

הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור

פרוטוקול

ישיבה מספר 11

מיום כ"ט בחשוון התשע"ו 11.11.15

הישיבה התקיימה באכסניית נוער בית וגן, רחוב הפיסגה 8, ירושלים

סדר היום ותוכן הפרוטוקול

1. תמל/ 1007 – שכונה כ"א בשוהם
2. תמל/ 1012 – מורדות רמות

נציגים שנכחו בדיון

- 1. נציג שר האוצר - יו"ר :**
- ערן ניצן- יו"ר הוועדה, נציג השר
- בינת שוורץ - מ"מ יו"ר הוועדה
- 2. משרד ראש הממשלה:**
- אבנר סעדון – נציג רוה"מ
- איריס פרנקל כהן – מ"מ
- אמיר וייס – מ"מ
- 3. משרד האוצר :**
- צחי דוד- מ"מ
- דור בלוך- מ"מ
- דניאל מלצר- מ"מ
- אריק לייבוביץ-מ"מ(מטעם משרד הכלכלה)
- 4. משרד הביטחון:**
- עדנה פרדו- נציגת השר
- 5. משרד הבינוי והשיכון:**
- יוסי שטיינברג – מ"מ
- אילן טייכמן – מ"מ
- אסתי כהן-ליס-מ"מ
- יצחק מולדבסקי – מ"מ
- אינה טבק- מ"מ
- מירב גורדו – מ"מ
- 6. המשרד להגנת הסביבה:**
- שחר סולר- נציג השר
- איילה גלדמן-מ"מ
- רם אלמוג – מ"מ
- בני פירסט – מ"מ
- יואב צלניקר – מ"מ
- דורית סלע – מ"מ
- נורית שטורך – מ"מ
- ורד אדרי טטוליק – מ"מ
- איתן יעקובסון – מ"מ
- אבי בן צור – מ"מ
- ליאורה גולוב – מ"מ
- חמי שטורמן-מ"מ
- 7. שר החקלאות ופיתוח הכפר :**
- רותי פרום אריכא- נציגת השר
- רענן אמויאל- מ"מ
- חגית ברנר- מ"מ
- עמיר יצחקי מ"מ (מטעם משרד הבריאות)
- דוד ויינברג מ"מ (מטעם משרד הבריאות)
- 8. משרד המשפטים:**
- כרמית יוליס – נציגת השר
- 9. משרד התחבורה:**
- אורנה להמן- נציגת השר
- אורית נבון- מ"מ
- דורית הוכנר- מ"מ (מטעם משרד התש"ל)
- שירלי לוי- מ"מ (מטעם משרד התש"ל)
- 10. משרד הפנים:**
- אורנה הוזמן בכור- נציגת השר
- 11. רשות מקרקעי ישראל:**
- בנצי ליברמן – חבר
- רפי אלמליח – מ"מ
- עינב רינגלר – מ"מ
- אייל רוסו – מ"מ
- 12. בעל הכשרה מקצועית בתכנון ובניה – מתכנן הוועדה :**
- דקלה פרסיקו- מתכנתת הותמ"ל
- אריאל וכסלר-מ"מ מתכנתת הוועדה
- 13. ראשי רשויות – בתחום התכניות הנדונות**
- גיל ליבנה – ראש מ.מ. שוהם
- 14. ראשי רשויות מקומיות מקרב חברי המועצה הארצית**
- רשות מקומית :**
- שמעון לנקרי (עכו)- חבר
- אריה טל (טירת הכרמל)-מ"מ
- משה פדלון (הרצליה)- מ"מ
- 15. רשות מקומית :**
- מאיר יצחק הלוי (אילת)- חבר
- יוסף שבו (נס ציונה)- מ"מ
- בנימין ביטון (דימונה)- מ"מ
- שמעון סוויסה (חצור הגלילית) – מ"מ
- 16. רשות מקומית :**
- גדי ירקוני (אשכול)- חבר
- אליהו מלכה (גולף)- מ"מ
- שלמה אלימלך (גן רוהה)- מ"מ
- 17. ארגון הגג של הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה :**
- איתמר בן דוד
- יעל דורי
- יעל זילברשטיין
- יונתן יפרח
- 18. נציג ארגון העוסק בנושאי חברה ורווחה :**
- טרם מונה
-
-
- 19. משרד לביטחון פנים (משקיף):**
- יואל לוי
- משתתפים נוספים :**
- רמי מנור – יועץ תחבורה לותמ"ל
- יוסי גמליאלי – יועץ סביבה לותמ"ל
- דרורי שפירא, עו"ד – לשכה משפטית, מינהל התכנון
- אילן שם טוב, צוות הותמ"ל
- ראמי עאידאת – צוות הותמ"ל
- אחישלום אלמוג – יועץ לותמ"ל
- רמה קדמי חיים- צוות הותמ"ל

הישיבה נפתחה עת היה מניין חוקי לפי סעיף 42 בחוק התכנון והבניה.

סדר היום:

1. דיון בתכנית – תמל/ 1007 – שכונה כ"א בשוהם

מטרת הדיון: דיון בתכנית ביחס לסעיף 6.1.3 בתמ"א 35

נוכחים נוספים:

רמי מנור, יועץ תחבורה לוועדה
יוסי גמליאלי, יועץ סביבה לוועדה
דוד ויינברג, מ"מ נציג שר החקלאות מטעם משרד
הבריאות
עינב רינגלר, מ"מ רשות מקרקעי ישראל
ישי טלאור, משרד התחבורה
רנטה גומרוז בן מיכאל, משרד הביטחון
רונית א. מינץ, אדריכלית התכנית
רז מטלון, צוות התכנון
שגיא רייזנר, מנהל הפרוייקט
ענת צור, טל צוריאלי, דירה להשכיר
יעקב ירקוני, מהנדס מ.מ שוהם
עמליה אברמוביץ' ושקמה סיג, רמ"י
ענבל זרחין, קק"ל
עו"ד דרורי שפירא, יועצת משפטית
צוות ותמ"ל: אילן שם טוב, אחישלום אלמוג, ראמי
עיאדאת, רמה חיים

