).

3. מהנדס העיר, אדר' שלמה אשכול, מוסיף כי הפרויקט הנו חלק מהמכלול הרחב של "הכניסה לעיר" ו"קרית בן גוריון", הכולל בין היתר היקף משמעותי של שטחי משרדים ועסקים, מוסדות ומבני ציבור ומרחב ציבורי פתוח.

4. אדר' אריה רחמימוב, עורך התכנית, פותח בסקירת סביבת הפרויקט – כנסת ישראל, מוזיאון ישראל, מוזיאון ארצות המקרא וקמפוס גבעת רם. מבנה הספריה הלאומית יושב על ציר שדי רופין ומהווה מוסד לאומי ואורבני בקרית הלאום. אדר' רחמימוב מדגיש כי התכנית מציעה מעטפת של זכויות בניה, ואילו התכנון המפורט יגובש לאחר אישור התכנית ובמסגרת תחרות אדריכלים, כאשר ההצעה הנבחרת תובא לאישור הועדה המחוזית. התכנית הנוכחית מתמקדת בשינוי יעוד (משטח ציבורי פתוח לשטח למבנה ציבורי), קביעת קווי בנין, קביעת גובה מירבי לבנין, זכויות בניה ושימושים, והוראות להקמת חניון. התכנון לכשעצמו שומר על איפוק מול מבנה הכנסת כאשר חלקו הקדמי של המבנה הוגבל על פי גובה מסד הכנסת, וחלקו האחורי משתווה לגובה המבנה הסמוך מצפון – בניין משרד החוץ. הכניסה העיקרית מתבצעת מכיוון שדי רופין והציאה לרח' קפלן. נעשה סקר עצים, וסומונו פריטים להעתקה.

5. מר עוזי וכסלר, מסכם ואומר כי נבחנה חלופה של שדרוג הספריה הלאומית במיקומה הנוכחי (קמפוס גבעת רם) ונפסלה מהסיבות של עלויות כבדות והרצון להתפתח כגוף עצמאי. היקפי החניה הגדולים תקפים עד לתחילת פעילות הרכבת הקלה, שאז מיועדים להצטמצם וחלק מהשטח יוסב למחסנים. תחרות האדריכלים אמורה לצאת לדרך עד סוף שנת 2011, והביצוע בפועל עד סוף 2017.

6. חברי הועדה פונים לצוות התכנון בשאלות: עד כמה התכנון המפורט במסגרת התחרות מחויב בהתאמה לתכנית, מה היקף הפרוגרמה של הספריה במצבה הנוכחי, מה מיועד לתפוס את מקומה בבניינים בהם היא שוכנת כרגע, ומדוע לא מתוכננת כניסה מוטורית מרח' קפלן. אדר' רחמימוב ומר וכסלר עונים לשאלות: התכנית קובעת מתווה תכנוני מחייב ברמה של סטיה ניכרת – גובה בינוי, היקף שטחים, קווי בנין, והתכנון המפורט מחויב בעמידה מלאה בכללים הללו. כיום הספריה מתפרשת על 20,000 מ"ר, והבניינים בהם היא שוכנת הנם רכוש האוניברסיטה העברית ויאוכלסו בהתאם לשיקוליה. לגבי הגישה המוטורית – כניסת רכבים תוכננה מרח' רופין משני שיקולים עיקריים: הפרש מפלסים (מפלס רח' קפלן גבוה בכ 10 מ' ממפלס המגרש), וקשיים בתיפקוד השוטף של רח' קפלן (הרחוב מהווה את הכניסה למבנה הכנסת ולפיכך נחסם לתנועה לעיתים תכופות, ויש רצון להימנע מהשפעה שכזו על תיפקוד הספריה).

7. נציג המשרד להגנת הסביבה, מר אבי בן צור, שואל לגבי תכנון ירוק, ונענה כי הדבר מוטמע בתכנית וזוהי גם התפיסה של יד הנדיב.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

8. נציג משרד התחבורה, מר עומר ג'אבר, מעיר לגבי היותו של כביש רופין כביש מעביר תנועה, וכזה הנו משופע בתנועה מהירה. התכנון המוצג כולל תפיסה של שד' רופין כשדרת ציבורית נעימה להליכה ובעלת כניסות מוטוריות למגרשים הסמוכים – מה שמנוגד לאופיו הנוכחי של הרחוב. התאמת הרחוב לאופי התכנית מחייבת שינוי בחתך הרחוב והפיכתו מעורק תנועה לכביש עירוני. נציג הגופים הירוקים מר אברהם שקד מצטרף לדברים הללו. גב' דלית זילבר מעירה כי הדבר נכון, וכי השינוי בחתך ובאופי הרחוב נעשה במסגרת התכנית הכוללת של האזור – תכנית קרית בן גוריון.

