

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

ית 2007-4892

**פרוטוקול החלטות משיבת הוועדה המחוזית מס' 2007015**

**שהתקיימה ביום שלישי, י"ח חשון תשס"ח 25/12/2007**

**בשעה 9:00 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית**

יו"ר הוועדה המחוזית גב' רות יוסף

	-	ג. קב ונקי	<b><u>השתתפו:</u></b>
מתכנן המחוז	-	ע. אברמוביץ	
מ"מ נציגת מנהל מקרקעי ישראל	-	י. טלאור	
נציג משרד התחבורה	-	ט. שוסברג	
נציגת משרד הבריאות	-	א. שקד	
נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה	-	י. טוראל	
נציג עמותת האדריכלים והמהנדסים	-	א. בר אושר	
מ"מ נציג שר התיירות	-	י. דויטש	
מ"מ נציג רשות מקומית	-	א. בן צור	
נציג המשרד לאיכות הסביבה	-	א. ברנהרד	
מ"מ נציג משרד הבינוי והשיכון (החל מס' 3)	-	ט. דבורסקי	
נציגת שר הבטחון	-	א. מויאל	
מ"מ נציג רשות מקומית	-	י. גבאי	
נציג רשות מקומית (החל מסעיף 4)	-	ד. ועקנין	<b><u>נעדרו:</u></b>
נציג רשומ"ק	-	מ. דיין	
נציג שר המשפטים	-	י. פשקוס	<b><u>נכחו:</u></b>
נציג עיריית ירושלים	-	אמנון ארבל	
נציג עיריית ירושלים	-	ע. גולשני	
לשכת התכנון	-		<b><u>מוזמנים:</u></b>
	-	רון לשם	<b><u>סעיף 2</u></b>
יועץ	-	אהוד תייר	
חברה מנהלת	-	יובל וייצמן	
מתכנן	-	מאירוביץ אלכסנדר	
מתכנן	-		

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

מנהל מחלקת תחבורה, עיריית ירושלים	-	קובי בר טוב	<b><u>סעיף 3</u></b>
עיריית ירושלים	-	ינקי פנשסקוס	
עיריית ירושלים	-	אמנון ארבל	
עורך	-	דורון הוק	<b><u>סעיף 4</u></b>
יזם	-	אברהם טראוב	
חברה מנהלת (ארמז בע"מ)	-	ורד אזולאי	<b><u>סעיף 6</u></b>
חברה מנהלת (ארמז בע"מ)	-	רוני פונדך	
אדריכל	-	בעז ביטמן	
אדריכל	-	אלון בן צור	
אדריכל	-	רועי זינגר	
איכות הסביבה	-	רעות רבי	
שמאי	-	סב קושל	
מתכנן קהילתי	-	ליאור שלם	

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

#### 1. כללי

א. אושר פרוטוקול החלטות מיום 11/12/07 בתיקונים הבאים :

1. בסעיף מס' 5 - בקשה להפקעה עפ"י תכנית 1042 : נשמטה בטעות ממהלך הדיון עמדת נציגת מינהל מקרקעי ישראל, לפיה : "בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה, לא ניתן להפקיע שטחים אלא יש להחכירם ישירות מממ"י, ורק במידה ולאחר שנה לא נחתם הסכם חכירה, ניתן לפנות לוועדה המחוזית. עד שהרשות המקומית לא תמצה מהלך זה – אין מקום לדיון בבקשת העירייה".
2. בסעיף מס' 4 – תכנית 4920 ג' נכתב בטעות כי יותרו 8 קומות + קומה טכנית ובהמשך רשום שהקומה השמינית היא טכנית בלבד במקום : הקומה התשיעית הינה טכנית בלבד.
3. בסעיף מס' 6 – תכנית 8491 נרשם בטעות בסעיף 2 במהלך הדיון כי ההקלטה הופסקה לצורך דיון בדחיית התכנית במקום לצורך דיון בדחיית הדיון.
- ב. חבר הוועדה מר אברהם שקד ביקש לציין כי לעמדתנו יש מקום להקלטת הדיון כולו בלא הפסקת ההקלטה וזאת כעולה מתיקון 80 לחוק התכנון והבנייה.
- ג. הישיבה החלה בשעה 15:09 לאחר קיומו של מניין חוקי בהתאם להוראות סעיף 42 לחוק התו"ב. מניין חוקי, כאמור, התקיים בכל מהלך הישיבה.

#### 2. תכנית 2855/ב : תוספת נתיבים – כביש מס' 4

##### רקע

מדובר בתכנית בחלקו המרכזי של כביש מס' 4 המוגדר בתמא/3 כדרך פרברית מהירה. בסעיף 9 ח' בתכנית 2855 התקפה נקבע כי כביש מס' 4 יכלול 4 נתיבי תנועה- 2 נתיבים לכל כיוון, כמפורט בנספח מס' 5 כל הגדלה של מס' הנתיבים כאמור מחייבת הפקדה ואישור תכנית מפורטת כחוק.