חברי ועדה נוכחים:

ערן ניצן, יו"ר הותמ"ל, נציג שר האוצר
אבנר סעדון, מ"מ נציג רה"מ
עדנה פרדו, נציגת שר הביטחון
יוסי שטיינברג, מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון
שחר סולר, נציג השר להגנת הסביבה
רענן אמויאל, מ"מ נציגת משרד החקלאות
כרמית יוליס, נציגת שר המשפטים
אורית נבון, מ"מ נציגת שר התחבורה
רפי אלמליח, מ"מ נציג הרשות למקרקעי ישראל
ר גיל ליבנה, ראש מ.מ. שוהם
דקלה פרוסקו, מתכנתת הוועדה
איתמר בן דוד, נציג 'ארגון הגג'

רקע:

מטרת התכנית הינה הקמת שכונת מגורים בחלקה הדרומי של שוהם. שטח התכנית כ- 580 דונם והיא כוללת כ-1600 יח"ד, כ- 200 מתוכן מיועדות לדיור מיוחד. בנוסף, כוללת התכנית שטח פארק לאורך נחל בית עריף, ונחל נבלט, מרכז ספורט, שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור הנדרשים לשכונה המתוכננת ולכלל הישוב. התכנית הוגשה ביוזמת רשות מקרקעי ישראל. בעקבות החלטת הוועדה על הפקדת התכנית בתאריך 21.7.15 והוספת מוקד ביער הכולל בינוי והמצוי בתמ"א 35 במרקם שמור משולב, נדרש דיון בתכנית ביחס לסעיף 6.1.3 בתמ"א זו.

מהלך הדיון:

נציג צוות הותמ"ל הזכיר כי השטח נשוא הדיון מצוי מזרחית לדרך מס' 444, ביעוד שצ"פ עם הנחיות מיוחדות, בו התווסף המוקד בשטח של כ- 2 דונם והכולל בינוי בסך 500 מ"ר עבור שימושים שונים וביניהם אמפיתיאטרון, מזנון, חדרי הדרכה ועוד. שטח זה מצוי במרקם שמור משולב בתמ"א 35, המחייב כי כל תוספת שטח לבינוי תהיה צמודת דופן לבינוי מאושר למעט במקרים חריגים.

לאור האמור דנה הוועדה עפ"י סעיף 6.1.3 להוראות התמ"א. ציין כי עפ"י תמ"מ 3/ 21 השטח כולל ביעוד אזור פיתוח עירוני.

ראש המועצה המקומית שוהם הדגיש את חשיבות השטח והמוקד עבור מתן שירותי פנאי ונופש לישוב ולמבקרים במרחב, המהווה חלק מיערות ציר הגבעות. עוד ציין כי המוקד יתרום לשיקום המרחב, בו כיום בפועל מחצבה ומטווח נטושים. בנוסף המוקד נדרש ליצירת דרך גישה סטטוטורית הכלולה בתכנית.

עורך התכנית ציין כי התכנית אינה כלולה בתכנית ציר הגבעות אך תואמת לעקרונותיה. המוקד המוצע בשולי היער יהווה מבואת כניסה דרומית מערבית לפארק שוהם הקיים.

נציגת קק"ל ציינה כי המוקד ומיקומו מתואמים עם קק"ל, התומכת בקידומו אך מבקשת להסיר מספר שימושים המוצעים בו, כדוגמת: מוקד חינוך, אמפיתיאטרון ופארק אופניים שאינם מתאימים למיקום בשטח הנדון בשל היותם מושכי היקפי פעילות רחבה, ומתאימים יותר למיקום שאינו בלב שטח פתוח. עוד מציעה לאפשר את הבינוי ב- 2 קומות והוספת הנחיות נופיות לטיפול במוקד לשם תרומה להשתלבותו בסביבה.

נציג ארגון הגג ציין כי היקפי הבינוי המוצעים בתכנית גבוהים מדי, זאת בהתייחס לערכיות השטח, ולכן ראוי לצמצם בהתאם גם את השימושים, זאת עפ"י רוח העקרונות הקבועים בתמ"א 22.

נציג משרד הבריאות ביקש עדכון לגבי הקידוח המצוי בתחום התכנית. **נציגי דירה להשכיר** הבהירו כי מיקום חלופי לקידוח מקודם בהליך מקביל, בתיאום עם מקורות.

נציג המשרד להגנת הסביבה סבר שעצם קיום מבנים נטושים במרחב אינו לכשעצמו עילה לקידום התכנון, ויש לשקול את היקפי הבינוי המוצעים במוקד.

יו"ר הוועדה ציין כי בשל רגישות השטח מוצע לצמצם את היקפי הבינוי ל- 250 מ"ר ולהותיר אמפיתיאטרון כשימוש אפשרי.

ראש המועצה המקומית ביקש לשמר גמישות ולאפשר 500 מ"ר שטחי בניה במוקד לצורך מגוון השימושים כפי שהוגשו לוועדה.

הוחלט: (פורסם במסמך החלטות מיום 12.11.15)

בהתאם לסמכותה לפי סעיף 8 ב' (2) לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור והחלטת קבינט הדיור מיום 26.10.2015, מחליטה הוועדה כדלקמן:

התכנית המוצעת קובעת שצ"פ הכולל מוקד פיתוח ביער, ובו זכויות בניה של 500 מ"ר.

עפ"י תמ"א 35 שטח זה מצוי בתחום מרקם שמור משולב ובהתאם לסעיף 7.4.2 מחויב בצמידות דופן לבינוי מאושר.