9. סגנית ראש העיר הגב' נעמי צור מביעה את התרשמותה מהעבודה שנעשתה לגבי המרחב הציבורי, ומדגישה כי העירייה תומכת בהפיכתו של המרחב לנגיש וידידותי לציבור וזאת ע"י התווית שבילי אופניים, מדרכות להולכי רגל, נתיב רק"ל וכדומה.

10. נציג העירייה מר אמנון ארבל מפרט את החלטת הועדה המקומית ועיקרה: הוצאת שטחי הדרכים מתחום התכנית משום שלא מוצע לגביהם שינוי, הפרדה בקביעת זכויות בניה בין השימושים המסחריים לשימושי הספרייה, הכללת שטח השביל בשטח המגרש למבנה ציבור ותיקונים טכניים כאלה ואחרים. מהנדס העיר שלמה אשכול מפרט לגבי חו"ד פקיד היערות, שבמתכונתה הנוכחית מתנגדת לעקירת עצים לאורך רח' רופין כפי שמוצע בתכנית, ואומר כי ככלל ראוי לשמור על העצים לאורך השדרה אך כל שאר העצים יכולים להיעקר וינתן פיצוי בגינם. נמסר כי תיערך ישיבה נוספת עם פקיד היערות לצורך הגעה להסכמה, והחומר יוגש ללשכת התכנון להמשך הטיפול בתכנית.

11. בתום שמיעת הדברים עוזבים המוזמנים, ומתקיים דיון פנימי. בעת הדיון הפנימי העלה יועמ"ש הוועדה את השאלה אם יש לאפשר מתן זכות טיעון לציבור, בטרם אישור הבינוי על ידי הוועדה המחוזית, וזאת בהתחשב בעובדה שבינוי זה אינו נכלל במסגרת התכנית דן. יועמ"ש הוועדה ציין כי אף שאין חובה חוקית במתן זכות טיעון, ראוי לשקול לאפשר זכות טיעון לציבור, וזאת הן נוכח חשיבותו הרבה של המבנה כפי שפורטה בעת הדיון, והן בשל העובדה שבדרכי תכניות המאושרות על ידי הוועדה כוללות גם נספח בינוי המתייחס להיבטים האדריכליים של הבינוי. מנגד הועלתה טענה לפיה ההוראות העיקריות המגבילות את הבינוי, כבר נקבעות במסגרת התכנית דן וכי בשל כך ממילא אין הצדקה למתן זכות טיעון ביחס לנספח הבינוי. עוד הועלו בעת הדיון הפנימי סוגיות הנוגעות למועד אישור נספח הבינוי על ידי הוועדה.

12. בתום הדיון הפנימי הועלו להצבעה שתי הצעות החלטה. האחת, הצעת מר שקד, נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, לאפשר זכות טיעון לציבור, בטרם אישור נספח הבינוי על ידי הוועדה המחוזית. השניה, הצעת גב' זילבר, מתכנתת המחוז, שלא לחייב במתן זכות טיעון לציבור לעת אישור נספח הבינוי.

בעד הצעת נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה הצביעו – 4 חברים.  
בעד הצעת מתכנתת המחוז הצביעו – 3 חברים.

השתתפו בהצבעה: דלית זילבר, אבי בן צור, אברהם שקד, טליה שוסברגר, ג'אבר עומר, נרקיס כנפו, יוסף דייטש.

### הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית החליטה הוועדה כדלקמן:

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

1. הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף לתיקונים כפי שיפורטו בהמשך. הוועדה מציינת לחיוב את עבודת התכנון שנעשתה, אשר מאזנת בין הצורך בקביעת מתווה תכנוני מחד והשארת חופש אדריכלי לתכנון המפורט מאידך. קידומה של הספרייה הלאומית בהתאם לתכנית ההתחדשות כפי שגובשה על ידה, ואשר נתמכה ע"י חוק הספרייה הלאומית והקצאת שטח לבניה בהחלטת ממשלה, הנו צעד חשוב בקידום המוסד, הרחבת פעילותו ופתיחתו לקהלים רחבים ככל הניתן.
2. הוועדה קובעת כי בטרם הוצאת היתר בניה יובא נספח הבינוי, ע"פ ההצעה הזוכה בתחרות האדריכלית, לאישור הוועדה המחוזית, אשר תקבע בין היתר אם הנספח יהיה מחייב – כולו או חלקו, ואשר תהא מוסמכת אף לשנות את פרטיו. בטרם קבלת החלטת הוועדה המחוזית, יועמד נספח הבינוי לעיון הציבור, אשר יוכל להגיש טענות בעניינו, במתכונת הדומה למתכונת הקבועה בס' 149 לחוק התכנון והבניה. הוראות התכנית בעניין זה יתואמו עם יועמ"ש הוועדה המחוזית.
3. ייקבע סעיף של סטייה ניכרת לגובה המבנה, ללא גמישות נוספת.
4. חו"ד פקיד היערות וסימון העצים בתכנית יוטמעו במסמכי התכנית, לאחר תיאומם עם מהנדס העיר. ככל שחו"ד לא תצריך שינויים בתכנית כפי שהוצגה בפני הוועדה – יתאפשר המשך הטיפול בתכנית לצורך הפקדה. ככל שחו"ד פקיד היערות, תהא כי יש להורות על שינויים בתכנית, תובא התכנית לדיון נוסף בפני הוועדה.
5. הוראות התכנית יכללו הפרדה בזכויות הבניה בין שימושי בית קפה/מסעדה ליתר שימושי הספרייה הלאומית.
6. יעוד הקרקע "שביל" יבוטל, והשטח יצורף ליעוד הקרקע "מבנה למוסדות ציבור".
7. השימושים המותרים בתכנית יוגבלו לשימושי הספרייה הלאומית בלבד, ולא יתאפשר שימוש אחר של תרבות ופנאי.
8. תיאום מול יועץ התחבורה של הוועדה המחוזית.
9. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
10. משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בחלקות המצרניות.
11. יש להגיש כתב שיפוי לעיריית ירושלים למקרה של תביעת פיצויים נגדה.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים**  
**לשכת התכנון המחוזית**

**2. בקשת ועדה מקומית- 010- הסכם בין עיריית ירושלים לבין עמותת ברכת אברהם יהודה הכהן**

**3. בקשה ועדה מקומית- 012- הסכם בין עיריית ירושלים לבין עמותת עוז החיים**

**רקע:**

1. בהתאם להוראות סעיף 195 לחוק התכנון והבניה מובאת להתייעצות עם הוועדה בקשות להקצאת קרקע וזאת בטרם אישור ההקצאה על ידי שר הפנים.
2. מבדיקת לשכת התכנון עולה כי השימוש המבוקש תואם מבחינה תכנונית את התכניות המאושרות החלות במקום.

**מהלך הדיון:**

נציגת לשכת התכנון הציגה בפני הוועדה את הבקשות ואת התכניות החלות בשטחים הרלוונטיים. לאחר הצגת הדברים ובתום דיון קצר הוחלט כמפורט להלן.

**הוחלט:**

1. לאחר בחינת הבקשות להקצאת מקרקעין ולאחר בחינת המצב התכנוני בשטחים בהן עוסקות הבקשות, נמצא כי הבקשות תואמות את המצב התכנוני וכי אין מניעה תכנונית לאשרן.
2. יובהר כי עמדה זו של הוועדה נוגעת למישור התכנוני בלבד וכי אין בהחלטת הוועדה כדי לחוות דעה בכל מישור אחר הנוגע להקצאת הקרקע.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

#### 4. תכנית 4029/ד- בית הארחה על שם רבין שכ' נווה המוזיאון

#### רקע:

1. התכנית עוסקת במגרש בשטח של 6.369 מ"ר בו קיים בית הארחה של שם רבין, ברח' מיכאלסון בשכונת נווה המוזיאון.
2. בתחום התכנית קיים מבן בן שני קומות ממפלס רח' מיכאלסון ושלוש קומות ממפלס רח' בורלא.
3. התכנית דן מציעה תוספת קומה עבור כ-42 חדרים חדשים. התכנית מציעה פתרון חניה עבור תוספת החדרים, במסגרת חניון מאושר בתחום המגרש, אשר טרם נבנה.
4. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ביום 05.09.11 והמליצה על אישורה בתנאים.

