

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

פרוטוקול החלטות משיבת ועדת מליאה מס' 2012018

שהתקיימה ביום שני, כ"ט תשרי תשע"ג, 15/10/12

בשעה 09:15 באולם הישיבות של הועדה המחוזית

יו"ר הועדה גב' דלית זילבר- הממונה על המחוז

השתתפו:

טליה שוסברגר	-	נציגת משרד הבריאות
עומר ג'אבר	-	מ"מ נציג משרד התחבורה
אבי בן צור	-	נציג המשרד לאיכות הסביבה
אברהם רוזנטל	-	ראש מועצה מקומית קריית יערים
חנוך צורף	-	מ"מ נציג הארגונים הסביבתיים שעניינם איכות הסביבה

איילון ברנהרד	-	נציג משרד הבינוי והשיכון
אסתי כהן ליס	-	נציגת משרד הבינוי והשיכון
יהודית חלימי	-	נציגת משרד החקלאות
ענת ישראלי	-	נציגת מנהל מקרקעי ישראל
חמי חסיף	-	נציג מנהל מקרקעי ישראל
איגור דוידסון	-	נציג משרד הביטחון
יוסי דויטש	-	נציג ועדה מקומית עיריית ירושלים
ירון ארגז	-	נציג משרד התיירות
דני חורין	-	יועץ משפטי לוועדה
תמי בולר	-	סגנית הממונה על המחוז

נכחו:

אמנון ארבל	-	סגן מהנדס העיר
שלמה אשכול	-	מהנדס העיר
דודו עוזיאל	-	נציג עיריית ירושלים
דנה מרגליות	-	החברה להגנת הטבע
זאב הכהן	-	רשות הטבע והגנים
ענבר וייס	-	לשכת התכנון
שירה תלמי	-	לשכת התכנון
חן פרנקל	-	לשכת התכנון
גלית רונן	-	לשכת תכנון
יעקב אנוקה	-	לשכת התכנון
ענבר גולשני	-	לשכת התכנון

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

19/11/12 פרוטוקול אושר ביום

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

ענת אלבס	-	מזכירת הוועדה
<u>מוזמנים:</u>		
<u>נושא 66002</u>	-	אבי פורטן
זאב ארד	-	עו"ד ב"כ מגישת התוכנית
אריק סגל	-	אדריכל, מינהל קהילתי גינות העיר
תמי קסטל בראון	-	נציג מגישת התוכנית
ארתור ספקטור	-	עו"ד ב"כ היזמים
אלכס קרנץ	-	אדריכל
משה סילומון	-	אדריכל
דוד שמחון	-	עו"ד ב"כ היזמים
אהוד הלוי	-	נציג מינהל קהילתי גינות העיר
רונית לומברגר	-	נציגת מינהל קהילתי גינות העיר
חוה טפרברג	-	נציגת מינהל קהילתי גינות העיר
<u>תוכנית 11081/א</u>	-	מתכנן
אחמד ספדי	-	עו"ד
אעווה סלמאן	-	הנדסאי בניין
<u>נושא 9665522</u>	-	אדריכל, מינהל קהילתי גינות העיר
עופר גידינגר	-	מנהל האגף לתכנון העיר
מריאנה קליין	-	סיגלוב
עופר אהרון	-	מתכננת המח' למדיניות התכנון עיריית ירושלים
	-	מנהל מח' מדיניות התכנון עיריית ירושלים

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

1. אישור פרוטוקולים:

פרוטוקול החלטות מיום 10.9.12 - אושר (התקבלו הערות של גבי' עמליה אברמוביץ ומר ירון ארגז).

חברי ועדה שנכחו: דלית זילבר, עומר גיאבר, חנוך צורף, טליה שוסברגר, חמי חסיף, ירון ארגז, איגור דוידסון, אסתי כהן ליס, אברהם רוזנטל, יהודית חלימי, אבי בן צור.

2. נושא - 66002 - מלון ארבע עונות - מתחם עומריה - עמק רפאים

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח הממוקם במתחם עומריה, באזור שבין רח' עמק רפאים ממזרח, גן הפעמון מצפון ורח' מרטינ לותר קינג מדרום.
2. שטח התכנית הינו כ- 12 דונם. שטח התכנית כולל כ- 8 דונם שהינם בבעלות המדינה ואשר הוקצו לטובת מיזם מלונאי. עוד כולל תחום התכנית שטח של כ- 2.5 דונם שהינו בבעלות פרטית של יזמי התכנית ואשר ייעודו התקף הינו מוסד.
3. מטרת התכנית - הקמת מלון של רשת "ארבע עונות" בהיקף של כ- 200 חדרי מלון וכן בנין מגורים ומסחר צמוד בהיקף של כ- 70 יח"ד. אחוזי הבניה המוצעים למלונאות עומדים על כ- 333% מרבי ב- 11 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. אחוזי הבניה המוצעים עבור השטח המיועד למגורים עומדים על כ- 400% מרבי ב- 4 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת על חזית רחוב עמק רפאים ו- 10 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת באגף המערבי. התכנית המבוקשת הינה 70%.
4. סך כל שטחי הבנייה המרביים המוצעים להקמת בית המלון לרבות החזית המסחרית הינו 28,869 מ"ר. מהם 21,408 מ"ר שטח עיקרי ו- 7,461 מ"ר שטחי שירות. השטח המסחרי עומד על 212 מ"ר עיקרי ו- 97 מ"ר לשירות. סך כל שטחי הבנייה המרביים המוצעים למגורים הינו 10,000 מ"ר מתוכם 8,271 מ"ר שטח עיקרי ו- 3,484 מ"ר שטחי שירות וזאת למעט שטחי חניה. יובהר, כי הבינוי המלונאי מוצע בקרקע שהינה בבעלות המדינה וכי הבינוי למגורים מוצע כולו בתחום המגרש הפרטי.
5. התכנית המאושרת במתחם הינה תכנית 3599/א בה הוגדרו ייעודי הקרקע למלונאות ולמוסד. תכנית זו מאשרת זכויות בנייה עבור מלונאות בהיקף של כ- 8,000 מ"ר על קרקעי וכ- 17,000 מ"ר תת קרקעי.
6. התכנית דן מציעה שינוי מערך ייעודי הקרקע כפי שנקבעו בתכנית 3599/א לשם מימוש השטח המיועד למלונאות ושינוי ייעוד הקרקע ממוסד למגורים.

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

7. המתחם צמוד לגרעין ההיסטורי ולמתחם השמור של המושבה הגרמנית כפי שנקבע במסגרת תכנית מדיניות הביניים למושבות. לאזור רגיש זה נקבעו מסגרות תכנון ברורות. זכויות הבנייה המותרות למגורים לפי תכנית הביניים הינן 150% מרבי על קרקעי (עיקרי ושירות). כן קובעת מדיניות הביניים תכנית של עד 40%.

8. לתכנית זו קדמה תכנית 6817 אשר הופקדה בשנת 2006. תכנית 6817 הציעה הקמת בניין אחד למלונאות ולמגורים, תוך איחוד שטחי המלונאות והמוסד בתחומה. לתכנית שהופקדה הוגשו התנגדויות רבות מצד תושבי השכונה אשר התייחסו לאופי הבינוי, לחזית המופנית לרחוב עמק רפאים, לגובה הבינוי, לתכנית וכו'. במהלך הליך ההתנגדויות הובהר כי אין מקום לאשר את התכנית במתכונתה המופקדת ובעקבות כך ביקשו יזמי התכנית להציע חלופה תכנונית חדשה.

9. במקביל להליכי התכנון של תכנית 6817 הוגשה עתירה מנהלית אשר עסקה בשינוי הייעוד המבוקש ממלונאות למגורים, וזאת למרות שמקרקעי המדינה הנכללים בתכנית הוקצו ליזמית התכנית בפטור ממכרז עבור מלונאות בלבד (ע"מ 476/06). עתירה מנהלית זו התקבלה ואף ערעור שהוגש בעניין נדחה (ע"מ 8412/07), ונקבע כי מקרקעי המדינה הנכללים בתחום התכנית יוכלו לשמש למלונאות בלבד.

