

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

פרוטוקול החלטות מישיבת ועדת מליאה מס' 2012013

שהתקיימה ביום שני, י"ב תמוז תשע"ב, 02/07/12

בשעה 09:15 באולם הישיבות של הועדה המחוזית

יו"ר הוועדה גב' דלית זילבר

		<u>השתתפו:</u>
המשרד להגנת הסביבה	-	אבי בן צור
נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה	-	אברהם שקד
נציגת משרד הבריאות	-	טליה שוסברגר
נציג ועדה מקומית ירושלים	-	קובי כחלון
נציגת עיריית ירושלים	-	נעמי צור
מ"מ נציג משרד התחבורה	-	עומר ג'אבר
נציג משרד הביטחון	-	עמנואל עטייה
נציגת מנהל מקרקעי ישראל	-	עמליה אברמוביץ
נציג ועדה מקומית בית שמש	-	משה מונטג
נציג משרד הבינוי והשיכון	-	איילון ברנהרד
מ"מ נציג משרד הבינוי והשיכון	-	דב גל
יועץ משפטי לוועדה	-	דני חורין
מהנדס העיר	-	שלמה אשכול
סגן מהנדס העיר	-	אמנון ארבל
רשות הטבע והגנים	-	זאב הכהן
מ"מ נציג משרד הביטחון	-	איגור דוידסון
נציגת משרד איכות הסביבה	-	דנה מרגליות
לשכת התכנון	-	חן פרנקל
לשכת התכנון	-	אילנה רודשבסקי
לשכת התכנון	-	אילנה סירקיס
מזכירת הוועדה	-	ענת אלבס
		<u>מוזמנים:</u>
ראש עיריית ירושלים	-	101- ניר ברקת
		תוכנית 0051870
סמנכ"ל הרשות לפיתוח ירושלים	-	ענת צור
מנהל הפרויקט	-	קובי בן עלם
יועץ ביוב מים וניקוז	-	יאיר בן צבי

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

אריה קוץ	-	אדריכל נוף
אלי אילן	-	עורך התוכנית
יעל לב שני	-	הרשות לפיתוח ירושלים
גרשון הנגן	-	מפקד מכללות לשעבר, מוביל הפרויקט בצה"ל
אביב טשבסקי	-	אדריכל
גד נובין	-	יועץ כבישים תנועה- נספח תנועה
מינה והנון	-	אדריכלית ממשרדו של אלי אילן
יוסי היימן	-	מנכ"ל עיריית ירושלים
אליעזר גלבר	-	רשות הטבע והגנים
יעל היימן	-	אדריכלית העיר בית שמש
תוכנית 0066951	102-	
מרדכי חורש	-	מתכנן העיר בית שמש
גיא אוריציקי	-	אדריכל
יחיאל קורין	-	אדריכל התב"ע
איתי אהרונסון	-	אדריכל נוף
אירנון ציצייק	-	תכנון מערכות מים ובוב
יניב וייכמן	-	יועץ חשמל
אהוד פישמן	-	מודד הפרויקט
אריה לבנטון	-	מתכנן כבישים
עמית שפירא	-	יועץ סביבה
מירב יחדיו- לוונש	-	מח' פוגרמות משהב"ש מחוז ירושלים
בנימין וייל	-	מח' פוגרמות משהב"ש מחוז ירושלים
שרון לרי	-	מנה"פ חב' אתוס
שרי קלאוס	-	מנה"פ חב' אתוס

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

1. אישור פרוטוקולים:

פרוטוקול החלטות מיום 11.6.12 - אושר עם הערות של גב' טל פרי.

2. תכנית תמא/10/ג-5 - תמא חלקית לתחנות כח ורשת חשמל - תחמ"ג צפון ת"א ורצועות לקווי 400 אליה וממנה

רקע:

1. מדובר בתכנית שמטרתה הקמת תחנת מיתוג לקו 400 קילו וולט בתוך אתר תחנת משנה קיים של חברת החשמל (אתר ירקון). כן מבקשת התכנית להתוות מסדרון לקווי מסדרון לחיבור קווי חשמל ראשיים לתחנה זו.

2. המועצה הארצית דנה בתכנית ביום 06/03/12 והורתה על העברתה להערות הוועדות המחוזיות.

מהלך הדיון:

נציג לשכת התכנון עדכן את הוועדה בעיקרי התכנית. בתום שמיעת הדברים החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

לוועדה המחוזית אין הערות לתכנית.

חברי ועדה שנכחו: דלית זילבר, קובי כחלון/ נעמי צור, עמליה אברמוביץ, אבי בן צור, אברהם שקד, עמנואל עטיה / איגור דוידסון, עומר ג'אבר, דב גל, טליה שוסברגר.

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

3. תכנית 101-0051870-מכללות צה"ל

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח הממוקם על התפר שבין הר בצופים להר הזיתים, למרגלות ביה"ח אוגוסטה ויקטוריה, לצד כנסיית המורמונים ומעל שטח הגן הלאומי עמק צורים.
2. התכנית המוגשת על ידי אגף התכנון בצה"ל מציעה מסגרת תכנונית להקמת בניין עבור מכללות צה"ל. זאת, בהתאם להחלטת **ממשלת ישראל מיום 23.5.1976**.
3. השטח נשוא התכנית הינו כעשרה דונם והוא **מיועד למבנה ציבור** בתכנית עמ/17 ובתכנית העיר העתיקה וסביבותיה, עמ/9. שטחי הבנייה המוצעים הם **כ-42,000 מ"ר** שטחים מרביים ובכלל זה שטחי החניונים התת-קרקעיים. הבינוי המוצע הנו ברובו תת-קרקעי. מתוך השטח האמור כ- 12,000 מ"ר (120% בנייה), ממוקמים מעל הקרקע, בבינוי מדורג שבין 2-4 קומות.
4. השימושים המוצעים בתכנית הינם בהתאם לפרוגרמת מכללות צה"ל – **כיתות לימוד, אולמות הרצאות וכינוסים, חללי הדרכה לוגיסטיקה מחקר ועיון שירותים מינהלה ומתקנים טכניים**.

מהלך הדיון:

1. בפתח הדיון תיאר נציג צה"ל, האלוף גרשון הכהן, את השתלשלות הנסיבות והשיקולים שהובילו להכנת התכנית. ראשית, תוארה בקצרה מהותן של מכללות צה"ל ובהקשר זה החשיבות הרבה שבמיקומן בעיר ירושלים. נמסר כי המדובר בריכוז הפעילות האקדמית הגבוהה בצה"ל, בכלל זה, המכללה לביטחון לאומי ופ"ם. הוסבר כי מדובר **בישות אקדמית בינלאומית, שמקומה הטבעי בעיר הבירה, כפי שהיא ממוקמת במדינות אחרות העולם. עוד צוין כי המכללה לביטחון לאומי נפתחה בשנת 1963, נסגרה בשנת 1967, נפתחה שוב בשנת 1977 בגלילות.**
2. האלוף הכהן ציין כי משנות ה-90 של המאה הקודמת, נעשים מאמצים לאתר מקום מתאים עבור ~~מבנה המכללות בירושלים. לדבריו, נבחנו מספר חלופות לבניין המכללות, בהם בניין בית החייל, מלון שפרד, עין כרם, מתחם מנורה, גבעת התחמושת ובניין בצלאל בקמפוס הר הצופים. הוסבר כי השימוש בבניין בצלאל, נפסל לאור העלות הגבוהה שבהתאמתו לצרכי המכללות. מתחם מנורה נפסל לאור שטחו המצומצם. אתר בית החייל נפסל לאור מערכות תשתית תת קרקעיות הנמצאות תחתיו. מתחם גבעת התחמושת נפסל מכיוון שהאתר שנבחר לבסוף, קרוב ממנו לקמפוס האוניברסיטה העברית בהר הצופים והאתר בעין כרם נפסל לאור הימצאו מחוץ לתחום השיפוט של ירושלים ונוכח היותו מנוגד לעצם הרעיון העומד בבסיס העברת בניין המכללות~~

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

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

ירושלים, שיתרונו, בין היתר, בתרומתו העירונית. עוד צוין כי אתר עין כרם ~~ממלא~~
מיועד לשימוש אחר במשרד הביטחון.

3. האלוף הכהן הוסיף והציג את מיקום האתר שנמצא מתאים לבניין מכללות צה"ל, נשוא התכנית. האתר ממוקם על תפר רכס הר הצופים והר הזיתים, בראש נחל צורים, מעל הגן הלאומי עמק צורים, למרגלות ביה"ח אוגוסטה ויקטוריה ובסמיכות לכנסיית המורמונים, בשטח שיועד לבניית בית המשפט העליון בשנות ה-70, בסמוך לקמפוס האוניברסיטה העברית בהר הצופים. צוין, כי השטח עומד חפור ומופר מאז ההחלטה להקים את בית המשפט העליון במיקומו הנוכחי, בקרית הממשלה. עוד הוסבר כי האתר הנבחר, מתאים יותר מהאתרים האחרים שנבחנו, לאור סמיכותו לקמפוס האוניברסיטה העברית והודגש, כי הזיקה לקמפוס האוניברסיטה העברית, חשובה מאין כמוה. הן בשיתוף במשאבים כגון ספרייה, בריכת שחייה וכד', הן באפשרות ליצור שיתוף פעולה אקדמי והן בהזדמנות ליצירת תשתית של אוכלוסייה צעירה איכותית בירושלים, המעורבת בחיי העיר ועשויה להשתקע בה. צוין גם כי האוניברסיטה מגלה עניין רב בזיקה האקדמית שבין שני המוסדות, וכי עצם השכנות בין המוסדות חשובה ליצירת זיקה זו.

4. לשאלת חברי הוועדה מדוע, אם כן, לא ניתן לשקול מיקום המצוי בזיקה לקמפוס גבעת רם, השיב האלוף הכהן כי מכללות פו"ם ומבל מצויות בזיקה למדעי הרוח והחברה ולכן קרבה לקמפוס גבעת רם אינה מתאימה.

5. עורך התכנית, אדר' אלי אילן, הציג את התכנית והבהיר כי העקרונות הבינוי המוצגים בתכנית הם נפחיים ולא ניתן בשלב זה להציג עקרונות בינוי מפורטים אדריכליים ועיצוביים. בהקשר זה צוין כי התכנון המפורט ייעשה לעת קבלת היתר. עוד הוצגו עקרונות הבינוי בתכנית. הודגש כי רגישותו הגבוהה של האתר מבחינה נופית והיסטורית וכן ניצפותו הגבוהה, קבעו בבסיס התכנית סכמת תכנון של בינוי מועט ככל הניתן בחלקו העל קרקעי של הבניין, ומיקום מרבית שטחי הבנייה מתחת לפני קרקע. הוסבר כי סוג זה של בינוי מתאפשר, הודות לחצר הפנימית, שבמרכז השטח המבונה, המאפשרת אוורור ותאורה טבעיים גם לקומות הנמוכות ממפלס ה-0.00. נמסר כי היקף הבינוי מעל הקרקע הוא כ-12,000 מ"ר בלבד וכי שאר שטחי הבניין, לרבות קומה וחצי המיועדות לחנייה, ממוקמים בחמש קומות תת קרקעיות.