מטרת התכנית היא להוסיף 2 נתיבים (אחד לכל כיוון) ולהסדיר ולהתוות את חלקו הצפוני של מחלף גולומב. חלקו הדרומי של מחלף זה יוסדר במסגרת תכנית 11428.

ב-20/2/96 דנה הוועדה המחוזית בתכנית והחליטה לפרסם הודעה ע"פ סעיף 77 לחוק על הכנת תכנית לתוספת 2 נתיבים אמצעים לכביש מס' 4, ולמחלף עתידי בדרך גולומב בהתאם לסעיף ט' בהחלטת הוועדה בתכנית מס' 2855, מיום 28.4.94.

בהוראותיה של תמא/3 נקבע :

סעיף 13(1)- לא ידון מוסד תכנון בתכנית לדרך מסוג זה, אלא אם הוגש תסקיר השפעה על הסביבה.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

סעי' 13(4)- מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי לפטור מהכנת התסקיר לאחר קבלת חו"ד חיובית מנציג השר להגנת הסביבה ולאחר שמוסד התכנון שוכנע שאין במתן הפטור כאמור כדי לגרום ליצירת מפגעים סביבתיים או נופיים.

לתכנית הוכנו כמה הנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה:

- ב-18/8/97- הוכנו הנחיות לתסקיר ע"י המשרד לאיה"ס ;
- ב-30/11/97- הוכנו הנחיות חדשות ע"י המשרד לאיה"ס ;
- ב-10/4/06- הוכנו הנחיות חדשות ע"י המחלקה לאיה"ס בעירייה.

ב-31/8/06 נדונה התכנית בוועדה המקומית וזו החליטה להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים. נקבע כי יש לעגן את ממצאי התסקיר בהוראות התכנית וכי יש לקבל את אישורו של אגף תושבי"ה לגבי מיקום המגרש בתכנת 3507 ה'.

נציג המשרד להגנת הסביבה, הודיע כי הנחיות המחלקה לאיה"ס בעיריית מקובלות עליו כלשונן וכי הוא מאמץ אותן.

#### הוחלט:

הוועדה המחוזית מאשרת את ההנחיות שהוגשו ע"י המחלקה לאיה"ס בעירייה ואשר אומצו ע"י נציג המשרד להגנת הסביבה.

התסקיר יתייחס גם להשפעת התכנית על השטח הפתוח של עמק פרי- הר ועל אוכלוסיית הצבאים.

הוועדה מפנה את תשומת לב יוזמי ועורכי התכנית לקיומו של סלע ובו מצוי קבר בתואי כביש 4. יש להתייחס לעננין זה ולהשלכותיו הבטיחותיות במסגרת בדיקת החלופות בתסקיר.

תחום התכנית יתואם עם לשכת התכנון ובכפוף להנחיות מינהל התכנון ועל התסקיר להתייחס לתחום התכנית כאמור.

יש להגיש את התסקיר תוך 6 חודשים.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

#### 3. תכנית 5166/ב : שינויים לתקן חניה שנקבע בתכנית מס' 5166, גבול מרחב תכנון מקומי

##### רקע

מדיניות החניה של ירושלים עוגנה בתכנית 5166, שאושרה בתאריך 15.01.2004. עיקרי התכנית הינם הפחתת תקן החניה לתעסוקה ומסחר באזורים מוטי תח"צ. בעקבות הפעלת התכנית במשך כ-4 שנים עלה הצורך בעדכונה, המוצע כעת באמצעות תכנית 5166/ב' זו. עיקרי העדכון מתבטאים בהוספת התייחסות למתקני חניה, אפשרות לפטור מתקן חניה באזור העיר העתיקה ובמבנים לשימור, התקנת חניונים ציבוריים בשטחים ציבוריים ועוד. בנוסף לאמור לעיל מבקשת תכנית 5166/ב' לערוך שינוי בתקני החניה הכמותיים שנקבעו בתכנית 5166, לרבות הפחתת תקן החניה למגורים.

בישיבה שקיימה מליאת הועדה המחוזית בתאריך 08.05.2007 הבהירה הועדה כי הפחתת תקן החניה למגורים כפי שהוצעה ע"י הועדה המקומית אינה מקובלת, לאור העובדה שהיא מותירה מרווח שיקול דעת לא סביר לשלב ההיתר (כולל אפשרות מתן פטור למבנים חדשים בכל העיר). בעקבות החלטה זו הגישה הועדה המקומית הצעה חלופית המובאת כעת לדיון.