10. בעקבות פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, אשר ניתן ביום 14.8.07, הופסק הדיון בתכנית המופקדת ויזמי התכנית התבקשו להגיש תכנית תואמת את הוראות פסק הדין. נציין כי פסק דינו של בית המשפט העליון בערעור ניתן ביום 4.3.09. בשלב ראשון ביקשו מגישי התכנית להציג תכנית מתוקנת הכוללת הליך של איחוד וחלוקה בין הקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז לבין הקרקע הפרטית. במענה לבקשה זו הובהר כי נוכח האמור בפסקי הדין, לא ניתן לבצע שום שינוי במיקום הקרקע שהוקצתה בפטור ממכרז ומגישי התכנית התבקשו להכין תכנית תואמת הנחיות אלו.

11. נציין כי במהלך השנים האחרונות התקיימו מספר ישיבות בין מגישי התכנית לבין לשכת התכנון המחוזית במסגרתן ניתנו הערות לשכת התכנון לחלופות תכנון שהוכנו על ידי יזמי התכנית והתבקש תיקון מסמכי התכנית. לאחרונה הבהירו יזמי התכנית כי הם מבקשים כי החלופה התכנונית החדשה שהוכנה על ידם תובא לדיון בפני הוועדה המחוזית. עוד נציין כי בעקבות השינויים הרבים שחלו בתכנית ביחס לתכנית 6817 ובהתחשב בשנים הרבות שחלפו מאז ניתן פסק דינו של בית המשפט לעניינים מנהליים, נמצא כי יש לדון בחלופה התכנונית החדשה במסגרת תכנית חדשה.

12. יצוין כי בשל העובדה שהתכנית החדשה שהוכנה ידי יזמי התכנית לא תאמה את הערות לשכת התכנון ואת מדיניותה העדכנית של הוועדה, הוחלט בהסכמת יזמי התכנית להביא את התכנית לדיון עקרוני בפני הוועדה, עוד בטרם השלמת הגשתה ועמידתה בתנאי סף, וזאת בכדי לחסוך מיזמי התכנית את הצורך בהשקעת הממון והמאמצים הדרושים לשם העמדת התכנית בתנאי סף, כאשר לא ברור אם ניתן יהיה לקדמה במתכונתה הנוכחית.

13. בהתאם לכך מובאת התכנית החדשה לדיון בפני הוועדה.

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

מהלך הדיון:

1. נציגת לשכת התכנון הציגה את התכנית בפני חברי הוועדה.
2. עו"ד אבי פורטן, בא כוח יזמי התכנית, הציג את השתלשלות האירועים מאז הקצאת הקרקע ליזמי התכנית ועד עתה. עוד צוין כי התכנית מציעה הקמת מלון איכותי המשתייך לרשת ארבע עונות, שהיא רשת יוקרתית ביותר, אשר אינה פועלת כיום בישראל. צוין כי המלון צפוי להעסיק כ-400 עובדים וכי קיים אינטרס ציבורי משמעותי בהקמתו. עו"ד פורטן הוסיף כי בשל העובדה שלא ניתן כיום לממן הקמת מלון משימוש מלונאי בלבד, מקובל לאפשר עירוב שימושים הכולל בצד השימוש המלונאי גם שימושי מגורים, משרדים ומסחר. צוין כי היחס המקובל בעולם הינו יחס של כ-50% שימוש מלונאי מול כ-50% שימוש למגורים. עוד נטען כי אף בישראל מקובל עירוב שימושים של מלונאות ומגורים. עו"ד פורטן טען עוד כי המענקים והתמריצים הניתנים על ידי משרד התיירות אינם מספקים וכי בלא שיעור סביר של שימוש למגורים אין בסיס כלכלי להקמת המלון. נטען כי על הוועדה לתת את הדעת לכך, וכן לאינטרס הציבורי הרב בהקמת מלון של רשת ארבע עונות, בירושלים.
- עו"ד פורטן הוסיף ופירט בדבר אופייה הייחודי של רשת מלונות ארבע עונות כמותג תיירותי איכותי ובינלאומי. הובהר כי בשל כך שמדובר ברשת יוקרה, עלויות הקמת המלון הן גבוהות במיוחד. עוד הוסיף עו"ד פורטן כי לא קיימת מגבלה משפטית פורמלית המונעת את אישור זכויות הבניה המבוקשות במגרש וכי הדבר נתון לשיקול דעתה של הוועדה. עוד התייחס לעובדה כי הפרויקט המבוקש ממוקם על ציר תיירות ראשי וגובל בפארק עירוני גדול. עובדות אלו מאפשרות, לדעת היזמים, תכנון אינטנסיבי. עוד צוין כי המגרש הנדון נמצא בקצה הרקמה ההיסטורית ולא בתוכה וכי אין ללמוד לענייננו מתכנית "מלון קולוני" העוסקת בשטח הממוקם בלב הרקמה, הכולל מבנים לשימור והצמוד לסמטה צרה.
3. אדר' ארתור ספקטור, מתכנן התכנית, הציג את התכנון האדריכלי המוצע. נמסרו והוצגו פרטי התכנית לרבות החלופות שנעשו בעבר, היקפי הבניה המבוקשים, הפרוגרמה, גובה הבינוי וכן נצפות הפרויקט מנקודות שונות. בנוסף הציג אדר' ספקטור את המודל הפיזי שהוכן עבור הדיון והציג שתי חלופות בינוי המתאייסות להיקפי הבניה עבור מתחם המגורים. צוין כי חלופת הבינוי המוצעת על ידי יזמי התכנית כוללת כ-9,000 מ"ר זכויות בניה למגורים ונטען כי מופע הבינוי של חלופה זו אינו שונה באופן ניכר ממופע הבינוי של חלופה הכוללת 4,000 מ"ר בלבד למגורים, כנדרש על ידי לשכת התכנון המחוזית.
4. יו"ר הוועדה, גב' דלית זילבר, ביקשה מאדר' התכנית להתייחס גם לצורך בצמצום התכסיות ובפירוק הבינוי המסיבי למבנים נפרדים ומצומצמים יותר. אדר' ספקטור השיב כי כל חלופה אחרת אינה מאפשרת מיצוי מספק של זכויות הבניה. עוד נטען כי הבינוי המוצע למגורים משתלב עם הבינוי המלונאי וכי על הוועדה ליתן דעתה לכך שבלא ההיקף המבוקש של הבינוי למגורים, לא תהא כדאיות כלכלית להקמת המלון. הובהר כי יזמי התכנית צמצמו את היקף הבינוי למגורים המבוקש על ידם למינימום האפשרי וכי צמצום נוסף לא יאפשר את הקמת המיזם המלונאי.