6. אדר' אילן ציין כי חלק הבניין הנגלה, בנוי בהיקף המגרש, סביב החצר הפנימית, בבינוי מדורג, שבו גובה הבינוי הקרוב לשטח הגן הלאומי ונצפה ממנו, הוא שתי קומות ועולה בהדרגה עד לארבע קומות הנטמעות בצלע ההר, בחלקו המזרחי של המגרש. בהקשר זה, הוצג גבהו הגדול של קיר התמך התומך את ההר בחלק זה של המגרש ונמשך לעומק כל הקומות החפורות. עורך התכנית ציין כי במידה ותאשר הוועדה הצמדה של קומות החניון לקיר בחלק זה, ניתן יהיה לקצר את גבהו החרגי. הוסבר עוד כי את המתחם מקיפה גדר שגובהה 1.8 מ' שמטרתה בטיחותית ולא ביטחונית. הודגש כי אין משולבים בה מגדלי שמירה ואלמנטים דומים. נציג המשרד להגנת הסביבה, מר אבי בן צור, התייחס לגובה הגדר וציין כי מבחינה בטיחותית מספיק גובה של 1.2 מ' וכי בהקשר הנופי והויזואלי, עדיפה גדר אבן נמוכה יותר, אפשר עליה להתקין גדר ברזל לבטיחות.

7. אדר' אילן הוסיף ומסר, כי עוד בטרם הבאת התכנית לרשויות, נבחנו 4 סכמות בינוי השונות זו מזו בפרישה שונה של נפחי הבינוי, בפתרונות התנועה ועוד. נאמר כי החלופה שנבחרה היא זו המתאימה ביותר לפרוגרמת השימושים, וכן הנה החלופה המתאימה

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

לאור העובדה שהיא יוצרת את מופע הבינוי המתאים ביותר לסביבה. עוד הוצגו ייעודי הקרקע המוצעים והוסבר כי השימוש המבוקש מתאים להגדרת המבא"ת "שטח למחנה צבאי" ועל כן היעוד המוצע הנו 'שטח למחנה צבאי'. מתכנת המחוז, גבי דלית זילבר, העירה לעניין זה, כי היות והחשיבות היא בהקמת בניין המכללות במיקום זה, תידרש קביעת סטייה ניכרת על שימושים אחרים שאינם אקדמיים בתחום התכנית, אשר אין מקומם במיקום המוצע.

8. עוד ציין עורך התכנית, כי שטח התכנית כולל שטח גן לאומי מוכרז, עליו לא מוצעת בנייה ועל כן מבוקשת הוצאת שטח זה מתחום התכנית וצמצום שטח התכנית בהתאם. צוין כי שטח התכנית, לאחר הוצאת שטח הגן הלאומי מתחומה, הנו 10,689 מ"ר. עוד הוצגו עיקרי הפרוגרמה והשימושים המבוקשים. נאמר כי קיבולת האנשים בתחום התכנית הנה 400 תלמידים וכ-100 אנשי סגל. נמסר כי הפרוגרמה עודכנה במהלך הכנת התכנית והתיאום עם צה"ל וכי במהלך התיאום, הוגדלו שטחי הבנייה, כפועל יוצא של ההחלטה כי החנייה תהיה תת קרקעית ובתחום הבניין ולא חנייה פתוחה. לעומת נתון זה, צוין כי לאור רגישותו הגבוהה של האתר, צומצמו ככל הניתן, מרבית השטחים האחרים, בהם בריכת השחייה שבוטלה.

9. אדר' אילן הוסיף והבהיר כי סך השטח המבוקש, הנו כ- 41,800 מ"ר. צוין עוד כי בתיאום שנערך עם לשכת התכנון טרם הדיון, צומצמו שטחי הפרוגרמה עד למינימום וכן הונמך מפלס הכניסה לבניין והונמכו קומות הבניין שמעל לקרקע. נאמר כי לאור צמצומים אלה, הונמך מופע הבינוי המגלה בכ-2.5 מ', וצומצם נפחו. כן הונמך גובה הבנייה מ-821.5 בגרסה קודמת של התכנית, ל 813.5. הנמכה זו התאפשרה כתוצאה מהנמכת החצר המרכזית בקומה אחת. בנוסף הוצגו השימושים המוצעים במבנה, על פי פרוגרמת המכללות, בהם כיתות לימוד, אולמות הרצאות וכינוסים, חללי הדרכה, לוגיסטיקה, מחקר ועיון שירותים, מנהלה ומתקנים טכניים. נמסר כי הלשכות ממוקמות במפלסים העליונים, בעוד שבמפלסים הנמוכים ממוקמים שימושים המשרתים את המכללות. בקומה שמתחת לחצר, ממוקמים שימושי ספורט בשתי קומות ומתחתם, קומה וחצי של חנייה תת קרקעית. עוד הוצגו בחינות נצפות מאזורים שונים בסביבת האתר הקרובה והרחוקה ובכלל זה מכיוון הר הצופים, מאזור מוזיאון רוקפלר ומכיוון העיר העתיקה. כן הוצגו חתכים אורכיים הכוללים את האתר על רקע סביבתו ומודל פיסי. הוסבר, על רקע מסמכים אלה, כי גובה הבינוי המכסימלי, כמעט שאינו עולה על גובה ההר שבגב הבניין ומשתלב בטופוגרפיה הטבעית של האזור.

10. אדר' אריה קוץ, האחראי על התכנון הנופי בתכנית, ציין כי דירוג הבינוי חשוב ומאפשר היטמעות בטופוגרפיה הקיימת בסביבת האתר. עוד צוין כי המבנה יהיה מבנה ירוק, בעל גגות ירוקים וכי מתוכננת שתילת צמחייה שמטרתה ריכוך מופע הבינוי. צוין כי לאור המאמץ להוריד את מרבית חלקי הבניין אל מתחת לפני הקרקע, התכנית התת-קרקעית, הנה 85% וגגות ירוקים חשובים בהקשר זה, שכן מי הנגר יועברו אל שטח הגן הלאומי לאחר שההייתם על גגות המבנה. צוין, בהקשר זה, כי שטח הגן הלאומי הסמוך אינו שטח חורש טבעי, אלא פארק נטוע. עוד הוצג סקר העצים- ונמסר כי מתוך כלל העצים הקיימים, יישמרו 17 עצים, ויועקו אל מיקום אחר באתר, 22 עצים. נאמר כי העצים שלא ניתן לשמר או להעתיק, שהם בעיקר אורנים וברושים, ייעקרו ובמקומם יינטעו, על פי המלצת פקידת היערות, 45 עצים חדשים בוגרים.

11. בנוסף הוצג מערך התנועה והחנייה. הוסבר כי הגישה לאתר נשענת על מערך התנועה הקיים ונעשית בפניות ימניות בלבד. הוסבר כי הכניסה לחניון התת קרקעי, נעשית

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

בנקודה הנמוכה באתר, עבור רכבים רגילים ועבור רכב תפעולי בשתי כניסות נפרדות. לעניין החנייה, צוין כי התכנית מקצה חניות מעבר לנדרש בתקן, עבור מבקרים ואורחים שאינם המבקרים הקבועים במקום ועל כן מוצעים 440 מקומות חנייה, במקום 250 המתחייבים מהתקן. כן צוין כי התכנית תואמה עם משרד התחבורה. נציג העירייה, מר אמנון ארבל, ציין, לעניין זה, כי הועדה המקומית המליצה בהחלטתה לאשר את מקומות החנייה העודפים לתקן, בכדי למנוע חניית מבקרים ע"ג הכביש הסמוך לשטח התכנית.

12. מר יאיר בן צבי התייחס לנושא תשתיות הניקוז, נמסר כי התכנית תואמה עם רשות הניקוז ים המלח ועם חב' הגיחון וקיבלה את אישורן לתכנית. צוין כי הבינוי אינו פוגע במשטר זרימת מי הגשם וכי מפלסי הבינוי מתאימים לתשתיות הביוב. עוד נמסר כי הערכת היקף עודפי החפירה, הנה כ- 200,000 מ"ק וכי לא ניתן לאזן את עודפי החפירה בתכנית. נמסר כי עודפי החפירה יועברו לאתר דנו של העירייה.

13. ראש עיריית ירושלים, מר **ניר ברקת**, התייחס לתכנית ואמר כי **המדובר בתכנית שחשיבותה לפיתוח העירוני אדירה**. נאמר כי לאתר הנדון, **יתרון גדול בסמיכותו לאוני העברית שחשיבותה גדולה**, בהזדמנות הגדולה שביצירת **שיתוף פעולה אקדמי בין שני המוסדות והשפעתו הצפויה על פיתוח העיר**. מר ברקת ציין כי המגמה העירונית הנה להכפיל את מספר המכללות בעיר וכי התכנית משרתת יעד זה. כן צוין כי גלום בתכנית פוטנציאל חשוב של יצירת **תשתית לתעסוקת אוכלוסייה צעירה בעיר**. לסיכום נאמר, כי **המדובר בתכנית חשובה מאין כמוה, כי יצירת הזיקה בין המכללות צה"ל לקמפוס האוניברסיטה העברית, הנו בעל תרומה שאין להפריז בחשיבותה לפיתוח האקדמי של העיר וכי מיקום מכללות צה"ל בעיר ובמיקום המוצע בפרט, חיוניים לעתידה של העיר**.

14. מהנדס העיר, אדרי' שלמה אשכול, עדכן כי התכנית אושרה בוועדה המקומית. עוד ציין אדרי' אשכול, כי המדובר בתכנית ראויה ומגובשת מבחינה אדריכלית, זאת לאחר **שתואמה עם אגף התכנון ועם לשכת התכנון**. כן ציין אדרי' אשכול כי נפחי הבנייה המוצגים הולמים את האתר הרגיש בצניעותם. לעניין התכנון המפורט, נמסר כי ראוי שזה ייעשה בקפידה רבה ותיבחנה מספר חלופות עיצוב לעת מתן היתר בניה, בתיאום עם מהנדס העיר ועם מתכנת המחוז וכי ייבחנו בשלב זה נושאים עיצוביים כבדי משקל, בעיקרם נושא חזיתות הבינוי ופתיחת פתחים בס, שהנה חיונית למופע הבניין הסופי.

15. לשאלת מתכנת המחוז, גב' דלית זילבר, בדבר לוחות הזמנים לביצוע התכנית, ציינו נציגי מגישי התכנית, **כי קיים סד אילוצים, בהם החלטת הממשלה להעברת מכללות צה"ל, השמה את העברת המכללות בסדר עדיפויות ראשון. המגישים ציינו, כי אישור התכנית יאפשר לקדם את נושא התכנון המפורט ולאחר מכן את ביצוע התכנית**.

16. מתכנת המחוז, הגב' דלית זילבר, ציינה כי **לאחר השינויים שבוצעו בתכנית, נפחי הבינוי ראויים ומקובלים**. מתכנת המחוז הזכירה, כי שטח התכנית כיום, מהווה פצע בנוף, שבינוי איכותי וראוי עדיף עליו. עוד ציינה מתכנת המחוז, את **החשיבות בחיבור בין המכללות לקמפוס האוניברסיטה העברית** והבהירה כי לאור רגישות האזור, שהוא מהאזורים החשובים בעולם, יש להקפיד הקפדה רבה על איכות הבינוי והעיצוב בו. עוד ציינה מתכנת המחוז, כי הבינוי המוצג מציע התייחסות ראויה לערכים הנופיים באתר מחד גיסא ונותן **מענה פרוגרמאטי לצרכי המכללות** מאידך גיסא. עוד צוין כי בניית מכללות צה"ל בעיר, מהווה נדבך מרכזי בביסוס העיר ירושלים כמרכז מוסדות השלטון הארציים, בהתאם למדיניות המפורטת בתמ"א 35 ובתמ"מ 1/30, לגבי חיזוק העיר.

