

מסמך החלטות מישיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2021008

שהתקיימה ביום רביעי, כ"ח שבט תשפ"א, 10/02/21

בשעה 08:30 בישיבה מקוונת באמצעות זום

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

		<u>השתתפו:</u>
סגן מתכנתת המחוז	-	דן קינן
משרד המשפטים	-	שרון אבני
המשרד להגנת הסביבה	-	אבי בן צור
משרד התחבורה	-	דורון לביא
		<u>נכחו:</u>
מזכירת הוועדה	-	פייגי גרטנר
יועמ"ש לוועדה	-	אתי רוזנבלום
ועדה מקומית, עיריית ירושלים	-	שרון דינור
יועץ תחבורה לוועדה	-	רן שמל
לשכת התכנון	-	שירה עמר
לשכת התכנון	-	שי רדשקביץ
לשכת התכנון	-	שמרית שמש
		<u>מוזמנים:</u>
		<u>101-0613679</u>
אדריכל	-	זאב ארד
עו"ד, מתנגד	-	אברהם דניאל
עו"ד, מתנגד	-	אדיר אביעד
עו"ד, מתנגד	-	עידן פיטובסקי
אדריכל	-	אליאס מסינס
עו"ד, ב"כ המגישים	-	אייל ארנון
יזמית	-	עופרה לוסטיגמן
		<u>101-0764746</u>
מתנגד	-	נתן קרמר
אדריכלית	-	נילי רננה חר"ג
עיריית ירושלים	-	רויטל ון דן ברוק
עו"ד, מתנגד	-	שלמה גוגיג
עו"ד, מתנגד	-	יוני אייזנשטיין
עו"ד, מתנגדת	-	מירי מרגלית
מתנגדת	-	אביגיל עמנואל
מתנגד	-	אמיר פרס
מתנגד	-	יונתן מרג

ועד עמותת גאולה	-	משה גרוימן
עורך התוכנית	-	באסם עליאן
בעלים, מגישים	-	ד"ר חוסן אבו דלו

101-0706804

מועד אחרון לבקשות לפי סעיף 11 ד' 21.2.21:

הבהרות:

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

המסמך כולל את החלטות 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. תוכנית 101-0639757- הגדלת זכויות בנייה בשכונת אום טובא

החלטה:

נמסר לוועדה כי ההתנגדות שהוגשה בעניינה של התוכנית הוסרה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה על אישור התוכנית, בכפוף לתיקונים טכניים, בתיאום עם לשכת התכנון.

2. תוכנית 101-0731588- הסדרת יעוד קרקע למעבר כלי רכב לרח' מעלות דפנה 121, 123

ירושלים

החלטה:

נמסר לוועדה כי מגיש התוכנית ביקש למשוך את התוכנית. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה כי תפורסם הודעה בדבר ביטול דבר הפקדת התוכנית וכי התוכנית תיסגר במערכת.

3. תוכנית 101-0764746- בניין חדש לשימוש ציבורי ולכניסה לתחנת רקל" רח' שטראוס

קוורום: יו"ר- עמיר שקד, דן קינן, אבי בן צור, שרון אבני, דורון לביא.

החלטה:

הועדה מחליטה לשוב ולדון בדיון פנימי.

4. תוכנית 101-0613679- תוספת בנייה ברחוב בן גמלא 12 קטמון הישנה

קוורום: עמיר שקד- יו"ר, אבי בן צור, דן קינן.

החלטה:

הועדה מחליטה לשוב ולדון בדיון פנימי.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת טענות הצדדים והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה מחליטה לאשר את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה דוחה את הטענה כי מיקום מתחם הספורט נבחר משיקולים מסחריים בלבד וכי בחירת המיקום צריכה להיעשות על בסיס ראיה כלל עירונית ובחינת תרומתה לאזורים אחרים בעיר. נטען כי קירות טיפוס בארץ בד"כ ממוקמים באזורי תעשיה, וכי מיקום פריפריאלי על ציר רק"ל, בקווי תפר בין שכונות, היה תורם לשכונות אחרות ובמקביל לא פוגע בשטח ירוק, רגיש נופית ורווי באטרקציות.
2. התכנית מציעה מבנה לפעילות ספורט במתחם "גן הפעמון", המהווה מוקד של פעילויות ספורט מגוונות הכוללות, בין היתר, מגרשי כדורגל וכדורסל, סקייטפארק ומתקני כושר, וזאת בהתאם לתכנית המאושרת החלה בשטח (תכנית 4366 משנת 1994) אשר מייעדת את שטח התכנית ל"שטח פתוח ציבורי" ול"שטח לבנייני ציבור בשטח פתוח ציבורי". הוועדה סבורה כי השימושים המוצעים בתכנית שבענייננו משתלבים במטרות התכנית המאושרת בדבר "קביעת הוראות בדבר פיתוח שטח הגן הידוע כגן הפעמון והפיכתו למרכז פעילויות תרבות ספורט ונופש". הוועדה סבורה כי שילוב של פעילויות ומתחמי ספורט יגוונו את הפעילויות בגן הפתוח, יאפשרו עירוב של שימושים בגן, ויתרמו לפעילות השוטפת בפארק לאורך שעות היממה ולטובת הציבור.
3. יצוין כי במסגרת הדיון נמסר על ידי נציגי מגישת התכנית, עיריית ירושלים - אגף הספורט, כי המיקום נבחר ברמה העירונית, ונמצא כי גן הפעמון מתאים לשימוש המוצע וזאת מאחר שמדובר בגן עירוני פתוח, המשמש בחלקו המערבי למתחם ספורט הכולל מגוון שימושים, והינו בעל נגישות גבוהה ביותר בשל הקרבה הרבה לאזורים מוטי תח"צ קיימים וקווי רק"ל מתוכננים.
4. בהמשך לאמור, הוועדה מקבלת את ההסבר שנמסר על ידי נציגי מגישת התכנית בנוגע למיקום המוצע בתוך שטח הגן. בהקשר זה נמסר כי התכנית ממוקמת בשטח המערבי-עורפי של הגן, אשר הינו שטח לא מפותח, בסמיכות למרקם בנוי קיים, כלפי רחוב יצחק אלחנן, ובצמוד לתיאטרון הקרון העתידי ולמגרשי ספורט קיימים. כן נמסר בהקשר זה כי החלק המערבי-עורפי של הגן מתאפיין ברגישות נופית ונצפות פחותה וזאת לעומת החלק המזרחי של הגן אשר נצפה כלפי דרכים ראשיות: דוד המלך ודרך בית לחם.
5. בהתייחס לטענה כי קיימת עדיפות במיקום באזורי תעשיה או באזורים פריפריאליים, הוועדה תשוב ותציין כי לעמדתה המיקום המוצע לפעילות בגן הפעמון צפוי לתרום ולעודד את הפעילות בגן לטובת כלל הציבור. בנוסף, הוועדה סבורה כי המיקום המוצע לפעילות משתלב במדיניות התכנון של הוועדה בדבר עירוב שימושים, ובהתאם לכך קיים יתרון משמעותי לשילוב קיר טיפוס ברקמה עירונית מרתקת ותוססת הכוללת מלונאות, מסחר, מגורים, שטחי ציבור והסעת המונים.
6. הוועדה דוחה את הטענה לפיה אין לאפשר פעילות מסחרית במגרש שמיועד ל"שטח ציבורי פתוח" ובתחום גן הפעמון המוגדר כ"שטחים פתוחים ומבני ומוסדות ציבור" ובהתאם לכך אין לאפשר שימוש מסחרי בשטח. התכנית מציעה ייעוד למבני ציבור

7. **הוועדה בחנה את הטענה לפיה המתקן המוצע אינו תואם למאפייני גן הפעמון בגודלו, גידורו, הפעלתו ונראותו. כן נטען כי בתהליך קידום התכנית לא ניתנה התייחסות לנושאים אלו ולא צורפה הדמיה הממחישה את השתלבותו ונוכחותו בגן. בנוסף, נטען כי התכנית לא מציגה את צורתו של קיר הטיפוס וכי הבינוי המוצע מהווה פגיעה בנוף הגן ע"י בינוי מסיבי וריצוף ללא עצים וצמחייה בשטח גדול ללא הצדקה. נטען כי התכנית המוצעת כוללת קיר טיפוס עם אולם ויש לבחון קיר טיפוס ללא אולם על מנת להקטין את המפגע.**

8. הוועדה בחנה את נספח הבינוי של התכנית, לרבות החתכים שהוצגו, ומצאה כי המתקן מוצע באזור בעל רגישות נופית ונצפות נמוכה יחסית למתחם הגן, בסמיכות יחסית למתחם מגורים, מלונאות ומוסדות, וכי המתקן אינו צפוי לגרום פגיעה נופית. הוועדה תציין כי הטופוגרפיה הקיימת מאפשרת בינוי בשיפולי הקרקע ונראות שאינה משמעותית כלפי הרחובות הסמוכים. כך, גובה מפלס רחוב יצחק אלחנן הסמוך הוא כ-765 מ' מעל פני הים ואילו גובה שיא הבינוי המוצע הינו 773 מ' מעל פני הים. הפרש של כ-8 מ' המקביל למופע בינוי של כ-2-3 קומות, בינוי שאינו מסיבי ונמוך מהמבנים הקיימים בסביבה. בנוסף, הבינוי גובל ממזרח במתקני ספורט, בתיאטרון הקרון המוצע ובגן עצמו.

