

# מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

פרוטוקול החלטות מישיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2007005

שהתקיימה ביום שלישי כ"ה שבט תשס"ז 13.02.2007

בשעה 9:15 באולם הישיבות של הועדה המחוזית

יו"ר הועדה רות יוסף (בסעיפים 1-3)

דלית זילבר (בסעיפים 4-7)

		<u>השתתפו:</u>
-	מ"מ מתכנן המחוז	ד. זילבר
-	נציג שר התחבורה	י. טל אור
-	מ"מ נציג רשויות מקומיות	מ. ויזל
-	מ"מ נציג שר המשפטים	א. קמיניץ
-	מ"מ ממונה על המחוז (בסעיף 4)	י. לוברבוים
-	יועץ משפטי לועדה	ג. רובין
-	נציג עיריית ירושלים	ב. אביגדורי
-	נציגת עיריית ירושלים	ל. אנגלהרט
-	נציגת עיריית ירושלים	א. רובין
-	נציג עיריית ירושלים	א. אבו חוסין
-	לשכת התכנון	צ. טאוב
-	לשכת התכנון	א. פינצ'וק
-	לשכת התכנון	א. נידם
-	לשכת התכנון	י. ארזדה
-	לשכת התכנון	נ. מונסונגו
-	מזכירת הועדה	ש. יוגב אבידן
		<u>נכחו:</u>
		<u>מוזמנים:</u>
		<u>בסעיף 1:</u>
		אדר' דורון רוזן
		מתתיהו ווינברג
		עו"ד ירון רבינוביץ
		שמואל רוזנטל
		<u>בסעיף 2:</u>
		עו"ד יצחק אלירז
		אדר' חגית ליפסקי-ברוך
		ציון ברוך
		<u>בסעיף 3:</u>
		עו"ד עמאד עוידה עוייד
		מחמוד אבו דרנה

# מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

סלים אבו דרנה  
יצחק אבו-דרנה  
אדר' איילה רונאל  
רחל אשר הרוש  
עזרי לוי - הרשות לפיתוח ירושלים  
חמיש אבו ג'בנה  
סלים אבו ג'בנה  
אסמעיל אבו ג'בנה  
אסחאק אבו ג'בנה  
אברמוביץ עמליה - מינהל מקרקעי ישראל  
עו"ד יובל גלאון  
הלל ליבוביץ  
אדר' אמציה אהרונסון  
ר.ע.מ. רחל הורוביץ  
שלום צינוירט  
אשר פרנס  
חיה קוזליק  
חנה בן-שלמה  
יהודה בן-שלמה  
לאה זילברשטרום  
מלכה חשין  
אסתר ענגל  
יהודית לסינגר  
שטיינברג נח  
ענגל יואל  
יהודה בן שלמה  
שמירה קופשיץ  
אמיתי כהן  
יהודית לסינגר