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

17. סגנית ראש עיריית ירושלים, הגב' נעמי צור, ציינה את התפעלותה מהתוצר האדריכלי המוצג וכן מהעובדה שהבניין הנו בניין ירוק. עוד הוסיפה כי **רשויות התכנון הן אלו המחויבות ליצור את הממשק בין בניין המכללות וקמפוס האוניברסיטה העברית לבין העיר, וכי ממשק זה, במידה וייעשה, יביא לחיזוקה של העיר.**

18. סגן ראש עיריית ירושלים, מר קובי כחלון, התייחס לעניין זה ואמר כי התכנית מציעה חזון של פיתוח אקדמי ועירוני ראשון במעלה, שעל העיר ירושלים לתמוך בו ולהשקיע כל מאמץ בפיתוחו. מר כחלון אמר כי **בידי רשויות התכנון ליצור את החיבור המעשי והימיומי בין קמפוס האוניברסיטה ומכללות צה"ל לעיר וכי נדרש איגוס מאמצים ליצירת החיבור האמור מבחינת נגישות, החיוני לפיתוח העיר ולעתידה. בהקשר זה נאמר כי נדרש תכנון מערך תחבורה ציבורית שיתמוך בקשר החיוני האמור.**

19. בנוסף ביקש מר כחלון כי נציגי הצבא יאשרו כי **צה"ל יישא במימון מעגל התנועה המתוכנן בצומת הרחובות נעמי שמר ומרטינ בובר, וזאת בהתחשב בכך שהתכנית היא שיוצרת את הצורך בקיומו. נציג משרד הביטחון בוועדה, אישר כי מעגל התנועה ימומן על ידי הצבא במסגרת מימון הפרויקט כולו.**

20. נציג המשרד להגנת הסביבה, מר אבי בן צור, התייחס לתכנית ואמר כי יש **להרחיב את שטח קומת החניון** החפורה רק בחלקה, על מנת למקם בשאר השטח שימושים נוספים המוצעים מעל פני הקרקע בתכנית. לעניין זה התייחס אדריכל התכנית ואמר כי לא ניתן למקם שימושים נוספים בתת הקרקע, שכן כבר במתכונתה המוצגת של התכנית, ממוקמים מעל לקרקע רק השימושים שחיוני למקם אותם כך. עוד אמר מר בן צור כי יש להורות על בנייה ירוקה בהתאם למדיניות הבנייה הירוקה במבני ציבור ובהתאם לתקן. לעניין זה התייחסה מתכנתת המחוז וציינה כי אכן יש לעודד בנייה ירוקה, אולם בהקשר של האתר הספציפי, יש לוודא כי לא תיגרם בבנייה ירוקה הגדלה של נפחי הבינוי ובגובה הבניין. בנוסף ציין מר בן צור, כי **בתכניות בעלות חשיבות כה רבה הן ברמה העירונית והן במיקומן באזורים רגישים, יש לערב את הוועדה המחוזית בבחירת חלופת תכנון כבר בשלבי הגיבוש המוקדמים של התכנית.**

21. מר אליעזר גלבר מרטי"ג התייחס לתכנית ואמר כי לרטי"ג אין התנגדות לתכנית. צוין כי לתכנית מספר השפעות על הסביבה הקרובה ובכלל זה על שטח הגן הלאומי המוכרז, בהן **נפח התנועה, נושא הניקוז והתשתיות ועל כן מבוקש להתייעץ עם הרטי"ג לעת מתן היתר.**

22. נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, מר אברהם שקד, הביע את תמיכתו העקרונית בעליית המכללות לעיר. מר שקד אמר כי המדובר במגמה נכונה ומתאימה מבחינה עירונית, אולם ציין כי לטעמו **המיקום המוצע שגוי, בהיותו מנותק מהעיר, ועל כן ספק אם ישרת נאמנה את החזון העומד בבסיס התכנית.** מר שקד הדגיש, כי המדובר בחיבור לקמפוס האוניברסיטה שאף הוא מנותק מהעיר.

23. נציגת משרד הבריאות, הגב' טליה שוסברגר, ציינה כי תכנית מתאר 2000 קבעה התניית היתרים בתכניות למגורים המאפשרות תוספת של 50 יח"ד ומעלה, בקיומו של פתרון ביוב שאושר על פי כל דין. לדבריה, מכיוון שהביוב בתכנית מופנה אל מי הקדרון, יש להשית את ההתניה שנקבעה בתכנית המתאר אף על תכנית זו. לעניין זה התייחסה מתכנתת המחוז ואמרה כי התניה כזו, משמעה דחיית התכנית וממילא ההתניה שנקבעה

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

בתכנית המתאר, מתייחסת לתכניות למגורים ולא לתכניות למבני ציבור. נציג משרד הביטחון בוועדה מר עמנואל עטיה, ציין, כי **קיבולת הביוב של המוסד היא כשל 25 משפחות** ועל כן אינה מצדיקה קביעת התנייה כמוצע.

24. לאחר דברים אלה, ביקשה הגב' שוסברגר, לקיים הצבעה בדבר הצורך להשית את ההתניה האמורה על התכנית. לפיכך, הועלו להצבעה שתי הצעות החלטה. האחת, הצעתה של הגב' שוסברגר לאשר את התכנית, תוך קביעת ~~התניה בקיומו של פתרון ביוב~~, וזאת בהתחשב בכך שראוי לחייב גורמים ציבוריים בקיומו של פתרון ביוב. השניה, הצעת מתכנת המחוז, לאשר את התכנית בלא התניה בפתרון ביוב, וזאת הן בשל העובדה שהוראת תכנית המתאר בעניין זה עוסקת בבינוי למגורים בלבד, הן בשל היקף הביוב המצומצם הנובע מהתכנית והן בשל החשיבות הרבה שיש להקמת מכללות צה"ל בירושלים, כעולה ממדיניות התכנון הארצית והמחוזית ומעמדת הוועדה המחוזית בעניין.

25. בעד הצעת גב' שוסברגר הצביעו שני חברים.
בעד הצעת גב' זילבר הצביעו 6 חברים.
חבר אחד נמנע.

השתתפו בהצבעה: דלית זילבר, טליה שוסברגר, אברהם שקד, נעמי צור, עמנואל עטיה, עומר גיאבר, אבי בן צור, עמליה אברמוביץ', דב גל.

26. לאחר הצבעה זו, החליטה הוועדה פה אחד, לאשר את הפקדת התכנית כמפורט להלן.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית והסוגיות שהועלו בעת הדיון, ובהן המיקום המוצע, השימושים המוצעים, שילוב הבינוי באתר בעל הערכים הנופיים הגבוהים ותרומתה הצפויה של העברת מכללות צה"ל לעיר, החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. הוועדה סבורה כי העברת מכללות צה"ל ומיקומן בעיר ירושלים, הן מעשה בעל חשיבות ראשונה במעלה שיש בו כדי לתרום תרומה של ממש להגדרת אופייה של ירושלים בעתיד, כעיר אקדמית ואטרקטיבית לאוכלוסייה צעירה. עוד סבורה הוועדה כי **ביצירת הזיקה לקמפוס האוניברסיטה העברית, צפויה התכנית לתרום תרומה מכרעת לפיתוח התשתית האקדמית של העיר, הן ביצירת מקומות תעסוקה וכן בהזמנת אוכלוסייה צעירה, אקדמית ויצרנית להתגורר בעיר.** על כן מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית, כפי שיפורט להלן.

2. המיקום המוצע בתכנית נבחר לאחר בחינת חלופות שונות, אשר לא התאימו מסיבות שונות לשימוש המכללות. על אף המגבלות הנובעות מנתוני האתר, ובכלל זה ~~רגישותו הנופית הגדולה, כמו גם ריחוקו היחסי ממרכז העיר, יש במיקום המוצע יתרונות רבים, בעיקרם הסמיכות והזיקה העולה ממנה, לקמפוס האוניברסיטה העברית בהר הצופים.~~ הוועדה תציין, כי מימוש החזון העומד בבסיס התכנית, אינו תלוי רק בביצוע התכנית עצמה, אלא אף **בפיתוח תשתית ציבורית להנגשה וחיבור בין מכללות צה"ל לעיר.** עוד

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

~~תציין הוועדה, כי בהזדמנות ראויה זו, ניתן שיעשה תיקון אף בחיבור שבין קמפוס האוניברסיטה העברית בהר הצופים לעיר.~~

3. הוועדה תציין כי המדובר בתכנית נפחית, וככזו, נפחי הבינוי המוצגים בה, ראויים ומתאימים, כפי שנבחנו על רקע הסביבה הקרובה והרחוקה של האתר בבחינות נצפות, במודל ובחתיכים ארכיים לאורך ולרוחב האתר. הוועדה קובעת כי בשלב זה, ניתן להסתפק בתכנון נפחי ללא פירוט המרכיבים העיצוביים של המבנה, וזאת על מנת שלא לעכב את קידום התכנית החשובה. יחד עם זאת, קובעת הוועדה, כי הדיון במרכיבי הבינוי המפורטים ובעיצובו הסופי של הבניין, חשוב מאין כמותו באתר בעל הערכים הנופיים והסטורים הגבוהים, הנצפה מאזורים רבים.
4. הוועדה קובעת, כי תנאי למתן היתר בנייה, יהא אישור מהנדס העיר והוועדה המחוזית לבינוי המוצע ובכלל זה, לחומרי הבנייה, לגובה ועיצוב הגדרות סביב המתחם, לפיתוח הנופי, לחזיתות המבנה והפתחים שייקבעו בהם. מהנדס העיר והוועדה המחוזית יידרשו לעת מתן היתר, אף לסוגיית הבנייה הירוקה והשפעתה על הבינוי.
5. תיבחן, בתיאום עם לשכת התכנון, האפשרות להרחיב את קומת החנייה התחתונה על מנת למקם בה שימושים נוספים, במידה והדבר יאפשר צמצום נוסף של שטחי הבנייה מעל לקרקע, ובמידה והחללים יימצאו סבירים לשימושים אלה.
6. הוועדה קובעת כי ייקבע בהוראות התכנית שכל שימוש בשטח התכנית ובמבנה המוצע, שלא עבור מכללות צה"ל, יהווה סטייה ניכרת מתכנית. הוועדה תזכיר כי מדובר באתר רגיש מאין כמותו, על התפר שבין הר הצופים והר הזיתים, שרגישותם בכל מובן גבוהה, ועל כן לא יתאפשר שימוש לצרכים אחרים בשטח האמור.
7. עוד קובעת הוועדה כי לא ניתן יהיה להגדיל את נפחי הבינוי המוצגים, ואף זאת לאור הקושי הרב שבמציאת מידת הבינוי המתאימה לאתר. על כן קובעת הוועדה, כי ייקבע בהוראות התכנית, שהגבהת מפלס הבינוי הסופי, תהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
8. **תנאי למתן היתר, יהא תכנון מעגל תנועה בצומת הרחובות נעמי שמר ומרטין בובר.**
9. תנאי לקבלת טופס 4, יהא גמר ביצוע מעגל התנועה האמור.
10. ייקבע בהוראות התכנית, כי יינטעו לפחות ארבעים וחמישה עצים בוגרים בשטח התכנית, בהתייעצות עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים ובתיאום עם לשכת התכנון.
11. תנאי למתן היתר, יהא היוועצות עם רט"ג.
12. הוועדה קובעת כי יוצא מתחום התכנית שטח הגן הלאומי, הקו הכחול ומסמכי התכנית יעודכנו בהתאם.
13. הוועדה קובעת כי יותר קו בנין 0 בקומות החנייה התת קרקעיות, זאת ללא העלאת התכנית המקסימאלית התת קרקעית.