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

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

5. עו"ד פורטון הוסיף כי קיומו של מלון ארבע עונות בירושלים יקרין על ענף המלונאות כולו. עוד הוזכר כי המלון צפוי להעסיק מאות עובדים וכי יש חשיבות רבה להקמתו בירושלים. כן צוין פעם נוספת מיקומו של המתחם מחוץ לאזור המושבות. עוד נטען כי היקף המגורים הראוי לדעת לשכת התכנון יוצר תמהיל של 17% בלבד למגורים וכי יזמי התכנית מבקשים לאפשר תמהיל של 25% למגורים, שהוא כמחצית בלבד מהמקובל בפרויקטים דומים בעולם.
6. מר שייקה אל-עמי, נציג המנהל הקהילתי גינות העיר, ביקש להבהיר כי הוא מייצג ציבור נרחב מאוד של תושבי ירושלים אשר התנגדו בתוקף לתכנית שהופקדה בשנת 2006 להתנגדויות. נטען כי התכנית החדשה אינה שונה מהותית מהתכנית שהופקדה בעבר וזכתה להתנגדות רבה מהציבור.
7. אדר' זאב ארד, מתכנן המנהל הקהילתי, טען כי יש לתת את הדעת למערכת היחסים הלא ברורה בין המלון המבוקש לבין מתחם המגורים. נטען כי יש להתאים את היקף הבינוי למגורים לרקמת הבינוי הקיימת באזור עמק רפאים ולא כפי שמוצע כיום, כאגף נוסף של הבינוי המלונאי. בנוסף ביקש אדר' ארד להתייחס לעובדה כי תכנית זו מבקשת לשנות ייעוד ממוסד למגורים ויש לתת גם לכך את הדעת.
8. עו"ד דוד שמרון, בא כוח יזמי התכנית, הבהיר כי המתכונת הנוכחית של התכנית תואמת את פסיקת בתי המשפט ואת הנחיית המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, וכי הזיקה היחידה בין המגורים למלון היא זיקה חוזית המותרת מבחינה משפטית.
9. נציג יזמי התכנית, ביקש לפרט את ייחודיותו של מותג ארבע עונות ותרומתו הצפויה לעיר ולאזור כולו. נטען כי הפער התכנוני בין עמדת הוועדה לעמדת היזמים אינו גדול. עוד ביקש מחברי הוועדה להקל על יזמי התכנית בעניין זכויות הבניה וזאת בהתחשב ביתרונותיה הרבים של התכנית כפי שהוזכרו לעיל.
10. בתום שמיעת הדברים קיימה הוועדה דיון פנימי.
11. בעת הדיון טען מר ירון ארגז, נציג משרד התיירות כי משרד התיירות תומך בתכנית וכי לרשת ארבע עונות ישנם יתרונות רבים על פני רשתות אחרות. נטען כי קיימת חשיבות רבה לסייע לרשת להגיע לישראל בכלל ולירושלים בפרט. לשאלת חברי הוועדה מהם היתרונות הללו, הסביר מר ארגז כי קיימת קבוצת אוכלוסייה אשר מגיעה רק למקומות בהם קיימים מלונות של הרשת וכי קבוצה זו תוכל להגיע עתה לישראל. נטען כי אוכלוסייה תיירותית זו תסייע לפיתוח ולמינוף התיירות בעיר. מר ארגז שאל מהיכן נגזרו אחוזי הבנייה למגורים העומדים על 200% בלבד כפי שהוצגו למגישי התכנית. נטען כי על הוועדה לשקול להתגמש ולחרוג ממדיניותה בשל חשיבות המותג לעיר.
12. מר חמי כסיף, נציג מינהל מקרקעי ישראל, הדגיש אף הוא את חשיבות המלון וביקש כי יוצגו בפני הוועדה עקרונות מדיניות התכנון למושבות החלה באזור.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

13. גב' שירה תלמי, נציגת לשכת התכנון, ציינה כי אחוזי הבנייה המותרים למגורים באזור עומדים על 150% בתכנית של עד 40%. הודגש כי גם אם ניתן להקל נקודתית באחוזי הבנייה לא ניתן להתייחס אך ורק לנושא זה ויש לתת חשיבות יתרה לנושא התכנית באזור רגיש זה. עוד הוסיפה גב' תלמי כי במסגרת הכנת מסמך המדיניות שנעשה לאזור התגלה כי אופיו המיוחד נובע ישירות מהשמירה הקפדנית על תכניות נמוכות יחסית.

14. גב' דלית זילבר, יו"ר הוועדה, ציינה כי אין לקבל מצב בו הדרך היחידה לעודד הקמת מלונות היא באמצעות אישור זכויות בנייה מופלגות, תוך פגיעה במרקם הבניה באזור הייחודי והרגיש ותוך התעלמות מההשפעה התכנונית של תוספת הזכויות. צוין כי אישור התכנית במתכונת הנוכחית יגרום לפגיעה של ממש באופיו ובמרקמו המיוחדים של האזור. צוין כי המתחם נשוא התכנית נבחר על ידי יזמי התכנית בשל קרבתו לאזור המושבות ובשל ייחודיותו ואיכותו של אזור זה, וכי הדבר מלמד על חשיבות המתחם. עוד צוין כי קיימת חשיבות מיוחדת למיקום המתחם בשער הכניסה לאזור המושבות וכי אין מקום לאפשר בינוי כה מסיבי במיקום ייחודי וחשוב זה. עוד הובהר כי במהלך כל השנים האחרונות, היו נציגי לשכת התכנון זמינים לפניותיהם של יזמי התכנית בכדי לנסות ולקדם את התכנית במתכונת ראויה. צוין כי התקיימו פגישות רבות בין לשכת התכנון לבין יזמי התכנית וכי יש להצר על כך שיזמי התכנית בחרו שלא לצמצם את היקף הבינוי המבוקש ונמנעו מתיקון התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון ולמדיניות הוועדה.

15. מהנדס העיר, אדר' שלמה אשכול, הוסיף כי ייתכן ומגרש זה אינו מתאים לרשת 'ארבע עונות' וכי כדאי למשרד התיירות לשקול העברת המגרש לרשת מלונאית אחרת שתוכל לעמוד בהקמת מלון במגרש מצומצם זה על כל יתרונותיו ואף מגבלותיו התכנוניות.

16. גב' יהודית חלימי, נציגת משרד החקלאות, ביקשה להוסיף כי לא ברור מדוע ניתנות הקלות והטבות כה רבות ליזם, וזאת בדמות פטור ממכרז, מענקים וכן הקלות בזכויות בנייה, כאשר בסופו של יום יוקם מלון יוקרתי שישירת פלח אוכלוסייה מצומצם ביותר, מבלי לתרום תרומה ממשית לעיר ואף לצרכי אוכלוסיית התיירים הרגילה בעיר.

17. נציגי הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, ביקשו להוסיף כי על אף הדברים שהציג עו"ד פורטן בתחילת דבריו, לדעתם, דווקא יש להחמיר עם מגרש זה ספציפית ולהטיל עליו הגבלות בנייה מחמירות יותר וזאת בשל נצפותו מהעיר העתיקה, בשל ערכי הטבע והצמחייה הבוגרת הקיימים בו, ואף בהתחשב בגובהו היחסי בהשוואה למגרשים אחרים באזור. בנוסף ביקשה אדר' מרגליות להוסיף כי יש לייחס חשיבות רבה לעובדה כי במהלך השנים שחלפו עודכנה מדיניות התכנון לאזור במסגרת תכנית המתאר החדשה לירושלים ותכנית הביניים למושבות, אשר תכנית מלון ארבע העונות כלל אינה תואמת את הוראותיהן.

18. אדר' אילון ברנהרד, נציג משרד הבינוי והשיכון, טען כי אין לאפשר את זכויות הבנייה המופלגות המוצעות בתכנית. נטען כי השפעת הבינוי המסיבי המבוקש בתכנית על הסביבה תהא הרסנית ופוגעת. אדר' ברנהרד הוסיף כי הנכס האמיתי של האזור הוא מרקם הבינוי של המושבות וכי יש להימנע מפגיעה במרקם זה, כמוצע בתכנית. הובהר כי גם אם המתחם ממוקם בשולי אזור המושבות, הבינוי בו צפוי להקרין על האזור כולו.