**בסעיף 4:**

תאריך אחרון להגשת בקשה לדיון חוזר לפי סעיף 11ד' לחוק התו"ב: 22.03.2007

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

#### 1. תכנית 8198/א - קביעת בינוי לבנין חדש, הגדלת מספר הקומות מ-3 ל-5 מעל חניה. רחוב זוננפלד - שכ' מאה שערים

##### רקע:

1. התכנית חלה על חלקה בגודל כ- 990 מ"ר בשכונת בית ישראל מול מתחם בתי המלאכה. על החלקה קיים היום מבנה היסטורי של מאפיה וכן מבני פחונים. על פי התכנית המאושרת לאזור-במ/ 4383 מאושרים 180% בניה בבינוי של 3 קומות מקסימום סביב חצר פנימית, כאשר החניה על רח' זוננפלד, שם הבינוי בנסיגה כלפי הרחוב לצורך החניה.
2. התכנית שלפנינו מבקשת להגדיל את נפח הבניה המותר לכ- 230%, להגדיל את מספר הקומות המותר ל-5 קומות כלפי רח' זוננפלד, ולאפשר בניית 21 יחידות דיור. הבינוי כולל 3 קומות חניה תת קרקעיות, בניה על קו 0 וחזית מסחרית למסחר ומאפיה שקיימת היום בשטח.
3. לתכנית הוגשו 2 התנגדויות:
  - א. עו"ד לומברוזו בשם בעלי המאפיה טוען לפגיעה במטה לחם, מבקש אלטרנטיבה ראויה שתאפשר את המשך פעילות המאפיה שיש לה ערך היסטורי בהיותה, לטענתם, המאפיה הראשונה שפעלה מחוץ לחומות העיר העתיקה
  - ב. נחום מילר מחזיק בנכס נגריה בדמי מפתח מזה כ- 40 שנה ומתנגד לכל שינוי בנכס.
4. נתקבל מכתב מאת מר נחום מילר שמסיר התנגדותו לתכנית. עו"ד לומברוזו לא הופיע לדיון. שתי ההתנגדויות הוקראו בפני הועדה.
5. במהלך הדיון הביע נציג מהנדס העיר הסתייגות לפיה נושא השימור של מבנה המאפיה אינו מעוגן די צרכו. הוא הצביע על מספר אלמנטים המסומנים בתוכנית להריסה למרות שהם נמצאים, לפי המתואר בתוכנית, בתחום שאמור להיות לשימור.

##### הוחלט:

6. הועדה דוחה את ההתנגדות של מר מילר (ככל שלא הוסרה), שכן נושא זכותו כדייר בדמי מפתח אמור למצוא את פתרונו במישור הקנייני.
7. הועדה דוחה בחלקה את ההתנגדות של בעלי המאפיה ככל שהיא נוגעת לטענות בדבר מפגעים בתקופת הבניה. לדעת הועדה המפגעים הצפויים בתקופת הבניה אינם חורגים ממפגעים רגילים בבניה עירונית ועל כן הוראות לטיפול במפגעים שכאלה, ככל שאכן יש צורך בהם, יקבעו בעת מתן היתר הבניה.
8. הועדה מקבלת בחלקה את ההתנגדות ואת הערות נציג מהנדס העיר לעניין השימור ומחליטה לקבוע הוראות לעניין השימור כמפורט להלן:
  - א. תנאי למתן היתר הבניה יהיה הכנת תיק תיעוד שיכלול המלצות לשיקום ושימור של אותו חלק שהוא המאפיה ההיסטורית וקביעת הוראות לשימור.
  - ב. תנאי להיתר בניה יהיה קביעת אדריכל שימור אשר ילווה את הבינוי בפועל בהתאם להוראות השימור.
9. לדחות את יתר ההתנגדויות, ולאשר את התכנית בכפוף לאמור לעיל, ולביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
10. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 90 ימים תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית, בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו, הכל בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הועדה המחוזית בנושא מיום 30.12.2003.

# מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

## 2. תכנית 9222 - הריסה ובניית בניין בן 4 קומות לשם תוספת יח"ד אחת מעל מרתף, רח' נרקיס 20, שכ' נחלת אחים

רקע:

1. התכנית חלה על חלקה בשכונת נחלת אחים, בין הרחובות נרקיס, אוסישקין ופרעם.
2. תכניות מס' 3510 ו-א 3510 המאושרות, הקובעות תכנון מפורט לשכונת נחלת אחים כשכונה לשימור, קבעו בין היתר לגבי השטח נשוא התכנית בניה מירבית של 2 קומות וגג רעפים, קו בנין של 4 מטר בחזית הצפונית כלפי רחוב שפרעם, וכן קבעו את החזית הדרומית (לרח' נרקיס) לשימור, כחלק מרצף של חזיתות לשימור.
3. תכנית 9222 שלפנינו מציעה הריסה של הבניין הקיים, בניית מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף עבור יחידת דיור אחת ומשרד. בנוסף משנה התכנית יעודי קרקע מדרך ומשצ"פ למגורים, תוך ביטול דרך המחברת בין רח' נרקיס לרח' שפרעם, ביטול נקודתי של דרך מאושרת קיימת (לרבות מדרכה) והריסה חלקית של שצ"פ מפותח בפיתח הרחובות אוסישקין - שפרעם, וקובעת קווי בנין חדשים. התכנית מציעה שני מקומות חניה עיליים בשולי החלקה.
4. לתכנית הוגשה התנגדות אחת - התנגדות עצמית של מגיש התכנית, מר ציון ברוך. עיקרי התנגדותו הן:
  - א. מבקש לסמן להריסה קטע גדר שבתחום החלקה.
  - ב. מבקש לקבוע בהוראות התכנית באופן מפורש כי תכנית הבינוי הינה מנחה.
  - ג. מבקש להוסיף למטרות התכנית תוספת של 122 מ"ר של שטחים עיקריים, מעבר לשטחים המירביים הכלולים בתכנית המופקדת, וזאת לפי זכויות הבניה המוקנות לו (לטענתו) מכוח תכנית 3510. שטחים אלה יתווספו תקנונית וינוצלו על ידו במסגרת היתר הבניה.
  - ד. מבקש לקבוע בהוראות התכנית כי תותר העברת זכויות מקומה לקומה ללא צורך בהליך של הקלה.

הוחלט:

5. הועדה שמעה את יוזמי התכנית שהגישו התנגדות עצמית ואת עמדת עיריית ירושלים והחליטה לצאת לסיור בשטח. לאחר מכן, תשוב הועדה ותדון בתכנית בדיון פנימי לשם קבלת החלטה.

## 3. תכנית 8174 - שינוי יעוד שטח וקביעת בינוי להקמת בנייני מגורים ובנייני ציבור - שכ' ואדי אל ג'וז

רקע:

1. התכנית הנדונה חלה על חטיבת קרקע בהיקף של כ- 46 דונם בשכונת ואדי ג'וז בי-ם. עיקרי התכנית הינם:
  - א. שינוי במערך ייעודי הקרקע הבא:
    1. שינוי ייעוד שטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד, לשטח נוף פתוח ולדרך משולבת.
    2. שינוי ייעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד ולשטח פרטי פתוח.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

- ב. קביעת מס' יח"ד בשטח התכנית ל- 146 יח"ד.
- ג. קביעת גובה בינוי ומס' קומות.
- ד. קביעת שטחי בנייה מרביים ל- 18,070 מ"ר מתוכם 14,700 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. קביעת הוראות בגין בניינים להריסה, הוראות פיתוח, עצים להעתקה ועוד.
2. תכנית המתאר לירושלים שבהכנה מייעדת את שטח התכנית כאזור נוף פתוח וגן לאומי האוסר בינוי בשטח.
3. במהלך תקופת ההפקדה הוגשו לתכנית שתי התנגדויות :
- א. התנגדות של הרשות לפיתוח ירושלים שעיקרה הינם בנושאים הבאים :
- 1) התנגדות עקרונית לתוכנית שכן היא נוגדת את עמדת הממשלה בדבר פיתוח השטח המדובר כאזור תיירותי ואת החלטת הממשלה בדבר חיזוק אגן העיר העתיקה בירושלים מאוגוסט 2002. לאור זאת הרשות לא מתנגדת לתוכנית בכללותה אך סבורה שיש לצמצמה באופן משמעותי תוך קביעה שגובה הבינוי לא יעלה על 4 קומות בניגוד לתוכנית שמציעה בינוי עד 8 קומות.
  - 2) מבקשים לבטל את הכביש שעובר בתוך הערוץ בכדי לספק גישה למגרשים למגורים. לטענתם הכביש יפגע התפקוד הטיילת המתוכננת במקום. לטענתם ניתן לשרת את המגרשים למגורים מהכביש הסמוך לצד הגבוה של המגרש. ולהשאיר בערוץ הקדרון טיילת להולכי רגל בלבד.
  - 3) מבקשים לבצע הפרדה של השכונה התחתונה מערוץ הקדרון בכדי למנוע גלישה של השימושים הפרטים לשטח הציבורי, על ידי קביעת הוראה לפיה חזיתות כל המבנים יפנו דרומה.
  - 4) מבקשים לקצר את הכביש העליון - מדובר בכביש במוביל אל הבנייה הבלתי חוקית שבאזור ואדי ג'וז. לטענתם יש לקצר את הכביש עד לבנייה המוצעת ולסיימו בפטיש.
- ב. התנגדות עצמית של מגיש התוכנית באמצעות בא כוחו עו"ד עמאד עווידה שעיקרה הינם בנושאים הבאים :
- 1) החזרת ייעוד שטח למגרש לבית ספר או למסגד (ייעוד שבוטל בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית).
  - 2) ציפוף התכנית לרבות תוספת שטחי בנייה ומס' יח"ד בהתאם לתכנית שהוגשה לוועדה טרום הפקדתה וכללה 260 יח"ד.

