

מסמך החלטות משיבת הועדה מחוזית לתכנון ובניה מס' 2020023

שהתקיימה ביום שני, ח' חשוון תשפ"א, 26/10/20

בשעה 9:00 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית

יו"ר הוועדה מר עמיר שקד- יו"ר הוועדה המחוזית

השתתפו:

מתכנתת המחוז	-	שירה תלמי באבאי
המשרד להגנת הסביבה	-	טל פרי
המשרד להגנת הסביבה	-	אבי בן צור
נציג משרד הבינוי	-	איילון ברנהרד
נציגת הארגונים הסביבתיים	-	לירון דין
שעניינם שמירה על איכות הסביבה		
רמ"י	-	מליה אברמוביץ
רמ"י	-	ענת ישראלי
עיריית ירושלים	-	עופר ברקוביץ
משרד הביטחון	-	טל קאופמן
משרד הבריאות	-	טליה שוסברגר
משרד התחבורה	-	דורון לביא
קק"ל	-	ענבל אייזנבנד

נכחו:

מזכירת הוועדה	-	פייגי גרטנר
יועמ"ש לוועדה	-	אתי רוזנבלום
ועדה מקומית עיריית ירושלים	-	אמנון ארבל
עיריית ירושלים	-	יוחנן וייצמן
יועץ תחבורה לוועדה	-	רן שמל
לשכת התכנון	-	דן קינן
לשכת התכנון	-	איתן רובינשטיין
לשכת התכנון	-	גידי בן עמי
לשכת התכנון	-	נועה גולדשמידט
עיריית ירושלים	-	הילה בכר
עיריית ירושלים	-	שרון דינור
עיריית ירושלים	-	יוחנן וייצמן
נציג הארגונים הסביבתיים	-	מתן נחום
שעניינם שמירה על איכות הסביבה		

מוזמנים:**תכנית אב רסקו****הצגה לחברי הוועדה**

אדריכלית התוכנית	-	עדי אסיף
ביטמן בן צור אדריכלים	-	דינאי אורנשטין
מתכנת נוף של התכנית	-	מיכל דוקורבסקי
יועץ שימור לתכנית	-	משה שפירא אדריכלים
יזם תכנית מוקד קמחי-טשרניחובסקי	-	ארנן חשאי
מינהלת התחדשות עירונית	-	אילת קראוס
מנהל קהילתי	-	אליאס מסינס
תושבת	-	שלומית שאהר
תושב	-	עופר גרידניק
תושבת	-	דינה פלד
תושב	-	יצחק פלד
תושב	-	יאיר אסף שפירא
תושב	-	עומר גילה
תושב	-	קובי פרידג'
תושב	-	מאיר הראל
תושב	-	יונתן צחור
תושבת	-	רחל חביב
תושבת	-	שושי קרמר
תושב	-	דניאל גיפס
תושבת	-	אירית צניאבסקי
תושב	-	דוד זילברמן
תושב	-	רויטל בן ברוך

ניסן גלבע	-	סגן מהנדסת הוועדה המקומית מטה יהודה
מירה אבנרי	-	רט"ג
אריאל קדם	-	פקח התוכנית
ד"ר יריב מליחי	-	אקולוג המחוז מטעם רשות הטבע והגנים
		הלאומיים

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה, כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון, ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

1. תכנית אב רסקו הצגה לחברי הוועדה

החלטה:

1. הוועדה מברכת על הגשת תכנית האב המתווה מסגרת תכנונית כוללת לשכונת רסקו וקובעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות בשכונה.
2. הוועדה התרשמה כי נעשה עבודה תכנונית משמעותית על בסיס נקודת מבט כוללת ותוך שיתוף של התושבים.
3. עם זאת, בהמשך להערות מצד המנהל הקהילתי והתושבים שעלו בדיון, הוועדה קוראת לעיריה לקיים שיתוף ציבור נוסף עם המנהל ונציגות התושבים. לבקשת חלק מחברי הוועדה, תשלח הודעה על מועד המפגש גם לחברי הוועדה המחוזית.
4. במפגש יועלו בין היתר גם התייחסות למתחם חוות הנוער הציוני והקישוריות הנדרשת בשכונה.
5. כמו כן תינתן התייחסות לשיקולים התכנוניים הקשורים בהקצאת זכויות בניה בהיקף מספק אשר יאפשר ישימות להריסת מבנים ובניית חדשים תחתם וזאת על מנת לאפשר שדרוג של המרחב הציבורי ומתן המענים הפרוגרמטיים הדרושים.
6. בפרק זמן זה תושלם גם התייחסות צוות התכנון לחוות הדעת היועצים המקצועיים של לשכת התכנון.
7. הוועדה תשוב ותדון בתכנית האב בתוך 45 יום ובהתאם לזמינות הדיונים לאור המגבלות בעבודת הוועדה המחוזית הנובעות ממגיפת הקורונה.

