

מסמך החלטות משיבת ועדת מליאה מס' 2019015

שהתקיימה ביום שני, י"ב תמוז תשע"ט, 15/07/19

בשעה 08:45 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית

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

		<u>השתתפו:</u>
מתכנתת המחוז	-	שירה תלמי באבאי
המשרד להגנת הסביבה	-	אבי בן צור
משרד הבריאות	-	טליה שוסברגר
משרד המשפטים	-	אריאל צבי
עיריית ירושלים	-	אמנון ארבל
עיריית ירושלים	-	יוחנן וייצמן
עיריית ירושלים	-	עופר ברקוביץ
רמ"י	-	עמליה אברמוביץ
משרד החקלאות	-	ציון גזל
נציג הארגונים הסביבתיים שעניינם שמירה על איכות הסביבה	-	אברהם שקד
משרד הבינוי והשיכון	-	אילון ברנהרד
		<u>נכחו:</u>
מזכיר הוועדה	-	ישראל קדוש
רט"ג	-	זאב הכהן
לשכת התכנון	-	חן פרנקל
לשכת התכנון	-	מיכל ברייר
לשכת התכנון	-	תומר אלבגלי
לשכת התכנון	-	גידי בן עמי
לשכת התכנון	-	אלידור חדד
		<u>מוזמנים:</u>
אדריכל	-	עצמון זרגרי
עיריית ירושלים	-	עופר גריידינגר
		<u>101-0341040</u>
		<u>עמ/9</u>

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 101-0341040- לב הגבעה- תוספת 3 קומות, רח' בית הדפוס 11 גבעת שאול ירושלים

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. התכנית מציעה מענה נפחי ראוי מבחינה עירונית ומחזקת את האינטנסיביות באזור התעשייה גבעת שאול. הבינוי המוצע עולה בקנה אחד עם עמדת הוועדה, המאפשרת תוספת קומות במתאר קומות המסד, תחת מבנה תמיר, בדומה להחלטת הוועדה בעניינה של תכנית מספר 101-0672881 מיום 14.01.19.
2. הוועדה תציין כי בנסיבות התכנית דנן, בה מוצעת השלמת בינוי בחלקו האחורי של המבנה, תוך שמירה על גובה בינוי בן 4 קומות מעל לכניסה הקובעת, ובשטח קומה מקורב לשטח קומת מבנה תמיר על פי תכנית האב, ולאחר שבחנה את הדמיות הבינוי המוצע, נמצא כי הבינוי המוצע תואם את מדיניותה, ועל כן מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בכפוף למפורט להלן:
3. בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות התכנון יש להקצות שטח ציבורי בנוי בגודל 250 מ"ר לצרכי **מסגרת יום למתמודדים עם מוגבלויות פיזיות שונות**. השטחים ימוקמו ברציפות בקומת התוספת התחתונה, במפלס +5.15, ויהיו בעלי נגישות מלאה מגרעין המדרגות והמעליות ובעלי כניסה נפרדת.
4. יקבע בהוראות התכנית כי השטח הציבורי הבנוי ישמש לשימוש **מסגרת יום למתמודדים עם מוגבלויות פיזיות שונות**. מיקום השטח הציבורי הבנוי יסומן בנספח הבינוי במפלס +5.15, בתיאום עם לשכת התכנון, ומיקום זה יקבע כמחייב במסמכי התכנית.