הוועדה השתכנעה כי המטרות והשימושים המוצעים למוקד מחייבים את מיקומו המוצע, והבינוי כפי שקבעה הוועדה משתלב באופי הסביבה ואינו פוגע בערכי טבע, חקלאות, נוף ומורשת (בהתאם לתיקונים בהיקף הבינוי ובשימושים שעליהם החליטה, כמפורט להלן).

הוועדה סבורה כי תוספת השטח וייעודו לפיתוח ראוי ומידתי ומקיים בין השאר את מטרות התכנית ותכלית החוק לתת מענה לצרכי הישוב והשכונה החדשה. החיבור ליער שוהם ופיתוח מוקד פנאי מצומצם בשטח המטווח שפונה, תורם תרומה משמעותית לשכונה המתוכננת ועתיד לשרת את האוכלוסייה הצעירה והאחרת הצפויה להתגורר בה.

עוד מציינת הוועדה כי השטח מיועד בתמ"מ 3 / 21 לשטח לפיתוח עירוני.

לאור האמור, מחליטה הוועדה לאשר את הבינוי אף שאינו צמוד דופן וזאת בהתאם לקבוע בסעיף 6.1.3, בתיקונים הבאים:

1. זכויות הבניה במוקד יצומצמו ל- 250 מ"ר.
2. השימושים המותרים בו יהיו מזנון, מרכז ביקור ביער, שירותים סניטריים, שבילים, דרכים, חניות, לינת שטח למטיילים, מתקני שעשועים וספורט הקשורים ליער, ספורט אתגרי, פארק אופניים ומיומנויות ואמפיתיאטרון.
3. הדרכים והחניות בתחום שטח זה יהיו כבושות ולא סלולות.
4. הוראות התכנית ייכללו הנחיות לפיתוח השטח באופן המתחשב במיקומו בציר הגבעות.
5. תכנית הפיתוח תהיה באישור מהנדס המועצה המקומית ובתיאום עם קק"ל.
6. הוראות התכנית ייקבעו כי שימוש אחר למבנה שלא למטרות וליעודים שנקבעו יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

בעד הצעת היו"ר – 12.

נגד – 0.

נציג ארגון הגג הסתייג מהכללת שימושים במוקד שאינם כלולים בתמ"א 22.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

דוד ויינברג עזב את הישיבה.

2. תמל/ 1012 – מורדות רמות

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית

חברי ועדה נוכחים:

ערן ניצן, יו"ר הותמ"ל, נציג שר האוצר
אבנר סעדון, מ"מ נציג רוה"מ
דוד בלוד, מ"מ נציג שר האוצר
עדנה פדון, נציגת שר הביטחון
יוסי שטיינברג, מ"מ נציג שר הבינוי והשיכון
שחר סולר, נציג השר להגנת הסביבה
רענן אמויאל, מ"מ נציגת משרד החקלאות
כרמית יוליס, נציגת שר המשפטים
אורית נבון, מ"מ נציגת שר התחבורה
רפי אלמליח, מ"מ נציג הרשות למקרקעי ישראל
דקלה פרסיקו, מתכנתת הוועדה
איתמר בן דוד, נציג 'ארגון הג'י

נוכחים נוספים:

רמי מנור, יועץ תחבורה לוועדה
יוסי גמליאלי, יועץ סביבה לוועדה
עינב רינגלר, מ"מ רשות מקרקעי ישראל
ישי טלאור, משרד התחבורה
דניאל מלצר, משרד האוצר
עפרה כרמון-אבן, משרד הרווחה
מירב גורדו, משרד הבינוי והשיכון
אבי בן-צור, המשרד להג"ס
עו"ד דרורי שפירא, יועצת משפטית
צוות ותמ"ל: אילן שם טוב, אחישלום אלמוג, ראמי
עיאדאת, רמה חיים
ארי כהן, עורך התכנית
אמיר אלישע, איריס עובדיה ואריאל שרעבי, משרד ארי

כהן

ורדית צורניאל, יועצת נוף, צוות התכנון
לירן מלכה, יועץ נוף, צוות התכנון
יניב אייזקס, יועץ כבישים, צוות התכנון
רון לשם ורם מתן, יועצי איכות סביבה, צוות התכנון
נמרוד רגב, יועץ מים וביוב, צוות התכנון
ניר מעוז, יועץ אקולוגי, צוות התכנון
מיכאל נקמן, יועץ תנועה, צוות התכנון
לורה ורטון, מועצת עיריית ירושלים

שחר פוני, רשות העתיקות
עמיר בלבן, דוד גליק, גידלין גליק, גרדה ישראל,
החברה להגנת הטבע
עו"ד נעה יגלב, עו"ד מאיר פורגס, עו"ד תמי אבשלום
ואלי רכס, נציגי כסלון ואזורים
ינאי אפלבוים, מתכנן עירוני – קהילתי, מינהל קהילתי
רמות אלון

יוסי וולפסון ועו"ד נטע יגר, תנו לחיות לחיות
ענבל זרחין וליאור כוריאלי, קק"ל
שחר מזרחי וטליה רוזנגרטן, מגמה ירוקה
עו"ד בנימין הימן, ב"כ רמות למען הסביבה
ומשתתפים נוספים: דב טרגץ, נילי שני, יהודית לוי,
ארנולד בן-דור, רות פיין, בצלאל פייג, אריק פרידמן,
האס עמנואל, פלג רדי, ד"ר סימון פרי, שרון פרי, ענת
כהן, פאולה מנדל, חיה אייכלר לבון, בטי דרשוביץ, יפה
צוברי, פנינה דה הרטוק, אהרון קסל, עו"ד חביבה שפר,
הלל שוקן, הילרי הרצברגר, יונתן רוט, גדי עירון,
ישעיהו בר לב, אייזנר גלילה, אייזנר יעקב, רחל קנגיסר
ויאל קנגיסר, קובי בכר, עדי בכר, דורית בכר, ריקי
יונה, שאול יונה, אסנת כהן, מנחם גרניט, אנט ופיטר
אור-אל, זיכריה ודן אלטבאואר, עודד טור סיני, לסלי
פריד, ריקי פריד, הרצל לוי, שלמה גרינברג, מנחם צור,
לילה צור, אהובה שכטר, שלומית כן, פנינה פמלה
וייסמן, פיליס רוזנבאום, שלמה פישר, מיטל סיינו
משען, דנה בן יהודה, דליה עופר, סבינה הוניגוקס, יגאל
בן צור, זכריה שנקולבסקי, משה פור, דני פארן, יהודית
פארן, חיים איתן, אברהם בלונדר, מייקל שנק, נורית
הרוי, שרה ישמחוביץ, שרי קרמר, חנה ויוסף לרבה,
לירן לוי, דליה ליאור, דוד בייטמן, דבורה הנדלר, הלן
לינדן, ברק שפירר, גדי עירון.