#### מהלך הדיון:

1. מר אורי דגול, מנכ"ל בית הארחה, הציג את פעילות בית הארחה ואת הצורך בהרחבתו בפני הוועדה. נמסר כי בבית הארחה מתארחים תלמידי בתי ספר, חניכי תגלית, חיילי צה"ל וגורמים נוספים. צוין כי קיים בעיר מחסור קשה בחדרי אכסון עבור תיירות חינוכית וכי בשל כך נדרשת הרחבת בית הארחה. הובהר כי בית הארחה פועל במסגרת עמותה וכי הוא משרת את משרד החינוך ומפוקח על ידו. עוד נמסר כי תעריפי האכסון לתיירות החינוכית נקבעים על ידי המדינה. עוד צוין כי בית הארחה כולל גם כיתות לימוד וצוותי הדרכה.
2. חבר הוועדה מר יאיר גבאי טען כי יש צורך לבחון את התעריפים שנגבים על ידי בית הארחה וכי יש מקום להתייחס למיזם כאל מיזם מלונאי. מנהל בית הארחה ציין כי סממני המקום הם פשוטים ואינם כוללים אלמנטים רבים שנכללים במלונות רגילים. עוד צוין כי מחירי האכסון הם נמוכים.
3. עורך התכנית, מר אלכס קרנץ, הציג את פרטי התכנית בפני הוועדה. הובהר כי מדובר בתוספת של קומה אחת לשני אגפי הבניין הקיים. הובהר כי יישמר הגובה הקיים של הגרעין המרכזי וכי הבקשה היא לתוספת קומה אחת בלבד בשני האגפים. נמסר כי מדובר בתוספת של 42 חדרי אירוח ובשטחים נוספים עבור משרדים שישרתו את בית הארחה. הובהר כי סך תוספת הבינוי המבוקשת הינה 1,700 מ"ר, וכי היקף הבינוי יגיע לאחר התכנית ל- 8,660 מ"ר מרבי. נמסר כי מדובר בכ-136% בנייה.
4. מר קרנץ השיב לשאלת הוועדה וציין כי התכנית יוצרת גישה לקומת חניה תת קרקעית מאושרת, אשר טרם נבנתה. צוין כי במסגרת זאת יינתן פתרון החניה הנדרש עבור התכנית. עוד צוין כי פתרון החניה עבור הבינוי הקיים ניתן כבר כיום במיקום אחר. הובהר כי פתרון החניה הכולל נותן מענה ל-58 רכבים פרטיים ולשני אוטובוסים. עוד נמסר במענה לשאלת הוועדה כי בית הארחה תואם את תקני משרד התיירות וכי גם התכנית תואמת תקנים אלה. לשאלת נציגת משרד הבריאות ביחס לצורך בהתאמת המטבח להרחבה המוצעת בתכנית, נמסר כי יבוצעו כל התיאומים הנדרשים.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

דואר אלקטרוני: [jer-tichnun@moin.gov.il](mailto:jer-tichnun@moin.gov.il)

אתר המשרד: [www.pnim.gov.il](http://www.pnim.gov.il)



# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

5. מר אמנון ארבל, נציג עיריית ירושלים, ציין כי הוועדה המקומית המליצה על הפקדת התכנית בתנאים. עם זאת, צוין כי יש ליתן את הדעת למגבלת המרחקים הקבועה בתמ"א 18. כמו כן הומלץ לאסור על שימוש של אולם שמחות ולהתיר קיום כנסים והרצאות בלבד במקום. בנוסף צוין כי יש לתאם את פתרון החניה, עם אגף שפ"ע, נוכח קיומם של עצים המסומנים לשימור במקום.
6. במענה לדברים ציינו מגישי התכנית כי כיום לא מתקיים שימוש של אולם שמחות במקום. הובהר כי אף אין כוונה לקיים שימוש כזה בעתיד. עוד נמסר כי פתרון החניה תואם עם אגף שפ"ע. באשר לסוגיית תמ"א 18, נמסר לאחר בדיקה כי במידה והוועדה המחוזית תאשר את ההקלה ממגבלת המרחקים, בהתאם לסמכותה בתמ"א 18, תעמוד התכנית במגבלה זו.
7. בתום שמיעת הדברים קיימה הוועדה דיון פנימי ובסופו החליטה כמפורט להלן.

#### החלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועיריית ירושלים, החליטה הוועדה, להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. הוועדה סבורה כי התכנית הינה תכנית ראויה, המציעה תוספת בינוי סבירה, התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, והמבקשת ליתן מענה לצורך הדוחק בתוספת יחידות אכסון תיירותיות בעיר. בית ההארכה מציע אכסון עבור תיירות חינוכית ולדעת הוועדה תוספת יחידות האכסון המוצעות הינה חיונית ביותר וצפויה לצמצם במידת מה את המחסור הקיים ביחידות מסוג זה.
2. בעת הדיון נמסר כי המרחק בין המגרש נשוא התכנית לבין תחנת הדלק הסמוכה הינו 37 מ'. נמסר כי בדיקת המרחקים נעשתה בהתאם להוראות תמ"א 4/18. בנסיבות אלו, ולאחר שהוועדה שוכנעה כי לא יהיה בכך כדי לפגוע במטרות תמ"א 4/18, ולאחר שנמצא כי הבינוי המוצע בתכנית הינו מרוחק יותר מתחנת הדלק, מחליטה הוועדה לאשר הקלה של 10% במגבלת המרחקים הקבועה בתמ"א 18. המרחקים בין המגרש נשוא התכנית לבין תחנת הדלק, יסומנו במסמכי התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.
3. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה לעניין החניון התת קרקעי.
4. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום עם משרד התיירות, לעניין גודל השטחים הציבוריים הקיימים בבית ההארכה ביחס לתוספת החדרים החדשים.
5. תנאי להפקדת התכנית יהא תיאום עם משרד הבריאות ביחס למטבח הקיים ויכולתו לשאת את תוספת החדרים המבוקשת.
6. בהוראות התכנית יובהר כי ייאסר השימוש של אולם שמחות בתחום התכנית. יובהר, כי שימוש של אולם כנסים והרצאות, יותר.
7. ייקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, קו בניין, גובה בינוי.