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור.

חברים שנכחו בזום: איילון ברנהרד, לירון דין, עמליה אברמוביץ, ענת ישראלי, עופר ברקוביץ, טל קאופמן, טליה שוסברגר, דורון לביא, ענבל אייזנבנד.

2. תוכנית - 151-0757468. שמורת טבע הכפירה הרחבה.

החלטה:

1. לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית ונציגי הוועדה המקומית, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית חשובה, אשר הינה חיונית לשמירת ערכי הטבע הייחודיים הקיימים בתחומה ואשר תואמת את מדיניות התכנון המחוזית והארצית בדבר שמירת השטחים הפתוחים הערכיים באזור זה.
2. הוועדה תציין כי השטח הכלול בתכנית הוא שטח ערכי הכולל ערכי טבע ייחודיים. בשל החשיבות הסביבתית והאקולוגית של המתחם הכלול בתכנית, ובהתחשב בכך ששמורת טבע הכפירה, כפי שנקבעה בתכנית מי/ 961, מקיפה את תחום התכנית, הוועדה רואה חשיבות בייעוד המתחם הכלול בתכנית לשמורת טבע מוצעת. הוועדה סבורה כי יעוד המתחם הכלול

בתכנית לשמורת טבע יהווה השלמה של השמורה הקיימת, ויאפשר שיקום של שטחי בתה ייחודיים במפגש מסדרונות אקולוגיים.

3. הוועדה תציין כי התכנית המוצעת מצויה בתחום הליבה השמורה בהתאם לתמ"מ/מ/30/1, וכי היא תואמת את הוראות סעיף 6.2.1 לתמ"מ בדבר הצורך בהגנה על האיכויות האקולוגיות של הליבה השמורה. עוד יצוין כי ייעוד השטח למתקן כליאה בוטל במסגרת תמ"מ א/4/24, וכי בהתאם לסעיף 6.1.4 להוראות התמ"מ ייעוד שטח לשמורת טבע לא יחשב שינוי לתכנית המתאר המחוזית.

4. בהתאם להוראות סעיף 6.2.1 לפרק המוגנים בתמ"מ א/1 ובהמשך להתייחסות נציגת קק"ל בדיון לפיה השטח המיועד לשמורת טבע מהווה חלק בלתי נפרד מהשמורה המקיפה אותו, ונוכח הערכים המאפיינים את המתחם הכלול בתכנית כמפורט לעיל, הוועדה סבורה כי שינוי הייעוד מיער לשמורת טבע הינו ראוי מבחינה תכנונית וסביבתית.

5. בהתאם להוראות סעיף 6.2.1 לתמ"מ א/1/30, ובהתאם לעמדת נציגי רטי"ג (מגישת התכנית), נציגת קק"ל ונציג המשרד להגנת הסביבה, הוועדה סבורה כי הייעוד המוצע לשמורת טבע, מתאים למתחם הסמוך לשמורה המוכרזת וצפוי לתרום לשמירה על ערכי הטבע הייחודיים הקיימים בו.

6. לאחר התייעצות עם היועץ הסביבתי של לשכת התכנון ובהתאם להוראות תמ"מ א/1 (סעיף 4.1.2.2 בפרק שטחים מוגנים), הוועדה מחליטה לפטור את התכנית מהכנת נספח סביבתי, וזאת מאחר שלא מוצע כל בינוי בתחום התכנית.

7. לאחר התייעצות עם היועץ האקולוגי של לשכת התכנון, הוועדה קובעת כי המסמך האקולוגי המצורף למסמכי התכנית מספק את המידע הנדרש לעניין המערכת האקולוגית הטבעית ורצף השטחים הפתוחים, וזאת בהתאם להוראות תמ"מ א/1 (סעיף 4.1.1.1 בפרק השטחים הפתוחים).

8. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית, בכפוף לתנאים הבאים:

א. בהתאם להוראות סעיף 7.1.4 לפרק המים בתמ"מ א/1, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת חו"ד רשות המים לעניין החדרת נגר עילי למי תהום וקביעת הוראות בתכנית לעניין זה.

ב. בהתחשב בכך שהתכנית מוצעת על קרקע חקלאית מוכרזת, תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור הולקחש"פ.

ג. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם רשות העתיקות.

ד. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת המלצת מועצת גנים ושמורות טבע.

ה. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם משרד הביטחון.

ו. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ועריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור.

חברים שנכחו בזום: איילון ברנהרד, לירון דין, טל פרי, עמליה אברמוביץ, עופר ברקוביץ, טל קאופמן, טליה שוסברגר, דורון לביא, ענבל אייזנבנד.

3. תוכנית - 101-0594663. בית חולים הדסה הר הצופים- דיון פנימי.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת צוות התכנון, נציגי בית החולים הדסה והמלצת הוועדה המקומית:

1. הוועדה מברכת על התכנית, המציעה הרחבה משמעותית של בית החולים הדסה הר-הצופים, ומאפשרת את התפתחות בית החולים בשלבים במהלך השנים הבאות. הוועדה תציין כי בית החולים הדסה הר הצופים הינו מוסד בעל חשיבות רבה, לעיר ירושלים וליישובי האזור, וראוי כי צמיחתו וגידולו ייעשו בהתאם לתכנון מוסדר, לטובת כלל תושבי האזור. כפי שנמסר במסגרת הדיון על ידי נציגי ביה"ח הדסה, מבנה בית החולים הינו מבנה ישן המתאפיין בצפיפות, ומטרת התכנית היא להתאים את בית החולים לדרישות עדכניות, ולאפשר את המשך התפתחותו ואת תפקודו המיטבי, לטובת תושבי העיר ירושלים ויישובי האזור, בפרק הזמן של עשרות השנים הבאות.

2. הוועדה התרשמה כי חלופת הבינוי המוצעת בתכנית, המציעה ריכוז של מבני בית החולים סביב מבנה המיון הקיים ויצירת נגישות מרבית בין מבני בית החולים, מבוססת על הצורך בהבטחת התפקוד המיטבי של בית החולים.

3. בהתאם לכך, ולאחר בחינת עמדת יועץ התנועה, יועץ הסביבה ויועצת השימור של לשכת התכנון, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

4. שימור

הוועדה תציין כי בית החולים הדסה הר הצופים הינו מבנה היסטורי מרשים ביותר, אשר נכלל ברשימת המונומנטים לשימור בהתאם לתכנית 2097. הוועדה שמעה גם את התייחסות יועצת השימור של הוועדה לפיה המבנה תוכנן ונבנה מתוך ההכרה בכוחו המרפא של נוף העצים ובין המבנים שולבו חצרות פנימיות. גם החורשה הצפונית למבנה היא חלק מהיותו מרחב מרפא. הוועדה קיימה דיון בנושא שימור מבנה הדסה ההיסטורי, השימושים המוצעים בו, יחס הבינוי המוצע למבנה ההיסטורי ובחינת חלופות בינוי על מנת להבטיח את נצפות המבנה ההיסטורי. כמו כן, קיימה הוועדה דיון בחלופות למיקום תוספות הבניה המוצעות וזאת על מנת לאזן בין ערכי השימור לבין הצרכים הפרוגרמטיים של בית החולים.

בדיון נמסר על-ידי מגישי התכנית, כי מבנה בית החולים הקיים, אשר נבנה בשנות ה-30 ושופץ במהלך שנות ה-70 של המאה הקודמת, אינו מאפשר עמידה בדרישות האשפוז והטיפול העדכניים. כן נמסר כי, המגבלות הפיזיות של המבנה הקיים והמחסור במרחבים מוגנים, אינם מאפשרים עמידה בתקינה רלוונטית לבתי חולים במסגרת המבנה ההיסטורי. לפיכך נדרשת תוספת בינוי משמעותית. על מנת להבטיח את המשך התפתחות בית החולים לטובת האוכלוסייה הגדלה של המטרופולין.