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

14. תנאי להפקדת התכנית, היא עריכת מסמכי התכנית ובכלל זה התיקונים לעיל, בתיאום עם לשכת התכנון.

חברי ועדה שנכחו: דלית זילבר, קובי כחלון/ נעמי צור, עמליה אברמוביץ, אבי בן צור, אברהם שקד, עמנואל עטיה / איגור דוידסון, עומר גיאבר, דב גל, טליה שוסברגר.

4. תכנית 102-0066951- בית שמש רובע 2ד

רקע:

1. התכנית הנה תכנית ראשונה העוסקת ברובע ד' בבית שמש. תכנון הרובע מבוסס כולו על תכנית השלד לדרום העיר בית שמש, שאומצה ע"י הועדה המחוזית בתאריך 22.03.2011, ואשר ייעדה את דרום בית שמש להקמת 2 רובעי מגורים – רובע ד' ורובע ה' - בהיקף כולל של כ- 15,000 יח"ד. תכנית השלד קבעה את עקרונות התכנון והתוותה את אופי הבינוי, מערך התנועה, היקפי הפרוגרמה ציבורית ותעסוקתית, מערך השטחים הפתוחים, פתרונות התשתית ועוד.
2. שטח התכנון נמצא בדרום מערב בית שמש: מצפון מצוי נחל ירמות, הכניסה הקיימת לרמת בית שמש א', שדי נחל צאלים וכן עובר קו מתח עליון 400 ק"ו, מדרום נמצאות שכונות, דד 1 ו4ד, ממערב ממוקם כביש ארצי 38, וממזרח שכונה דד 1 והאתר הארכיאולוגי תל ירמות.
3. תחום התכנון יועד בתכנית בש/200, המאושרת מזה כ- 20 שנים, לפיתוח שכונת מגורים בעמק האלה שמדרום לעיר בית שמש. השטח הנו חלק ממכלול השטחים הפתוחים הנמצאים בין השפלה לבין במת ההר וכולל בתחומו יחידת נוף ייחודית. התכנון שם לעצמו אתגר להתמודד עם האילוצים הרבים ובכללם טופוגרפיה תלולה, ניצפות למרחוק, שטחי ארכיאולוגיה אשר בחלקם מוגדרים כבעלי איכויות דרמטיות (תל ירמות), יערות והרצון לשמור על מרחב אקולוגי בעל ערכים. התכנון נעשה בתיאום עם לשכת התכנון ועם יועצי הועדה המחוזית.
4. **מצב סטטוטורי: תכנית בש/200**, תכנית המתאר המאושרת בשטח, קבעה בגבול התכנית דן שטח לאזור מגורים, שטח לשימור נופי, שטח חקלאי מיוחד, שצ"פ, ושטח למעבר קווי מתח חשמל. בנוסף, כוללת התכנית בגבולה המערבי ובצמוד לכביש 38 שטח שלא נכלל בתכנית בש/200 אך כלול במרחב התכנון של בית שמש. בתכנית בש/ 200 מופיעה מסילת ברזל מתחנת הרכבת של בית שמש לאורך כביש 38 ולאורך שדי נחל צאלים. (הני"ל לא מופיעה בתמ"א 23). תכנית בש/ 200 מציעה צפיפות מגורים נמוכה מהמקובל כיום (5

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

– יח"ד לדונם), וכעת נעשה מאמץ להתמודד עם המגבלות והאתגרים מחד, ומאידך – לאפשר צפיפות עירונית ראויה למאה ה-21.

תמ"מ 1/20: השטח מיועד ליישוב עירוני, לשימור נופי, ושטח למעבר קווי מתח חשמל.

תמ"מ 1/20 / א: קובעת שלביות ביצוע לרבעים ד' ו-ה', ובמידה ועד הוצאת היתרי הבניה לא יאושר תמ"מ 30/1, יש לשמור על הוראותיה.

תמ"מ 30/1: תחום התכנון מיועד לפיתוח עירוני, ולשמורת נוף. תחום התכנית משיק ממזרח לדרך 38, ממערב לדרך 1 ולשטח למסילת ברזל ארצית, מצפון עובר שטח לרצועת מעבר לקווי חשמל.

תמ"א 3: דרך 38 עוברת ממערב ובצמוד לשטח התכנית. נערך תיאום עם מע"צ, אין צורך בהקלה מקו בנין 100 מ' (התווית רצועת הדרך במסגרת התכנון המפורט לקחה בחשבון גמישויות מותרות בתמ"א, ותכנון השכונה ממילא עומד בקו הבניין הנדרש).

תמ"א 10: רצועת קווי החשמל הקיימת בשטח (מתח עליון וקו 400 ק"ו) לא מופיעה בתמ"א 10. התכנית קבעה קו בנין 35 מ' לכל השימושים ו-80 מ' למבני חינוך.

תמ"א 22: התכנית משמשת כתכנית מפורטת לתמ"א 22, ליער טבעי לשימור. התכנית נבדקה והינה חופפת ל-69 ד' דונם שהם חורש לשימור בתמ"א/22 (פולגון חש 173 בגיליון בית שמש). הגריעות מתואמות עם קק"ל ונדרשת הקלה בסמכות מחוזית או ולנת"ע.

תמ"א 23: מסילת הברזל לא מופיעה בתמ"א 23 אלא בתמ"מ 1/30 ובבש/200. הבינוי המוצע מרוחק בכ-123 מ' מקצה המסילה, ובדיקה מול אינג' תמי גנון מרכבת ישראל מעלה כי המרחק הנדרש למגורים הינו 120 מ' מציר מסילת הברזל. כלומר, התכנית אינה סותרת את זכות דרך הנדרשת למסילת ברזל.

תמ"א 34 / ב / 3- תמ"א לנושא ניקוז ונחלים- לא חלה.

תמ"א 34 / ב / 4- משק המים איגום החדרה והידרולוגיה- התכנית נמצאת באזור ג' פגיעת מי תהום נמוכה.

תמ"א 35 – שטח התכנית מופיע כולו כמרקם עירוני. התכנית מציעה צפיפות של 10 יח"ד לדונם. כמרקם שמור משולב וכיער לפי תמ"א 22.

5. **המצב הקיים בתחום התכנית:** תבנית נוף הררית של שלוחות מוארכות בכיוון דרום מזרח-צפון מערב וואדיות עם שיפועים משמעותיים, בשטח לא קיים בינוי. באזור חורש ים תיכוני עבות, שטחי בתה וטרסות חקלאיות לכיוון מזרח. ממזרח קיים אתר

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

ארכיאולוגי "תל ירמות". שילוב התכונות הנופיות מעניק לאזור כולו ערכיות גבוהה. התכנון כולו נערך בהתייחסות ובהתאם למגבלות טופוגרפיה, ערכי טבע, ארכיאולוגיה וגיאולוגיה. מבחינת גיאולוגיה אין סיכונים סיסמיים והקרקע לא בעייתית, אך נדרשת בדיקה לפני הוצאת היתר במגרש לעניין הימצאות חוואר וגלישת קרקע. ארכיאולוגיה: נעשה סקר ע"י רשות העתיקות, סומנו אתרים ארכיאולוגיים נקודתיים בנוסף לתל ירמות.

6. **עקרונות תכנון:** הבינוי מתוכנן בראשי השלוחות ועל חלקו העליון של המדרונות. תחתית הגאיות, בדגש על המדרון הצפוני-מערבי הכולל מדרון תלול שמכוסה בחורש צפוף, זהו לשימור מסיבות אקולוגית ונופית. בניה על ראש גבעות ושמירה על הוואדיות כשטחים פתוחים, הגדרת התל הארכיאולוגי "תל ירמות" כמוקד ציבורי ירוק עם דופן עירונית מסחרית בנויה.

7. **מגורים:** התכנית כוללת שכונת מגורים, ומציעה הקמת סה"כ 1,445 יח"ד, מתוכן 150 יח"ד של דיור מוגן. הבינוי למגורים הוא בגובה 4-5 קומות ו-7 קומות לדיור מוגן. התכנית מציעה צפיפות ממוצעת נטו 10.8 יח"ד לדונם. מוצע תמהיל דירות של 3 עד 5 חדרים. שטחי דירות: 25% דירות 3 חדרים, 50% דירות 4 חדרים (חציין דירות 3 + חדר עתידי, וחציין דירות 4 חדרים), ו- 25% דירות 5 חדרים. דירות מתרחבות: 25% מהדירות בתכנית מוגדרות כבנות 3 חדרים המיועדות להתרחב בחדר אחד נוסף בעתיד. התכנית מציעה מנגנון בו הזכויות לא יכולות להיות מנוצלות ע"י הקבלן בעת בניית הבניינים, ו"נשמרות" לזכות בעלי הדירות היכולים לממש אותן רק בתום 3 שנים מהבניה המקורית. התכנון נעשה כך שהתוספת תתבצע בחזית האחורית במידת האפשר. השכונה מתאפיינת בשני טיפוסים עיקריים: טיפוס עולה וטיפוס יורד, באופן היוצר שכונה פרברית והומוגנית. בנוסף, בקומת הקרקע, במקומות המסומנים בנספח הבינוי, נקבעו דירות להמרה למשרדים למקצועות חופשיים או למשפחתונים.

8. **תנועה ותחבורה:** רובע ד', אליו משתייכות התכניות, הנו הרובע הדרומי של העיר בית שמש ומקושר לשכונות הצפוניות והמערביות לו ע"י כביש 6 ו-10 לכיוון צפון, וחיבור מערבה דרך כביש 5. התכניות מציעות 6 שכונות מגורים טיפוסיות לקצה עיר המהוות המשך ישיר אחת לשנייה. רצף אורבני וחיבור תנועתי מתקיימים מכיוון צפון (עיר קיימת) ולמזרח (רובע ד' העתידי), בעוד שממערב ומדרום הבינוי מהווה קצה עיר וגובל בשטחים פתוחים, הקישוריות לעיר הקיימת אינה מספקת ונשענת ברובה על דרך 5. התכנון של הרובע מושתת על טבעת היקפית של שדרה ראשית- רח' החיץ, ממנה מתפצלים רחובות משניים. קידום תכנית 2ד מותנה בתכניות המחברות אותה תחבורתית למערכת הדרכים הקיימות. בשכונה 2ד ישנם רחובות טבעתיים כשהתכנון הוא של מיתון תנועה. השכונות מרושתות בשבילי אופניים ונטיעות לאורך הרחובות, כאשר מרכזי הכובד של הפעילות האורבנית מתבטאים במקבצי המבני"צ, בכיכר העירונית, במוקדי המסחר השכונתיים וסביב הפארקים. התוויית מערכת הדרכים מאולצת ע"י הטופוגרפיה ומגבלות בניה אחרות (יער). הדרכים המאספות בשכונות מלוות בשבילי אופניים, מערכת הדרכים השכונתית ערוכה לקלוט תחבורה ציבורית. רוחב המדרכות המוצעות עולה על המינימום המקובל לטובת עידוד תנועת הולכי הרגל בשכונה. תקן החניה המוצע נגזר מתכנית האב העירונית לתחבורה (עדכון משנת 2010) ונקבע בתיאום עם משרד התחבורה. ככלל, תכנון התנועה נעשה בהסתמך על תכנית האב לתחבורה לבית שמש, לרבות המקדמים שנלקחו

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

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

בחשבון בעת עריכתה. התכניות לא מציעות שלבי ביצוע. החניה המוצעת היא מתחת לתקן בהסתמך על ההנחה שהאוכלוסייה המיועדת תהיה בעלת רמת מינוע נמוכה. בנוסף, בבניי המגורים בעלי החזית המסחרית, מוצע פתרון של חניות ברחוב ולא במגרש, כולל פריקה וטעינה.