##### מהלך הדיון :

התכנית הוצגה על ידי עורך התכנית ועל ידי מתכנן המחוז. עורך התכנית, נציגי עיריית ירושלים ומתכנן המחוז השיבו על שאלות חברי הועדה. מדיניות החניה בעיר נדונה בהרחבה, לרבות נושאים שעוגנו כבר במסגרת תכנית 5166 : חניונים ציבוריים, קרנות חניה וכד' וכן השינויים המוצעים במסגרת תכנית זו.

##### הוחלט :

הועדה מוצאת טעם בעדכון מדיניות החניה העירונית בעקבות הפעלת תכנית 5166 במשך מספר שנים. לפיכך מחליטה הועדה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. בהתייחס לסוגיה המרכזית של הפחתת תקן חניה למגורים סבורה הועדה שהפחתת השימוש ברכב פרטי ועידוד השימוש בתחבורה ציבורית ראוי תכנונית וסביבתית. לאור רמת המינוע הנמוכה המאפיינת חלק מתושבי ירושלים, ניתן להפחית את תקן המינימום לחניה למגורים בעיר. יחד עם זאת, מן הראוי להפחית את תקן החניה למגורים במשורה ורק בהתקיים התנאים שיפורטו בהמשך, וזאת לאור החשש מהעמסת חניות על המרחב הציבורי מעבר לכושר הנשיאה שלו. הועדה מצאה שבאזור השכונות ההיסטוריות שבין רח' יפו מדרום לנחל צופים מצפון מתקיימים תנאים המאפשרים את הפחתת תקן החניה כמפורט להלן והם :
  - אוכלוסייה בעלת רמת מינוע נמוכה ביותר.
  - סמיכות למרכז העיר או לצירי הסעת המונים ועל כן רמת שירות טובה של אמצעי תחבורה ציבורית.
  - בחלקו הגדול של האזור אף מדובר במרקם היסטורי אשר יש חשש כי התקנת מקומות חניה בתחום המגרשים הפרטיים תגרום לנזק בלתי הפיך, במיוחד בכל האמור לגבי הגינון הקיים בהם.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

בנוסף, מצאה הועדה לנכון להחיל הקלה זו גם על גלעיני הכפרים ההיסטוריים במזרח העיר עקב התנאים הפיזיים המקשים על התקנת מקומות חניה במגרשים, וזאת על אף העדר קירבה לצירי הסעת המונים. מהנדס העיר יבדוק הצורך להחיל הקלה זו על אזורים נוספים במזרח העיר, שאינם גלעינים היסטוריים, וזאת בתיאום עם מתכנן המחוז.

לפיכך, מוצאת הועדה מקום לאפשר את הפחתת תקן החניה באזורים המפורטים לעיל, ל-1/3 מקום חניה לכל יח"ד. זאת רק במקרה של תוספת קומות על בניין קיים, ככל שתאושר בתכנית – הכל כמפורט להלן. הקמת בניין חדש תחייב בעמידה בתקן המינימלי של 1 מקום חניה לפחות לכל יח"ד כמפורט להלן.

בנוסף, מוצאת הועדה לנכון להרחיב את הרדיוס סביב חניון ציבורי לעניין קרן החנייה, וזאת לאור ההכרח בהספקת מקומות חניה נוספים כמענה לתוספת יחידות הדיור החזויה עם ציפוף המרקם הבנוי על פי מגמות תכנית המתאר החדשה לעיר.

#### 2. אופן הגשת התכנית להפקדה:

- הוראות התכנית 5166/ב ייערכו בנוסח אשר הוגש לוועדה בתיקונים המפורטים בהחלטה, דהיינו – יכללו בה רק סעיפי השינויים להוראות 5166 התקפה.
- בנוסף, יצורף לתכנית המופקדת כנספח "נוסח משולב" אשר יכלול את סעיפי תכנית 5166 להם לא הוצע שינוי + השינויים המוצעים במסגרת 5166/ב. הנוסח המשולב ייערך בצורה המבהירה במודגש מהם הסעיפים להם ניתן להתנגד עפ"י חוק.

3. סעיפי הוראות התכנית יתוקנו עפ"י הפירוט הבא (המיספור מתייחס לסעיפים בהוראות התכנית):

#### 4 מטרות התכנית

סעיף (ד) ימחקו המילים "כשטח ציבורי פתוח" בשורה השנייה. יש להוסיף התייחסות להתקנת מקומות חנייה מתחת לדרכים.

סעיף המטרות יעודכן ככל הנדרש בעקבות השינויים בהחלטה זו.

#### 7 הגדרות ופירוש מונחים

יתוקנו ההגדרות:

7.10 א' ההגדרה תכלול גם מעלית חניה ותתנה עמידה בדרישות ת"י למתקני חניה. תיווסף הגדרה:

- "אתר לשימור – בניין או קבוצת בניינים או חלק מהם, לרבות סביבתם הקרובה, שלדעת מוסד התכנון הם בעלי חשיבות היסטורית, לאומית, אדריכלית או ארכיאולוגית, ובכלל זה כל בניין שהוגדר בתכנית תקפה כבניין לשימור או כבניין אופייני, וכן בניין הנכלל ברשימת השימור עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה."