בהמשך לאמור, הוועדה מקבלת את ההסבר שנמסר על ידי נציגי מגישי התכנית לפיו תפקוד בית החולים מושפע במידה רבה ממיקום המבנים, מהמרחק ביניהם, ומהיכולת להבטיח גישה מיידית בין המבנים. בהקשר זה נמסר כי קיימת חשיבות רבה בקרבה פיזית של מבנה האשפוז ומבנה השיקום למבנה חדרי המיון, אגף הדימות וחדרי הניתוח. בינוי 'קומפקטי' ומרוכז של בית חולים תורם אף בהיבט המקצועי בהיותו מאפשר מעבר מהיר של רופאים ואנשי צוות בין המחלקות והמבנים השונים, כמו גם בהיבטים לוגיסטיים של איסוף פסולת, כביסה, חלוקת תרופות, מזון ועוד.

בהתאם לכך, מוצעת בתכנית חלופת בינוי הממקמת את המבנים החדשים בסמוך למרכז הקמפוס הקיים תוך צמצום פריסת הבינוי במרחב. בנוסף, התכנית מציעה ניצול יעיל של הקרקע על-ידי הטמעת חלק גדול מהבינוי בתת-הקרקע וכן עלייה לגובה במגדל האשפוז, ואף זאת תוך צמצום מרחקים והגברת הנגישות בין חלקי בית החולים.

הוועדה התרשמה כי נעשתה עבודה יסודית של מגישי התכנית בבחינת חלופות הבינוי. הוועדה התרשמה כי החלופה המוצעת בתכנית הינה חלופה ראויה בין היתר בשל הגבלת גובה מבנה המיון לגובה רצפת המבנה ההיסטורי הקיים, וזאת על מנת להבטיח את ניצול תת הקרקע כאמור לעיל וכן על מנת לשמור על נצפות חזית הכניסה הראשית של המבנה ההיסטורי שהינו כאמור מבנה ייחודי, המהווה נקודת ציון היסטורית חשובה בתולדות העיר.

הוועדה סבורה כי מיקום המבנים המוצע מייצר איזון ראוי בין הצורך בהגדלה משמעותית של היקפי הבינוי (פי חמישה מהיקף הבינוי הקיים ופי ארבעה מהיקף הבינוי המאושר), שמירה על בינוי מרוכז ויעיל, ושמירה על ערכי השימור של המתחם הכולל את שימור המבנים ההיסטוריים ושימור עצים.

הוועדה תציין כי שקלה בכובד ראש את נושא היחס לעצים בוגרים בתחום התכנית, ותפקידם החשוב ביצירת 'אווירת מרפא' וכי החלטתה בנושא זה תפורט להלן, בסעיף 10 להחלטה זו. בהמשך לאמור לעיל, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת תיק התיעוד המלא בהתאם להנחיות יועצת השימור לוועדה.

בנוסף, הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יועברו למחלקת השימור בעיריית ירושלים, וכי תתקבל התייחסות המחלקה או ועדת השימור בתוך 60 ימים ממועד החלטה זו. בהמשך לכך, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הערות יועצת השימור של הוועדה במסמכי התכנית. בהמשך לעמדת יועצת השימור לוועדה, הוועדה מברכת על השימושים המוצעים בבניין ההיסטורי (מרפאות, בריאות האשה, משרדים, מלונית), אשר מאפשרים שמירה על כוונת המתכנן המקורי. התכנון המוצע מאפשר שיחזור מבואת חלל הכניסה ההיסטורי למבנה כפי שהיה במבנה מקורי (שנות ה-30, תכנון מנדלסון), דבר שלא היה מתאפשר אם היו מוצעים במבנה זה אשפוז וקבלת חולים. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום השימושים המוצעים במבנה בתיאום עם לשכת התכנון. יש להראות בתכנית את המיקום אליו יועבר גן "עץ החיים", המפורק בתכנית זו.

תיקבענה הוראות מחייבות בתכנית (לרבות בעניין מיקום וגובה המבנים) על מנת להבטיח את נצפות המבנה ההיסטורי, לרבות קביעת סטייה ניכרת בעניין זה.

