

1059548-40 ①

זאב ברקאי – יועץ כלכלי – ארלוזורוב 10/23, ירושלים 92181; טל. 02-5631087; פקס. 02-5672021; נייד 052-2566380; דואל: [zevbar@012.net.il](mailto:zevbar@012.net.il)

18/12/2014

עדכון 15/05/2015

תכנית 11094  
נספח פרוגרמתי  
1059548-40

לאחר דיון שקיימה הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בתוכנית 11094 בנובמבר 2014, החליטה הוועדה בן השאר כדלקמן:  
סעיף 3 להחלטה: "פרוגרמה ושטחי ציבור:

א. המענה לצורכי ציבור העולים בתכנית ייענו בתחום חלקה 3 בלבד.

ב. הוועדה מאשרת את העקרונות לעריכת נספח פרוגרמתי שהוצג וקובעת בנוסף, כי זכויות הבנייה של מבני ציבור יהיו 300% בנייה, וזאת לטובת מקסום פוטנציאל הבינוי במגרשים אלה, גם בראייה ארוכת טווח"

במקביל קבעה הוועדה כי סך יח"ד בתכנית יעמדו בתנאי תמ"א 35, כלומר צפיפות הבינוי לא תעלה על 22 יח"ד לדונם.

כמו כן קבעה הוועדה הנחיות באשר למגבלות בנייה בגלל גורמי אקולוגיה ו"טבע עירוני". לאור החלטות אלה שונו מספר משתנים בתכנית אשר תופקד על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.

מספר יח"ד יהיה 500, בצפיפות שלא תעלה על 22 יח"ד לדונם; המגרשים המיועדים למבני ציבור הם:

מספר תא השטח	שטח קרקע (דונם)	זכויות בנייה (מ"ר)	יעוד מוצע
201	1.4	4,200	מעון יום, מבנה לקהילה
202	3.0	9,000	גני ילדים בנים, ת"ת בנים, בית כנסת
203	3.6	10,800	גנים לבנות, יסודי לבנות, לשכת רווחה
סך הכל	8.0	24,000	

### סך הכל למבני ציבור 8.0 דונם

להלן הצרכים הנובעים מאכלוס של 500 יח"ד.

על פי התלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מספר הנפשות הממוצע למשק בית הוא 5.5 נפשות.

כלומר האוכלוסייה בתכנית 11094, תסתכם ב- 2,750 נפש.

על פי "המדריך" המאושר על ידי הממשלה מינואר 2001, שיעור שנתון

האוכלוסייה, כלומר 88 נערים ונערות.

לוח מס' 1 להלן מציג את הצרכים הפרוגרמטיים ולוח מס' 2 מציג את

**מינהל התכנון - מחוז ירושלים**  
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 11094

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
להעניק את האו"מ למבני הציבור  
בתכנית 11094, אשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר

**מס' 3**

המוסד	קבוצת הגיל	תלמידים	כיתות	שטח בנוי	שטח חצר
מעון	0-2	79	4	580	420
גן ילדים בנים	3-4	88	3	375	525

מבנה 3 קומות	2,000	600	1,600	20	396	5-13	תיית בנים
	1,200	700	500	4	132	3-5	גן ילדים בנות
מבנה 4 קומות	1,500	1,200	1,500	12	352	6-13	יסודי בנות
על גג תיית			1,100				בית כנסת
על גג מבנה			500				מבנה לקהילה
	6,700	3,445	6,155				סך הכל

המענה לצרכים הנובעים מחינוך על יסודי (ישיבה קטנה וסמינר לבנות) יינתן מחוץ לתחם התכנית, או בשכונה רמת שלמה, או בכל רחבי העיר, כשכיח באוכלוסייה החרדית. שצ"פ נדרש בשטח של 13,750 מ"ר ניתן מענה כדלקמן:

תא שטח 401 3.2 דונם

תא שטח 403 180 מ"ר

תא שטח 404 10.5 דונם,

סך הכל 13.9 דונם שצ"פים.

מעבר לשטחים אלה, קיים בסביבה הצמודה לבינוי יער נטוע אדם אשר יכול לשמש כשטח לביולוגי פנאי לתושבי השכונה; בנוסף לכך קיים תא שטח 500 בשטח של 10.1 דונם אשר יעודד על פי התכנית נוף פתוח ואשר אף הוא עומד לרשות התושבים. לשכונה של כ- 500 יח"ד עם אוכלוסייה של כ- 2,750 נפש יש צורך בשירותי מסחר. התכנית מציעה 900 מ"ר שירותי מסחר שטח עיקרי, 1,200 שטח עיקרי ושטחי שירות. כלומר מדובר בשטח מסחרי עיקרי בהיקף של 0.33 מ"ר שירותי מסחר לנפש.

הערה: בבדיקה חוזרת שנערכה ביחס למגרשים המיועדים למבני ציבור על פי תכניות מאושרות (ללא תכנית 11085) נמצאים מגרשים פנויים אחרי שאכלוס השכונה הושלם לפני כעשרים שנה. מגרש 615 בשטח של 4,030 מ"ר, מצוי קרוון בשטח של 200 מ"ר. מגרש 635 בשטח של 9,930 מ"ר מיועד לבתי ספר, עד היום לא מומשו זכויות הבנייה. מעבר למגרשים אלה מצויים עוד מספר מגרשים שטרם נוצלו אך בסדר גודל של דונם או שניים המאפשרים בנייה של גני ילדים למשל. מעבר לכך, מגרש בסדר גודל של 9 דונם נמסר למוסד ציבורי שאינו משרת את השכונה. כמו כן, נמסר כי מספר תלמידי כיתה א בשכונה ירד משך השנים האחרונות בכ- 20% ובשיעור דומה הצטמצם מספר הכיתות בדרג כיתות א, עובדה המחזקת את הנאמר לעיל באשר לקיום מגרשים פנויים למבני ציבור.