#### 9 אופן חישוב שטחי הבניה לקביעת תקן החניה

9.8 הסעיף יבוטל.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

#### **10 מתקני חניה**

להוסיף בסעיף 10.1 א': "על אף האמור לעיל, תותר התקנת מתקני חניה על קרקעיים וזאת בתנאי שתעשה לשביעות רצונו של מהנדס העיר בכל הנוגע לשמירה על חזות המגרש."  
10.2 א' יתווספו המילים "ולשימושי מוסדות ציבור ומלונאות".  
יבוטל סעיף 10.3 א'.  
יתווסף הסעיף:  
"לא תותר, באמצעות התקנת מתקני חניה, הוספת מקומות חניה מעבר לתקן המקסימלי ככל שנקבע בתכנית זו".

#### **12 קרן חניה**

יתוקנו הסעיפים הבאים:  
12.4 "המרחק מחניון ציבורי.... לא יעלה על 650 מ'."  
יתווסף סעיף:  
"על אף האמור בסעיף 12.4 ניתן יהיה במסגרת תכנית כוללת לשכונה להגדיר באופן שונה אזורים לצורכי קרן החניה". נוסח הסעיף יתואם עם יועמ"ש הועדה.

#### **14 תקן מקומות חניה**

כללי:  
א. יובהר כי הסעיף בא להחליף את 3 השורות הראשונות בלבד בטבלה שבסעיף המקביל בתכנית 5166 התקפה.  
ב. יובהר בהוראות כי ככלל - חלקי מקום חניה (0.33, 0.5 וכד') מחייב מתן מקום חניה שלם, וזאת בהתאם לנקבע בתקנות, למעט במקרים המפורטים בסעיף 14.1.5 להלן.  
ג. ייקבע בהוראות שהנגישות למקומות החניה תוסדר כך שמשפר מקומות החניה במגרש יעלה על מספר המקומות הנגרעים מהמרחב הציבורי.

#### **14.1.1 חניה למגורים:**

▪ תבוטל ההפרדה המוצעת בין יח"ד בשטח 85-120 מ"ר ל 120+ מ"ר. ההבחנה תהיה בין יח"ד מעל ומתחת 85 מ"ר.  
▪ תקן החניה למגורים ביח"ד מעל 85 מ"ר באזור תקן חניה בינוני יהיה 1.33 לכל יח"ד ובאזור תקן גבוה 2 לכל יח"ד.  
יתווספו הסעיפים:

▪ "לא תותרנה חנויות כפולות, אלא בתנאי שישתייכו לאותה יח"ד."  
▪ "תכנית לאזור מגורים חדש אשר אינו כלול בתכנית זו, ככל שתאושר כחוק, תקבע את תקן החניה אשר יחול בשטחה ובכל מקרה לא תהווה שינוי לתכנית זו".  
14.1.5. "על אף האמור.... באזור תקן חניה נמוך התחום בין גבול המע"ר בדרום לבין נחל צופים בצפון וכביש 1 ממזרח וכן בגלעינים הותיקים של הכפרים במזרח העיר יהא התקן מקום חניה אחד לכל שלוש יחידות דיור (1/3 מקום חניה), כאשר תוספת מקומות החניה תחושב כלפי מטה, כלומר – תוספת מקום חניה תחויב רק כל תוספת יח"ד שלישית."

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

14.2.2 רכב תפעולי - לבניינים חדשים במע"ר: לא יהיה שינוי לעומת תכנית 5166, בבניינים קיימים: לפי המוצע ב 5166/ ב זו.

14.6 יתווסף המשפט "במקרים בהם יוקמו מספר מוסדות על מגרש אחד או בצמוד, יחושב תקן החניה ע"פ שטח בניה מצטבר."

14.6.3 א', ב' יובהר כי בכל מקרה אין לוותר על מפרץ ההורדה לאוטובוסים.

14.7.3 יתווספו המילים "תקן החניה לבתי חולים ומרפאות באזור מוטה תח"צ לאחר ביצוע... וכו' "

#### חזית מסחרית:

הוראות התכנית יתוקנו כך שהתקנת מקומות חניה לחזית מסחרית תתאפשר הן במרוכז (במקום בתחום כל חלקה) והן בדרך של מפרצי חניה ע"ח זכות הדרך והקצאת שטח המדרכה בזיקת הנאה כנדרש על חשבון המגרשים. נוסח הסעיף יתואם עם לשכת התכנון.

#### 16 חניונים ציבוריים בשצ"פ

"בתכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח בסמכות ועדה מחוזית ניתן..."

