



עיריית ירושלים  
מהנדס העיר  
מינהל התכנון  
بلدية اورشليم القدس  
قسم تخطيط المدينة



כ' כסלו תשי"ע  
07 דצמבר 2009  
סימוכין : 2009-0181-1826

אל:

גב' מיכל שלם - ראש הסגל לשכת ראש העירייה

שלום רב,

**הנדון: "גן המלך" והמורדות המערביים של סילוואן**

להלן סקירה של המצב התכנוני של שטחים אלה.

**"גן המלך" (המסומן בנספח בצבע כחול):**

א. רקע:

השטח של גן המלך מסומן על פי תוכניות מאושרות ועל פי תוכנית המתאר החדשה כשטח ציבורי פתוח. תוכנית שמספרה 11641 שהוגשה במטרה להסדיר את הבינוי בשטח על ידי התושבים נדחתה על ידי הוועדה המחוזית בתאריך 17.2.09.

נכון להיום ישנם בשטח גן המלך כ- 43 מבנים אשר לגביהם ישנם צוי הריסה בתוקף. יתרת המבנים נמצאים בהליכים משפטיים.

ב. שינוי במדיניות התכנון:

עיריית ירושלים מקדמת בשיתוף עם נציגים של התושבים תוכנית חדשה למתחם באמצעות אדריכל אריה רחמימוב. מטרת התוכנית החדשה היא מצד אחד לשמור על העמק ומאידך להביא לפיתוחו, למצוא פתרונות לחלק מהבתים הקיימים בפועל בשטח, תוך פיתוח האזור כולו, הן לתיירות, הן למסחר והן לפתרונות דיור. התוכנית נמצאת בשלבים מתקדמים של תכנון ותוצג עם השלמתה לוועדות המקומית והמחוזית לתכנון ולבניה כמתחייב.

**פשוט לתת שירות**

כיכר ספרא 1, ירושלים מיקוד 91007  
טלפון: 02-6297680/1 פקס: 02-6296453  
zdneli@jerusalem.muni.il



## המורדות המערביים של סילוואן (כמסומן בנספח בצבע סגול).

### א. רקע

התוכנית המאושרת על המורדות המערביים של סילוואן היא תוכנית 2783א שאושרה בשנת 1987. על פי התוכנית המאושרת שהיא תוכנית מתארית לכפר אזורי, המגורים הם אזורי מגורים המאפשרים בניה דלילה מאוד באחוזי בניה נמוכים של עד כ 25 אחוז. מדובר על אזורי מגורים הבאים: אזור מגורים לשימור ושיקום, אזור מגורים לשימור ושיקום מיוחד, אזור מגורים 6 ו 6 מיוחד. באזור המרכזי של השכונה קיימים נכון להיום 71 מבנים אשר לגביהם ישנם צוי הריסה בתוקף. עוד עולה כי רק עשרה מבנים בשכונה גבוהים מ – 4 קמות.

### ב. שינוי במדיניות התכנון:

על פי מדיניות התכנון החדשה של העירייה, כפי שהיא באה לידי ביטוי בתוכנית המתאר החדשה, האזור מסומן כאזור מגורים עד 4 קומות (במקום 2 קומות בלבד שניתן היה לקבל עד שנת 2009), בנוסף הוא נמצא בתוך תחום אגן העיר העתיקה.

הוראות תוכנית המתאר החדשה מאפשרות הגשת תוכניות נקודתיות בתחום זה בהם ניתן להציע בניינים חדשים עד 4 קומות ובאחוזי בנייה של בין 160 ל 180 אחוזי בניה מרביים וזאת בכפוף לגודל החלקה.

על פי עקרונות אלה התחילו להיות מוגשות תוכניות נקודתיות בקצב גובר והולך במזרח העיר הזוכות לאישור בוועדות התכנון.

### ג. משמעות:

התוספות שמציעה תוכנית המתאר באזור זה משמעותן:

1. הגדלה משמעותית ביותר של מספר הקומות ואחוזי הבנייה ביחס לתוכנית המאושרת.
2. מציאת פתרונות רבים לתוספת יחידות דיור באזור ומענה למצוקה הקיימת.
3. כ- 90% מעבירות הבניה ניתנות תיאורטית להכשרה.

## פשוט לתת שירות



קיריית ירושלים  
מהנדס העיר  
מינהל התכנון  
بلدية اورشليم القدس  
قسم تخطيط المدينة



#### ד. פירוט נוסף:

מתוך 71 המבנים באזור המרכזי אשר לגביהם ישנם צוי הריסה בתוקף 56 צווים הם על תוספות בניה, ורק 15 צווים על המבנה כולו. עוד עולה כי מתוך כל 71 הצווים הנייל רק ב 10 מקרים הבניין הקיים חורג מ 4 קומות.

#### סכום:

1. שינוי במדיניות התכנון החדשה במתחמים של גן המלך ומערב סילוואן יאפשר הסדרה רחבה של הבניה באזור.
2. מדיניות התכנון החדשה באזור זה מאפשרת הגשת תוכניות שמטרתן בניה חדשה או הכשרה של בניינים קיימים בגובה של עד 4 קומות.
3. מדיניות זו מאפשרת את ההכשרה של הרוב המכריע של המבנים הקיימים בפועל וזאת בכפוף לקריטריונים תכנוניים מקובלים ועל ידי כך לתת מענה לתוספת יחידות דיור בשכונה.
4. בנוסף לקידום זמינות תכנונית העירייה פועלת לקיצור משמעותי של השירות העירוני לתושבים, דבר שיאפשר בחירת הנתיב החוקי על פני הבלתי חוקי תוך הסדרה דרמטית ותקדימית. העירייה תבחן את הצלחת הפעולה באזור זה כבסיס להרחבה גם לאזורים אחרים.

בכבוד רב,  
א.א.  
אדרי' שלמה אשכול  
מהנדס העיר

העתק: ניר ברקת ראש העיר

## פשוט לתת שירות