הבניין המסומן בקו ורוד בתשריט התכנית הוא אתר המיועד לשימור בהתאם לתכנית המאושרת 2097. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת ההוראות הבאות במסמכי התכנית:

- א. לא תותר הריסתו של הבניין לשימור.
- ב. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו ובפרטי הבניין הקיימים בו לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כיחול, סורגים, גדרות ושערים. ובהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- ג. מעברים ופרוזדורים המחברים בין המבנה הקיים לשימור ובין מבנים המוצעים בתכנית יותרו בתת-הקרקע בלבד. לא יותרו חיבורים על קרקעיים בין המבנים המוצעים בתכנית לבין הבינוי ההיסטורי הקיים לשימור, כולל במפלסי הגגות.
- ד. בדיקת חיזוק המבנה הקיים לפי תמ"א 38: יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה לחפירה מתחת ו/או במרחק של עד-20 מ' מהמבנה הקיים יהיה עריכת דוח הנדסי מפורט על-ידי מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים. הדו"ח ההנדסי המפורט יוגש לבדיקת מחלקת שימור בעירייה, ועל בסיסו יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך הימנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מנמלית בחללי הפנים של המבנה. חיזוק המבנה ייעשה בתוך נפח המבנה בלבד.
- ה. תנאי להיתר בנייה או חפירה בשטח התכנית יהיה קבלת חוות דעת מחלקת שימור בעיריית ירושלים.

5. זכויות בנייה

הוועדה קובעת כי היקף הבינוי בתחום התכנית יעמוד על כ- 323,500 מ"ר, וזאת עבור מבני בית החולים (עיקרי ושירות, ולרבות כ-60,000 מ"ר לחינוכים תת-קרקעיים). הוועדה תציין כי זכויות הבנייה בתחום התכנית כוללות את הבינוי הקיים בשטח התכנית, את הבינוי שאושר בתכניות קודמות, וכן את הבינוי המוצע בתכנית זו.

6. שימושים נלווים

בהמשך להצעת מגישי התכנית בעניין שילוב שימושים נלווים בתחום התכנית, לרבות מסחר, מלונית ומרפאות, הוועדה השתכנעה בדבר נחיצות שימושים אלה בתחום בית החולים, וזאת לטובת רווחת המאושפזים ובני משפחתם, וסגל בית החולים. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה כמפורט להלן:

א. היקף השטחים המוצעים לשימוש מסחרי בתחום התכנית יהיה 5,650 מ"ר, שהם כ-3.5% מסך השטחים העיקריים העל קרקעיים בתכנית. יקבע בהוראות התכנית כי חלה חובת הכללת שטחי מסחר בכל בניין, תוך הגבלת היקף המסחר בכל בניין לשטח של עד 2000 מ"ר ברצף. בנוסף יובהר בהוראות התכנית כי השימוש המסחרי יוגבל למסחר הנלווה לפעילות העיקרית של בית החולים והגישה אליו תהיה מתוך בית החולים, למעט בחזית המסחרית לאורך שד' צירציל. כן יקבע בהוראות התכנית כי לא תתאפשר המרתם של שטחי המסחר בקומת הקרקע הפונים

לשד' צ'רצ'יל לשימושים אחרים ותיקבע בעניין זה הוראת סטייה ניכרת בהוראות התכנית. עוד יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום השימוש המסחרי עם משרד הבריאות והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

ב. היקף השטח למלונית יהיה עד 120 חדרים לכל היותר. מיקום המלונית יקבע בהוראות התכנית במבנה הקיים בלבד. שטחי הבנייה המוצעים למלונית ירשמו באופן נפרד בטבלה 5 בהוראות התכנית. יקבע בהוראות התכנית כי לא תתאפשר המרה של שטחי בנייה משימוש אשפוז לשימוש מלונית, אך תתאפשר המרת שטחים משימוש מלונית לשימוש אשפוז.

ג. יותר שימוש נלווה למרפאות בתחום התכנית. יקבע בהוראות התכנית כי מיקום המרפאות יהיה במבנה בית החולים הקיים ובמבנה מס' 9 המוצע בתכנית זו בלבד.

ד. בשל חשיבות מימוש המטרה העיקרית של בית החולים, היא תוספת שטחי אשפוז וטיפול, תיקבע הוראת סטייה ניכרת בנוגע להיקף שטחי הבנייה המוצעים לשימושים נלווים, למסחר, מלונית ומרפאות. הטמעת ההחלטה בנוגע לשימושים למסחר, למלונית, ולמרפאות במסמכי התכנית, תיעשה בתיאום עם לשכת התכנון.

7. תנועה

א. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה בנוגע לנספח התנועה והחנייה של התכנית וכן בנוגע לשלביות הביצוע ביחס להסדרת הכניסות המוצעות בתכנית, והטמעת הערותיו במסמכי התכנית.