#### הוחלט:

4. שטח התכנית מוצע בתכנית המתאר לירושלים (שטרם הופקדה) כגן לאומי ושטח נוף פתוח. בשולי הגן הלאומי המוצע ישנן שכונות קיימות ומאושרות על פי תכנית. החלטת הוועדה צריכה לאזן בין האינטרס הציבורי בייעוד השטח כולו לשימושים ציבוריים כלל עירוניים כאזור תיירותי אשר יחזק את אגן העיר העתיקה כמרכז ההיסטורי והתיירותי של ירושלים לבין האינטרס הפרטי בייעוד השטח כולו למגורים ולשטחים סחירים (בתוספת שטחי ציבור שכונתיים הנדרשים לצורך המגורים בלבד). לדעת הוועדה בהחלטה להפקדה נעשה ניסיון לאיזון כאמור אך לאחר שמיעת הרשות לפיתוח ירושלים מחד וייזמי התוכנית מאידך שוכנעה הוועדה כי יש לשפר את האיזון על ידי חיזוק הציר התיירותי בערוץ הקדרון והרצף לשטחים הפתוחים והציבוריים בצפון התוכנית.
5. לאור האמור לעיל מחליטה הוועדה לקבל בחלקה את ההתנגדות לעניין פגיעה באגן העיר העתיקה וטיילת נחל הקדרון ופגיעה באפקטיביות של הטיילת המתוכננת באזור ולאשר את התכנית בתנאים הבאים :