רקע:

תכנית מורדות רמות מצויה במורדות המערביים של שכונת רמות בצפון מערב ירושלים. בשנת 2005 אושרה תמ"מ 1/ 47 (שכונת מי נפתוח) אשר קבעה באזור הנדון "ישוב עירוני". בהתאם לה הופקדה בוועדה המחוזית ב- 2008 תכנית מפורטת לשכונת מגורים (6885), לה הוגשו למעלה מ- 2000 התנגדויות. במקביל, בוטלה תמ"מ 1/ 47 עפ"י פסיקת בג"ץ ולכן לא ניתן היה להמשיך

ולקדם את התכנית המפורטת. עם אישור תמ"מ 1/ 30 (ב- 2013) וקביעת המתחם כשטח לפיתוח עירוני, יזמה רמ"י קידום תכנית חדשה בשטח (101-0124834) שכללה כ- 2,100 יח"ד תוך השארת חיץ מבתי שכונת רמות הקיימים ופרישה נרחבת של הבינוי, בכל השטח המאושר על פי תמ"מ 1 / 30 לפיתוח. התכנית הוגשה למוסדות התכנון בשנת 2013 והוועדה המחוזית החליטה על אישור הנחיות לתסקיר ובחינת חלופות. לאור שינויים רבים שהתבקשו בתכנית, הוחלט על ידי יזמה להכין תכנית חדשה לתא שטח זה. התכנית הנדונה כוללת 1,400 יח"ד בשטח של כ- 417 דונם, בבינוי הנע בין 2- 11 קומות.

מהלך הדיון:

צוות התכנון הציג את התכנית באמצעות מצגת, להלן עיקריה:

התכנון המוצע הינו תוצאה של תהליך ארוך שבמסגרתו נלמדה ההיסטוריה התכנונית של השטח בדגש על התנגדויות מרובות שהוגשו לתכניות הקודמות, תוך עבודה מול עיריית ירושלים והוועדה המחוזית. בהתאם ללימוד זה, הוכנו מספר חלופות עקרוניות מהן נבחרה חלופה צמודת דופן לבינוי הקיים המותירה את רוב מצפה נפתוח ללא בינוי ומחוץ לקו הכחול (ובהתאם שונה שם התכנית למורדות רמות).

צוין יחס התכנית לתכנון הארצי והמחוזי. צוין כי השטח המיועד לבינוי המוצע בתכנית זו צומצם ביחס לשטח שיועד לפיתוח בתכנית המתאר המחוזית, וזאת כחלק מהתבוננות שאליהם הגיע הצוות מלימוד התנגדויות והרצון לשמר את האזור הרגיש יותר שהוא הכיפה ומורדותיה. עוד הוצג יחס התכנית לתכנית פארק עמק הארזים (12000), ולתכנית המתאר לירושלים, (שאינה מאושרת אך מהווה בסיס לעקרונות התכנון ולקבלת החלטות על ידי מוסדות התכנון), שסימנה גם היא את רוב השטח לבינוי.

צינו כי עיריית ירושלים תמכה בעבר בתכנית ולאחרונה חזרה בה מתמיכתה.

– הוצגו **עקרונות התכנון** וביניהם – צמידות דופן לבינוי הקיים ופריסה מצומצמת של הבינוי, בניה בגובה נמוך על מנת לשמור, ככל הניתן, על עקרון "אי הסתרה" לתושבים הותיקים בשכונה הקיימת, הקצאת שטחי הציבור כנגזרת מהיקף הבינוי האפשרי העומד על 1,400 יח"ד.

– **מערך התנועה** - הוצגו השיקולים שהביאו להתוויית רשת הדרכים המוצעת הנובעת בין היתר מהקושי בחיבורים לשכונה הותיקה על רחובותיה הצרים והפרשי הגבהים. השכונה המוצעת תחובר לרחוב צונדק ולכביש 9. התכנון המוצע כולל תחבורה ציבורית והוקצה שטח לטובת מסוף אוטובוסים.

– **סביבה ונוף** - לתכנית הוכן מסמך סביבתי. השטח הינו אזור טבע עירוני ונמצאו בו מגוון צמחים ובע"ח, בראשם הצבי הארץ ישראלי, והמרחב כולו מצוי בתחום מסדרון אקולוגי. ממצאים אלו הכתיבו את הצמדת הבינוי המוצע לקיים בכדי לשמור על מירב השטחים הפתוחים ובכללם הצמחיה ובע"ח הפעילים בו. התכנית שואפת לשמר גם את הפעילות האנושית בשטחים הפתוחים, בין היתר ע"י חיבור השכונה למרחב הסובב באמצעות שבילים להולכי רגל.

– **רעש** - הוצגו הבדיקות האקוסטיות שנערכו והשפעתן על התכנית והמלצות להטמעה בה.

- **ניקוז**- הוצג מערך הניקוז המתבסס על נחל שורק ומאגר בית זית.
- **מערכת המים** תתחבר לקו קיים בתיאום עם הגיחון.
- **הביוב** גרביטציוני כשפתרון הקצה הינו מט"ש שורק.
- **עתיקות** – עפ"י סקר שנערך ב- 2013 בשטח עתיקות שונות (מבנים, שומרות וכד') וסעיף כמקובל בנושא ייכלל בהוראות התכנית.