ב. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לכל היתר בנייה בתחום התכנית יהיה הבטחת גישת רכבי חירום למנחת הקיים, וזאת במשך כל זמן העבודות ועד לגמר הקמת המנחת החדש המוצע בתכנית ותחילת השימוש בו.

ג. הוועדה מחליטה שלא לקבל את המלצת הוועדה המקומית בנוגע לסימון דרכי הגישה לבית החולים מכיוון רחוב יסקי ורחוב לוחמי הגטאות בייעוד דרך מוצעת.

לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה מקבלת את ההסבר שנמסר על ידי נציגי מגישי התכנית לפיו בשל המורכבות התחבורתית בשילוב תנועת רכבים פרטיים, רכבים לוגיסטיים, רכבי חירום ותנועת הולכי רגל במרחב בית החולים, וכן לאור המגבלות הביטחוניות והבטיחותיות הקיימות בתכנון הסדרי הכניסה והיציאה מהקמפוס, יש להשאיר לבית החולים גמישות בקביעת תוואי הדרכים הפנימיות בשטחה, וכן בקביעת מספר ומיקום נקודות הבידוק. מעבר לכך, הוועדה אינה סבורה כי קיימת הצדקה לשינוי ייעוד הדרכים הפנימיות לצורך תכנון עתידי אשר טרם הוגש וטרם נבחן על-ידי הוועדה. לאור האמור לעיל, מיקומם הסופי של עמדות הבידוק בכניסות לבית החולים יקבע לעת מתן היתר בנייה לפי צרכי בית החולים והתקנים המחייבים בעת הוצאת ההיתר.

- ד. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום וקבלת אישור עקרוני של מחלקת תושי"ה בעיריית ירושלים למעגל התנועה המוצע ברח' לוחמי הגטאות בכניסה הלוגיסטית הצפונית של בית החולים. הוועדה קובעת כי מעגל התנועה יסומן כדרך מוצעת בתשריט התכנית.
- ה. הוועדה מחליטה שלא לקבל את המלצת הוועדה המקומית לביטול מקומות החנייה העיליים מול הכניסה למיון. יקבע בהוראות ובנספחי התכנית כי מקומות חנייה אלה הינם עבור חנייה קצרת טווח להורדת והעלאת מטופלים בלבד (Drop off). יקבע בהוראות התכנית כי יש לשלב אמצעים כגון שערים חשמליים או מחסומים להבטחת האמור לעיל. אמצעים אלה יוצגו בנספח הבינוי של התכנית. עוד יקבע בהוראות התכנית כי החנייה האמורה תפותח כך שתוכל לשמש את המיון כאזור היערכות או טיפול בזמן חרום.
- ו. יקבע בהוראות התכנית כי תקן החנייה לאופניים ורכב דו-גלגלי יהיה על-פי התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בנייה, או לחילופין על פי תקן החנייה העירוני המעודכן ככל שיכלול התייחסות לחניות אופניים ורכב דו-גלגלי, לפי המאוחר מבניהם.

8. שמירת מרחקים תמ"א 18

- א. הוועדה בחנה את עמידת התכנית בהוראות תמ"א 18 בהתאם למרחקי הבטיחות הנדרשים בתמ"א ומרחקי הבינוי המוצע מתחנת הדלק ברח' לוחמי הגטאות. נוכח המרחק המשמעותי בין קו הבניין ובין גבול המגרש (כ-40 מ') הוועדה קובעת כי המרחקים ימדדו מקו הבניין העילי ולא מקו המגרש. כמו-כן מחליטה הוועדה לאשר צמצום של 10% מהמרחק המינימלי שנקבע בהוראות התמ"א למרחק של 72 מ' בלבד לאחר שהשתכנעה שאין בכך כדי לפגוע במטרות התמ"א.
- ב. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום השימושים בדופן הבינוי הפונה לתחנת הדלק, עם משרד הבריאות והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

9. מנחת המסוקים

הוועדה מחליטה לאשר את המיקום המוצע למנחת מסוקים על גג בניין המיון, וזאת בהתאם לשיקולים שהוצגו במסגרת הדיון בעניין היעילות התפעולית של בית החולים. הוועדה סבורה כי מיקום זה יקצר משמעותית את זמן המעבר בין המנחת לחדרי הטיפול בהשוואה למנחת הקיים. הוועדה תציין כי הוצגו בפניה האישורים שהתקבלו מרשות התעופה האזרחית וחיל האוויר למיקום המנחת המוצע על גג המיון, והשינויים האחרונים בתכנון הגישה להולכי רגל מכיוון רחוב צ'רצ'יל.