**מדינת ישראל**  
**משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים**  
**לשכת התכנון המחוזית**

8. יתווסף להוראות התכנית סעיף בדבר הוראות תמ"א/38.
9. בהעדר שצ"פ סמוך לשטח התכנית, הוועדה מחליטה כי בהוראות התכנית בדבר תמ"א/34 ב/4 ייקבע כי לפחות 20% משטח התכנית יוותרו פנויים מבינוי עבור החדרת מי נגר.
10. יש להטמיע חוות דעת של מחלקת שפ"ע בהוראות התכנית.
11. יתווסף להוראות התכנית סעיף בדבר נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפ"ע כתנאי להיתר בניה.
12. בסעיף שלבי ביצוע יש להתנות ביצוע תוספת חדרים בביצוע חניון תת קרקעי.
13. תיקונים טכניים בתאום עם לשכת התכנון.
14. לעת הפקדת התכנית ישלחו הודעות אישיות לבעלי הזכויות בחלקות המצרניות.
15. תנאי להפקדת התכנית יהא הגשת כתב שיפוי לטובת עיריית ירושלים למקרה של תביעת פיצויים נגדה.

**5. תכנית 12772 - סילוואן**

**רקע:**

1. התכנית עוסקת בשטח של כ-46 דונם הממוקם בשכונת עין אילוזה, בין שכונת סילוואן לשכונת ג'בל מוקבר.
2. התכנית מציעה הקמת שכונת מגורים חדשה, תוך שינוי יעוד הקרקע משטח פתוח למגורים. התכנית מציעה הקמת 281 יח"ד חדשות ב - 49 מבני מגורים.
3. בשטח התכנית חלות כיום התכניות המאושרות: עמ/9 ו - 2691. תכניות אלו מייעדות את השטח לשצ"פ ולשטח נוף פתוח. כן קיימים בשטח 24 מבנים.
4. שטח התכנית נכלל במתחם שייעודו בתכנית המתאר החדשה לירושלים, המצויה לקראת הפקדה, הוא אזור מגורים עירוני מוצע ושטח פארק מטרופוליני. בהתאם להוראות תכנית המתאר נדרש בייעוד זה אישורה של תכנית מתאר כוללת למתחם בטרם אישור תכנית מפורטות.
5. התכנית מובאת לדיון עקרוני בוועדה עוד בטרם עמידתה בתנאי הסף להגשת תכנית, וזאת נוכח סתירתה את מדיניות התכנון של הוועדה המחוזית.
6. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ביום 1.8.11 והמליצה על דחייתה, נוכח היותה עוסקת בשטח בו נדרש תכנון כולל, לפי תכנית המתאר החדשה לירושלים. הוועדה המקומית

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

ביקשה כי הוועדה המחוזית תשקול להסתפק בתכנון כולל של חלק מהמתחם בלבד, בהיקף של 50 דונם.