להלן עיקרי הסוגיות שעלו במהלך הדין:

סגן ראש עיריית ירושלים מחה על עצם קיום הדיון בותמ"ל, ללא שיתוף תושבי ירושלים והעירייה, המתנגדים לתכנית.

ב"כ ראש העיר, עיריית ירושלים והוועדה המקומית תמך בעמדת סגן ראש העיר והוסיף כי ראוי היה שהדיון בתכנית מורכבת מסוג זה יתקיים בוועדה המחוזית, המיטיבה להכיר את כלל הסוגיות האופייניות לירושלים וקרא לחברי הוועדה להפעיל סמכותם לצורך העברת התכנית לדיון במחוז. עוד ציין פגמים לכאורה בטיפול בתכנית כדוגמת אי התאמתה לסעיף 6.5 חידוש עירוני בתמ"א 35, אי עמידה בסעיף 12 בחוק הותמ"ל (לא נשלח חומר לחברי הוועדה כנדרש), חדירת התכנית למכלול נופי בתמ"א 35 וחובת עריכת תסקיר השפעה על הסביבה (ולא מסמך סביבתי שצויין שנערך).

נציג ארגון הגג בקש לראות את מיקום נחלות הצבאים וציין כי נדרשת הצגה מקיפה יותר של התכנית.

נציגי השר להגנת הסביבה שאלו לגבי קביעת הקו הכחול של התכנית, מתוך הצגת עמדתם כי יש לכלול את מצפה נפתוח בתוכו, ולהגדירו כשטח פתוח.

נציג מושב כסלון ציין כי ניתן להוסיף שטחים נוספים לבינוי, אולם הסיבה לצמצום שטח התכנית נובעת משיקולים קנייניים של רשות מקרקעי ישראל ולא משיקולים תכנוניים. הדגיש כי ראוי היה להגדיל צפיפויות בתכנית, כדוגמת התכנית שיזם המושב בשטחים אלו והכוללת מעל ל 2,500 יח"ד. הוסיף כי שטח זה מהווה את אחת מעתודות הקרקע האחרונות בירושלים, שיכולה לתת מענה למצוקת הדיור בעיר, בהתאמה לתמ"מ 1/ 30 ולתכנית המתאר שבהכנה של ירושלים, בהן השטח נשוא התכנית מיועד לפיתוח.

נציגי החברה להגנת הטבע ציינו לשבח את עורכי התכנית על הניסיון למזער את הפגיעה במרחב אך יחד עם זאת הדגישו כי אין לבנות במרחב זה כלל, גם תכנית מצומצמת ככל שתהיה. שטח זה אינו יכול להוות עתודות בניה למגורים בשל ערכיותו הגבוהה. תפיסות ישנות ראו בו עתודות למגורים אך מאז חלו שינויים תכנוניים, דמוגרפיים וסביבתיים שגרעו לגישתם שטח זה מעתודות המגורים האפשריות עוד הדגישו כי תשתיות שונות כבר נגסו במרחב (כגון: מסילת הברזל המבוצעת כיום, מתקן בטחוני סמוך, גידור של משרד החקלאות המונע תיפקוד אקולוגי) ולמרות זו הצליחו לתפקד בו בע"ח, בפרט אוכלוסית הצבאים. הציגו מפת נחלות צבאים ולפיה הקו הכחול של התכנית יפגע בכ- 50% מהן באופן ישיר, דבר שלטענתם יגרום להיעלמותם. ציינו כי אתר מצפה נפתוח הינו אחד מחמשת המקומות החשובים בעיר ויש לשמור את הפעילות הקהילתית, התורמת לשמירה על אוכלוסית הצבאים במרחב. לאור האמור, החברה להגנת הטבע מתנגדת לקידום התכנית.

מתכנן שכונתי מינהל קהילתי רמות ציין כי עפ"י בדיקתו ברמות ישנן עתודות של כ- 5,000 יח"ד ולכן אין צורך בתכנית הנדונה על היח"ד שבה ומסוף התחבורה המוצע בה שלא ישרת כראוי את המרחב. עוד ציין כי השכונה מנותקת משכונת רמות הקיימת ותקשה על המארג הקיים. עוד הוסיף כי התכנית תפגע ביער רמות המהווה שצ"פ משמעותי עבור תושבי השכונה.

נציג עמותת "רמות למען הסביבה" ציין כי שכונת רמות מובילה מאבק נגד תכנון באזור זה מאז שנת 2000. אמנם עקרונות התכנון שהוצגו מהווים שיפור ביחס לתכניות קודמות אך עדיין לטעמם הפגיעה במרחב רבה, בין היתר בפארק המטרופוליני ובנחל שמואל. הוסיף כי לוועדה אין סמכות לדון בתכנית בשל אי התאמה לנדרש בחוק ביחס להיקף יח"ד לשכירות ויח"ד קטנות. עוד ציין כי תכנית זו לא תסייע לפתרון משבר הדיור בירושלים.

יועץ תחבורה מטעם עמותת "רמות למען הסביבה" הצביע על פגמים תחבורתיים שונים בתכנית וביניהם: כביש 9 הינו חלק מכביש מס' 1 שהינו דרך ארצית ולכן אסור כל בינוי בסמוך אליו. המרחקים בין המחלף המתוכנן לקיים קרובים מדי (400 מ') ואינם עומדים בהנחיות משרד התחבורה למרחקים נדרשים בין מחלפים (1 ק"מ). מסוף התחבורה שנוסף בתכנית נדרש לתסקיר השפעה על הסביבה, שלא נערך.