- א. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת אישור מהאגף לשעת חירום של משרד הבריאות למיקום המנחת המוצע.
- ב. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הוראות בתכנית בנוגע לפיתוח האזור שעל גג המיון, בתיאום עם לשכת התכנון. הוראות אלה יכללו נטיעת עצים ושילוב אזורי שהייה מוצלים, על-מנת לשלב את גג המיון במרחב הציבורי של בית החולים עד כמה שניתן, ובכפוף למגבלות הנובעות מהקרבה למנחת.

- ג. תנאי להפקדת התכנית יהיה בחינת השפעת שרולי הנחיתה המוצגים בתכנית על גובה מבנים הנמצאים מחוץ לקו הכחול של התכנית, וקביעת מגבלות בנייה בהתאם במידת הצורך.
- ד. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום וקבלת אישור רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון לגובה המרבי של המבנים ולמיקום המנחת המוצע בתכנית זו.

10. פיתוח ואיכות הסביבה

- א. הוועדה תציין כי התכנית מציעה גישה להולכי רגל מכיוון רחוב צ'רצ'יל במפלס 802, וזאת בהתאם לתיאומים שנערכו עם לשכת התכנון. הוועדה מברכת על יצירת גישה ישירה ונוחה להולכי רגל, הן לבניין ההיסטורי הקיים והן ללב בית החולים החדש, תוך צמצום החפיפה בין תנועת הולכי רגל וכלי רכב, שיפור ההתמצאות בתוך שטח בית החולים ושיפור משמעותי של החזית העירונית בדופן התכנית הפונה לרחוב צ'רצ'יל. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי תנאי להפקדת התכנית יהיה הוספת הוראות מחייבות בעניין יצירת הגישה האמורה ובעניין פיתוח השטח לאורך הדופן המסחרית ברחוב צ'רצ'יל ועד הכניסה המוצעת למבנה המיון, כמרחב מגונן, מוצל, נגיש ורחב ככל הניתן, לרבות בחינת הסדרת שביל אופניים לאורכו.
- ב. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות בהבטחת נקודות מבט מרחוב צ'רצ'יל אל עבר מתחם בית החולים והמבנה ההיסטורי. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום הבינוי המוצע לאורך רח' צ'רצ'יל עם לשכת התכנון וצמצום הבינוי המוצע על חשבון מרכז העצים הבוגרים שזוהה בסקר העצים, על מנת לאפשר קשר עין בין המרחב הציבורי העירוני של הרחוב עם ערכי הטבע הקיימים בתוך שטח בית החולים.
- ג. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לאכלוס מבנה המיון יהיה הסדרת הגישה להולכי רגל מכיוון הכניסה מרחוב צ'רצ'יל ועד הכניסה למבנה המיון, בדומה למפורט במסמכי התכנית.
- ד. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת ותיקון הנספח הסביבתי בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ויועץ הסביבה של לשכת התכנון, לרבות הטמעת ההנחיות המופיעות בסקר הטבע העירוני בהוראות התכנית, וצירוף הנספח למסמכי התכנית.
- ה. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון עצים בוגרים בתשריט התכנית בהתאם לטיפול המוצע עבור עצים אלה (שימור/העתקה/כריתה), ובהתאם להתייחסות פקיד היערות. בשל ריבוי העצים (כ-1500) ניתן לסמנם בפוליגונים ואין צורך לסמן כל עץ בנפרד.
- ו. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר עקירת עצים בחורשה הקיימת בצפון התכנית, עד למימוש יתר הבינוי המוצע לצרכים רפואיים בתכנית ועד למתן היתר חפירה או היתר בנייה לפיתוח או לבינוי המוצע באזור זה (כביש הגישה מכיוון רח' לוחמי הגטאות ומבנים 5,6 בנספח הבינוי).
- ז. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הערות פקיד היערות במסמכי התכנית. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לטופס אכלוס ראשון בפרויקט יהיה נטיעת 100 עצים שאינם אלרגנים. עצים נוספים יינטעו במסגרת הוצאת היתרי הבנייה הבאים על פי הנחיות מחלקת גנות ועל פי גודל הפיצוי הנופי שתקבע המחלקה.
- ח. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הפעלת גנרטורים לחירום המופעלים בסולר וכי תנאי לטופס אכלוס יהיה מעבר לשימוש בגנרטורים המופעלים בגז, ללא תלות במעבר העתידי של מערכות האנרגיה של בית החולים לשימוש בגז טבעי.