9. **מבני ציבור:** קיים מענה פרוגרמתי ציבורי מלא לחינוך ודת בהתאם להיקף האוכלוסייה הצפוי, והכל על פי תדריך התכנון הבינמשרדי. היקף הזכויות במגרשים הציבוריים הבנויים עומד על 200% אחוזי בניה, וסך הפרוגרמה לשטחי ציבור בנויים עומדת על כ-80 דונם. לא מוצעים שימושים לתרבות, פנאי, ספורט, נוער וקשישים.

10. **מערך שטחים פתוחים:** השכונה מוקפת משלושה כיוונים ביער טבעי לשימור עפ"י תמ"א 22. השכונה מוקפת בטיילת על בסיס דרך ביוב. לשכונה 4 שצ"פים ראשיים, גינות כיס ושבילי מדרגות שמקשרים בין קווי הגובה. בנוסף ישנה כיכר עירונית שמרכזת מסחר ומהווה מרכז מבקרים לתל ירמות. סך השטח לשצ"פ עומד על 286 דונם. בנוסף, סומנו אתרים לשימור נופי בתוך השצ"פים.

11. **תעסוקה, מסחר ומשרדים:** תכנית השלד לדרום בית שמש (רובעים ד'-ה'), על בסיסה תוכנן רובע ה', כללה פרוגרמה תעסוקתית (פרק 10 פרוגרמה לשטחי תעסוקה, סעיף 10.2). פרוגרמת תכנית השלד קבעה כי 20% מכלל קבוצת גיל העבודה מועסקים בתחום שכונת המגורים: 10% במסגרת שטחים ייעודיים לתעסוקה, ו-10% במסגרות אחרות (בעיקר מוסדות חינוך ושטחי מסחר). מוקדי התעסוקה והמסחר מפוזרים בשכונות באופן בו כל מתחם תעסוקתי "משרתי" מקבץ מגורים בשכונה. שכונת 22 כוללת גם רחוב מסחרי ראשי וכיכר עירונית. מוקדי התעסוקה כולם נשענים על דרכים ראשיות, מגובים בשירותי תחבורה ציבורית וכוללים מענה חניה מלא (עפ"י תקן) בתחום המגרש. 4,000 מ"ר שטח עיקרי לתעסוקה ומסחר בכיכר העירונית, 1000 מ"ר למסחר ומשרדים מחולקים לשני מרכזונים שכונתיים, וחזית מסחרית של 2000 מ"ר משולבת במגורים. שה"כ 7,000 מ"ר עיקרי למסחר, משרדים ותעסוקה.

12. **תשתיות:** התכניות כוללות פתרון חשמל (תחנות לטרנספורמציה בתחומי שצ"פ), תכנון הניקוז תואם ואושר עם רשות הניקוז. במקביל תוגש תכנית נפרדת לבריכת מים הממוקמת מחוץ לתחום הנוכחי של התכנית, בתחום מטה יהודה. התכנית מבחינת תשתיות, מותנית בקידום תוכניות תשתית המחברות אותה למערכת הקיימת. לא הוצגה שלביות ביצוע.

13. **איכות סביבה:** אקוסטיקה- התכנית נדרשת לפתרונות אקוסטיים ליד כבישים 10,5 ו-38 עקב מפגעי רעש פוטנציאליים. עודפי עפר- הוצע פתרון בנספח עודפי עפר ובהוראות התכנית. סמיכות לקו מתח גבוה וחשיפה פוטנציאלית לקרינה- מעל לערכי הסף הסביבתי על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. רגישות נופית גבוהה לכל המתחם ובפרט לכניסה לתל ירמות – המתכננים הגישו נספח נופי סביבתי המתאר את הפתרונות וההנחיות בצורה כוללת כחלק ממסמכי התכנית. שטחי טבע עירוני – שטחים אלו מופו כחלק מעבודת הכנה לתכנון ושומנו בתוכנית בפוליון של "שימור נופי". לשטחים אלו ישנם הנחיות מיוחדות של 'אל געת' בתוך השצ"פים. מעברים אקולוגיים חדשים מוצעים –

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

עקב הפגיעה במעברים האקולוגיים מותעים בנספח הנופי-סביבתי מעברים אקולוגיים חדשים מתחת לדרך 38 להם נדרש תיאום עם רשות הטבע והגנים, ועם מתכנני דרך 38, למרות שהם מחוץ לקו הכחול. עצים בוגרים- העצים סומנו בנספח נפרד לשמירה/ עקירה והעתקה וכן אזורים לנטיעת לעצים המועתקים, זאת בנוסף לאזורי השימור הנופי, כל זאת כפוף לאישור פקיד היערות. בניה ירוקה- לתכנית הוכן נספח בניה ירוקה שחלק מהוראותיו שולבו בתקנון.

14. הוועדה המקומית דנה בעניינה של ביום 27.6.12 והמליצה על הפקדתה בתנאים. התנאים המרכזיים להפקדה הם: שלביות ביצוע של שכונה 2 לפני 1, הגשת חו"ד בנושא קרינה מקווי מתח גבוה, תוספת מרתפים במבני"צ, העברת זכויות בניה בדירה גדלה על שם הדיירים ושלביות ביצוע הקשורה לתשתיות.

מהלך הדיון:

1. נציג משרד הבינוי והשיכון שהוא מגיש התכנית, אדרי' אילון ברנהרד, הציג את צוות התכנון ואת הרקע להכנת התכנית. לדבריו, בשנות ה-90 הוחלט לחפש עתודות קרקע לבניה במרחב ירושלים ולהרחיב את עיירת הפיתוח בית שמש לעיר השנייה בגודלה במחוז, וזאת למרות הקושי הברור בהפרת שטחים פתוחים. עקב כך הוכנה תכנית מתארית לעיר – תכנית בש/ 200 הקובעת את אזורי הפיתוח ועקרונות הבינוי לעיר. נמסר כי רובעים א-ג קודמו וכעת הגענו לרובעים ד' וה'.

לדברי אדרי' ברנהרד, משרד הבינוי והשיכון ומינהל מקרקעי ישראל נענו לאתגר לתכנן שכונות מגורים (למרות שהשטח רגיש מבחינה סביבתית) והחלו בקידום רבעים וד' ו-ה'. הוכנה תכנית שלד לכ-10,000 יח"ד שקבעה את מערכת הכבישים, האזורים הרגישים ועקרונות התכנון. תכנית השלד קיבלה את ברכתה של הוועדה המחוזית ולאחר מכן ניגשו ששת צוותי התכנון של רובע ד' לתכנון מפורט של השכונות. התכנון מתואם עם לשכת התכנון ועם עיריית בית שמש, במטרה לאשר תכניות מפורטות מהן יוצאו היתרי בניה. נמסר כי תכנית שכונה 2 היא הסנונית הראשונה, כאשר שאר השכונות יגיעו בקרוב לדיון בוועדה. עוד צוין כי במסגרת תכנית השלד, הוטל על משרד הבינוי והשיכון להכין תכנית אב למים ותכנית אב לביוב שיוגשו בימים הקרובים, ותכנית אב לעודפי עפר שכוללת גם פיתרון לפסולת בניה, שתוצג בהמשך הישיבה.

2. יעל היימן, אדריכלית העיר בית שמש ציינה כי התכנית נדונה בוועדה המקומית בתאריך 27.6.12 והוועדה המליצה על הפקדתה.

3. אדרי' אילון ברנהרד, הוסיף ועדכן כי נערך תיאום תכנון עם רט"ג והתקבלה הסכמתם לתכנית. לגבי רשות העתיקות, נעשה תיאום של שכונות 1 עד 5 והוכנה תכנית שימור. ולגבי 6 הסמוכה לתל כאיפה נקבעה ישיבה להבהרת עמדות הצדדים.

4. אדרי' יחיאל קורין הציג את עקרונות התכנון של שכונה 2: חיבור לרחוב הפרסה- הרחוב המרכזי ברובע ד' בשני דרכים. פריסת הבינוי לפי בש/ 200 עם שילוב מודגש יותר של מבני הציבור עם מגורים. רצועת חיץ ירוקה המקיפה את תל ירמות הסמוך. בינו מירקמי היוצר רחובות, חללים עירוניים שנעים לחיות בהם הכוללים מבני ציבור, גינות כיס,

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

תעסוקה ומסחר. נמסר כי ישנה חריגה קטנה מתמ"מ 20/1 המאושרת ומתמ"מ 30 /1 שמקבלת תוקף בימים אלו. בתמ"מ 35 מסומנת התכנית כמרקם עירוני עם הנחיות לרגישות סביבתי גבוהה. תמ"מ 34 / ב 3 / לא חלה, המרחק מהרכבת שמסומנת בבש/200 ובתמ"מ 30/1 הוא 123 מ' כאשר קו הבניין הוא 120 מ'.

5. מר עמית שפירא פירט את **הערכים הנופיים הרבים של הסביבה**. לדבריו, לפני תחילת התכנון נערך סיור באתר והוכן סקר אקולוגי מקיף ע"י ד"ר רון פרומקין שמיפה אזורים לפי בתי גידול, מינים נדירים ומקבצי צומח. תוצאות הסקר הצביעו על חשיבות למכלול כולו. בשטח התכנית קיים חורש ים תיכוני, חלקו בתמ"מ 22, ובמדורנות הדרומיים שטחי גריגה ובתה. בתכנית השלד הוכן ניתוח סביבתי של רמת ערכיות המתחיל מתל ירמות שהוא בעל רגישות גבוהה לשימור. תהליך העבודה כלל הכנת נספח נופי סביבתי שתואם עם לשכת התכנון, עם פורום הירוקים והמשרד להגנת הסביבה. ההמלצה הייתה לשמור על מעברים אקולוגיים ואזורי חורש ים תיכוני וישנה המלצה למתכנני דרך 38 לשימור מעברים אקולוגיים מתחת לכביש בגודל 4 מ' 3.5X מ'.

6. אדר' הנוף איתי אהרונסון, פירט על **התכנון הנופי**. צוין כי נבדקו יחידות הנוף השונות ונערכו חתכי נצפות שהשפיעו על החתכים והתכנון ועל אופן העמדת הבניינים כולל חתך דרך תל ירמות. מבחינת שצ"פים, הכיפות נשמרו כשטח ציבורי פתוח וכן צירים מסוימים השומרים על מבטים לתלים מסביב – תל עזקה, תל כאיפה וכו'. נערך סקר עצים ע"י ז'אן מרק דפור דרור שאושר ע"י פקיד היערות. סומנו עצים לשימור והיתה השפעה על אופן העמדת הבניינים. העצים המועתקים יעברו לפארק ואדי ירמות, מחוץ לתחום התכנית. נעשה חישוב של הגריעות למול התוספות לתמ"מ 22. השצ"פים תוכננו עם אבחנה בין שצ"פים אינטנסיביים ואקסטנסיביים, ותוך חשיבה על נגישות. השכונה כוללת צירי הולכי רגל המובילים לתל ירמות, לפארק הרובעי בד 1 ולשד'י נחל צאלים שמוביל לרמת בית שמש א'. בנוסף, ישנה טיילת היקפית לשכונה שמכילה את דרך הביוב ומקבלת את הגיאופיטים המועתקים. בתוך השצ"פים ישנם אזורים של יטבע עירוני ואזורי 'אל-געתי' (שימור נופי עפ"י מבא"ת). המסמכים הנופיים הנם תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500 וחוברת שצ"פים מפורטת המכילה תכנית של כל שצ"פ עם חתכים ובסוף פרטים אופייניים.