נציג מגמה ירוקה הבהיר שבא לייצג את הדורות הבאים וככזה מתנגד לתכנית, הכופה עצמה על העירייה והשכונה, בניגוד לעמדותיהם. עפ"י דו"ח שיצא בירושלים ביחס לעתודות ליח"ד בעיר, לא נמצא חוסר של יח"ד בירושלים.

תושבת רמות המנהלת את מיזם הגן התנכ"י המצוי בתחום התכנית, ציינה כי גתות המצויות בשטח מהוות עדות לקיום חקלאות מתקופת בית ראשון במקום. נושא החקלאות הקדומה לא הוערך נכון בבדיקות הרגישות שנערכו לתכנית. קידום התכנית כפי שהוצגה תפגע בגתות ובאזור כולו.

נציג עמותת "תנו לחיות לחיות" ציין כי עפ"י בחינת מפות אזורי המחיה של הצבאים, התכנית תצמצם את שטחם ובכך תחשוף את כלל אוכלוסייתם לכליה. מבקש לבחון בשנית את הנושא ולא להחליט כיום על הפקדת התכנית.

נציגי קק"ל הביעו תמיכה בעמדת עיריית ירושלים ומתנגדים לקידום התכנית בותמ"ל, ללא ראייה כוללת וכפולח אחד מתכנית ספדיה. לעניין שטחי היער, קק"ל מקדמים בשטח זה תכנית ליער בשיתוף תושבי השכונה. עוד הבהירו כי אין צורך בתכנון היער הכלול בתכנית זו, המאושר כבר בתכנית פארק עמק הארזים ובקשו שלא להפקיד את התכנית.

צוות התכנון התייחס לנושאים שעלו בעת הדיון:

- קביעת יעודי הקרקע בתכנית נעשתה מתוך לימוד והכרת השטח ואינה קשורה לנושא הקנייני כנטען ע"י נציג כסלון. הצפיפות עומדת על כ- 13.5 יח"ד לדונם, מעט מעל המינימום הנדרש בתמ"א 35.
- לעניין תמ"א 35 והצורך בבחינת מלאי יח"ד ברקמה הבנויה – עפ"י עיריית ירושלים בתשובתה להתנגדויות שהוגשו בתכנית "מורדות ארנונה" אין במלאי התכנוני הקיים ובתוספת יחידות דיור ברקמה הבנויה של העיר מענה מספיק לביקושים ולצורך בתוספת יח"ד בעיר.

- לעניין הטענה כי התכנית חלה בתחום מכלול נופי- מדובר בטענה שגויה. עורך התכנית ציין כי תמ"א 35 ערוכה בקנ"מ של 1:100,000 ויש לבצע את הבדיקה באותו קנ"מ. התכנית מצויה בשולי מכלול נופי "הדרך לירושלים" ומחוצה לו.
- השכונה המוצעת תיתן את המענה הפרוגרמטי לצרכי השכונה וזאת בהתאם לתדריך הקצאת השטחים הנוכחי. כיום מקודם תדריך חדש שבו הדרישה לשטחי ציבור נמוכה וחשכנית יותר בקרקע. לנושא הארכיאולוגיה הוכן סקר בהתאם לדרישות רשות העתיקות.
- לנושא התחבורה צויין כי נערך בה"ת העומד בכל הקריטריונים הנדרשים. המחלף מכביש 9 המופיע בתכנית אינו מוצע במסגרתה אלא מאושר בתכנית 6036.
- לנושא בע"ח והצבאים – פריסת הבינוי בתחום הקו הכחול של התכנית נועדה למזער ככל הניתן את הפגיעה בבעלי החיים.

חברי הוועדה התייחסו לנושאים הבאים :

- **יו"ר הוועדה** ציין כי יש לפעול לקידום תכנית משלימה של שטחים פתוחים, הכוללת את כיפת מצפה נפתוח. מציין כי לשם כך יוקצה מימון ממשלתי. **נציג המשרד להגנת הסביבה ונציג משרד החקלאות** ביקשו להרחיב את הקו הכחול כבר בתכנית המוצעת כך שתכלול את הכיפה אשר תסומן כשטח פתוח. **נציג רמ"י** ביקש לא להרחיב את הקו הכחול מחשש לעיכוב התכנית, אך ציין כי רשות מקרקעי ישראל תסייע בקידום תכנית אשר תשמור על הכיפה ומורדותיה כשטח פתוח.
- **יועץ התחבורה של הוועדה** התייחס לנושאים התנועתיים שהועלו וציין שנערכו תיאומים עימו והתכנית תוקנה בהתאם להערותיו והיא תאפשר רמות שירות טובות בשכונה, הכל תוך התאמה לתמ"א 3.
- **נציג המשרד להגנת הסביבה** התייחס למספר נושאים וביניהם: ייעול השימוש בקרקע ע"י ציפוף שטחי ציבור כפי שמוצעים בתדריך החדש; ביטול החיוב לחיפוי באבן של הבינוי בתכנית בשל השלכות סביבתיות נרחבות; הכללת הגתות בתחום השצ"פ.
- **נציג משרד השיכון** ציין כי מדובר בתכנית טובה המאזנת בין צרכי פיתוח העיר לבין שימור שטחים פתוחים. עוד ציין כי מדובר בשיפור ניכר ביחס לתכניות הקודמות שהוגשו לתא שטח זה.
- **לבקשת נציגת משרד המשפטים** הבהיר **נציג צוות הותמ"ל** את היחס לתמ"א 22 ולתמ"א 35:
- **לעניין תמ"א 22** – תמ"מ 1/30 ייעדה שטח לפיתוח בהיקף של 190 דונם בשטח המסומן בתמ"א 22 כיער טבעי לשימור. לשטח זה ניתנה הקלה עפ"י הוראות התמ"א. השטח המיועד לבינוי בתכנית זו מתוך סך השטח שיועד לפיתוח בתמ"מ הינו 65 דונם, ועבורו נדרשת הקלה בשנית, בהתאם להוראות התמ"א ובסמכות הוועדה.
- **לעניין תמ"א 35** – התכנית כלולה במרקם עירוני ומצויה בסמיכות למכלול נופי, זאת לאחר בדיקת התשריט על גבי תמ"א 35 בקנ"מ של 1:100,000. לעניין סעיף 6.5 בתמ"א 35 (העוסק בהתחדשות עירונית) צויין כי נושא חידוש עירוני ועיבוי הרקמה העירונית נדון