- ט. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בנייה עבור מרכז האנרגיה העתידי יהיה הצגת החלופה הנבחרת למיקומו בפני המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- י. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת הוראות בתכנית בדבר הצבת פאנלים סולריים על גגות וחזיתות מבנים בתחום התכנית.
- יא. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר לעבודות חפירה, יהיה הכנת מסמך ביצוע לנושא האקוסטי לשלב העבודות, אשר יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, וכן יכלול פירוט אמצעים למיגון ולהפחתת רעש מאתר הבנייה. המסמך יוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- יב. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת סקר אקוסטי הנוגע למיקום מנחת המסוקים והמשמעויות הסביבתיות בהתייחס למטרדי רעש, בדגש על מבנים קיימים ומתוכננים בסביבה הקרובה לתכנית וחזיתות מבני בית החולים הפונים לכיוון נתיב הטיסה הצפוי, ובחינתו על-ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים והמשרד להגנת הסביבה.
- יג. תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי פרטני לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה, הנוגע לצמצום רעשי מערכות הממוקמות על גגות המבנים, מערכות אלקטרו מגנטיות ומתקני אשפה.
- יד. תנאי להיתר בנייה יהיה מסירת דוחות סייסמיים ונתוני בדיקה גיאופיזית ודוחות הנדסיים עדכניים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- טו. יקבע בהוראות התכנית סעיף 'בנייה ירוקה' בתיאום עם לשכת התכנון, אשר יכלול בין היתר הוראות שימור אנרגיה (באמצעות הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכד'), מחזור והפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים ואנרגיה, ניצול מי נגר, "גגות ירוקים", וכד'.
- טז. יקבע בהוראות התכנית כי גגות מבנים וחניונים אשר קיימת אליהם גישת הולכי רגל ושהינם חלק מהמרחב הציבורי של בית החולים יפותחו עד כמה שניתן כ"גגות ירוקים" אשר יכללו שתילת צמחייה ונטיעת עצים ותישמר בהם אדמה גננית רציפה בעומק שלא יפחת מ-40 ס"מ. עומק האדמה הסופי לשתילה על גגות ירוקים יקבע לעת מתן היתר בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים ובכפוף למגבלות הפרוגרמטיות של בית החולים.
- יז. תנאי להפקדת התכנית יהיה הצגת חזית הפיתוח המוצעת לאורך הדופן הצפון-מזרחית של התכנית בנספח הבינוי של התכנית. תכנון הממשק של הבינוי המוצע עם התנאים הטבעיים הקיימים ייעשה בתיאום עם לשכת התכנון והוראות בעניין זה תיקבענה בהוראות התכנית.
11. תנאי להיתר בנייה למבנה המיון יהיה תיאום ואישור תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 למרחב הציבורי על גג המיון ובפרט למתחם המנחת, מול משרד הביטחון בין היתר בהיבטים הבאים: תנועת הולכי רגל ורכבים, הצללה ונטיעת עצים, תיאום קונסטרוקטיבי, מניעת רעידות, השפעות הדדיות של שדות אלקטרו-מגנטיים, והיבטים נוספים שיידרשו על ידי משרד הביטחון.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם לשינויים האחרונים שנעשו בתכנון לאורך רחוב צירצ'יל, בתיאום עם לשכת התכנון.

13. תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח מי שתיה + פרשה טכנית לאישור משרד הבריאות, לרבות התייחסות לכניסות המים, נפח איגום נדרש לשעת חירום, שלביות ומיקום המאגרים והבטחת סירקולציה של המים בשגרה.
14. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור משרד הבריאות למסמכי התכנית, תיאום ואישור יועץ הסביבה של לשכת התכנון, למסמכי התכנית.
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ועריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
16. החלטה זו תהא בטלה מתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית עפ"י סעיף 86 ד' לחוק התו"ב, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור.

חברים שנכחו בזום: איילון ברנהרד, לירון דין, עמליה אברמוביץ, עופר ברקוביץ, טל פרי, טל קאופמן, טליה שוסברגר, דורון לביא, ענבל אייזנבנד.

חתימת מזכירת הוועדה

חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: _____