#### מהלך הדיון:

1. עורך התכנית, אדרי' שמוליק דוידסון, הציג את התכנית בפני הוועדה. נמסר כי בהתאם לתכנית המתאר החדשה לירושלים וכן לפי המלצת הוועדה המקומית, יש להגיש תכנית שלד לכל שטח הפולגון, אך לא נדרש אישורה של תכנית זו. עורך התכנית טען כי כבר הוכנה תכנית שלד, וכי בשל כך אין מניעה לדון ולאשר את התכנית דנן. נמסר כי מדובר בתכנית עין אילוזה, אשר הוצגה בעבר בפני מתכנת המחוז ואשר מקודמת כיום בעיריית ירושלים. נמסר כי כיוון שהתכנית הנידונה מתאימה לתכנית השלד עין - אילוזה ומאחר והיקף השטח בה הוא כ- 60 דונם, ניתן לקדמה כתכנית כוללת המתאימה לתכנית השלד לשכונה.
2. לשאלת יו"ר הוועדה לגבי הצפי להגשת תכנית השלד הכוללת לעין אילוזה לוועדה המחוזית, ענה עורך התכנית כי להערכתו תוצג התכנית בפני הוועדה המחוזית תוך חודשיים.
3. אדרי' חסן עבד אלקדר, השותף לעריכת התכנית, ביקש להפנות את תשומת לב הוועדה לכך כי בשטח התכנית קיימים 28 בתים כלפיהם עומדים הליכים משפטיים שונים, לרבות צווי הריסה. לדבריו, על הוועדה לתת את הדעת לעניין זה, כיוון שהשטח מיועד במילא למגורים ע"פ תכנית המתאר. נטען כי אין זה ראוי להרוס מבנים בשעה שעומדת אפשרות חוקית ותכנונית להסדרתם.
4. מר אמנון ארבל, נציג מהנדס העיר, עדין בהמלצת הוועדה המקומית. נמסר כי עיריית ירושלים מתנגדת לאישורן של תכניות טרם אישור תוכנית כוללת למתחם. בנוסף, התכנית הכללית לעין אילוזה אינה מתקדמת בקצב מהיר כפי שנטען, ולהערכתו יידרש זמן נוסף טרם הגשתה לוועדה המחוזית. כמו כן, ביקש לציין כי חלק מהמבנים המבוקשים להכשרה בתכנית הנידונה ממוקמים בשטח המיועד לשטח פתוח בתכנית המתאר וכי בכל מקרה, על התוכנית הכללית לשכונת עין אילוזה להתאים לתכנית המתאר. צוין כי בשל כך אין מקום לאישור התכנית במתכונתה הנוכחית.
5. בתום שמיעת הדברים קיימה הוועדה דיון פנימי ובסופו החליטה כמפורט להלן.

#### הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ועיריית ירושלים, החליטה הוועדה, לדחות את התכנית בהתאם להמלצת הוועדה המקומית וכמפורט להלן:

1. התכנית עוסקת בשטח שחלקו מוגדר בתכנית המתאר החדשה לירושלים, המצויה לקראת הפקדה, כשטח פתוח, שאין מקום לאפשר בו בינוי, ואשר חלקו האחר מוגדר בתכנית המתאר החדשה כאזור מגורים עירוני מוצע. בהתאם להוראות תכנית המתאר נדרש בייעוד זה אישורה של תכנית מתאר כוללת למתחם בטרם אישור תכניות מפורטות. לפיכך, ובהעדר תכנית כוללת למתחם, סבורה הוועדה כי דינה של התכנית דנן להידחות בשלב זה, תוך שמירת זכות מגישי התכנית להגיש תכנית חדשה לאחר שתאושר תכנית כוללת למתחם.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

2. הוועדה תבקש להדגיש כי תכנית המתאר החדשה לירושלים מקצה שטחים חדשים מרובים לשם הרחבת שכונות המגורים הקיימות במזרח העיר ירושלים. עם זאת, על מנת שאיכות החיים באותם שטחים תהא איכות חיים סבירה וראויה, יש להבטיח כי הבינוי באותם השטחים יבוצע רק לאחר תכנון כולל במסגרתו תיקבע מערכת דרכים ראויה, יובטחו דרכי הגישה למגרשים השונים, יוקצו שטחים מספקים לצרכי ציבור (מבני ציבור ושצ"פ) וכיו"ב. בהקשר זה נדגיש כי לתכנון הכולל חשיבות רבה גם בהיבט של קביעת עקרונות הבינוי שיתרו באזור. המדובר, בקביעת קווי בניין ראויים, בקביעת זכויות הבניה הנאותות, בקביעת גובה הבינוי, ובקביעת הוראות נוספות הנוגעות לאופי הבינוי הראוי במקום. הוועדה סבורה כי אישור תכניות מפורטות בטרם אישור התכנון הכולל לא יאפשר איכות חיים סבירה ולפיכך אין מקום לאשר את התכנית בשלב זה.
3. בענייננו נמסר כי התכנית הכוללת של המתחם כבר הוגשה לעיריית ירושלים ונמצאת בשלבים מתקדמים של הכנה. בנסיבות אלו, יש להניח כי העיכוב הצפוי עד להשלמת התכנון הכולל, לא יהיה רב.
4. נציין כי בשל אי השלמת התכנון הכולל, צפויים אף שינויים בתכנית דנן. עוד נציין כי מעת הגשתה של התכנית ועד לדיון הוצעו בתכנית שינויים הנובעים מהשינויים שחלו בינתיים בתכנון הכולל. אף נתון זה מלמד כי אין מקום לקדם את התכנית עד להשלמת התכנון הכולל, וזאת בשל העובדה שאין מדובר בתכנון סופי, ובשל העובדה שעוד צפויים בו שינויים.
5. הוועדה תציין כי לאחר שתאושר עקרונית תכנית השלד הציבורי המתייחסת למתחם הכולל, ניתן יהיה לקדם תכנית שתעסוק במתחם נשוא התכנית דנן. עד לאישור, כאמור, אין מנוס מדחייתה של התכנית.
6. עוד תבקש הוועדה לציין ביחס לתכנון הכולל, כי לפני כשנה התקיימה ישיבה בלשכת התכנון המחוזית, שלאחריה התבקשו מגישי התכנית הכוללת לבצע מספר תיקונים והשלמות. עד למועד זה לא הוגשו ללשכת התכנון המחוזית מסמכים מתוקנים. לאחר הגשת המסמכים המתוקנים תפעל לשכת התכנון לשם קידום מהיר של התכנון הכולל אשר ממנו ניתן יהיה לגזור תכניות נקודתיות. עוד יובהר, כי על התכנון הכולל המתהווה לעמוד במדיניות הבאה לידי ביטוי במסגרת תכנית המתאר החדשה לירושלים.
7. בשולי החלטה זו תבקש הוועדה לציין כי הגשת תכניות מפורטות בטרם השלמת התכנון הכולל, גורמת לאובדן ממון מיותר של מגישי התכנית. מדיניות הוועדה בעניין הצורך בתכנון הכולל של המתחם ידועה, וחבל כי הממון המושקע בתכניות המפורטות יאבד לריק. ראוי, כי עורך התכנית יביא דברים אלה בפני מגישי התכנית.