בהרחבה לעת אישורה של תמ"מ 1/30, לפני כשלוש שנים. לאחר שמיעת ההתנגדויות ע"י חוקרת ובחינת עתודות הקרקע לבניה, אומצה ע"י המועצה הארצית המלצת החוקרת לסמן את השטח הנדון כשטח לפיתוח, לאחר גריעת שטח הכיפה. עוד צויין כי תכנית המתאר המחוזית הוסיפה שטחי פיתוח במשורה לאחר בחינת חלופות ועתודות קרקע לפיתוח במרחב ירושלים.

נציג ארגון הגג ציין שלטעמו יש לשקול את נושא ההתחדשות עירונית בטרם הפקדת התכנית הנדונה, בהתאם להוראות סעיף 6.5 בתמ"א 35. יתר על כן, ישנם סעיפים נוספים בתמ"א 35 שיש לבחון את התכנית על פיהם, דבר שלא נעשה (כגון סעיף 12.1 העוסק בהרחבה ניכרת ודורש נספחים שונים). ולכך השיבה **מתכנתת הוועדה** שהתכנית כוללת את כל הנספחים הנדרשים.

עוד הוסיף **נציג ארגון הגג** כי התכנית אינה בשלה לקידום, בין היתר בשל ההתנגדות הרבה לה, מיקומה על אתר טבע עירוני (ולא בסמוך אליו כפי שהוצג), החוסר בהתייחסות לדיור להשכרה ועוד. לאור כל זאת ראוי שתמשיך את דרכה בוועדה המחוזית.

- **נציג רמ"י** השיב לנושא זה כי נבדקו כל עתודות הקרקע בי-ם ואלו אינן יכולות לספק מענה לביקושים בעיר. תהליך התחדשות עירונית הינו תהליך נכון ורשות מקרקעי ישראל פועלת גם באפיק זה, אולם מדובר בתהליך איטי שלא ניתן להסתמך עליו לבדו ויש לקדם תכנון גם בשטחים חדשים.

- **נציג משרד ראש הממשלה** ביקש לשקול הגדלת היח"ד בדיור המוגן מ-200 ל-240 וכן הוספת יח"ד לתכנית בכדי שישמשו להתחדשות עירונית עבור תושבי רמות.

- **נציגת משרד התחבורה** בקשה לתאם עם משרדה את נושא מסוף התחבורה בתכנית.

- **נציגת משרד הביטחון** ציינה כי התכנית מוגבלת בגובהה וכי כל חריגה מגובה של 40 מ' תידרש לתיאום עם מערכת הביטחון. כן בקשה להוסיף להוראות התכנית סעיף הנוגע לעיתוי תחילת העבודות והודעה בטרם עת למשרד הביטחון. לנושא התכנוני סבורה כי לאור ההתנגדות הציבורית הרחבה לתכנית, בכללה של עיריית ירושלים, נדרש תסקיר בטרם הכרעה בה.

יו"ר הוועדה, סיכם והדגיש, לאחר שנשמעו הדוברים, כי מדובר בתכנית צמודת דופן אשר נותנת מענה ראוי לאיזון בין הצורך בתוספת שטחים לבינוי לבין הצורך בשמירה על השטח הרגיש. ישנו צורך ממשי בהוזלת מחירי הדיור הגבוהים בירושלים ולשם כך יש צורך בהוספת יח"ד לשוק הדיור, כפי שיתאפשר בתכנית זו.

בתום הדיון הצביעה הוועדה ב- 2 הצעות החלטה כדלקמן:

הצעת היו"ר: (פורסם במסמך החלטות בתאריך 12.11.15)

בפני הוועדה הוצגה תכנית תמל/ 1012 המוסיפה כ- 1,600 יח"ד בדרום שכונת רמות בירושלים בתמהיל מגוון של גדלי דירות ודיור מוגן, זאת בנוסף לשטחי מסחר, מוסדות ציבור ושטחים פתוחים בדרגות פיתוח שונות.

הוועדה מודה לצוות התכנון על עבודת התכנון הקפדנית אשר התחשבה במאפיינים הייחודיים של שטח זה הן מבחינה נופית/אקולוגית והן מבחינת השפעתו על תושבי רמות המתגוררים בסמוך לו.

הוועדה רואה חשיבות בתוספת יח"ד לעיר ירושלים ומציינת לחיוב את פעולתה של עיריית ירושלים בתחום ההתחדשות העירונית. יחד עם זאת ולאור הקושי במתן מענה לביקושים הקיימים והחזויים לדיור בעיר במסלול של התחדשות עירונית בלבד סבורה הוועדה כי יש לפעול להגדלת היצע הדיור העיר הן בתוך הרקמה הבנויה והן בבניוי צמוד דופן לשכונות קיימות המשתלב בהן, כדוגמת תכנית זו. כמו כן, הוועדה התרשמה כי התכנית מאזנת בין הצורך להוסיף יחידות דיור לעיר ירושלים לבין שמירה על שטח מצפה נפתוח וערכי הטבע המצויים בו, תוך צמצום השטח המיועד לפיתוח על פי תמ"מ 30/1.

הוועדה קוראת לרמ"י ולמשרד האוצר לפעול לקידום תכנית לשימור השטחים הפתוחים בשטח שאינו כלול בתכנית המאושרת לפארק המטרופוליני, כפי שהתחייבו במהלך הדיון.

הוועדה מאשרת שינוי יעוד שטח יער טבעי לשימור לשטח המיועד לפיתוח בהיקף של 65 דונם בהתאם לסעיף 9 א' לתמ"א 22.