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

19. בתום שמיעת הדברים החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

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

1. הוועדה סבורה כי התכנית המוצעת מציעה בינוי מסיבי ומוגזם אשר אינו תואם את מדיניות הוועדה ואשר אינו מתאים למיקום הייחודי והרגיש בו עוסקת התכנית, וכי בשל כך אין מקום להוסיף ולקדם את התכנית במתכונתה הנוכחית.
2. בחינת מסמכי התכנית מלמדת כי הבינוי המוצע למגורים חורג באופן משמעותי ממדיניות הוועדה המחוזית לשכונה ופוגע בערכי הבינוי הייחודיים של האזור ובמרקם הבינוי האיכותי הקיימים בסמוך למתחם. גובה מבנה המגורים מגיע עד 10 קומות, תכסיות הבינוי הן בשיעור של 70% ואחוזי הבנייה הם בשיעור של כ- 400% למגורים. הוועדה סבורה כי היקפי הבינוי, גובה הבינוי וזכויות הבניה, חורגים באופן ניכר מההיקפים הראויים באזור רגיש זה וכי אין כל מקום לאשרם.
3. הוועדה תבקש להדגיש כי המתחם נשוא התכנית ממוקם בשער הכניסה לאזור המושבות ובסמוך לבינוי המרקמי הקיים במקום. הקמת בינוי כה מסיבי במיקום זה, תהא נצפית ביותר ותפגע בסביבה הקרובה והאיכותית. יובהר, כי קיימת חשיבות מרובה ביותר בשימור הערכים של אזור המושבות ומשנמצא כי הבינוי המוצע בתכנית יפגע בערכים אלו ובאיכות השכונה הקיימת, הוחלט שלא לקדם את התכנית. עוד נציין כי המתחם נשוא התכנית נצפה מאזורים רבים בעיר ואף בשל כך רגישותו וחשיבותו הרבה. גם מטעם זה אין מקום לאשר בו בינוי כה מסיבי.
4. הוועדה תבקש להדגיש כי היא שקלה את החשיבות הרבה של הקמת המלון המבוקש בירושלים. יחד עם זאת, הרצון לעודד את הקמת המלון אינו יכול לבוא על חשבון ערכים תכנוניים חשובים. הוועדה סבורה כי במידה ומשרד התיירות סבור שיש לעודד את הקמת המלון, עליו למצוא את הדרכים לעשות זאת בלא שהדבר יצריך פגיעה כה משמעותית במדיניות התכנון ובאזור הרגיש בו עוסקת התכנית. הוועדה סבורה כי עלותה של הפגיעה התכנונית הנובעת מהתכנית עולה באופן ניכר על יתרונותיה של התכנית וכי אין מקום לפגוע באזור החשוב בו עוסקת התכנית רק לשם מתן תמריץ כלכלי להקמת המיזם המלונאי.
5. הוועדה תבקש להדגיש, ביחס לטענת יזם התכנית בדבר התמשכות ההליך התכנוני, כי התמשכות ההליך התכנוני נבעה מהתעכבות יזמי התכנית בהכנת התכנית החדשה ומהחלטתם שלא לתקן את התכנית בהתאם להערות שהועברו להם על ידי לשכת התכנון, במסגרת פגישות רבות שהתקיימו במהלך השנים האחרונות, אשר בהן נעשה מאמץ לאפשר את קידום התכנית, בכפוף להתאמתה למדיניות התכנון. בנסיבות אלו, אין מקום לטענות כלפי הוועדה או לשכת התכנון בעניין זה.

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

דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

6. יובהר כי במידה ומגישי התכנית יחליטו להגיש תכנית חדשה יהיה עליהם להתאים תכנית זו לעקרונות מדיניות הביניים לאזור המושבות אשר מתייחסת לגובה המבנים, תכסיות על קרקעיות ותת קרקעיות, צמחיה ועצים בוגרים, מורפולוגית בינוי ועוד. ככל שתוגש תכנית חדשה, כאמור, היא תטופל במהירות האפשרית.

חברי ועדה שנכחו: דלית זילבר, עומר ג'אבר, אבי בן צור, חנוך צורף, טליה שוסברגר, ענת ישראל/י חמי חסיף, ירון ארגז, איגור דוידסון, איילון ברנהרד/ אסתי כהן ליס, יהודית חלימי.

3. תכנית 11081/א- ג'בל מוקבר

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ-9.17 דונם בגוש שאינו מוסדר בשכונת ג'בל אלמוקבר.
2. בתחום התכנית חלה תכנית מאושרת 2691 הקובעת את ייעוד השטח לשצ"פ. בקטע קטן של שטח התכנית חלה תכנית מאושרת 2683/א' הקובעת ייעוד של מגורים.
3. בתחום התכנית קיימים מס' מבנים קטנים המיועדים להריסה ומבנה גדול נוסף המוצע להכשרה במסגרת התכנית. בנוסף, מציעה התכנית להקים 8 בנייני מגורים חדשים והיא כוללת מגרש המיועד למבנה ציבור וכן הפרשות לטובת שצ"פ, דרכים, וטיפול נופי.
4. התכנית מובאת לדיון עקרוני עוד בטרם עמידתה בתנאי הסף להגשת תכנית וזאת נוכח סתירתה את מדיניות התכנון של הוועדה.

מהלך הדיון:

1. התכנית הוצגה ע"י נציג לשכת התכנון. צוין כי התכנית מובאת לדיון עקרוני עקב המצאות חלק ניכר ממנה בתחום אזור מגורים עירוני מוצע, אשר תכנית המתאר החדשה לירושלים מאפשרת בו פיתוח בכפוף לתכנון כולל.
2. עורך התכנית, אדר' רפאל קימיאגורוב, הציג את התכנית בפני הוועדה. כן הוצג מיקום התכנית בתחום הפולגון המיועד לתכנון כולל. עורך התכנית ציין כי חלק משטח התכנית

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

מצוי בתחום הפולגון לתכנון כולל וחלק בשטח המיועד כבר עתה למגורים. עוד ציין כי התכנית מציעה בנוסף למבני מגורים גם הפרשה גדולה לשצי"פ ועבור מבנה ציבורי, כמו גם הפרשות לדרך ולטיפול נופי. עוד ציין כי הועדה המקומית המליצה בעבר לאשר את התכנית.

3. עו"ד אחמד ספדי, בא כוח מגיש התכנית, טען כי במתחם המיועד לתכנון כולל אושרה בשנת 2010 תכנית 11729. עוד נטען כי תכנית נוספת שמספרה הוא 12919 אושרה אף היא בתחום המתחם המיועד לתכנון כולל. נטען כי בשל כך יש לאשר אף את התכנית דנן. עוד צוין כי מגישי התכנית הכינו בעבר תכנית שעסקה בשטח מצומצם יותר מהתכנית דנן וכי תכניתם הקודמת (11081) נדחתה לאחר שהוועדה הורתה על הגשת תכנית שתעסוק בשטח גדול יותר. נטען כי מגישי התכנית פעלו בהתאם להנחיות הוועדה וכי בשל כך אין מקום שייפגעו משינוי מדיניות התכנון. עוד נטען כי התכנית ממילא נותנת מענה לצרכי הציבור הנובעים ממנה, בדמות הפרשת שטח ניכר לצרכי ציבור. כן צוין כי הוועדה המקומית המליצה לאשר את התכנית וכי יש ליתן משקל להמלצה זו.

4. יו"ר הוועדה, גב' דלית זילבר, ציינה כי בתכנית 12919 המצב המאושר היה מגורים ולא שטח פתוח כבענייננו. צוין כי המדובר היה בתוספת בינוי בשטח מגורים ולא בשינוי ייעוד. עוד צוין כי ההחלטה על הפקדתה של תכנית 11729 התקבלה לפני גיבוש המדיניות המחייבת בתכנון כולל.