9. כן נמסר על ידי נציגי מגישת התכנית כי גובה קיר טיפוס סטנדרטי עומד על כ-32 מ' וכי המבנה המוצע צומצם לגובה של 18 מ', המינימום האפשרי, ומשמש בכל דפנותיו, הן החיצוניות והן הפנימיות, כקיר טיפוס. בהמשך לכך, הוועדה מקבלת את טענת נציגי מגישת התכנית כי הנמכה נוספת של המבנה תייצר מבנה אשר קבור ברובו בתת הקרקע, ללא אוורור ותאורה טבעית, וללא נגישות וממשק משמעותי עם פני הקרקע ויתר מתקני הגן. בנוסף, הוועדה סבורה כי, בכפוף למפורט להלן, היקף הבינוי באולם המוצע הינו ראוי, וכי קיימת חשיבות בהקמת האולם (המקורה), אשר יאפשר שימוש במתקן בכל עונות השנה ובכל שעות היממה.

10. עם זאת, הוועדה סבורה כי יש לקבוע בתכנית הוראות אשר יבטיחו את שילוב הבינוי המוצע, בשטח שהינו חלק מגן הפעמון וביעוד "שטח לבנייני ציבור בשטח פתוח ציבורי". בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור אדריכל העיר. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי "לא יותר גידור היקפי בתחום התכנית, למעט גידור השטח הגובל עם קיר הטיפוס החיצוני בהתאם לתקנים הנדרשים". כן יקבע בהוראות התכנית כי "ישולבו נטיעות חדשות בתחום התכנית בתיאום עם אגף שפ"ע". מסמכי התכנית, לרבות נספח הבינוי, יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

11. **הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית קודמה ללא שיתוף ציבור וללא הצגה של התכנית לציבור בשכונה.** במסגרת הדיון נמסר ע"י נציגי מגישת התכנית כי התכנית הוצגה למתכנן האורבני, לנציגי הפורום האורבני והמינהל הקהילתי ע"י מחלקת תכנון העיר ואגף הספורט וניתן מענה לכל השאלות והטענות שעלו במסגרת פגישות אלה. בהמשך לאמור נמסר כי ההדמיה שנערכה למבנה נערכה בשיתוף פעולה עם המתכנן האורבני, ובמקביל נערכו ע"י אדריכל התכנית חתכים של הבינוי המוצע ביחס לכל מפלסי הקרקע

הסמוכים, ולשימושים המאושרים בהם, אשר מוצגים בנספח הבינוי של התכנית המופקדת. בנוסף, הוועדה תציין כי דבר הפקדת התכנית פורסם בהתאם להוראות החוק, וכי למעט ההתנגדות שהוגשה מטעם המנהל הקהילתי, לא הוגשו התנגדויות על ידי תושבי האזור. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענה.

12. **הוועדה בחנה את הטענה לפיה התכנית לא כוללת טבלת פרוגרמה וכי נספח הבינוי לא**

מציג את השימושים באופן ברור המצדיק את היקף הבינוי המוצע. נטען כי אין לאפשר שימושים שלא קשורים לספורט אתגרי ובהתאם לכך, יש לצמצם את הפגיעה בשטחים הירוקים המעטים שיש בעיר. בנוסף, נטען כי ריבוי הכניסות ודרכי הגישה מעלים שאלות בנוגע לדרך הפעלת המתקן והשפעתו על סביבת הגן. בהתאם להחלטת הוועדה בדבר הפקדת התכנית, טרם הפקדת התכנית הוגשה פרוגרמה על ידי אגף הספורט בעיריית ירושלים, בהתאם לפונקציות נדרשות במתחמים דומים, הכוללת שימושי ספורט אתגרי ושימושים תומכים בלבד. בהתאם לכך, נקבע בהוראות התכנית כי השימושים המותרים במבנה יהיו: "מתקן ספורט אתגרי הכולל בין היתר: בניין לחדרי פעילות, משרדים לתפעול המבנה לקיר טיפוס. גינות ואזורים למתקני משחק, שבילי הליכה, גינות למטרת נוי. פינות ישיבה ופנאי. מעבר תשתיות תת"ק". עוד נקבע בהוראות התכנית כי סטייה מהשימושים המותרים בתכנית תהווה סטייה ניכרת. בהתאם לכך לא ניתן להציע במסגרת היתר הבניה שימושים שאינם קשורים לספורט אתגרי. הוועדה תציין כי נספח הבינוי, המשקף את הפרוגרמה שהוגשה, הינו מנחה ומאפשר גמישות במיקום השימושים ובתכנון פנים המבנה לצורך התאמת הבינוי המוצע לדרישות ולתקנים שיעלו במסגרת תכנון מפורט בשלב ההיתר.