#### 17 חניונים ציבוריים בשטחי מבנ"צ

ימחקו המילים "למעט באזור המע"ר" בשורה השנייה.

יתווספו הסעיפים:

- "לא תהיה בהקמת החניון משום פגיעה באפשרות ניצול הקרקע לייעודה המקורי".
- "התכנית תתואם עם היחידה הסביבתית בטרם תוגש לוועדה המקומית הדנה בהיתר".

#### סעיפים שיתווספו להוראות:

- "תותר הקמת חניונים מתחת לדרכים באישור מח' התנועה של העירייה ובצידי דרכים אורכיות באישור הועדה המחוזית. לא תאפשר הקמת חניונים בתוואים מתוכננים של הסעת המונים."
- "הקמת חניונים מתחת לדרכים תחייב גם היא הליך לפי סעיף 149 לחוק."

#### תיקונים טכניים בתשריט:

- אזור המגורים החדש מצפון לסנהדריה יוגדר כתקן חניה בינוני ולא נמוך כמסומן כעת.
  - סימון המע"ר החרדי נשמט מהתשריט ויש להוסיפו כי שקיים בתשריט אשר הוצג בפני המליאה.
  - סימון צירי הסעת המונים על פי התכניות התקפות בתיאום עם לשכת התכנון. יובהר לעניין זה בהוראות התכנית כי שינוי תקני החניה בהתאם לתכנית 5166 על שינוייה יותאם לתכניות רשת הסעת המונים על שינוייהן. סעיף זה ינוסח בתיאום עם יועמ"ש הועדה.
- תיקונים טכניים נוספים בתיאום עם לשכת התכנון, לרבות ככל שיידרש לעניין הגדרת אזור עתיר תח"צ ואזור מוטה תח"צ.



# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

**4. תכנית 5581/א – גבעת שאול : בית עופר- שלב ב', שכונת גבעת שאול ג' רחום נחום חפצדי 3,**

#### הארכת תוקף

#### רקע:

מדובר בתכנית שבאה להאריך את תוקפה של תכנית 5881. תחום התכנית מגרש בהיקף של כ- 6.2 דונם בין הרחובות עם ועולמו ונחום חפצדי בגבעת שאול. במסגרת תכנית 5581 שאושרה ב- 25.11.01 נקבע בינוי להקמת בנין תעשייה חדש, הגדלת זכויות בניה מ- 154% ל- 224% וקביעת מס' קומות מירבי ל- 6 קומות. תוקפה של התכנית נקבע ל- 5 שנים מיום אישורה.

בשטח נבנו בפועל השטחים העיקריים המאושרים מתוקף תכנית בת/ 4286/א' - 154% . בשלב הקמת הבניין נבנו שטחי חניה בהיקף של כ- 13,274 מ"ר אשר מיועדים לשרת את נפח הבינוי הסופי דהיינו 212% עיקריים. מטרת התכנית הנדונה הארכת תוקף תכנית 5581 ל- 10 שנים.

#### מהלך הדיון :

עורך התכנית הציג את התכנית והשיב על שאלות חברי הועדה. נציג יוזמי התכנית הבהיר כי בכוונתם לממש את התכנית בהקדם.

#### הוחלט:

לאחר שהוצגה בפניה מוצאת הועדה שהתכנית תואמת את מדיניות התכנון של עידוד תוספת שטחי תעשייה באזור גבעת שאול בתחום העיר ירושלים. לפיכך, סבורה הועדה שמן הראוי להפקיד תכנית זו ולאפשר מימוש מלוא הזכויות שנקבעו בתכנית 5581. לאור העובדה כי פג תוקפה של תכנית 5581, הרי שתכנית 5581/א מהווה שינוי לתכנית 4286/א'.

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת מנהל מקרקעי ישראל ע"ג התכנית.
2. יפורטו הוראות תכנית 5581 בהוראות תכנית 5581/א', אשר תהווה שינוי לתכנית 4286/א' המאושרת.
3. יצורף נספח בינוי למסמכי התכנית.
4. פקיעת תוקף תכנית 5581/א' יקבע ל- 7 שנים. נוסח הסעיף יתואם עם יועמ"ש הועדה.
5. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
6. הגשת כתב שיפוי.
7. מסירת הודעות אישיות לבעלי זכויות בתחום התכנית ולבעלי חלקות מצרניות.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

**5. תכנית 10015 : יצירת מסגרת תכנונית להקמת 5 בניינים חדשים למגורים, הכשרת עברות**

#### בניה, א טור

#### רקע

תחום התכנית הוא חטיבת קרקע בהיקף של כ- 10 דונם בשכונת א-טור בי-ם. ייעוד הקרקע המאושר הינו שטח נוף פתוח ושטח לדרך עפ"י תכניות מס' 3085 ו- 4752. בשטח קיימים שני מבנים בעבירת בנייה ובנוסף מחסן לחומרי בניין. קיים הליך משפטי כנגד מגישי התכנית כמו כן הועברה חוות דעתו של יועמ"ש עיריית ירושלים המתנגד לאישור התכנית עקב היקף עבירות הבנייה בשטח.