7. אברהם שקד נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה, ביקש לוודא כי הוראות תמ"מ 22 יוחלו על השטחים שמוחזרים ליער, ונענה ע"י צוות התכנון כי ייעוד הקרקע לשטחים אלו הוא יער וכי רוב הוראות תמ"מ 22 יחולו על הני"ל. אדר' קורין ענה כי הסיבה שנעשו ההחלפות הם כי המתכננים רצו ואדי יותר רחב וכן ציר אופקי הקושר את כל השכונה למערכת אחת.

8. אדר' קורין פירט את **עקרונות הבינוי האדריכליים** - יצירת מרקם עירוני, בינוי בהתאם לטופוגרפיה, שמירה על ערכי טבע ונוף, קומפקטיזציה - יצירת חלל עירוני שמעדיף הליכה רגלית של טווחים קצרים לשימושים שונים וקירבה לכל הפונקציות השונות ברמת השכונה, וכן בחירת מגרשים יחסית שטוחים למבני ציבור וחלוקה ליחידות רישום קטנות, פיזור שצ"פים ונגישות גבוהה אליהם, תקן חניה של 1:1 בחניה תת קרקעית משולבת במגורים, מבני מגורים מטיפוסים שונים של עד 6 קומות מעל לקומת הכניסה ועד 9 קומות בכלל (כולל על ותת קרקעי) הכוללים אפשרות להגדלת דירות של רבע מהיצע הדירות. בקרבת תל ירמות-רחוב מבונה עם דופן ירוקה וארכיאולוגית ודופן בנויה

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

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

ויצירת שער כניסה לתל ירמות שמקבל שימושים רבים כמו מסחר ותעסוקה, חינוך, דיור מוגן ומגורים. רחובות רחבי שימושים ושמירת מבטים נבחרים (לדג' לתל ירמות).

9. **ביחס למגורים וצפיפות**, נמסר כי מתוכננות 1,440 יח"ד בצפיפות נטו במגרשים של 10.8 יח"ד לדונם. הוצג ניתוח של צפיפות מירבית, מכיוון שהשכונה תוכננה למצבי קיצון ובניתוח של צפיפות דיור לפי כמות אנשים במשפחה מקבלים בין 60-160 נפש לבניין של 20 יח"ד. המשמעות התכנונית היא פירוט של שטחים במבואות כניסה, חדרי עגלות ומחסנים. מבדיקה נוספת שנערכה על הגדלת הצפיפות בשטח נתון ביחס לפרוגרמה לשטחים ציבורים, עולה כי ככל שמוסיפים יותר יחידות דיור ומעדכנים את הפרוגרמה בהתאם, מקבלים שטח מגורים יותר קטן. לכן בצפיפות של 10.8 הגענו לאיזון נכון.

10. **ביחס לטיפוסי בניו, חלוקה למתחמים ותמהיל**, נמסר כי ישנם מס' טיפוסי בתים: דיור מוגן, בתים משולבים בחזית מסחרית לאורך כביש 10 ושני טיפוסים של בתים משותפים (עולה ויורד) בעלי 2,3,4 דירות בקומה, כאשר מס' הקומות משתנה בהתאם להעמדה על טופוגרפיה. ישנה חלוקה למתחמי בניה, מתוך כוונה לחייב פיתוח מתחם שלם ע"י אותו יזם. שלביות הביצוע תקבע הצמדת שצ"פ למתחם, והכל יעוגן בהוראות התכנית. בנוגע לתמהיל, צוין כי רבע מהדירות הן דירות 3 חדרים, רבע דירות 4 חדרים, רבע דירות חמישה חדרים ורבע נוסף הן "דירות גדולות" - 3 חדרים שגדלות ל 4 חדרים כעבור 5 שנים מטופס 4. הממוצע עומד על 93 מ"ר שטח עיקרי. תמהיל הדירות מפוזר בתוך המתחמים ובתוך הטיפוסים השונים. מר משה מונטג ביקש לקצר את פרק הזמן ל-3 שנים ולקבוע כי הזכויות יעברו לדייר ולא יישארו בידי הקבלן, ונענה ע"י מתכנת המחוז כי הועדה אינה נכנסת לשיקולים קניינים.

11. **ביחס למבני ציבור**, נמסר כי מגמה לעירוב שימושים במגרשים החומים תוך קביעה של 200% בניה למגרשים אלו, על מנת לענות על הצרכים של האוכלוסייה. מתכנת המחוז ביקשה להתייחס לשימושים הציבוריים כפי שנקבע בתכנית בש/160.א. כלומר מבני חינוך וטיפת חלב לחייב כשימושים מחייבים ושימושים אחרים להגמיש. נציגת ממ"י ציינה כי היא מתנגדת לגמישות של מבני הציבור ורוצה לחייב לבצע לפי התדריך. **ביחס למסחר ותעסוקה**, נמסר כי מוצע מרכז לשכונה בהיקף של 4,000 מ"ר שטחי בניה - 4,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר. לאורך כביש 10 ישנם מגורים עם חזית מסחרית 200 מ"ר ובנוסף ישנם שני מרכזים קטנים מפוזרים של כ-500 מ"ר לשירות אזורים מרוחקים יותר, סה"כ 1000 מ"ר.

12. **ביחס להיבטי תחבורה**, נמסר כי נקבעה היררכיה של כבישים - מהרחב ביותר (דרך 10, הוא רחוב החיץ), דרך הדרכים המשניות 120, 130, 140 ועד לדרכים הממותנות הפנימיות. החניה משולבת בכל המבנים ותוכננה על פי תקן של 1:1. **ביחס לתנועה וחניה לאורך החזית המסחרית**, נציג משרד התחבורה ביקש פתרון לחניה תפעולית בתחומי המגרשים. נציג משהב"ש הציג פתרון חניה למזדמנים לאורך דרך מס' 5 והוסיף כי תכנון חצר פריקה וטעינה תהרוס את המגרשים למגורים. נציג עיריית בית שמש הסכים כי עדיף שלא יהיו חצרות פריקה וטעינה נוכח בעיות ברישום ובתחזוקה. מתכנת המחוז הבהירה כי היא מקבלת את עמדת המתכננים ומעדיפה שיקולים תכנוניים על תחבורתיים.

13. גב' אירנה צ'צ'צ'יאן, מתכנתת המים והביוב פירטה את התכנון בנושאים אלה. לדבריה, השכונה מתחברת למערכת המים הקיימת המחויבת בהגדלת הקוטר הנוכחי. קו הביוב עובר בדרך הביוב שהיא הטיילת של השכונה. ישנה הנחיה חדשה המשפיעה על התכנון

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

ואשר עיקרה הרמת קו הביוב גבוה מתחתית הואדי כך ש- top level יהיה 2.5 מ' מתחתית הוואדי. נציגת משרד הבריאות, ביקשה להבהיר כי יש לשים לב שקווים לא יעברו בשטחים פרטיים, ונענתה ע"י מתכנתת המים והביוב, כי אין מצבים כאלה.

14. **באשר למפגעי רעש**, נמסר כי חב' אקו ערכה בדיקה אקוסטית מול דרך מס' 38, ונמצא כי במגרשים 017-018 בשורת המבנים החיצונית קיימת חריגה קטנה (65-64) הניתנת לפתרון ע"י שימוש באספלט שקט. מתכנתת המחוז ביקשה כי הפתרון יהיה במגורים ולא בדרך. מר עמית שפירא הבהיר כי היעילות של קירות אקוסטיים למצבים כאלו מוגבלת רק לקומות התחתונות של המבנים ולכן ממליצים כי במגרשים הנ"ל ימוגנו הדירות מרעש, ולעת הכנת היתר בניה יוכן נספח אקוסטי שימליץ על מיגון דירתי. לשאלת נציגת לשכת התכנון בדבר בדיקה אקוסטית לעניין דרכים 1, 5, 10 נענה כי לדרך 1 אין צורך, והבדיקות לדרך מס' 5 ודרך מס' 10 יושלמו לקראת היתרי הבניה. נציג משרד התחבורה, מר ג'אבר עומר, הדגיש כי המיגון ייעשה בתכנית זו ולא בתכנית של דרך 38.

15. **אדר' אתי אהרונסון**, התייחס לגדרות ולקירות תמך ואמר כי נעשתה בדיקה מדוקדקת של נושאים אלו, אבל מטבע הדברים בסביבה משופעת ישנם מס' מקומות בהם לא הצליחו לעמוד בהנחיית לשכת התכנון והמשרד להגנת הסביבה לגובה מקסימלי של 3 מ' לקיר תמך, והגיעו עד מקס' 4 מ'. בנוסף, הוצגה פריסה טיפוסית של הגדרות של מבני המגורים לכיוון הרחוב. בפריסה הטיפוסית ישנם 3 אזורים- מתקנים טכניים (חדרי אשפה וכו'), מבואת כניסה עם שער וגדרות נמוכים ואזור הגינה הפרטית. דרישת עיריית בית שמש היא גובה גדר מינימום 1.6 מ' מהרחוב, בנויה כולה או בנויה ועליה פח מחורר, וזאת בסתירה לדרישת לשכת התכנון למקסימום 1.2 מ' גדר בנויה. לדברי נציגת לשכת התכנון, קבלת עמדת העירייה תיצור חזית רחוב של חומות. אדר' אילון ברנהרד הבהיר כי המשמעות של הגבלת הגובה היא פיצול קירות הגורם לצמצום הגינה הפרטית שבחזית הבניין.

16. **מר יניב וייכמן**, יועץ החישמול של התכנית, התייחס לקרינה וקווי מתח. צוין כי ישנם שני קווי מתח קו 161 ק"ו וקו 400 ק"ו. התקן קבע קו בנין מינימאלי של 25 מ' מקו 161, אך המתכננים הגדילו ל-35 מ' (כמו מקו 400 ק"ו) ול-80 מ' ממבני חינוך. עיריית בית שמש ביקשה בדיקה של קרינה על מנת לקבוע האם המרחקים שנקבעו מספקים. נציג המשרד להגה"ס פירט כי במסמך הסביבתי נלקחו התקנות והוטמעו דרישות הביטחון של חברת החשמל, אך הוא מצטרף לדרישה לבדיקות קרינה בשטח הפתוח כתנאי להפקדה.

17. **מתכנתת המחוז גב' דלית זילבר**, ביקשה להתייחס לחשיבות הפתרון המוסדר לנושא עודפי העפר על מנת למנוע ככל הניתן היווצרות מערומים בשטחים פתוחים בכלל ובמטה יהודה בפרט. מר משה מונטג, יו"ר הוועדה המקומית בית שמש, ענה כי הוועדה המקומית המליצה על קביעת פתרון לעודפי עפר כתנאי להיתר בניה ראשון ולצורך כך נלקחות ערבויות מהקבלנים.