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

- א. ביטול הבינוי המוצע במגרש מס' 2 במטרה למזער פגיעה באגן העיר העתיקה ובנחל הקדרון.
  - ב. הגישה לדרום התכנית (מגרש מס' 6) תהא דרך הכביש הקיים והמאושר הנמצא מחוץ לגבולות התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת התנועה של הועדה.
  - ג. הגישה למתחם מגורים בצפון התכנית (מגרש מס' 3) תהא דרך הבינוי הקיים מצפון לתכנית בתיאום עם יועצת התנועה של הועדה ובתיאום עם לשכת התכנון.
  - ד. במידה ולא מתאפשרת גישה כמתואר בס"ק ג' לעיל, הגישה תהא באמצעות הכביש המוצע ובתנאי שכביש הגישה למגרש מס' 1 יתקצר ויגיע עד לגבולו הדרומי של המגרש, בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת התנועה של הועדה.
  - ה. ביטול הבינוי המוצע במגרש מס' 3 וצמצום הבנייה במגרש מס' 4 ו-5 במטרה ליצור חיץ בין הבינוי המוצע לבין ערוץ הנחל ומתן האפשרות לפיתוח טיילת באזור, בתיאום עם לשכת התכנון.
  - ו. מס' יח"ד, קווי בניין והיקפי שטחים יצומצמו בהתאם לאמור לעיל.
  - ז. קווי הבניין יהיו בהתאם לבינוי המוצע בנספחי הבינוי.
  - ח. יינטעו עצים בוגרים לאורך גבולות המגרשים לבינוי כתנאי למתן היתר בנייה בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית י-ם ובתיאום עם לשכת התכנון.
  - ט. גובה קומת מגורים יהא כ-3 מ' ברוטו במטרה למזער פגיעה בחזות האזור ויתווסף סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בינוי.
6. לדחות את ההתנגדות לעניין הפיכת המפתחים דרומה מכיוון שהטופוגרפיה של האזור תמנע אוורור נאות במידה והמפתחים יופנו כלפי דרומה.
  7. לקבל בחלקה את ההתנגדות לעניין מספר הקומות המוצע ולקבוע כי גובה הבניינים לא יעלה על 4 קומות + קומת חניה.
  8. לדחות את ההתנגדות העצמית של מגיש התכנית מכיוון שלדעת הועדה האזור הינו רגיש מבחינה נופית וכבר כיום הבינוי המוצע מהווה פגיעה באגן העיר העתיקה ובאזור נחל הקדרון וכי על פי הצעת תכנית מתאר י-ם השטח מיועד כגן לאומי ואזור נוף פתוח.
  9. לדחות את יתר ההתנגדויות, ולאשר את התכנית בכפוף לאמור לעיל, ולביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
  10. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 180 ימים תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית, בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו, הכל בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הועדה המחוזית בנושא מיום 30.12.2003.

**4. תכנית 5919 - שינוי יעוד שטח ל: משולב מלונאות ומוסד ושפ"צ הקמת בניין בן 6 קומות -  
מלון תמיר**

#### רקע:

1. התכנית חלה על מתחם בשטח של כ-17 דונם בשולי שכונת רמות לאורך כביש גולדה ובסמוך ומדרום להר חוצבים.
2. לתכנית הוגשו 5 התנגדויות, התנגדות מס' 4 מלווה ב-72 תצהירים של תושבי השכונה. להלן עיקרי ההתנגדויות:

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

#### א. התנגדות מנהל מקרקעי ישראל:

חלקות 78, 74, 52,50,12 בגוש 30240 כ- 31 דונם בבעלות השות הפיתוח וקק"ל ומנוהלות ע"י ממ"י. כבעלים בשטח התוכנית טוען ממ"י כדלקמן:

1. מתנגדים לשינוי ייעוד משמורת טבע לשצ"פ כהפרשות לצרכי ציבור בתחום התכנית.
2. מבקשים להשיב ייעוד מגורים בתחום השצ"פ המתוכנן.
3. התכנית מוגדרת כאיחוד וחלוקה, ממ"י בעלי כ- 64% מהמקרקעין בתחום התכנית אינם חתומים על התכנית.
4. הכבישים בתחום התכנית משרתים את בעלי הקרקע הפרטיים ושני תלמודי תורה הקיימים בפועל שאינם כלולים בתכנית.
5. בהוראות התכנית נקבעו סעיפים מחייבים את יזמי התכנית לביצוע ותחזוקת הדרכים והשצ"פים הכלולים בקרקעות ממ"י.
6. סעיף הפקעה - לכל השטחים המיועדים לצרכי ציבור.

#### ב. התנגדות מוסדות חסידי סלאנים:

מבקשים לקבוע בתוכנית חיבור של המוסד הקיים לדרך 3 בתחום התכנית.

