

האגף לתכנון פיזי

21 אוגוסט 2011
סימוכין: 2011-0025-64

בית היערן - יער השלום, ירושלים

סיכום דיון הועדה לבדיקת תכניות מיום ה 31/07/2011

משתתפים: כרמית פינץ, ירון ארגו, עו"ד שרון מאיר, משה צימרמן, שרונה יעקב, קרן זילברמן.

נציג היזם: מוטי לוי - עמותת אלעד.

מהות הבקשה: הקצאת קרקע בפטור ממכרז עבור אטרקציה תיירותית.

רקע:

באזור יער השלום בשטח המבוקש בתוכו שוכן בית היערן, מזה מספר שנים מפעילה העמותה בהרשאת שימוש מקק"ל, המתחדשת מדי שנה מגוון פעילויות לקבוצות ומשפחות.

בנוסף, בסמוך ליער השלום מפעילה העמותה באמצעות חברת "המעין מפעלי תיירות בע"מ" את אמת המים החשמונאית אשר הוחכרה לעמותה ל- 49 שנים.

ע"מ להמשיך בפעילות ולהרחיב את מגוון הפעילויות המוצע לציבור הרחב, ובפרט בתחום של לינת שטח, מבקשת העמותה להקצות לה מתחם ביער השלום בחכירה של 49 שנים ובכך להוסיף ולעבות את הפעילויות המוצעות כיום וכן ליצור חיבור בין הפעילות ביער השלום לפעילות באמת המים החשמונאית.

עמותת אלעד מבקשת לחכור שטח של כ-15 דונם ביער השלום, ב-8 דונם מתוכם מתקיימת כתב היום פעילות ו-7 נוספים הינם לשם הוספת פעילויות חדשות. השטח המבוקש מהווה כ- 5% משטח היער.

הפעילויות שהאתר יציע: מתחם פעילות אתגרית, לינת שטח, סגווי, אופניים, ריצת ניווט, יצירה ומחזור מהטבע, אטרקציה ארכיאולוגית (השתתפות בחוויית סינון וגילוי ממצאים אשר נמצאו בחפירות עיר דוד).

נקודות שעלו בדיון:

- **משך ההקצאה** - לדברי היזם ישנו צורך בהקצאה לתקופה ארוכה מכיוון שהרחבת הפעילות המתוכננת כרוכה בהשקעה כספית גדולה ולשם כך העמותה צריכה להיות בטוחה ביכולת שלה להפעיל את הפרויקט לאורך זמן ולא בהרשאה שמתחדשת כל שנה.
- **אפיון היזם** - המבקשת הינה עמותה שהיא מלכ"ר, והפרויקט הינו פרויקט עסקי רווחי במהותו. הובהר כי אין מניעה לאפשר הקצאה לעמותה וההשלכה של מלכ"ר היא שהרווחים אמורים לשמש להרחבת פעילות העמותה בהתאם למטרותיה ולא למשיכת רווחים. הפעילות המוצעת תואמת את מטרות

העמותה: "חיזוק הקשר היהודי לירושלים לדורותיה, ע"י סיורים, הדרכה, איכלוס והוצאת חומר הסברה".

- **ייעוץ הקרקע** - השטח המבוקש מוגדר כשצ"פ על פי תכנית ע.מ/9. הפרוגרמה המוצעת לפרויקט כוללת אכסון (חניון קמפינג) לרבות בינוי של מקלחות ושרותים ולכאורה נראה כי נדרש שינוי תכנוני דהיינו שמטרת הדיון היא הרשאה לתכנון.
- לטענת נציג היזם על בסיס בדיקה מול מנהל מקרקעי ישראל אין צורך בשינוי תכנוני. תוספת הבינוי הנדרשת היא בנייה של שירותים ומקלחות ולקק"ל יש סמכות לבנות שירותים ביערות קק"ל. – מאחר שהשטח המדובר הוא בתחומי העיר, ומכיוון שהליך הרישוי/תכנון יתבצע מול עיריית ירושלים יש לקבל את עמדת הערייה הן ביחס לפרויקט באופן כללי והן מבחינת ההליך התכנוני הנדרש להקמת הפרויקט הועדה סבורה כי רצוי לקבל עמדה מפורשת בנושא זה ממחלקת מהנדס העיר בעיריית ירושלים.
- **זכויות בניה** - פרויקט הלינה המתוכנן הוא במאהלים גדולים קבועים. הועדה מסבה את תשומת לב היזמים כי גם לשם כך נדרשות זכויות בניה ויש לוודא האם זה מתאפשר על פי התב"ע הקיימת.
- **חניה** - לא נדרשת תוספת חנייה מעבר למצוי כיום במבואה של בית היערן וברחוב נעמי הסמוך.
- **עמדת קק"ל** – נציג היזם מעדכן כי קק"ל תומכים בהקצאה והוא יעביר למשרד מכתב עדכני.