18. **בהתייחס לשאלתו של מר אבי בן צור**, הציג מר עמית שפירא את תכנית עודפי העפר של הרובע. צוין כי נספח עודפי העפר נערך על פי הנחיות מינהל התכנון ובתיאום עם לשכת התכנון. הבדיקה הגיאו-הנדסית לרובע ד' מעלה כי השטח בנוי ברובו מקירטון גירי חזק שמאפשר ניצול חוזר. כלומר, 80% מעודפי העפר הנם ברי ניצול (בכל רובע ד' יש עודף של 2.2 מליון מ"ק עפר), ולכן הפתרון אינו הטמנה אלא אחסון זמני. נעשה ניתוח לפי התפתחות הרובע בקצב של 500 יח"ד בשנה. לעניין הטיפול בעודפי העפר נמצאו שלושה

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

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

סוגי פתרונות: הפתרון המועדף- הטמנה בתחום הרובע שחוסך שינוע, בייחוד בתחומי השצ"פים (בהתאמה לתכנון), בפארק הרובעי ובבית החולים שבשכונה ד1. הפתרון השני הוא אתרי ויסות (5 אתרים לוויסות בייעודים ציבוריים ברחבי הרובע), והפתרון השלישי -רק עודפים שאינם ברי שימוש יועברו להטמנה מחוץ לאתר, (באתר שטרם נמצא). נמסר כי תכנית ד2 היא התכנית עפ"י ההיקף הגדול ביותר של חומר עודף - ישנם 909 אלף מ"ק, ולכן שיטת הטיפול היא אחסון באתרי ויסות והפצה או מכירה של העפר. לתכנית ד2 אין אתר ויסות. בד"כ בתכניות גדולות פועלים 3 אתרים במקביל, ובמידה ולא יימצא קונה, יעלה צורך באתר ויסות מחוץ לתחומי הרובע.

19. נציגת ממ"י, גבי עמליה אברמוביץ, טענה כי אם לא נמצא אתר מחוץ לרובע הפתרון איננו שלם. מר זאב הכהן נציג רט"ג, סיפר כי למרות הפתרונות של רובע ג' הוא מקבל בקשות למילוי ואדיות. נציג עיריית בית שמש ונציג המשרד להג"ס מבקשים שיימצא פתרון משותף לרבעים ד' וה'. מתכנתת המחוז קבעה כי ממ"י יעבירו את העבודה שנעשתה על עודפי העפר למשהב"ש להמשך עבודה. נציג משהב"ש אמר כי היות וקיים פתרון בתחום רובע ד' להטמנת עודפי עפר בתחום פארק הרובעי, ראוי לקבוע כי תנאי לתכנית ד1 ו-ד2 יהיה הפתרון להטמנה בפארק הרובעי ותנאי לשאר רובע ד' יהיה מציאת פתרון חיצוני.

20. **בהתייחס לסוגיית הקרקע**, נמסר כי מהבדיקה הגיאו הנדסית שנערכה ברובע מסתמן כי אין מצבורי חוואר כמו בשאר בית שמש שיוצרים בעיה ביסודות ובגלישה. עם זאת, מצוין בדו"ח שנערכו רק מס' קידוחים וישנו חשש לגילוי מצבורי חוואר נקודתיים, ולכן נקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה קידוח בדיקה לקביעת סוג הביסוס.

21. גבי יעל היימן, אדריכלית העיר בית שמש, פירטה את המלצת הוועדה המקומית בית שמש. צוין כי הוועדה המקומית המליצה להפקיד את התכנית בתנאים. הומלץ לדרוש ביחס לדירות הגדולות, כי יהא רישום מפורש כי הזכויות עוברות לדיר וללא נשארות אצל הקבלן, וזאת תוך 3 שנים מקבלת טופס אכלוס.

22. ביחס לשלבויות ביצוע השכונות, הומלץ להורות על ביצוע תכנית ד2 לפני תכנית ד1, על מנת להימנע מהפרעה לדיירים. נציג משרד הבינוי והשיכון הבהיר כי הוא מתנגד לתנאי זה ואילו מתכנתת המחוז מבקשת כי הנושא יוכרע בהסכמי הפיתוח בין עיריית בית שמש ומשרד הבינוי והשיכון.

23. עוד הומלץ לדרוש כי חתך מיסעה בדרכי גישה למוסדות ציבור- יהא ברוחב מינימאלי של 5.5 מ'. ביחס למסילת ברזל- בניגוד להחלטת המקומית, מבקשים להשאיר את סימון המסילה בבש/ 200 ובתממ 1/30 ללא שינוי. ביחס לקרינה מקווי מתח חשמל, יש לבצע בדיקות קרינה פיזיות באתר, לצורך קביעת קווי הבניין במגרשים הצפוניים. מר אבי בן צור, נציג המשרד להגה"ס, הבהיר כי הוא מסכים לביצוע הבדיקה.

24. גבי יעל היימן, ציינה עוד כי יש להוסיף שימוש בשצ"פים הרובעיים וביער ליד דרך 1, שד' נחל צאלים, לחניה לצורך גישה רגלית נוספת לתל ירמות. נציגת לשכת התכנון מבהירה כי השטח נמצא תחומי "יער טבעי לשימור" בו אסורה חניה, וכי אין רצון להגדיל את שטחי הגריעות מתמ"א 22 לטובת חניה. מר איתי אהרונוסון הציע פתרון לחניה באזור החקלאי שבתחומי ד1, והצעתו התקבלה.

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

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

25. עוד ביקשה הוועדה המקומית כי תאושר תוספת מרתפים במבני ציבור. מתכנת המחוז קבעה כי ההחלטה בדבר זכויות הבניה במבני ציבור תותאם להחלטה שנקבעה בדמ"זים על 200% במגרשים בני עד 2 דונם, 150% במגרשים מעל 2 דונם.

26. בהתייחס לשאלתו של מר אבי בן צור, הציג מר עמית שפירא את הבניה ירוקה- על ידי הצגת נספח לבניה ירוקה וציין כי נקבעו הנחיות מחמירות של בניה ירוקה ורובן שולבו בתכנון התכנית. מר אילון ברנהרד הרחיב כי אין כיום תקן מחייב לבניה ירוקה, אלא רק מנחה וכי המדינה לא יכולה לחייב קבלן לבצע תקן לא מחייב. מבחינת בניה ירוקה השכונה מתוכננת עפ"י עקרונות אלו: תכנון בהתאם לטופוגרפיה ובניצול מיטבי של הקרקע. שילוב החניות במבנים. תכנון קומפקטי, עירוב שימושים, ריכוז בניה בחלק העליון של הוואדיות שנותן מענה אקלימי יותר טוב, הנחיות להשתייט מי נגר לפי סוג הקרקע שבאתר שאינה מתאימה להחדרה, העתקת עצים, גיאופיזיקים וצבים, אמצעים להגנה על שטחים פתוחים במהלך ביצוע העבודות, איסורים על השלכת פסולת, טיפול בעודפי עפר ופסולת בניה, הפרדת אשפה במקור ומיחזור, חיוב בגינון ונטיעות ואיסור על מינים פולשים, התקנת מערכת השקיה עם שיעור אוטומטי, סוגי צמחיה ותאורה מוגבלת בטיילת הגובלת ביער, טרסות וקירות תמך, חובת התקנת קולטי שמש.

27. מגישי התכנית התייחסו עוד להקלות מתמ"א 22, תמ"מ 20/1. נמסר ביחס לתמ"א 22-כי קיימת חריגה של 69 דונם, מתוך תחום יער טבעי לשימור – יער הלי"ה, פוליון 173. מר אילון ברנהרד ציין כי מכיוון שתמ"מ 20/1 שיקף אף הוא את התמ"א ומכיוון שתמ"מ 30/1 טרם קיבלה אישור, התכנית חורגת במקצת מהפוליון של תמ"מ 20/1. לאחר בדיקה, שקלו חברי הוועדה את הסטייה מהתכנית המאושרת תמ"מ 20/1 וקבעו כי ניתן יהיה לקבוע סטייה מקנ"מ, מכיוון שהתמ"מ סרוק ואינו באותו קנה מידה וישנה סמכות לוועדה המחוזית להכריע בעניין סטייה מקנה מידה. בנוסף, יש כאן שיקול ענייני של התאמה לתנאי השטח בעת תכנון מפורט. הוועדה שקלה את העניין והחליטה לאשר את ההקלה לתמ"מ 1/20 עפ"י סעיף 11.ג. "המאפשר סטייה בגלל קנה מידה ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח".

28. נציג המשרד להגה"ס, מר בן צור, ביקש לציין את שביעות רצונו מתהליך התכנון ומהתוצאה.

29. מתכנת המחוז ציינה כי יש לקבוע סטייה ניכרת לעניין מינימום יחידות דיור, ללא קביעה לגבי מקסימום. יו"ר ו. מקומית בית שמש מסכים, אך נציג משב"ש מתנגד להוראה אשר תאפשר תוספת יח"ד בהקלה, כלומר, פיצול מס' יח"ד, ללא תוספת שטח. זאת, נוכח ההפסד שייגרם למשב"ש כתוצאה ממימוש 20% יח"ד נוספות מעבר לקבוע בתכנית. נציג משב"ש מוסיף ואומר כי במידה ותקבע הוראה לסטייה ניכרת למספר מקסימלי של יח"ד, ויעלה הצורך בתוספת שכזו – תוכל הו. המקומית לאשר תכנית בסמכות מקומית לתוספת יח"ד ולא בהיתר. כמו כן יש לציין שישנם סעיפי גמישות בתוך מתחמי בניה בהוראות התכנית שמאפשרים ניווד שטחים ויח"ד, בתוך מתחם מוגדר, ללא תוספת שטחים ויח"ד נוספות.

30. ביחס לשימושים הציבוריים, ציין היועץ המשפטי של הוועדה, עו"ד דני חורין כי בתכניות קודמות הוועדה קבעה שימושים כלל מגזריים כגון בתי ספר, טיפות חלב וגני ילדים כשימושים מחייבים, ושימושים תלויי מגזר ואוכלוסייה הושארו גמישים כדי

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

לאפשר שיקול דעת עם איכלוס השכונה בפועל ובהתאם לצרכים הנובעים מכך. מתכנת המחוז מחדדת כי שיקול הדעת הוא של הוועדה המקומית על פי צורכי הקהילה בזמן הנתון. גב' עמליה אברמוביץ, נציגת ממ"י, מציינת כי ממ"י כבעלי הקרקע מתנגדים לגמישות ורוצים מימוש מדויק יותר על פי הפרוגרמה.

31. **ביחס לחדרי השנאים**, צוין כי חדרי השנאים מסומנים כסימבול בשצ"פ, בניגוד לסימון המקובל בלשכת התכנון ע"י הגדרת מגרש נפרד, וזאת לטובת גמישות בביצוע במקרה וחל שינוי בדרישות חברת החשמל, באופן שאינו יחייב עריכת שינוי לתכנית.