5. תיקבע הוראה בתכנית לפיה השטח הציבורי הבנוי מיועד להפקעה. בנוסף, תיקבע הוראה בתכנית לפיה תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערה מתאימה בלשכת רישום המקרקעין.
6. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
7. נספח החניה יתואם מול יועץ התנועה של הוועדה, במטרה לוודא כי מקומות החניה הקיימים, המיועדים לספק את המענה לתוספת הבניה המוצעת לפי התקן האמור, אינם מוצמדים לבעלי עניין קיימים. לצורך זה, מגישי התכנית יעבירו ללשכת התכנון מידע לגבי מספר החניות הנמצאות בבעלות פרטית של נכסים שונים בבניין, ולגבי מספר החניות המצויות בהסדר שכירות כלשהו, לרבות מועד סיום השכירות.
8. בהתאם למידע הנ"ל יקבע מספר החניות שלא ניתן להצמיד בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה. חניות אלו יהיו חניות ציבוריות, ללא אפשרות השכרה או כל סוג של מינוי.
9. תנאי להפקדה יהיה הגשת תכנית תנועה וטבלת מאזן חניה לאישור יועץ התנועה של הוועדה.
10. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון הרחבה של 2 מ' לרצועת הדרך של רחוב בית הדפוס לצורך הרחבת המדרכה, בהתאם לסעיף 4.2.2 ב 1 לתכנית האב, ותוך תיאום עם יועץ התנועה של הוועדה.
11. מסמכי התכנית יתוקנו כך שבחזית הפונה צפונה לבית הדפוס, תוצע חזית מסחרית רציפה ופתוחה לרחוב לכל אורך החזית, ללא הפרדה בין המסחר למדרכה. בנוסף, בחזית הדרומית הפונה לרח' ווייץ, יש למתן את מופעו המסיבי של קיר התמך ע"י דירוגו עם גינון בין הקירות או באמצעות יצירת חזית פתוחה עם כניסה למבנה. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר אכלוס לבניה החדשה המוצעת יהיה הסדרת החזיתות בהתאם להנחיות אדריכל העיר או מי מטעמו.
12. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהא אישור אדריכל העיר או מי מטעמו לטיפול בחזיתות הקיימות והמוצעות בתכנית.
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה סימון קווי הבניין בהתאם לקונטור הבניין הקיים.
14. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לטופס 4 לבניין יהיה נטיעה של שלושה עצים בוגרים בתחום כל מגרש, בשטח הפונה לחזית הראשית של המגרש בתאום עם אגף שפ"ע.
15. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון טבלה 5 בהוראות התכנית, תוך הפרדה בין שטחי בניה הממוקמים מעל הכניסה הקובעת לשטחי בניה הממוקמים מתחתיה.
16. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת המסמכים המעידים על היותו של מגיש התכנית בעל עניין בקרקע המוסמך להגיש את התכנית.
17. הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים המפורטים בהחלטה זו ולביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
18. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות הכלולות בתחום התכנית ובחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

19. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית, אשר אומנם תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, אך הנהנה העיקרי ממנה צפוי להיות מגיש התכנית, קובעת הוועדה כי יוגש כתב שיפוי לוועדה המקומית.

20. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התכנון והבניה באם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אמנון ארבל, טליה שוסברגר, אבי בן צור, אברהם שקד, אריאל צבי.

2. תכנית עמ/9- תכנית מתאר לעיר העתיקה וסביבתה

הוחלט:

1. הוצג בפני הוועדה כי השימושים המבוקשים על ידי עיריית ירושלים, הדרושים בין היתר, על מנת להנגיש את שטח היער לציבור, למשוך אליו מטיילים ולמנוע ונדלזים בשטחו, תואמים את הוראות תכנית עמ/9 ביעוד שטח פתוח ציבורי (בהתאם לסעיף 8.18 להוראות התכנית).

2. לאור האמור, הוועדה מקבלת את בקשת עיריית ירושלים, ומחליטה להגיש לאישורה של המועצה הארצית את הוראות תכנית עמ/9 הקובעת בתחום יער השלום, יעודים שונים מאלה שקבעה להם תמ"א 22.

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אמנון ארבל, טליה שוסברגר, אבי בן צור, אברהם שקד, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, יוחנן וייצמן, ציון גזל, אריאל צבי.