5. נציג עיריית ירושלים, מר אמנון ארבל, ציין כי הוועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית בניגוד לעמדת מהנדס העיר שהתנגד לתכנית. צוין כי תכנית המתאר החדשה אפשרה שינוי ייעוד של מתחמים המיועדים לעיבוי השכונות הקיימות בכפוף לתכנון כולל. צוין כי התכנון הכולל נדרש בשל הצורך בשלד ציבורי ראוי. עוד נמסר כי באזור של גיב אלמוקבר ישנם 3 אזורים המוגדרים כמתחמי אזור מגורים עירוני מוצע. צוין כי שניים מהמתחמים מתוכננים בימים אלה וכי המתחם נשוא התכנית דנן הוא הקטן ביותר, ובשל כך טרם החל תכנונו. הובהר כי בהתחשב בכך שלצרכי התכנון של השכונה ניתן, בשלב זה, מענה במסגרת תכנון המתחמים האחרים, אין התכנון הכולל של המתחם דנן מצוי בסדר עדיפות גבוה של עיריית ירושלים ולא ברור מתי יחל תכנונו. הובהר כי תכנון המתחם על ידי העירייה עלול להתחיל רק בעוד מספר שנים. עוד צוין כי בחינת תכנית 11729, שהוועדה החליטה על הפקדתה לפני גיבוש המדיניות המחייבת בתכנון כולל, מלמדת על הצורך הרב בתכנון הכולל, וזאת בשל העובדה שאותה התכנית, המצויה בשולי המתחם לתכנון כולל, נסמכת על מערכת סבוכה ובלתי ראויה של זיקות הנאה, ולא על דרך מתוכננת וראויה כנדרש.

6. בתום שמיעת הדברים קיימה הוועדה דיון פנימי ובסופו החליטה כמפורט להלן.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית וטענות הצדדים החליטה הוועדה, כדלקמן:

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

1. התכנית עוסקת בשטח שרובו נכלל במתחם המוגדר בתכנית המתאר החדשה לירושלים, המשקפת את מדיניותה של הוועדה המחוזית, כאזור מגורים עירוני מוצע. בהתאם להוראות תכנית המתאר נדרש ביעוד זה אישורה של תכנית מתאר כוללת למתחם בטרם אישור תכניות מפורטות. לפיכך, ובהעדר תכנית כוללת למתחם, סברה הוועדה כי דינה של התכנית דן להידחות בשלב זה, תוך שמירת זכות מגישי התכנית להגישה מחדש לאחר שתאושר תכנית כוללת למתחם.
2. נבקש 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. אישור תכניות מפורטות בטרם אישור התכנון הכולל לא יאפשר איכות חיים סבירה זו ולא יאפשר מתן מענה ראוי לצרכי הציבור באזור. עוד נבקש לציין כי ההוראה המחייבת בתכנון כולל של השטחים המיועדים לאזור מגורים עירוני מוצע נוגעת לשטחים המצויים ביעוד זה במזרח העיר ירושלים כמו גם במערבה.
3. חשוב להדגיש בהקשר זה כי מאחר שחלק ניכר מהמתחם נשוא התכנית מיועד כיום לשטח נוף פתוח, אין למעשה כל תכנון של דרכי גישה ופיתוח סביבתי. כאשר מתכננים תכנון נקודתי יש להראות כיצד התכנון הנקודתי משתלב בתכנון הכולל. במסגרת התכנון הכולל ניתן יהיה לבחון את היקף השטחים למגורים למול היקף השטחים לצרכי ציבור, את מיקום המבנים ביעודים השונים, את גודלם הראוי של המגרשים, את מספר יחידות הדירה הראוי, את הדרכים בשכונה ואת דרכי הגישה לכל מגרש ומגרש, את המרחק הראוי בין המגרשים ובין השימושים השונים, את האפשרות לתכנון נוסף בעתיד ועוד ועוד. הכל מתוך בחינה כוללת של צרכי האוכלוסייה. כפי שצוין לעיל, המדובר במתחם שיעודו המאושר הינו שטח נוף פתוח. על כן, שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח למגורים, תוך הגדלת נפח הבניה, צריך להיעשות מתוך ראייה כוללת וחשיבה תכנונית ולא באופן ספוראדי ואקראי.
4. תפיסת העולם התכנונית המנחה את עבודתה של הוועדה היא כי תכנון נכון צריך שיעשה מן הכלל אל הפרט. התכנון הכולל חייב להיעשות לפני "גזירת" התכניות הנקודתיות או החלקיות. על כך יש להוסיף כי אישור התכנית באופן נקודתי עלול להוות תקדים לתכניות נוספות ולסכל את האפשרות לתכנן את המתחם תכנון כולל, שיכתוב את מיקומן של הדרכים, את היקפם של השטחים המיועדים לצרכי ציבור ואת מיקומם של שטחים אלה, את עקרונות הבינוי הראויים במתחם ופרטים נוספים הנקבעים במסגרת תכנון כולל. סביר להניח כי אם תאושר תכנית זו, יוגשו תכניות נוספות המתייחסות למתחם, אשר יבקשו להחיל בעניינן אמת מידה שווה. אישור תכניות נקודתיות שכאלה, מבלי יד מכוונת וראיה כוללת עלול להוביל לתכנון לקוי של המתחם כולו בניגוד למדיניות הוועדה המחוזית ובאופן שיפגע בראש ובראשונה בדיריים העתידיים של המתחם.
5. הוועדה נתנה דעתה לטענת מגישי התכנית לפיה בתחום השטח לתכנון כולל אושרו לאחרונה שתי תכניות, אשר לא נדרשו לתכנון הכולל. ואולם, בחינת אותן התכניות מלמדת כי אחת מהן (תכנית 12919), עסקה בשטח המיועד במצב התקף למגורים ולא הציעה כל שינוי ייעוד. בנסיבות אלו, אין עניינה דומה לענייננו. עוד נמצא כי ההחלטה

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

בדבר הפקדת תכנית השנייה אליה התייחסו מגישי התכנית (תכנית 11729), התקבלה לפני גיבוש המדיניות המחייבת בתכנון כולל. יוער, כי בחינת תכנית 11729 אך ממחישה את הצורך בתכנון כולל, וזאת בשל העובדה שהתכנון המוצע באותה התכנית אינו תכנון ראוי. על כן, סבורה הוועדה כי קיימת אבחנה של ממש בין התכניות אליהן התייחס ב"כ מגישי התכנית לבין התכנית דנן. עוד נציין כי גם בלא קיומה של אבחנה, כאמור, וגם אם היה נמצא כי נעשתה בעבר טעות עת אושרה תכנית 11729 בלא תכנון כולל, לא היה מקום לחזור על טעות זו ולסכל את האפשרות לתכנון כולל עתידי של המתחם דנן.

6. בעת הדיון התברר כי עיריית ירושלים טרם החלה בתכנון הכולל של המתחם בו נכללת התכנית דנן. עוד נמסר כי לא ברור מתי יחל תכנון מתחם זה וכי ייתכן ויחלפו עוד מספר שנים עד לתחילת תכנונו של המתחם. צוין כי תכנון שני המתחמים המרכזיים בהם מוצע עיבוי שכונת ג'בל מוכבר מצוי בעיצומו, וכי המתחם בו נכלל תחומה של התכנית דנן הוא קטן יחסית ובשל כך אינו מצוי בסדר עדיפות גבוה של עיריית ירושלים. הוועדה שקלה נתון זה והשפעתו על החלטתה בעניינה של התכנית דנן. לאחר בחינת הדברים נמצא כי אין מקום לשנות ההחלטה בשל עובדה זו. ראשית, תכנית המתאר מתווה עקרונות תכנון ארוכי טווח ואין לצפות כי היא תמומש באופן מיידי. הוועדה שוכנעה כי העירייה פועלת באופן ממשי לשם תכנון כלל המתחמים בהם נדרש תכנון כולל וכי הדבר אינו יכול להיעשות במקביל ובתוך זמן קצר. כמו כן, חשיבותו של התכנון הכולל היא רבה ביותר כמפורט לעיל וויתור על עקרון תכנוני זה עלול ליצור תכנון בלתי ראוי שלא יאפשר איכות חיים סבירה במקום. גם אם תכנונו הכולל של המתחם נשוא התכנית דנן יחל רק בעוד מספר שנים, אין בכך כדי להצדיק את אישור התכנית בלא התכנון הכולל. בנסיבות אלו, סבורה הוועדה כי אין מקום לבטל החובה בתכנון כולל של המתחם וזאת גם אם תכנון, כאמור, טרם החל וצפוי עוד פרק זמן ניכר עד שיחל.