#### 6. תכנית 10435/ב- תוספות בניה לשם הרחבת מוסד קיים בדרך בית לחם שכ' בקעה

#### רקע:

1. תכנית 10435/ב עוסקת במוסד בית האבות הכולל בינוי של 2-3 קומות, הנמצא בדרך בית לחם בשכונת בקעה. תחום התכנית כולל כ-6.5 דונם.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

2. בחזית המוסד קיים בנין אבן מהמאה ה-19, המופיע ברשימת השימור העירונית, והמוקף בגינה מטופחת בה עצים בוגרים רבים. גינה זו מובילה למבואת המוסד.
3. במקום חלה תכנית 3770, שהינה תכנית כוללת לשכונת בקעה שעיקריה: קביעת עקרונות לשימור השכונה ע"י שימור מבנים בעלי ערך אדריכלי, שמירת אופי, סגנון ופרטי הבניה הקיימים וקביעת הוראות לתוספות בניה חדשות. כמו כן, מאפשרת תכנית 3770 קביעת בינוי של 3 קומות בקירוי גג רעפים או 2 קומות תוך שימוש בחלל גג הרעפים, בגובה כולל של 11 מ'.  
4. לשכת התכנון הוגשה תכנית המציעה את הגדלת המוסד על ידי תוספת של 4 קומות על גבי המבנה הקיים וכן תוספת של 2 קומות על גבי המבנה לשימור. כמו כן מציעה התכנית יצירת אגף חדש ע"י קביעת בינוי בקו 0 בחזיתות מזרח ומערב במפלס תת הקרקע, לבניית בריכה, חדרי טיפול וחדר כושר ובצמוד לבנין הקיים לשימור. תכנית זו נבדקה בידי לשכת התכנון והועמדה בתנאי סף. תכנית זו לא נידונה בוועדה המקומית.
5. לתכנית זו קדמו תכניות 10435 ו-10435/א.
6. תכנית 10435 נדחתה במליאת הוועדה המחוזית בתאריך 20.06.06 מהנימוקים הבאים:  
"הוועדה מחליטה לדחות את התכנית במתכונתה המוצעת וזאת מכיוון שהוועדה סבורה שאין מקום לבינוי המוצע בתוכנית הפוגע בבניין הקיים בחזית המגרש והפוגע בפיתוח השטח ובצמחיה והעצים הקיימים.  
הוועדה תהא מוכנה לדון בתכנית חדשה הכוללת בינוי עג"ב הבניינים החדשים הקיימים במתחם ללא בינוי עג"ב הבניין לשימור והחצר בחזית הפונה לדרך בית לחם."  
7. תכנית 10435/א' נידונה בתאריך 28/10/2008 התוכנית ונדחתה, בין היתר, מהסיבות להלן:  
" הוועדה השתכנעה כי מדובר בתכנית בעלת השלכות רוחב הנמצאת במיקום בעל חשיבות אורבנית, המהווה חלק מהמרקם ההיסטורי של העיר אשר חלות עליו הוראות מפורטות לשימור. התכנית בכללותה פוגעת במתחם הכולל עצים בוגרים המהווים ומייצרים את אופי הסביבה והמופע כלפי הרחוב. כמו כן, מגדילה התכנית את תכסית הבינוי באופן חריג תוך שהיא מציעה בינוי בקו 0 במפלסים התת קרקעיים ומייצרת בינוי בגובה של 5 קומות ובגובה של 19.16 מ' הסותר את עקרונות הבינוי השכונתיים עפ"י תכנית 3770 המאושרת." בהחלטת הוועדה מיום 28/10/2008 פורטו טעמים נוספים לדחיית התכנית.