3. תכנית 151-0407577- מושב בית נקופה

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת עורכת התכנית ונציגת הוועדה המקומית וקיום דיון בעניינה של התכנית, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. בהתאם לתמ"מ 30/1, מושב בית נקופה ממוקם בסמוך לציר העלייה לירושלים ובאזור מבואות ירושלים ולכן חלות על התכנית הוראות תמ"א 3 שינוי מספר 7 בדבר תכנית דרך נופית. בהתאם לכך, על התכנית לכלול הוראות והנחיות בדבר שמירת ערכי טבע ונוף וטיפוחם, בתחום רצועת הדרך כרקע חזותי לצפיית הנוסע בדרך.

2. בשל הנצפות המשמעותית של הבינוי המוצע בתכנית מכביש מס' 1 הגובל בה, על התכנית לכלול הוראות שיבטיחו את השתלבות הבינוי במרחב הנוף של מבואות ירושלים ובחווית העלייה לירושלים. בהתאם לכך, תנאי להפקדת התכנית יהיה הגשת נספח נופי בקני"מ 1: 500, אשר יערך ע"י אדריכל נוף. התכנון יקבע הנחיות פיתוח לשם הבטחת פיתוח ראוי כדופן לכביש מס' 1.
3. הוראות התכנית המופקדת יכללו הנחיות בדבר עקרונות התכנון של פיתוח השטח כלפי כביש מס' 1, כך שיפותר כאזור בעל אופי אקסטנסיבי של גינון עשיר ושימור צמחיה ועצים קיימים ובכלל זה גובה הטרסות, עומק הדרוג, סוג הנטיעות וכדומה. כן תיקבע שלביות ביצוע אשר תבטיח את ישומן של הוראות אלו. יקבע בהוראות התכנית כי הוראות אלו הן הוראות מחייבות, אשר סטייה מהן תהיה סטייה ניכרת. והכל בתיאום עם לשכת התכנון.
4. הוועדה בחנה את חפיפת התכנית לתת"ל 16, בהתאם לכך יקבע כי יוטמעו הנחיות תת"ל 16 בתכנית וכמו כן ייעודי הקרקע יתוקנו בהתאם.
5. תנאי להפקדת התכנית הוא קבלת אישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.
6. תקבע בתכנית הוראות סטייה ניכרת בנוגע לשימושי התיירות המוצעים.
7. התכנית מציעה הרחבה של בית העלמין הקיים כיום במושב. הוועדה סבורה כי הצעה זו מנוגדת למדיניות התכנון הארצית בנושא ואינה עולה בקנה אחד עם הוראות תמ"א/19. לפיכך, יש להבהיר במסמכי התכנית כי היא אינה מציעה הרחבה של בית העלמין הקיים.
8. התכנית מציעה הסדרה של המגרשים, הנחלות ומשקי העזר במושב בכדי לאפשר תוספת של יח"ד אחת בנחלות ויח"ד אחת במשקי העזר. זכויות הבניה המוצעות בעבור יחידות הדירור הנוספות והשימושים התיירותיים בתחום המגורים בנחלה יקבעו בהתאם לתכנית המתאר החדשה למטה יהודה.

תנאים להפקדה:

- תאום עם משרד הביטחון לתכנון המוצע.
- הטמעת הערות רט"ג והמשרד להגנת הסביבה.
- הטמעת הערות יועצי הסביבה ללשכת התכנון.
- קבלת חוות דעת הוועדה המקצועית למים ולביוב לרבות כושר קליטת המט"ש ושדרוג קו מאסף כסלון בהתאם יקבע שלביות לשדרוג קו מאסף כסלון.
- תיקונים טכניים מול משרד הבריאות בהתאם לשימושים בתכנית המתאר למטה יהודה.
- תיאום מול קק"ל לעניין הסמיכות לשטחים בייעוד יער נטע אדם קיים.
- תיאום ואישור הנושא התנועתי מול יועץ התנועה ללשכת התכנון.