7. לאחר האמור לעיל, תבקש הוועדה להבהיר כי היא תיאות להסתפק בתכנון השלד הציבורי של המתחם, בטרם אישור תכניות דוגמת התכנית דנן וזאת בכדי לאפשר את קיצור טווחי הזמן לתכנון. יחד עם זאת, גם אם הוועדה תסתפק בתכנון של שלד ציבורי ולא בתכנון מלא וסטטוטורי, אין מקום לאפשר תכנון נקודתי בלא קיומה של דרישה חלקית ומוגבלת זו.

8. נוכח האמור לעיל נדחית התכנית.

חברי ועדה שנכחו: דלית זילבר, עומר ג'אבר, אבי בן צור, ענת ישראל, חנוך צורף, יוסי דויטש, יהודית חלימי, ירון ארגז, איגור דוידסון, איילון ברנהרד, אברהם רוזנטל, טליה שוסברגר.

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

4. תכנית תמא/10/ב-1- תוכנית מתאר ארצית חלקית לתחנת כח סולארית

רקע:

1. התכנית מציעה הקמת תחנות כוח תרמו-סולארית ותחנת כח פוטו וולטאית באתר אשלים שבתחום המועצה האזורית רמת נגב במחוז הדרום בשטח של כ-4,500 דונם.
2. התכנית מאפשרת הקמת שני מרכזי מבקרים וכן מצפורים תיירותיים, שיאפשרו תצפית על שטח התחנות הסולאריות.
3. התכנית הועברה על ידי המועצה הארצית לתכנון ולבניה להערות הוועדות המחוזיות ובהתאם לכך היא מובאת בפני הוועדה.

מהלך הדיון:

נציגת לשכת התכנון הציגה את עיקרי התכנית בפני הוועדה. בתום שמיעת הדברים החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

אין לוועדה המחוזית הערות לתכנית.

חברי ועדה שנכחו: דלית זילבר, עומר ג'אבר, אבי בן צור, ענת ישראלי, יהודית חלימי, ירון ארגז, איילון ברנהרד, טליה שוסברגר.

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

5. תכנית תמא/107/3- שינוי תוואי דרך אזורי מס' 675 באזור גידעונה

רקע:

1. התכנית מציעה שינוי תוואי הדרך האזורית 675 (בתחום מחוז הצפון) באזור גידעונה ושמורת הטבע מעיין חרוד, כך שלא תחול בתחום שטחי הגן הלאומי מעיין חרוד, אלא תתחבר לדרך הקיימת ממערב לו.
2. המועצה הארצית לתכנון ולבניה החליטה להעביר את התכנית להערות הוועדות המחוזיות ובהתאם לכך מובאת התכנית בפני הוועדה.

מהלך הדיון:

נציגת לשכת התכנון הציגה את התכנית בפני הוועדה. בתום שמיעת הדברים החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

אין לוועדה המחוזית הערות לתכנית.

חברי ועדה שנכחו: דלית זילבר, עומר ג'אבר, אבי בן צור, ענת ישראלי, יהודית חלימי, ירון ארגז, טליה שוסברגר.

6. נושא- 9665522- דיון לפי סעיף 77-78 לשכונת מחנה ישראל

רקע:

1. התכנית עוסקת בשכונת מחנה ישראל, במתחם שבין הרחובות הס, זמנהוף, אגרון והמלך דוד. שכונת מחנה ישראל, או בשמה הנוסף, שכונת המערבים הינה השכונה השנייה שנבנתה מחוץ לחומות העיר העתיקה ונוסדה בשנת 1866 על ידי ועד עדת המערבים.

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

2. השכונה ממוקמת כחוליה מקשרת בין מרכז העיר, רח' ממילא וציר דוד המלך על מוקדי התיירות שלאורכו.
3. התכנית התקפה במתחם היא תכנית 3135 א אשר קיבלה תוקף בשנת 1993. התכנית הוכנה ע"י עיריית ירושלים ומגדירה 75% זכויות בנייה למגורים בשתי קומות וגג רעפים. בנוסף מתייחסת התכנית להנחיות עיצוב ושימור מפורטות. מעבר לתכנית זו הוגשו במהלך השנים תכניות נקודתיות רבות אשר אישרו זכויות בנייה מפליגות בחלקות שונות בשכונה.
4. על פי תכנית המתאר החדשה, המתחם ממוקם בתוך גבולות העיר ההיסטורית ובו אזור מגורים עירוני ומלונאות ויוצר רצף לאורך רח' דוד המלך וכן מתחבר לתכנית המושבות.
5. בשנים האחרונות חלה תנופת בנייה באזור והוגשו תכניות נקודתיות רבות וזאת ללא התייחסות כוללת לשכונה ולערכיה ההיסטוריים החשובים. בשל הרצון לאזן בין צרכי הפיתוח לבין ערכי השימור וכן בכדי להבטיח את רווחת דיירי המתחם הקיימים והעתידיים מבקשת הוועדה המקומית להכין תכנית חדשה למתחם זה ולהודיע עתה על הכנת התכנית ועל קביעת תנאים להוצאת היתרים במתחם, לפי סעיפים 77 ו 78 לחוק התכנון והבניה.
6. תחום ההכרזה המבוקש כולל את גוש : 30036 חלקות : 30028-168, 112, 114-115, 102, 88-86, 53, 50-46, 33-31, וכן את גוש : 30028 חלקות : 42-45, 65.

מהלך הדיון:

1. מר עופר גריידינגר, מנהל מחלקת תכנון עיר בעיריית ירושלים, הציג את עיקרי הבקשה. צוין כי השינויים שאירעו באזור במהלך השנים האחרונות, ובהם הקמת פרויקטים משמעותיים בסביבת השכונה, והרצון להבטיח איזון ראוי בין צרכי הפיתוח לצרכי השימור של השכונה, הביאו את העירייה להחליט על הכנת תכנית חדשה למתחם נשוא הבקשה דנן. נמסר כי התכנית החדשה צפויה לקבוע תמחיל של ייעודי קרקע ושימושים, לשמור על הגינה הקהילתית אור בזמנהוף, לאפשר את שדרוג המרחב הציבורי וליצור איזון ראוי בין הפיתוח הסובב את השכונה לבין הרצון לשמר את אופייה של השכונה. צוין כי עיריית ירושלים מבקשת שייקבעו תנאים להוצאת היתרי בניה וזאת על מנת שהתכנון הכולל לא יסוכל עד להשלמתו. עוד הוצגו התנאים המבוקשים על ידי העירייה וגבולות התכנית אותה מתעתדת העירייה להכין.
2. אדר' זאב ארד, מתכנן המינהל הקהילתי, ציין כי המינהל הקהילתי תומך בהכנת התכנית החדשה. יחד עם זאת צוין כי יש להימנע מקביעת תנאים שלא יאפשרו שגרת חיים סבירה, ובהם תנאים המקשים בצביעת בניינים קיימים וכיו"ב.
3. בתום שמיעת הדברים וקיום דיון בעניינם החליטה הוועדה כמפורט להלן.

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

אתר המשרד : www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני : Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

הוחלט:

לאחר בחינת בקשת הוועדה המקומית והמסמכים שצורפו לבקשה זו החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. הוועדה שוכנעה כי קיימת הצדקה להכנת תכנית חדשה לשכונת מחנה ישראל כמוצע על ידי הוועדה המקומית.

2. הוועדה המחוזית מחליטה על פרסום הודעה על פי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, על הכנת תכנית מתאר הכוללת הוראות של תכנית מפורטת לשכונת מחנה ישראל/המוגרבים וחלק משכונת טלביה הכוללת הוראות פיתוח, עיצוב, בינוי ושימור, בהתאם לתחום המסומן בקו כחול במפה המצורפת כמפורט להלן:

• גוש 30036 : חלקות 31-33, 36-41, 50-53, 55, 81, 86-88, 102, 111-112, 114-115, 167-168.