החלטת ביניים

הועדה תצא לסיור במקום להתרשמות בשטח.

ביום 09.11.2011 יצאה הועדה לסיור התרשמות באתר.

בהמשך לדיון הקודם ולסיור באתר, התקיים דיון פנימי בתאריך 27.11.11 בהשתתפות: כרמית פינץ (יו"ר), חנה איפרגן, ירון ארגז, אריה זומר, משה צימרמן, רמה בן ידידיה, שרונה יעקב, קרן זילברמן.

נקודות שעלו בדיון:

- **הפוטנציאל התיירותי** - הפעילות המוצעת באתר כוללת סיורים מודרכים, סיורים בסגווי, סדנאות בתחום הארכיאולוגיה, מתחם קמפינג ועוד. היזמים כבר פועלים בשטח בשנים האחרונות במסגרת הרשאת שימוש, ומקיימים את הפעילות תיירותית שהוזכרה.
- **תוספת חניון הקמפינג** – היזם מבקש להוסיף חניון קמפינג על מנת להשלים ולהרחיב את הפעילות התיירותית שלהם. הועדה סבורה כי הפעילות המוצעת היא פעילות תיירותית, והסדרה שלה ותוספת
- **היתכנות תכנונית** - השטח המבוקש מוגדר על פי תכנית שבתוקף ע.מ/9 כשצ"פ. לא ברור אם השימושים הנעשים/המבוקשים מותרים בשטח על בסיס התכנית שבתוקף מוצע ליזם לבחון זאת מול הועדה המקומית.

בכל מקרה המבנים הקיימים בשטח, מלבד מבנה אחד, הם מבנים לא מוסדרים ולכן מעריכה הוועדה כי יש צורך להסדיר אותם מבחינה תכנונית. במסגרת הפרויקט.

לגבי חניון הקמפינג המוצע בפרוגרמה, אשר במסגרתו מתוכננים שני אוהלים גדולים האמורים לאכלס עד 40 איש בכל אוהל, מאחר ומדובר באכסון קל (אוהלים), ומיקום המקלחות ושירותים אמור להיות בתחום הבנוי והמופר כבר עתה מעריכה הוועדה כי יש התכנות תכנונית לפרויקט המוצע.

החלטה:


הוועדה ממליצה לתת ליזם הרשאה לתכנון במקביל להרשאת השימוש לצורך הסדרת המיזם התיירותי הקיים והמוצע.

במסגרת ההרשאה על היזם נדרש להסדיר מבחינה סטטוטורית את הפרויקט הקיים, וכן לאפשר מבחינה סטטוטורית הקמה של חניון קמפינג. הוועדה סבורה כי מהות הבקשה היא הרשאה לתכנון לכלל השטח המבוקש, ולא ניתן להסתפק בהקצאה קרקע של השטח שבו כבר מתקיימת הפעילות.

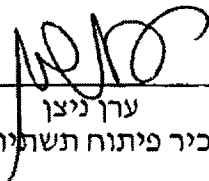
במידה והפעילות התיירותית הקיימת בשטח תוסדר מבחינה סטטוטורית, ממליצה הוועדה על הקצאת הקרקע בפטור ממכרז במקביל להרשאת השימוש הקיימת, ועל מתן הרשאה לתכנון לשטח המיועד לחניון לילה.

אין בהחלטה זו משום התחייבות של המשרד לסיוע כלשהו

תוקף החלטה זו לשלוש שנים.



כרמית פינץ - מנהלת אגף תכנון פיזי



ערן ניצן
סמנכ"ל בכיר פיתוח תשתיות והשקעות



חנה איפרגן
ס"סמנכ"ל בכיר פיתוח תשתיות והשקעות