13. עם זאת, הוועדה סבורה כי יש לדייק את שטחי הבינוי המוצעים, בהתייחס למתחם המוצע, ולא רק על בסיס בחינה של מתחמים דומים. בהתאם לכך קובעת הוועדה כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הצגת פרוגרמה ייעודית למתקן, אשר תיערך על ידי יועץ בעל מומחיות בנושא. שטחי הבינוי והשימושים המוצעים בתכנית יעודכנו בהתאם לממצאי הפרוגרמה, ויצומצמו בהתאם ככל הניתן. מסמכי התכנית, לרבות טבלת שטחי הבניה בסעיף 5 להוראות התכנית, יעודכנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.

14. בנוסף, ובהמשך לדברי נציגי מגישת התכנית לפיהם המתקן נועד לתת מענה גם למתחרים תחרותיים, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי "תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה ליווי על ידי יועץ מקצועי בתחום (כדוגמת יועץ מטעם התאחדות הטיפוס הספורטיבי בישראל), לשם הבטחת הקמת המבנה באופן שנותן מענה לדרישות הרלוונטיות, לרבות דרישות בטיחות".

15. **הוועדה בחנה את הטענה לפיה התכנית כוללת קווי בניין נרחבים ושטחים מגודרים ללא בינוי עם קו בניין בחלק הדרומי של התכנית, דבר המעלה חשש כי מדובר בשטח לבניה עתידית אשר עתיד לפגוע יותר בגן. בנוסף נטען כי התכנית מציעה שטחים מרוצפים רבים ללא נטיעות המאפשרות את השתלבות המתקן בגן. הוועדה מקבלת את הטענה באופן חלקי. קווי הבניין שנקבעו נועדו לאפשר גמישות בשלב ההיתר, בהתאם לפרוגרמה ולתקנים הנדרשים, וזאת ללא שינוי בנפחי ושטחי הבינוי שנקבעו בתכנית. עם זאת, על מנת להבטיח את מיקום הבינוי המוצע ולשמור על שטחי גינון וצמחיה בשטח התכנית**

16. בהתייחס לטענות בנוגע לריצוף ולהעדר נטיעות, הוועדה תציין כי בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) להוראות התכנית שולבו הוראות לעניין טיפול ופיתוח החזית החמישית, לפיהן "גג המבנה הדרומי/החזית החמישית, יתוכנן כ"גג ירוק" תוך תכנון מסתור למערכות טכניות. יבחן שילוב צמחייה בעיצוב חזיתות המבנה. הנחיות הפיתוח יינתנו במסגרת היתר הבניה". עוד תבהיר הוועדה כי על מנת לשמור על רצף בין השימושים הציבוריים השונים המוצעים בסביבת המתחם לטובת הפרייה הדדית ועירוב שימושים נקבע בסעיף 4.1. י" 9 להוראות התכנית המופקדת כי "תנאי להיתר בניה יהיה פיתוח שבילי הגישה למתחם זה ממזרח וממערב, לרבות חיבוריות לתאטרון הקרון, בתאום אגף שפ"ע, אגף הספורט, ונציגי תאטרון הקרון." בהמשך לכך, הוועדה סבורה כי שילוב ההוראות בנוגע לגידור ולצמחייה בהתאם להחלטה זו, יבטיח מענה ראוי גם בנוגע להיבטים אלה.
17. הוועדה מחליטה לדחות את שאר הטענות ולאשר את התכנית, בכפוף למפורט בהחלטה זו ולעריכת תיקונים טכניים במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון.
18. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 90 ימים תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית, בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו, הכל בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הוועדה המחוזית בנושא מיום 30.12.2003. יובהר, כי יו"ר הוועדה רשאי להאריך את המועד המצוין בסעיף זה.

חתימת מזכירת הוועדה

חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: _____