• גוש 30028 : חלקות 42-45, 65.

הכל בהתאם למסומן בקו כחול במפה המצורפת.

3. בנוסף, מחליטה הוועדה לקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה, וזאת בכדי שלא ייקבעו עובדות אשר יסכלו את התכנון החדש הצפוי להתגבש. הוועדה בחנה את הצעת הוועדה המקומית לקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה, והיא מאמצת הצעה זו בשינויים, כך שניתן יהיה לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף ה' להצעת הוועדה המקומית, בתיאום עם יח' השימור ומהנדס העיר, וכך שניתן יהיה לבצע את הפעולות הנקובות בסעיף ו' להצעת הוועדה המקומית גם בלא הכנת תיק תיעוד, אלא בתיאום עם יח' השימור ומהנדס העיר. הכל כמפורט להלן.

4. להלן רשימת התנאים להוצאת היתרי בניה כפי שנקבעו ע"י הוועדה המחוזית:

א. אסורה הריסת בנינים קיימים או חלקי מבנים למעט תוספות לא חוקיות.

ב. אין לעקור עצים או לשנות את מבנה החצרות, לרבות הריסת גדרות.

ג. כל בקשה להיתר בנייה תלווה בתיק תיעוד מלא שיכלול מידע היסטורי וארכיטקטוני ובדבר קונסטרוקציה וחומרים לפי הנחיות יח' השימור בעיריית ירושלים (וזאת, למעט היתרים הכוללים אך ורק את הפרטים הקבועים בס' ה' ו-ו' להלן, שאז הצורך בתיק תיעוד ייקבע בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית, לאחר התייעצות עם מהנדס העיר).

ד. מיצוי זכויות בנייה מאושרות על פי תכניות מאושרות לעת פרסום ההודעה על פי סעיף 77, מותר ללא הקלות מהוראות התכנית ובתנאי שלא יהיה כל שינוי בתכנית הבנייה הקיימת בפועל במגרש והתוספת לא תחרוג מקונטור המבנה הקיים או חלקי המבנים הקיימים.

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

ה. לא תתאפשר סגירת מרפסות, קביעת מזגנים בפרט ומתקנים בכלל, תוספת מעליות חיצוניות, הקמת פרגולות, סגירות חורף לעסקים, שינויים בחצר ובפיתוח השטח שבין המבנים ובגדרות, חניות וסככות חניה ללא עריכת תאום עם יחידות השימור ומהנדס העיר.

ו. כל שינוי בצורתו החיצונית של המבנה הקיים כגון שיפוץ, צביעה וחידוש, שיקום מבנה מסוכן, הנגשת מבנה לנכים, תיקון ליקויים ומתקנים, יבוצע בתיאום עם יח' השימור ומהנדס העיר.

ז. לא יפורקו גדרות ושערים, לא יהרסו כתובות, תבליטים, סתות, כיחול, סורגים מסורתיים האפיינים לתקופת הבניה, שערים, בארות ומתקנים מקוריים מתקופת הבניה. פרטי נגרות ומסגרות אומן.

ח. לא יתאפשר שחזור (קרי: פירוק והרכבה מחדש) פריטים וחלקי מבנה היסטוריים.

ט. לא תותר הרחבת דרכים ושינוי בפיתוח הרחובות.

י. לא יותרו שינויים מהותיים באופיים של מבנים: חמרי הגמר, סוג וסיתות האבן, מימדי ויחסי מידות הפתחים, השילוט, הגדרות, מימדי החזיתות, צורת הגגות, פיתוח השטח וחומרי הגמר יהיו על פי הנחיות יחידת השימור.

יא. תוספות על פי תמ"א 38, יתאפשרו בכפוף לתנאים הנ"ל.

יב. לא יוצאו היתרים בחלקות שטרם נבנו.

5. הוועדה קובעת כי התנאים להוצאת היתרי בניה יהיו לתקופה של 3 שנים מיום פרסום המודעה בעיתונות בעניינם. עוד קובעת הוועדה כי במידה ומי מבעלי הזכויות בתחום התכנית החדשה יבקש לטעון בפני הוועדה נגד החלטה זו, תינתן לו האפשרות לעשות כן.

חברי ועדה שנכחו: דלית זילבר, עומר ג'אבר, אבי בן צור, ענת ישראלי, יהודית חלימי, ירון ארגז, טליה שוסברגר. איגור דוידסון.

7. תכנית 11012/א- הרחבת יח"ד לכל הבניין ברח' בן זאב שכונת רמות

רקע:

1. התכנית עוסקת במגרש בשטח של 2.7 דונם הממוקם ברח' בן זאב בשכונת רמות.

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

2. בתחום התכנית קיים בניין בגובה ארבע קומות וכן קומת עמודים הכוללת מחסנים ומקלט. בבניין קיימות תוספות בניה שנבנו שלא כחוק, לרבות בניה על גג המבנה.
3. התכנית התקפה בתחום התכנית היא תכנית 5503 משנת 2001 הקובעת את ייעוד החלקה לאזור מגורים מיוחד.
4. התכנית דן מציעה הרחבות דיור לכל הדירות בבניין ובניית קומה נוספת על הגג וכלפי מטה בקומת המרתף. כן מציעה התכנית תוספת יחיד אחת ע"י פיצול מפלסים עליונים. עוד מציעה התכנית הגדלת שטחי הבניה לסך של 4,420.30 מ"ר מרבי מעל הקרקע, המהווים 167.5% אחוז בניה.
5. ועדת המשנה הנקודתית דנה בעניינה של התכנית ביום 19/09/2012 והחליטה על הפקדתה בהתאם להמלצות הוועדה המקומית ובתנאים נוספים.
6. לתכנית המופקדת הוגשו שמונה התנגדויות ע"י דיירי הבניין נשוא התכנית. ועדת המשנה להתנגדויות דנה בתכנית ביום 02/08/2012 והחליטה על דחייתה, תוך שמירת זכותם של בעלי הזכויות בבניין להגיש תכנית חדשה, לאחר שזו תתואם כנדרש עם כלל בעלי הזכויות בבניין. להלן נימוקי הוועדה לדחיית התכנית:
 - א. במהלך הדיון התברר כי התכנית במתכונתה המופקדת אינה מקובלת על דיירים רבים בבניין נשוא התכנית וכי מבוקשים בה שינויים רבים ומשמעותיים ביותר. בנסיבות אלו, סברה הוועדה כי יש לדחות את התכנית ולאפשר הגשת תכנית חדשה לאחר שזו תתואם כנדרש עם כל בעלי הזכויות בתחומה.
 - ב. מגיש התכנית הודיע כי הוא מבקש למשוך את התכנית ולא להביאה לאישור. זאת, לאחר שהובהר לו כי לא ניתן יהיה לאשר במסגרת התכנית חלק מתוספות הבינוי המבוקשות על ידו.
 - ג. עורך התכנית לא התייצב לדיון והוועדה לא קיבלה תשובות לשאלות תכנוניות שהתעוררו בעת הדיון בתכנית.
7. על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות לדחות את התכנית הוגשה בקשה לקיום דיון חוזר לפי ס' 11ד לחוק התכנון והבניה. הבקשה הוגשה על ידי חברי הוועדה מר יוסף דייטש ומר משה מונטג.

מהלך הדיון:

1. לבקשת חבר הוועדה מר יוסף דייטש, הוקראה הבקשה לקיום דיון חוזר על ידי נציג לשכת התכנון. נימוקי הבקשה לדיון חוזר הם כי מגיש התכנית אינו מוסמך להחליט אודות משיכתה בשעה שיתר דיירי הבניין מעוניינים בתכנית. כמו כן, נטען כי

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

ההתנגדויות שהוגשו לתכנית הינן התנגדויות עצמיות אשר מייצגות מיעוט מדיירי הבניין ולכן אין מקום לדחות את התכנית על סמך התנגדותם.