- תיאום ממשק הדרכים אל מול רשות התמרור המוסמכת.
 - הטמעת הערות יועצת השימור לשכת התכנון.
1. יקבע בתכנית כי תנאי למתן היתר חפירה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה על הכנת סקר היסטורי ובמידת הצורך סקר קרקע לאיתור זיהומי קרקע.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור היחידה הסביבתית "שורק" על פינוי כל הפסולת המצויה בשטח לאחר פינוי פסולת מורשה.
 3. תנאי למתן היתר בניה ראשון לשימושי התיירות יהיה אישור הוועדה המחוזית לבינוי המוצע ולשיקום השטח.
 4. תאורה בשטחים הפתוחים ובסמוך להם תעשה בהתאם להנחיות המפורטות במסמך רט"ג לעניין זה. תנאי להיתר בניה יהיה תכנית תאורה המפרטת את גופי התאורה בגבול עם השטחים הפתוחים שתואם מול נציג רט"ג.
 5. יצוין בהוראות התכנית כי הריסת מבנים בעלי גגות אסבסט תעשה על פי ההנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 6. התיקונים המוצעים במסמכי התכנית יעשו בהתאם להנחיית לשכת התכנון.
 7. יש לבצע את התיקונים הנדרשים בתוך 90 ימים ממועד פרסום החלטה זו. בתום מועד זה הוועדה תשוב ותדון בתכנית, גם במידה ולא הושלמו כל התנאים הנדרשים.
- הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התוה"ב אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, טליה שוסברגר, אבי בן צור, אברהם שקד, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, יוחנן וייצמן, ציון גזל, אריאל צבי, עופר ברקוביץ.

4. הודעות היו"ר

נושא - 100200. מדיניות בינוי סביב הרק"ל

1. החלטת הוועדה מיום 08.04.19 כללה שני סעיפים הנוגעים לעדכון מפת הרקע של מדיניות הרק"ל:
 - 1.1. המפה תכלול סימון של איתור מעברים חדשים מומלצים או מעברים קיימים בעלי חשיבות.
 - 1.2. יסומנו במפה רחובות מסחריים מרכזיים בשכונות שבהם ראוי לבחון קו צידי 0.

2. לצורך עדכון המפה נערכה פגישת עבודה עם עיריית ירושלים ומשרד האדריכלים אשר מעדכן את המפה. הובהר על ידי עיריית ירושלים כי לא ניתן לכלול במפה סימון מעברים וחזית מסחרית כאמור וזאת לאור קנה המידה הגדול של המפה (1: 20,000).
3. על כן קובעת הוועדה כי עקרונות אלו ייבחנו לעת הגשת תכניות מפורטות לאורך הצירים, אך לא יסומנו במפה.
4. כמו כן, מתבקשת הבהרה ביחס לקטע רחוב יפו ממתחם בנין ומערבה עד רחוב הטורים אשר נקבע כי לגביו תחול מדיניות רק"ל נפחית+מגדלים. הכוונה שמאחר ומרבית קטעי הרחוב האמור מאופיינת בבינוי היסטורי, הדרך הראויה למימוש המדיניות בקטעים אלו לבחינת הוועדה תהיה באמצעות שמירה ככל הניתן על הבינוי הקיים והראוי לשימור במצבו הנוכחי, תוך מימוש הזכויות בבינוי מגדלי נקודתי בפינות רחובות או בעומק החלקה וכו'.

מתן תוקף לפי סעיף 108 ג'

תוכנית - 151-0108738. מושב ישעי משק 81 - הפרדת מגרש מנחלה

תוכנית - 101-0401000. הרחבת בית כנסת פסגת זאב

תוכנית - 101-0503276. תוספת בניה וקומה וחצי ברח' אגריפס 117, נחלאות, ירושלים.

תוכנית - 151-0602334. הגדלת שטח משק 9 במסילת ציון

תוכנית - 101-0610568. הגדלת מס' קומות ומס' יח"ד צור באהר, ירושלים

תוכנית - 101-0655985. הקמת בנין חדש למגורים בית צפאפא ירושלים

הובא לידיעת הוועדה כי לתכניות לא הוגשו התנגדויות והן מאושרות לפי סעיף 108 ג'.

חתימת מזכיר הוועדה

חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: _____