הוועדה לאחר שקיימה דיון בתכנית על היבטיה השונים, מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף לביצוע התיקונים המפורטים להלן בתוך 45 יום:

1. עפ"י המלצת יועץ הסביבה, להוראות התכנית תתווסף הוראה המחייבת פיקוח סביבתי על מהלך עבודות הביצוע, הוראות למגרשים שבהם תדרש בדיקת רוחות והוראה המחייבת שיקום אקולוגי באמצעות חישוף קרקע והחזרתה.
2. השלמת דו"ח הסביבה בתאום עם יועץ הסביבה לותמ"ל.
3. ביעוד מגורים ומסחר יתאפשר דיור מוגן לקשישים, דיור לסטודנטים ודיור חוסים, בבעלות ובניהול משותף במקבצים של 50 יח"ד לפחות.
4. התכנית תאפשר שימושים זמניים לצורך הקמת השכונה, תוך הבטחת זמניות השימוש והפרעה מינימאלית למגורים קיימים.

5. בחינת פתרונות להורדת והעלאת נוסעים במוסדות החינוך ותיקון מסמכי התכנית בהתאם במידת הצורך.
6. הכנת נספח איזון חומרי חפירה ומילוי והוספתו כנספח למסמכי התכנית.
7. בשטחים הפתוחים בהם מצויות גתות תבחן האפשרות לשמרן ולשלבן בפיתוח הנופי של שטחים אלו. הוראות מתאימות לנושא יוטמעו בתכנית, ככל שיידרש.
8. הוראות התכנית לא יתייחסו לחומרי החיפוי של המבנים, שכן הנושא מוסדר במדיניות התכנון העירונית.
9. תיערך היוועצות עם משרד התחבורה לעניין מסוף התחבורה המוצע.
10. היקף יח"ד בייעוד מגורים מיוחד יגדל לכדי 240 יח"ד, בכפוף למגבלות הגובה, בתיאום עם משרד הביטחון.
11. טרם תחילת עבודות הפיתוח במתחם תועבר הודעה למשרד הביטחון.
12. תיקונים טכניים בהנחיית מתכנתת הותמ"ל.

הצעת נציג ארגון הגג:

לפני הוועדה הוצגה תכנית למתחם "מורדות רמות" ונשמעו הסבריהם של המתכנן, היועצים השונים, וחברי צוות התכנון. כמו כן שמעה הוועדה טענות אחדים מנציגי המתנגדים לתכנית, וחבריה עיינו במכתבים שהופנו לוועדה בעניין התכנית, כולל מכתביו של ראש עיריית ירושלים ובאי כוחו.

לאחר כל זאת ולאחר ששקלה הוועדה את הדברים ששמעה מיזמי התכנית, צוות התכנון ויועציו ושאר הדוברים, מחליטה הוועדה לדחות את התכנית מהטעמים הבאים:

א. על פניו נראה כי קביעת המתחם כ"מתחם מועדף לדיור" ע"י קבינט הדיור, בשגגה יסודו ונעשה על בסיס מידע שגוי וחלקי שהוצג לקבינט.

ב. מניתוח השטח במסמך הסביבתי שהוכן לתכנית, עולה כי בניגוד לאמור בחו"ד מנהלת מנהל התכנון לשר הפנים מ- 3.6.15, התכנית אינה שוכנת "בסמוך" לשטחים ערכיים מבחינה נופית, סביבתית ואקולוגית, אלא ממוקמת ברובה בליבם, ויוצרת פגיעה קשה באתר טבע ונוף ייחודי.

ג. ע"פ נתוני המסמך הסביבתי, חלקי האתר קשורים זה לזה ומהווים מכלול של בתי גידול בעלי מאפיינים שונים שבהם צמחיה מגוונת, הכוללת עשרות מינים של צמחים טעוני שימור, שרבים מהם נדירים ביותר, ומתקיימת בו אוכלוסייה גדולה של בעלי חיים עם דגש על יונקים גדולים – עדרי צבאים, צבועים, שועלים ועוד. המסמך מחזק את הטענה שאתר זה חשוב ביותר בראיה עירונית, גם בגלל הקשר הנשמר למקבץ אתרי טבע נוספים וסמוכים בשולי העיר מחד ולרצף השטחים הפתוחים של הרי יהודה ממערב לעיר.

ד. למרות מאמציו של צוות התכנון, הראויים לכל שבת, לתכנון נאות תוך צימצום הפגיעה בנוף ובטבע, התכנית מפקיעה משטח האתר למעלה ממחציתו, שטחים שערכיותם גבוהה וגבוהה מאד, ומסכנת בכך את קיומם של ערכי הטבע המצויים במקום ובמיוחד את עדר

- הצבאים המתקיים בו. בנוסף היא מצמצמת במחצית את השטח הפתוח האיכותי העומד לרשות תושבי השכונה למטרות חברתיות.
- ה. בדיון לא מולאו חלק מהוראות תמ"א 35, בדגש על סעיף 6.5 העוסק בהתחדשות עירונית. הדיווח של נציג היזם רמ"י ונציג משרד רוה"מ לא ממלאים את דרישת מילוי ההוראה ממוסד תכנון.
- ו. עיריית ירושלים הבהירה כי לא רק אינה תומכת בתכנית, אלא היא מתנגדת בתוקף לקידומה ולמימושה כמוצע בניגוד למדיניות התכנון העירונית ותוך כפייה והתעלות.

לאור הפגיעה הסביבתית הקשה הצפויה והתנגדותה המוחלטת של עיריית ירושלים, הנתמכת בהתנגדות ציבורית רחבה, הצפויה לעכב ואף למנוע את מימוש התכנית בלוח הזמנים הנדרש בתמ"ל, מחליטה הוועדה לדחות את התכנית.

בעד הצעת היו"ר: 9

בעד הצעת נציג ארגון הגג: 1

נמנעים: 2