### מהלך הדיון:

1. אדרי' התוכנית, אדרי' גוסטבו גרינצוויג, ביקש להציג בפני הוועדה תכנית מתוקנת המתאימה לדרישות הוועדה הקודמות ומתואמת עם עיריית י"ם ועם וועדת השימור של עיריית י"ם.
2. גבי' דלית זילבר, יו"ר הוועדה, צינה כי תכנית זו לא תואמת את התכנית שעמדה בתנאי סף בלשכת התכנון המחוזית. נמסר כי כיוון שהתכנית התקבלה בלשכת התכנון רק לפני יומיים, לא הייתה אפשרות לגבש המלצה מקצועית, וראויה בעניינה.
3. מר חגי גולן, מנהל מעון ההורים, ביקש לציין כי המעון עוסק בתכנון הרחבת המוסד למעלה מ-10 שנים וכי הושקעו בכך סכומי כסף ניכרים. לדבריו, לא קיימת הצדקה לדחיית התכנית,

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 6290203-02 פקס: 6290293-02

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

אשר תואמה עם עיריית י"ם והמקובלת על מחלקת השימור שלה. תכנית זו מבקשת תוספת של 2 קומות בלבד על גבי המבנה הקיים ותוספת של קומה אחת בבנייה קלה על גבי המבנה לשימור וזאת לצורך תוספת 2 קומות לאורך המבנה המרכזי. כן מתוכננת הקמת קומה טכנית על מנת שלא לפגוע במערכות הנמצאות על גג המבנה. על גבי המבנה לשימור מתוכנן אולם תרבות לרווחת תושבי הבית, בין המבנה לשימור ובין המבנה המרכזי מתוכנן מבנה שיחבר בין המבנים שיאפשר מעבר חופשי של דיירים בין שני חלקי המבנה.

4. לשאלת חברי הוועדה מהם היקפי התוספת המבוקשת, ענה מר גולן כי סה"כ מוצעת תוספת של 37 יח"ד מעבר ל- 75 יח"ד הקיימות, כלומר תוספת של כ 50% מעבר לקיים. בנוסף, קיימות במתחם עוד 17 יח"ד לתשושים ו- 2 מחלקות סיעודיות שבהם יש 63 מיטות.

5. בתום שמיעת מגישי התכנית קיימה הוועדה דיון פנימי במסגרתו נידונה השאלה אם יש לדחות את התכנית, בשל העובדה שהתכנית במתכונת שהועמדה בתנאי סף אינה תואמת את מדיניות הוועדה, או שמא יש לדחות את המשך הדיון בתכנית עד להשלמת תיאומה עם הוועדה המקומית.

6. בתום הדיון החליטה הוועדה כמפורט להלן.

#### הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית וטענות מגישי התכנית החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. התכנית המתוקנת אשר הוצגה בעת הדיון אינה תואמת את התכנית שעמדה בתנאי סף. התכנית המתוקנת אף לא הוגשה ללשכת התכנון זמן מספק לפני הדיון, ובשל כך לא ניתן היה לגבש בעניינה המלצה סדורה.

2. הוועדה סבורה כי לא ניתן לאשר את התכנית ללא בחינה מעמיקה של הנושאים העולים בה, במיוחד כאשר מדובר בתכנית המבקשת תוספת בנייה משמעותית וכוללת גם סוגיות מהותיות של שימור מבנים.

3. לאחר בחינת בקשת מגישי התכנית, החליטה הוועדה שלא לדחות את התכנית על הסף, ולאפשר את השלמת התיאומים והבדיקות הנדרשות בעניינה.

4. לפיכך קובעת הוועדה כי התכנית תובא לדיון נוסף בפני הוועדה במהלך התקופה הקרובה ולאחר בחינתה בלשכת התכנון ובאגף ההנדסה של עיריית ירושלים.

5. הוועדה פונה לוועדה המקומית בבקשה לדון בתכנית ולהעביר המלצה בעניינה בתוך 30 ימים.