#### ג. התנגדות עו"ד וייל:

עו"ד וייל בשם תושבים בשכונה הגישה התנגדות כוללת לתוכנית מהטעמים הבאים:

1. התוכנית מאפשרת שימושים שאינם מתאימים לאזור אשר עלולים גרום לחיכוך עם האוכלוסיה המתגוררת במקום. התוכנית מאשרת מוסד פרטי לצורכי רווח שישרת את כלל תושבי העיר אך איננו משרת כלל את תושבי השכונה ומהווה למעשה יוזמה נדל"נית בלבד.
2. התוכנית תפגע פגיעה אנושה באיכות החיים של השכנים שכן היא מאפשרת תוספת בנייני מסיבי שיחסום את המבטים לנוף ויפגע בכמות האור וזרימת האויר המגיעות לדירות הדיירים.
4. התוכנית תגרום להגדלת נפח התנועה במקום המאוכלס בצפיפות דבר שיגרור סיכון לחיי אדם ומפגעי רעש ועשן.
5. התוכנית מחייבת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה.
6. בתוכנית קיימים סעיפי גמישות היוצרים אי בהירות לגבי ניווד שטחים בין בניינים, מספר הקומות וגובה אבסולוטי.
7. הפרשה של 250 מ"ר לצרכי ציבור אינה מספקת לאור הגדלת תוספת האוכלוסיה במקום.

#### ד. התנגדות מוסדות חסידי באבוב:

מתנגדים לביטול דרך גישה שאינה סטוטורית לתחום המוסד.

#### ה. התנגדות מלווה בתצהירי תושבים:

מעבר לתושבים המיוצגים ע"י עו"ד וייל הוגשה התנגדות נוספת של דיירי השכונה הטוענים כדלקמן:

1. תוספת הקומות וגובה הבינוי יגרמו להיזק ראייה ולתחושת מחנק.
2. שינוי הייעוד לאזור למסחר ובתי מלון, יגביר את התנועה וזיהום האויר.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

#### הוחלט:

1. הועדה תקבל את החלטתה בתכנית לאחר ישום סעיף 13 בהחלטתה מיום 24.01.06 לפיו, תנאי לאישור התכנית יהיה פתיחת כביש שמגר - גולדה בפועל לכל אורכו.
2. הועדה המקומית מתבקשת להעביר בכתב את המלצתה בנוגע לפתרון ליצירת סובה בין מוסדות הציבור שבתחום התכנית לצורך עצירת אוטובוסים להעלאת והורדת תלמידים.

#### 5. תכנית הל/ 133 - חלוקת מגרש וקביעת אחוזי בניה - מבשרת ציון

בישיבת ועדת ההתנגדויות בשנת 1997 הוחלט לתת תוקף לתכנית זו בתנאים מסוימים. עד היום לא מולאו התנאים למתן תוקף לתכנית על ידי מגיש התכנית. לפיכך מחליטה הוועדה לקבוע כי אם לא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 45 ימים תהא החלטה דלעיל בדבר אישור התכנית, בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו, הכל בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הועדה המחוזית בנושא מיום 30.12.2003.

#### 6. תכנית 5153 - קביעת בינוי לאתר ארועים - מדרום לכביש הרכבת - חלק מפארק קק"ל

בישיבת ועדת ההתנגדויות מיום 18.04.2000 הוחלט לתת תוקף לתכנית זו בתנאים מסוימים. עד היום לא מולאו התנאים למתן תוקף לתכנית על ידי מגיש התכנית. לפיכך מחליטה הוועדה לקבוע כי אם לא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 45 ימים תהא החלטה דלעיל בדבר אישור התכנית, בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו, הכל בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הועדה המחוזית בנושא מיום 30.12.2003.

#### 7. תכנית 6404/א - שינוי במערך יעודי הקרקע לצורך הקמת גט"י פז - שכונת פסגת זאב

בישיבת ועדת ההתנגדויות מיום 20.06.2002 הוחלט לתת תוקף לתכנית זו בתנאים מסוימים. עד היום לא מולאו התנאים למתן תוקף לתכנית על ידי מגיש התכנית. לפיכך מחליטה הוועדה לקבוע כי אם לא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 45 ימים תהא החלטה דלעיל בדבר אישור התכנית, בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו, הכל בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הועדה המחוזית בנושא מיום 30.12.2003.



# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

**בנוסף לסדר היום:**

**8. תכנית 4798/א - שינוי יעוד שטח לשם הקמת מוסד - הבית הספרדי - תלפיות מזרח**

**רקע:**

תחום תכנית 4798/א: על הרכס בשכונת ארמון הנציב.  
מגישת התכנית: עמותת בית הפדרציה הספרדית.  
מטרת התכנית: הקמת מוסד ע"י העמותה. שטח המגרש למוסד 5,407 מ"ר.  
גובה המבנה 3 קומות מעל קומת מרתף.  
הוגשו 35 התנגדויות ע"י תושבים מהשכונה, המנהל הקהילתי ארמון הנציב,  
המנהל הקהילתי ג'בל מוכאבר והתנגדות החברה להגנת הטבע.

ביום 27/04/06 שמעה הועדה את הצדדים והחליטה לדחות את ההכרעה לצורך הידברות בין היזם והמינהלים הקהילתיים של ג'בל מוכבר וארמון הנציב והחברה להגנת הטבע.

עורך התכנית הגיש מסמכים חדשים אותם ערך בהתאם להסכמות אליהם הגיע עם המנהל הקהילתי ארמון הנציב והחברה להגנת הטבע.  
החברה להגנת הטבע חתמה על מסמך ההסכמות בהסתייגות. המנהל הקהילתי ג'בל מוכבר לא חתם על המסמך.

להלן רשימת ההסכמות:

1. ביטול אמפיתיאטרון ובמקומו גינון והקמת פרגולה קשתית.
2. הנמכת מפלס ה-0.0 של הבניין ב-1 מ'.
3. קירוי הקומה העליונה לצורך בידוד אקוסטי.
4. מיקום חדר האשפה והגישה אליו מכיוון רח' הרכס – להציג בתכנית הפיתוח.
5. גישה לפריקה וטעינה לכל הצרכים מכיוון רח' הרכס.
6. תנאי לטופס 4 אישור המשרד להגנת הסביבה לחדר השנאים.
7. התחייבות יזמי התכנית לפיתוח גג המבנה במפלס +7 ולגנון – תנאי לטופס 4.
8. המעקה המקיף את גג המבנה יהיה שקוף בכדי לאפשר מבט צפונה.
9. כל חלקי המבנה המשיקים לרח' נקר יגוננו ויינטעו בו עצים בוגרים.
10. לא יתקיימו אירועים ולא תופעל מערכת כריזה מכל סוג בשטחים פתוחים שבתחום התכנית או בכל חלק במבנה שלא יועד לכך מראש ועליו הוסכם.
11. לא יופעל מטבח לבישול בתחום התכנית. יותר חימום של אוכל בלבד.
12. תנאים לקיום אולם אירועים:

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

- כל גג אולם האירועים ימוגן מיוגן אקוסטי באופן שלא יאפשר זליגת רעש ל מחוץ לאולם.
- איכות המיגון האקוסטי יהיה ברמה שתאפשר השארת חלונות הבתים הסמוכים פתוחים מבלי שהדבר יהווה מטרד רעש – דו"ח אקוסטי – הגבלת שעות – רשיון עסק.
- תוספת הגובה למבנה עמ"נ לאפשר קירוי לא תעלה על 1.0 מ' – 1.5 מ' מגובה המבנה במסמכי התכנית שהופקדו.
- תנאי להיתר בניה הגשת דו"ח אקוסטי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בערייה הדו"ח יתייחס לכל הפונקציות במבנה.
- בזמן קיום אירועים הגישה למבנה תהיה מרח' הרכס בלבד.
- תנאי לקבלת טופס 4 יהיה קיום בדיקה אקוסטית שתכלול את הפעלת מערכות ההגברה ובדיקת רמת הרעש בבתי התושבים.
- כל סטייה בגובה המבנה בין אם מדובר בגובה הגג המגוון – 780.5 + או בגובה המבנה המרכזי 793.5 + יחשב כסטייה ניכרת.