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

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ועמדות הצדדים כפי שהוצגו בדיון החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. הוועדה סבורה כי מדובר בתכניות ראויות המאפשרות את בינוי ופיתוח דרום העיר בית שמש באופן העולה בקנה אחד עם תכנית השלד, ובאופן מושכל ותוך התייחסות לצרכי הפיתוח ולעיקרון צמצום הפגיעה בסביבה. התכנון התמודד עם אזור רווי אתגרים פיזיים, אקולוגיים, סביבתיים ואנושיים ובסופו של דבר נתן מענה תכנוני הולם המשלב בין בינוי לבין שמירת הפתוח, והכל תוך מתן מענה מלא לצרכי התושבים בכל האמור למגוון טיפוסי מגורים, תעסוקה מקומית, מסחר, צרכי ציבור בנויים ופתוחים, תחבורה ותשתיות. **אי לכך החליטה הוועדה על הפקדת התכנית בתנאים המפורטים להלן.**

2. קביעת פרוגרמה ציבורית כולל סטייה ניכרת לפי הצורך, בתיאום עם לשכת התכנון. השימושים במבני הציבור יוגדרו בצורה ניטרלית ובאופן שאינו מתייחס למגזר מסוים או לקבוצת אוכלוסייה ספציפית.

3. קביעת היקף זכויות בניה למבני ציבור על 200% במגרשים בני עד 2 דונם, 150% במגרשים מעל 2 דונם ובלבד שגובה מבני הציבור לא יעלה על גובה הבינוי הסמוך, והכל בתיאום עם לשכת התכנון. בנוסף, יתאפשר שימוש בקומת מרתף במבני ציבור בפירוט שטחים של 30% שטח עיקרי + 15% שירות בקומה תת קרקעית.

4. קביעת שימושים מפורטים ומתקנים אפשריים בשטחי שצ"פ בתיאום עם לשכת התכנון.

5. קביעת הנחיות להקמת מתקני מיחזור שכונתיים.

6. **גמישות:** הגבלה למספר קומות מעל/מתחת כניסה קובעת בתיאום עם לשכת התכנון, תוך קביעת גמישות של 1 קומה בתזוזה מעל/ מתחת לכניסה קובעת.

7. עדכון מסמכי התכנית בהתאם להמלצת רשות העתיקות, והוספת מסמך שימור של רשות העתיקות כנספח מנחה שהנו חלק ממסמכי התכנית. שלביות פיתוח תל ירמות ותל כאיפה ייקבעו כתנאי להפקדה בתאום עם לשכת התכנון.

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

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

8. **ארכיאולוגיה:** ייקבע בהוראות התכנית כי "תנאי לשווק הקרקע יהא ביצוע חתכי בדיקה וחפירות ארכיאולוגיות, ע"י יזם התכנית, וזאת בהתאם להנחיית רשות העתיקות ובתיאום עם משרד הדתות. במקרה וביצוע החפירות הארכיאולוגיות יעלה כי נמצאו ממצאים ארכיאולוגיים המצדיקים שימור, יהא זה בסמכות הוועדה המקומית לדרוש שינויים בתחום התכנית".

9. מתקני תשתית:

א. כתנאי להפקדת התכנית יתבצע תיאום עם תכניות אב למים ולביוב בית שמש, וקבלת אישור עקרוני של תאגיד "מי שמש" ושל משרד הבריאות לנספחי המים והביוב המעודכנים.

ב. תנאי להפקדת התכנית הוא הצגת תכנית למים ולביוב לוועדת המשנה למים וביוב של הוועדה המחוזית.

ג. תנאי לאישור התכנית יהא אישור תכנית המים והביוב ב לוועדת המשנה למים וביוב של הוועדה המחוזית.

ד. מכון טיהור טיפול בשפכים: תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא אישור תכנית לשדרוג והגדלת מט"ש שמשון, תנאי למתן היתר איכלוס ראשון יהא ביצוע התכנית בהתאם לשלבויות שתקבע בתכנית האב לביוב.

ה. תנאי להיתר בניה יהא אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז כפי שתוגש.

ו. תחמ"ש: תנאי להיתר בניה ראשון יהא הוצאת היתר לתחמ"ש הכלול בתכנית בש/ 181. תנאי להיתר איכלוס ראשון יהא הקמת המתקן והפעלתו.

10. קביעת שלבי ביצוע לתכנית בהתאם לתכנון ומימוש שטחי הציבור בתחומה ע"י עורכי התכנית ובתיאום עם לשכת התכנון. יובהר, כי לא יידרש מימוש של כל מבני הציבור כתנאי לאכלוס השכונה.

11. קביעת שלבי ביצוע לתכנית לעניין **תנועה** ותחבורה תעשה בתיאום עם נציג שר התחבורה, מתכנת המחוז ולשכת התכנון וכמפורט להלן. שלבי הביצוע יתייחסו לכלל יח"ד, במצטבר, הנמצאות בתכניות דרום בית שמש. הוועדה המקומית תנהל מעקב אחר הוצאת היתרי בניה בתחום התכניות הנ"ל לצורך עמידה בשלבי הביצוע.

• שלבויות ביצוע:

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

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

- לא יוצא היתר בניה למגורים בתחום התכנית אלא לאחר תחילת עבודות סלילת דרך מס. 38 בקטע שער הגיא-נוחם וההפרדה המפלסית דרך מס. 38/מסילת הרכבת, והכל לפי תכניות הסדרי תנועה שיאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת.
 - תנאי לתחילת איכלוס יח"ד בתכנית זו יהא פתיחת דרך מס. 38 לתנועה בחתך דו מסלולי (לפחות 2 נתיבים בכל מסלול) בקטע הנ"ל.
 - תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל 3,000 יח"ד יהא סלילת דרך מס. 5 בקטע שבין דרך מס. 375 לרחוב הרב הרצוג.
 - תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל 6,000 יח"ד יהא פתיחת לתנועה של דרך מס. 38 בקטע נוחם-רמת ב"ש במתכונת דו מסלולית (לפחות 2 נתיבים בכל מסלול) והפרדות מפלסיות בצמתים.
 - תנאי להוצאת היתרי בניה ליח"ד מעבר ל-8,000 יח"ד יהא סיום ביצוע שיפורים במערכת התחבורתית לפי המלצות בה"ת מעודכן כפי שיאושר ע"י משרד התחבורה והוועדה המחוזית.
12. תיאום מול מע"צ לעניין דרך מס' 38, כולל אקוסטיקה ומעברים אקולוגיים מתחת לכביש, לפי המלצת הנספח הנופי-סביבתי.
13. כתנאי להפקדת התכנית תוצג ללשכת התכנון פתרון לתכנון דרך 5 ויקבל את אישור מתכנת המחוז. תחום תכניות רובע ד' יורחב כך שיכלול את דרך מס. 5 עד החיבור עם דרך מס. 375.
14. תנאי להיתר בניה – השלמת בדיקה אקוסטית לדרכים מס' 38, 5, 10 וקביעת תנאים למיגון המבנים.
15. חתך מיסעה בדרכי גישה למוסדות ציבור - ייקבע על מינימום של 5.5 מ', בהתאם לדרישת הוועדה המקומית.
16. שביל לשד' נחל צאלים וחניה לתל ירמות- החניה תטופל במסגרת תכנית ד' ולא במסגרת תכנית זו.
17. **חשמל**- תיאום וקבלת חו"ד חח"י כללית ובייחוד לעניין קווי מתח.
18. **קרינה מקווי מתח**- ביצוע בדיקה של קרינה מקווי המתח הקיימים – כתנאי להפקדה. במידה ועקב הבדיקה יבוטלו מגרשי מגורים, יש לשלב את יחידות הדיוור הללו במיקום אחר בתכנית, וזאת במידת האפשר.
19. הטמעת חו"ד **פקיד היערות** מיום 14.12.11.
20. תיאום עם המשרד להגנת הסביבה כתנאי להפקדה.

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

21. תיאום עם רט"ג לעניין תל ירמות ושטחים לשימור נופי.
22. הטמעת הערות סקר גיאומטרית בהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.
23. **סטיה ניכרת** לעניין יח"ד, קווי בנין, גובה, שימושים של מבני ציבור וכו', הכל לפי הנחיות לשכת התכנון.
24. **עודפי עפר** – תנאי להפקדה – הצגת פתרון מלא לעודפי עפר ככל שיידרשו והטמעת הערות היועץ הסביבתי של הוועדה המחוזית.
25. הטמעת מסקנות פתרון עודפי עפר במסמכי התכנית, כולל קביעת אתרי ויסות בתחום הקו הכחול.
26. **קרקע** – תנאי להיתר בניה יהיה קידוח בדיקה לקביעת סוג הקרקע וצורת הביסוס.
27. תוגש ללשכת התכנון קומפילציה של הקו הכחול של התכנית עג"ב תמ"א 22, תמ"מ 20/1 ותמ"מ 30/1 עם פירוט הגרועות והתוספות לפי ייעודי קרקע. – כתנאי להפקדה.
28. הוועדה בחנה את התכנית ביחס לתמ"א 22, ומצאה כי יש לאשר את הגרועה המוצעת בתכנית משטח היער, המצויה בסמכותה. תחום היער בתמ"א 22 הנכלל בתכנית דנן, עוסק ביער הל"ה 3221. התכנית מציעה שינוי ייעוד של 69 דונם המיועדים ליער בפולגון חש/173 לטובת מגורים, שצ"פ, כבישים, טיילת ומבני ציבור. הוועדה סבורה כי מטעמי טופוגרפיה, הרצון ליצור מערכת דרכים ראויה ובינוי ראוי וכיו"ב מצדיקים את הגרועה המבוקשת. עוד נציין כי התכנית מייעדת כ-50 דונם חדשים ליער במסגרתה. הוועדה ממליצה לוולנת"ע לאשר את הגרועה המצויה מעבר לסמכות הוועדה המחוזית, וזאת מהטעמים המפורטים לעיל ובהתחשב בכך שהגרועה נחוצה להבטחת קיומה של תכנית ראויה. לפיכך, קבלת ההקלות הנדרשות יהיו תנאי לאישור התכנית.
29. תיקון **נספח לבניה ירוקה** עפ"י הנחיות היועץ הסביבתי של הוועדה המחוזית.
30. **תיקונים טכניים** – יש לסמן בתכנית קווי בנין ממסילת הברזל ומדרך 38.
31. התכניות הבאות של רובע ד' יוצגו בפני הוועדה על רקע קומפילציה של כלל הרובע, תוך הדגשת השכונות שנדונו כבר בפני הוועדה.
32. תיאום הסעיף לעניין זכויות הדיירים **בדירות הגדלות** עם היועץ המשפטי של הוועדה המחוזית.
33. **הערות טכניות**: פירוט והפרדה בין השימושים השונים של שטחי שירות כפי שמופיעים בטבלה 5 – חניה, ממ"דים, מחסנים בתיאום עם לשכת התכנון.

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

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

אתר המשרד: www.pnim.gov.il

פרוטוקול ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

34. קביעת הוראות לבניית קירות תמך וגדרות בתיאום לשכת התכנון. ההוראה לגובה קירות תמך תתוקן ע"י הוספה לנוסח המקורי: "למרות האמור לעיל ניתן יהיה לחרוג ממגבלת הגובה עד ל גובה של 4.0 מ', וזאת במקרים בהם הקיר התומך נמצא בתוך מגרש מגורים או במורדות של שטחים פתוחים מסוגים שונים, והכל באישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בהיתר הבניה".

35. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

חברי ועדה שנכחו: דלית זילבר, משה מונטג, אבי בן צור, אברהם שקד, איגור דוידסון, עומר ג'אבר, עמליה אברמוביץ, איילון ברנהרד, טליה שוסברגר, נעמי צור.

חתימת מזכירת הוועדה

חתימת יו"ר הוועדה

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 ועדת משנה להתנגדויות מיום 02/07/12