עיקרי הוראות התכנית הינם שינוי ייעוד הקרקע כדלהלן :

- משטח נוף פתוח למגורים, משטח לדרך למגורים.
  - שטח לעיצוב דרך למגורים, משטח נוף פתוח לשצ"פ.
  - משטח נוף פתוח למוסדות ציבור, משטח נוף פתוח לדרך חדשה.
- להקמת 7 מבנים בני 4 קומות, סה"כ 70 יח"ד בהיקף 7925 מ"ר שטחים עיקריים. כמו כן התכנית מקצה שטח להקמת מבנה ציבור בהיקף 720 מ"ר.

בתאריך 16/4/07 נשלח מכתב לוועדה המקומית עם העתק לזים התכנית בדבר הכוונה לשבץ התכנית לדיון עם המלצה לדחותה עוד בטרם עמדה בתנאי סף.

#### מהלך הדיון :

הועדה עודכנה בדבר הנוהל בו טופלה התכנית : שיבוץ לדיון ללא בדיקת תנאי סף וזאת לאור המלצה לדחיית התכנית. עורך התכנית לא הופיע לדיון למרות זימונו להציג את התכנית בפני הועדה. התכנית הוצגה על ידי לשכת התכנון. נציג מהנדס העיר הציג את המלצתו לדחות התכנית.

#### הוחלט :

לדחות את התכנית מהסיבות הבאות :

1. התכנית עומדת בסתירה לתפיסה התכנונית של תכנית המתאר החדשה המציעה רצועת שטח פתוח היקפי בשולי שטחי הבנייה בעיר.
2. בעיתיות בפתרון הנגישות המוצע, לרבות שינויים מוצעים בתכנית 4752.
3. יש להעדיף תוספת בנייה במתחמים הבנויים או בהתקיים נסיבות תכנוניות המצדיקות זאת בצמידות אליהם ולא בשולי מרחב התכנון המקומי.
4. בשולי הדברים מציינת הועדה שהצגת המצב המאושר הכולל את ת.ב.ע 4723 איננו נכון מכיוון שתכנית זו איננה מאושרת. הצגה זו יש בה כדי להטעות הועדה.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

**6. תכנית – 11195 : פינוי בינוי במתחם המקשר, שכונת קריית משה**

#### **רקע:**

המדובר בתכנית לפינוי בינוי במתחם הידוע בשם מתחם "המקשר" המצוי בין הרחובות הרצל, קרית משה וחיים פיק בשולי שכונת קרית משה. שטח התכנית כ- 15 דונם, מתוכם במצב הקיים כ- 10 דונם בייעוד למגורים 2 וכ- 5 דונם בייעוד לדרך.

המתחם הוכרז כאזור לפינוי בינוי ע"י הממשלה. ההכרזה התבצעה בהתבסס על "פרה רולינג" עם הגורמים הרלוונטיים לבניה בהיקף של 25,000 מ"ר שטח עיקרי.

התכנית מציעה פינוי והריסת 69 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 72 מ"ר, והקמת 258 יחידות דיור בשני מגדלי מגורים בגובה 25 קומות ומבנה מחבר בגובה 5 קומות. השטח המוצע בייעוד למגורים הינו בהיקף של כ- 4.4 דונם, הפרשת שטח של כ- 1.4 דונם למוסדות ציבור ושטח לשצ"פ של כ- 3.3 דונם. בנוסף מציעה התכנית הרחבת דרכים.

סך שטחי הבינוי המבוקשים הינם כ- 43,750 מ"ר מירביים, מתוכם שטחים עיקריים של כ- 34,400 מ"ר המהווים כ- 780% עיקריים. שטח עיקרי ממוצע מבוקש ליח"ד הוא כ- 130 מ"ר. הצפיפות המבוקשת בפרויקט הינה של כ- 58 יח"ד לדונם. התכנית הוגשה עם הסכמות של כ- 60% מבעלי הזכויות בתחום התכנית, והסכמות עקרוניות של עוד כ- 30% עם קידום החלטת הפקדה.

הועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית ולקבוע את מספר יחידות הדיור על 240.