2. לאחר הצגת הבקשה יצא חבר הוועדה מר דייטש מהישיבה והוועדה קיימה דיון פנימי בעניינה. בעת הדיון הפנימי הציג נציג לשכת התכנון בפני הוועדה את התכנית והשתלשלות המאורעות בעניינה. בתום הדיון הפנימי החליטה הוועדה כמפורט להלן.

החלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, החלטת ועדת המשנה להתנגדויות וטענות הצדדים, החליטה הוועדה כדלקמן:

1. הוועדה שוכנעה כי החלטת ועדת המשנה להתנגדויות הינה החלטה ראויה, מאוזנת ומנומקת אשר לא נפל בה כל פגם תכנוני או משפטי.

2. מן הנתונים שהוצגו בפני הוועדה עולה כי התכנית המופקדת אינה עולה בקנה אחד עם משאלות ליבם של חלק ניכר מדיירי הבניין נשוא התכנית. יתרה מזו, הן תוכן ההתנגדויות שהוגשו לתכנית והן נימוקי ההתנגדות שהוצגו בפני ועדת המשנה מלמדים כי התכנית לא תואמה די הצורך עם בעלי הזכויות בתחומה, בטרם הפקדתה, וכי היא אינה נותנת מענה לצרכי חלק ניכר מבעלי הזכויות בבניין. נציין כי רבים מהשינויים שהתבקשו בתכנית כלל לא נכללו בתכנית שהוגשה בעבר לוועדה. עוד נציין כי היקף ההתנגדויות לתכנית עורר ספק אף ביחס לסיכויי מימושה של התכנית במתכונתה המופקדת.

3. מכל מקום, בהתחשב בכך שהתכנית המופקדת, ככל הנראה, לא תואמה דיה עם בעלי הזכויות בבניין ובכך שבעלי הזכויות בבניין מבקשים בה שינויים רבים וניכרים, ואף בהתחשב ביתר הטעמים שפורטו בהחלטת ועדת המשנה להתנגדויות, צדקה ועדת המשנה כאשר דחתה את התכנית, תוך שמירת זכותם של בעלי הזכויות בבניין להגיש תכנית חדשה, לאחר שזו תתואם כנדרש עם כלל בעלי הזכויות בבניין.

4. נוכח האמור לעיל, מחליטה הוועדה לדחות את הבקשה לקיום דיון חוזר בעניינה של התכנית והיא מאמצת את החלטת ועדת המשנה להתנגדויות ביחס לתכנית.

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

חברי ועדה שנכחו: דלית זילבר, עומר ג'אבר, אבי בן צור, ענת ישראלי, יהודית חלימי, ירון ארגו, טליה שוסברגר.

8. תכנית 8931/ג- הרחבות דיור ותוספת קומה לבניין קיים- רח' סורוצקין 25 שכ' מטסדורף

רקע:

1. התכנית עוסקת במגרש הממוקם ברח' סורוצקין 25 בשכונת מטסדורף. במגרש נשוא התכנית קיים בניין בגובה 6 קומות הכולל 10 יח"ד.
2. ועדת המשנה הנקודתית דנה בעניינה של התכנית ביום 25.9.11 והחליטה להפקידה בתנאים. בין היתר נקבע שכל שתי יח"ד בקומה יבנו בהינף אחד.
3. לתכנית המופקדת הוגשו שתי התנגדויות. התנגדות עצמית שהתייחסה לעניין שלבי הביצוע, הקושרים כל שתי יח"ד בקומה יחד. התנגדות שניה בה נטען לפגיעה בזכות הקניינית עקב התרת בנייה על הגג ובמרתף.
4. ועדת המשנה להתנגדויות דנה ביום 20.6.12 בעניינה של התכנית והחליטה לדחות את ההתנגדויות שהוגשו בעניינה.
5. על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות הוגשה בקשה לדיון חוזר עפ"י סעיף 11ד', ע"י מר יוסף דייטש ומר משה דדון. במסגרת הבקשה נטען כי לא ניתן יהיה לממש את הבנייה עקב ההוראה המחייבת בדבר שלבי הביצוע, וזאת מאחר שאחד השכנים אינו מעוניין בביצוע הבניה.

מהלך הדיון:

1. חבר הוועדה, מר יוסף דייטש, נימק את טעמי הבקשה. נטען כי יש לאפשר הקמת עמודה לגובה בהינף אחד, במקום לקשור יחד שתי יח"ד לרוחב. נטען כי דחיית הבקשה לא תאפשר את מימוש התכנית וזאת בשל סכסוכי שכנים. עוד טען כי במקרים אחרים אפשרה הוועדה הקמת עמודות נפרדות בהינף אחד.

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

2. בתום הצגת הבקשה עזב מר דייטש את הישיבה והוועדה קיימה דיון פנימי. בעת הדיון טען חבר הוועדה מר רוזנטל, כי לשכן שביצע עבירת בניה בבניין לא יהיה כל עניין בהוצאת היתרי בניה. יו"ר הוועדה, גב' דלית זילבר, הבהירה כי שלביות הביצוע המוצעת בתכנית היא מקלה יחסית וכי אין לאפשר הקלה נוספת.

3. בתום הדיון הפנימי החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

לאחר בחינת הבקשה והחלטת ועדת המשנה להתנגדויות החליטה הוועדה לדחות את הבקשה, כדלקמן:

1. בחינת החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מלמדת כי לא נפל בה כל פגם תכנוני או משפטי. כבר בשל כך יש לדחות את הבקשה לקיום דיון חוזר.

2. הוועדה סבורה כי שלביות הביצוע הקבועה בתכנית, המאפשרת לבצע את הבינוי בכל קומה בנפרד ולא בכל החזית במלואה, היא מקלה ביותר, וכי אין מקום לאפשר ממנה הקלה נוספת. הוועדה תבהיר כי ביצוע הבניה בנפרד, כמבוקש בבקשה לקיום דיון חוזר יגרום לפגיעה של ממש בחזותו האדריכלית של הבניין. גם ביצוע כל עמודה בהינף אחד יגרום למראה לא אחיד ולא ראוי של חזית הבניין.

3. הוועדה תציין כי מיקום הבניין ונצפותו מהשטח הפתוח הסמוך לו מדגישים את הצורך בשמירה על חזות בניין סבירה. אישור הבניה בנפרד לא יאפשרו שמירה על חזות זו של הבניין. הוועדה נוטה לאפשר הרחבות דיור, למרות שהדבר יוצר קשיים שונים מבחינה תכנונית ואדריכלית, אך יש לוודא כי מימוש הרחבות דיור אלו יאפשר שמירה על חזות אדריכלית ראויה של הבניינים הקיימים. בענייננו סבורה הוועדה כי צדקה ועדת המשנה אשר החליטה לדחות את הבקשה לשינוי שלביות ביצוע, וזאת בשל הפגיעה הצפויה בחזות הבניין מביצוע הבניה בנפרד.

4. הוועדה בחנה את הטענה כי אחד מבעלי הזכויות בבניין ביצע עבירת בניה ובשל כך אינו מעוניין לממש את התכנית. ואולם, אין בטעם זה כדי להצדיק את שינוי ההחלטה ואת הפגיעה בחזות הבניין. יחד עם זאת, פונה הוועדה לעיריית ירושלים בבקשה לפעול לשם אכיפת עבירות הבניה הקיימות בבניין.

חברי ועדה שנכחו: דלית זילבר, עומר ג'אבר, אבי בן צור, ענת ישראלי, יהודית חלימי, ירון ארגז, אילון ברנהרד, אברהם רוזנטל, טליה שוסברגר.

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

חתימת מזכירת הוועדה

חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: _____

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאת ועדה מחוזית מיום 15/10/12

פרוטוקול אושר ביום 19/11/12