עיקרי ההתנגדות של המנהל הקהילתי ג'בל מוכבר :

- הקרקע המיועדת להקמת הבית הספרדי שייכת במקור לשכונת ג'בל מוכבר.
- שטח זה חייב לשמש את תושבי ג'בל מוכבר.
- בג'בל מוכבר חסרים הרבה שירותים שחיוניים לשכונה.
- בסמוך יש בי"ס שסובל מחוסר בכיתות לימוד.

#### הוחלט :

1. הוועדה דוחה את התנגדויות המנהל הקהילתי ג'בל מוכבר מהטעמים הבאים :
  - 1.1 לוועדה הוצג מסמך הרשאה לתכנון שנחתם בין מ.מ.י ובית הפדרציה הספרדית בירושלים ע"כ הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה הקניינית.
  - 1.2 לעניין הטענות בדבר חוסר בשירותים וכיתות לימוד בג'בל מוכבר הוועדה דוחה את ההתנגדות הואיל ואינה רואה פתרון לכיתות הלימוד בג'בל מוכבר במתחם זה.
2. הוועדה דוחה את ההתנגדות העקרונית של החברה להגנת הטבע לקיום אולם אירועים במקום. הוועדה סבורה שניתן לאפשר שימושים סחירים בעלי זיקה ציבורית לאורך הטיילת כגון : בתי מלון, בתי קפה וכד' ועל כן ניתן לאפשר קיום אירועים במקום. ביצוע מיגון אקוסטיים להבטחת איכות חיי תושבי השכונה יובטח כמפורט להלן.
3. הוועדה מאמצת את עיקרי מסמך ההסכמות של יזמי התכנית עם המנהל הקהילתי ארמון הנציב ולפיכך יש לתקן את התכנית כדלקמן :
  - 3.1 עריכת מסמכי התכנית בהתאם למסמך ההסכמות, ובתיאום עם לשכת התכנון.
  - 3.2 תוספת של 400 מ"ר שטחים עיקריים ו - 18.5 מ"ר שטחי שירות לצורך קירוי קומת הגג של המבנה הראשי.
  - 3.3 חיפוי קומת הגג של המבנה הראשי בפנלים ממתכת או בלוחות זכוכית ובתנאי שיהיו בעלי כושר בידוד אקוסטי של  $I_a = 30\text{db}$ .
  - 3.4 נספח הבינוי יכלול תכנית פיתוח שטח שתפרט גינון ונטיעת עצים בוגרים בתחום המגרש לרבות בדופן רח' נקר.

# מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

- 3.5 המעקה המקיף את גג המבנה במפלס  $+7 = +780.5$  מעל פני הים (שיפותח כגן) יהיה שקוף בכדי לאפשר מבט לנוף ויעמוד בתקני הבטיחות הנדרשים.
- 3.6 תנאי להיתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בלשכת רשם המקרקעין לפיה, שטח הגן במפלס  $+7$  יהיה פתוח לשימוש הציבור בתנאים הבאים:
- א. הגישה לציבור תתאפשר בשעות אור בלבד.
  - ב. שימוש הציבור יהיה לפעילויות שאינן יוצרות מטרדים לסביבה, בלבד.
  - ג. נוסח רישום זיקת ההנאה אצל רשם המקרקעין יתואם עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
4. לדחות את יתר ההתנגדויות, ולאשר את התכנית בכפוף לאמור לעיל, ולביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
5. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 180 ימים, תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו, הכל בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הועדה המחוזית בנושא מיום 30.12.2003.

---

שושי יוגב-אבידן

---

רות יוסף

מזכירת ועדת משנה מחוזית  
להתנגדויות

יו"ר הועדה המחוזית  
לתכנון ולבניה