#### **מהלך הדיון:**

במהלך הדיון נשמעו דברי היזמים וחברי הועדה. נציגי העיריה הביעו תמיכה בפרויקט והביעו רצון לייצר דירות בהישג יד בתחום התכנית. נציג משרד התחבורה דרש הרחבת רחוב קרית משה ותיאום צומת רחוב הרצל וק. משה. בתום הצגת עמדת היזמים והוועדה המקומית הופסקה ההקלטה לצורך התייעצות בין חברי הוועדה. הנושאים המרכזיים שנדונו הם צפיפות וגובה הבנייה, שיעור השטחים הפתוחים ופריסת יעודי הקרקע בתחום התכנית.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

#### הוחלט:

תכנית 11195 היא תכנית לפינוי בינוי המציעה תוספת משמעותית של יחידות דיור בתחום העיר ירושלים באמצעות בנייה לגובה באזור הכניסה לעיר. הועדה מוצאת שבמקרה זה מתקיים שילוב נסיבות תכנוניות ייחודי המצדיק הפקדת תכנית למגורים בצפיפות גבוהה ובבנייה לגובה:

- התכנית מצויה בתחום אזור חיפוש לבנייה לגובה בתכנית המתאר העירונית החדשה.
- התכנית ממוקמת בסמוך למתחם הכניסה לעיר בו מציעה תכנית המתאר בנייה בגובה 33 קומות.
- המדובר בתכנית במתחם לחידוש עירוני, שהוכרז על ידי הממשלה. מדיניות התכנון הארצית, לרבות תמ"א 35 מבקשות לעודד מימוש תכניות מסוג זה. זאת בין היתר בהתחשב בקושי במימוש תכניות אלה, הכרוכות בפינוי בעלי זכויות רבים במבני מגורים קיימים.
- התכנית ממוקמת בצמידות לקו הראשון של הרכבת הקלה – הנמצא כעת בביצוע.
- הבינוי הגבוה מוצע על ציר עירוני ראשי ורחב – ציר הרצל.

הועדה מוצאת ששילוב נסיבות ייחודי זה, מצדיק חריגה מהגובה המירבי המוצע על ידי תכנית המתאר באזור זה (18 קומות).

הועדה מברכת על היוזמה של נציגי עיריית ירושלים בועדה, לפנות לראש העיר בבקשה לפטור את התכנית מהיטלי השבחה בתמורה להבטחת דיור בהישג יד בתחום התכנית.

#### **לאור האמור לעיל, מחליטה הועדה להפקיד התכנית ובתנאים הבאים:**

1. הקמת 2 מבני מגורים גבוהים לאורך ציר הרצל בגובה של עד 25 קומות. רצועת הבינוי בין המבנים לא תהיה מסיבית להדגשת תמירות המבנים הגבוהים. רצועה זו תכלול פתיחה אל השטח הפתוח שמאחוריה וגובהה לא יעלה על שלוש קומות.
2. תחום השטח ביעוד למגורים יוגדל באמצעות הרחבתו לאורך שד' הרצל על פי המצב הקיים. יתווספו שטחים ביעוד שפ"פ. השטחים ביעוד מגורים/שפ"פ לא יפחתו מכ- 6.7 דונם. שטח השפ"פ לא יפחת מ- 2 דונם.
3. קביעת שטח ביעוד שצ"פ בצפון מערב התכנית בצומת רחובות קרית משה וחיים פיק, בהיקף של כ- 2 דונם.
4. הפרשת השטח לבנייני הציבור תבוצע באמצעות הפרשת שטחי רצפה בשטח המיועד למגורים.
5. שטחי הבניה העיקריים למגורים יצומצמו ולא יעלו על 26,500 מ"ר.
6. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 220. שטח ממוצע ליחיד יופחת ל- 120 מ"ר.
7. תכסית כל אחד מהמבנים הגבוהים לא תעלה על 700 מ"ר.
8. יבוטלו דירות הגן, וכן לא יותרו מרתפים בולטים.
9. הבינוי יתואם עם לשכת התכנון, היועץ האדריכלי שלה ומהנדס העיר לרבות לעניין עיצוב המבנים הגבוהים ודירוגם, המרפסות וכן לעניין קו המגע של הבינוי המוצע עם שד' הרצל. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם. הוראות התכנית יאפשרו למהנדס העיר לקבוע את חומרי הבנייה בשלב אישור תכנית הבינוי, טרם הוצאת היתר בנייה להבטחת מצוינות אדריכלית ועיצובית.

# מדינת ישראל

## משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים

### לשכת התכנון המחוזית

10. סימון עצים קיימים במתחם לשימור / העתקה / עקירה יתואם עם לשכת התכנון ומח' מהנדס העיר.
11. שטחי השצ"פ והשפ"פ יתוכננו ברצף מפלסי.
12. ייקבעו הוראות לעניין זיקת הנאה בשטחים הפרטיים לרבות מעבר משד' הרצל לשצ"פ.
13. שמירת גובה של 1.0 מ' מינימום מעל שטחי החניה התת קרקעיים להבטחת שתילת עצים בוגרים.
14. המבנים הקיימים בתחום הדרך יסומנו להריסה.
15. מסמכי התכנית יתואמו עם אגף תושבי"ה ומשרד התחבורה כתנאי להפקדת התכנית. ייקבעו בהוראות התכנית שלבי ביצוע שיבטחו הריסת מבנים בתחום הדרך וביצוע שיפורים תחבורתיים, כלל שיידרש על ידי משרד התחבורה.
16. תיאום חו"ד הסביבתית עם היח' לאיכה"ס בוועדה המקומית, והטמעת חוות דעת היח' לאיכה"ס בהוראות התכנית כתנאי להפקדתה לרבות לנושאי מיקרו אקלים.
17. הוספת סעיף בדבר חתימת הסכם פיתוח בין יזם התכנית ועיריית ירושלים לעניין פיתוח שטחי השצ"פ והפרשת השטחים הציבוריים בתחום התכנית כתנאי להיתר בנייה. בנוסף, יכללו הוראות התכנית שלבי ביצוע לעניין זה.
18. ייקבע בהוראות התכנית שתופעל חברת אחזקה לניהול ואחזקת המבנים ושגם נושא זה יעוגן בהסכם הפיתוח. החלוקה למגרשים תתואם עם לשכת התכנון לעניין מספר יחידות הדירור המירבי בבית משותף אחד וזאת כדי להבטיח תחזוקה נאותה לאורך זמן.
19. בנוסף על שלביות הביצוע לעניין פיתוח שטחי הציבור והריסת המבנים ייקבעו בהוראות תנאים נוספים למתן היתר בניה ולטופס 4:
  - אישור מהנדס העיר לנספח בינוי ולנספח פיתוח.
  - תיאום חזיתות הבינוי עם מהנדס העיר.
  - נספח הפיתוח יכלול סימון עצים קיימים, נטיעות, פיתוח השטח כולל מתקני משחקים, סימון גישה לנכים ולציבור לתוך השצ"פ המרכזי, שבילי אופניים ויצירת שדרה מגוננת לאורך ציר הרצל, כל זאת בתיאום עם מהנדס העיר וואו מי מטעמו.
20. תנאי לטופס 4:
  - אישור הסדרי תנועה של רשויות התמרור, ביצוע הסדרי התנועה המאושרים כתנאי לטופס 4.
  - השלמת ביצוע שטחי השצ"פ ומסירת שטחי הציבור לעיריית ירושלים להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
21. הוספת סעיפי סטייה ניכרת לעניין גובה הבנייה ומספר יחידות הדירור.
22. אישור הצמ"מ.
23. אישור משרד הביטחון לענין גובה הבינוי.
24. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
25. הגשת כתב שיפוי.
26. מסירת הודעות אישיות לבעלי זכויות בתחום התכנית ולבעלי חלקות מצרניות.

הצעת החלטה הובאה להצבעת חברי הוועדה. כמו כן, הובאו להצבעה 3 הצעות הנוגעות לגובה הבינוי.

- הצעה מס' 1 – של נעמי צור בדבר קביעת גובה הבינוי ל- 18 קומות + 3 קומות כדיור בהישג יד. הצביעו בעד 1 חברים.
- הצעה מס' 2 – של ירון טוראל בדבר קביעת גובה הבינוי ל- 28 קומות. הצביעו בעד 4 חברים.
- הצעה מס' 3 – של מתכנן המחוז בדבר קביעת הבינוי ל- 25 קומות. הצביעו בעד 8 חברים.

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

**7. בש/ 835 י/ - יצירת דרך גישה לכלי רכב למען מבני ציבור, רמת בית שמש, נחל ערוגות**

**רקע:**

מדובר בתכנית, היזומה ע"י משרד הבינוי והשיכון, היוצרת דרך גישה ציבורית בתחום מתחום המיועד לצרכי ציבור מתוקף תכנית מאושרת מי/ במ/ 835. התכנית משנה יעוד משטח המיועד לצרכי ציבור ומשצ"פ לדרך ציבורית המאפשרת גישה למתחם קריית החינוך.

**מהלך הדיון**

התכנית הוצגה ע"י עורך התכנית. נציגי משרד השיכון ועיריית בית שמש השיבו על שאלות חברי הועדה.

**הוחלט**

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
- ב. הודעות על הפקדת התכנית ישלו לבעלי הזכויות הגובלים בתכנית, מגרשים המיועדים למגורים 419, 420, 421, 422, 424 (חלקות 25, 26, 27, 29) בגוש 34278.

**8. תכנית 8861 - קביעת בינוי למבנה בן 4 קומות, תוספת 4 יח"ד שכ' מורשה - רח' החומה השלישית**

ירד מסדר היום

**9. תכנית 11911 – תוספות בניה לשם תוספת יח"ד, רחוב שמשמון 13**

ירד מסדר היום

ענבר גולשני  
מזכירת הועדה

רות יוסף  
יו"ר הועדה המחוזית  
לתו"ב מחוז ירושלים