

מסמך החלטות משיבת ועדה מחוזית לתכנון ובניה מס' 2021001

שהתקיימה ביום שני, כ"ז טבת תשפ"א, 11/1/20

בשעה 08:30 באמצעות אפליקציית zoom

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

השתתפו:

מתכנת המחוז	-	שירה תלמי באבאי
המשרד להגנת הסביבה	-	אבי בן צור
רמ"י	-	עמליה אברמוביץ
משרד התחבורה	-	דורון לביא
יו"ר ועדה מקומית עיריית ירושלים	-	אליעזר ראוכברגר
עיריית ירושלים	-	יוחנן וייצמן
נציגת הארגונים הסביבתיים	-	לירון דין
שעניינם בשמירה על איכות הסביבה		
עיריית ירושלים	-	חיים כהן
משרד הביטחון	-	טל קאופמן
משרד הבריאות	-	טליה שוסברגר
עיריית ירושלים	-	עופר ברקוביץ

נכחו:

יועמ"ש לוועדה	-	אתי רוזנבלום
סגן מתכנת המחוז	-	דן קינן
לשכת התכנון	-	תומר אלבגלי
יועץ תחבורה לוועדה	-	רן שמל
ועדה מקומית, עיריית ירושלים	-	אמנון ארבל
סגן מתכנת המחוז	-	גידי בן עמי

מוזמנים:

יועמ"ש, רמ"י	-	מירי נויפלד כהנא
יזם	-	נחמיה דוידי
יזם	-	יעקב פרידמן
אדריכל	-	דוד גוגנהיים
עו"ד	-	אורי ימין
יזם	-	אלי בקאל

אדריכל	-	שמחה אבירם
עו"ד	-	גדי ויסקינד
עו"ד	-	גדי רובין
יזם	-	אמיר רגיואן
אדריכל	-	יעקב מולכו
הרלי"י	-	דודו עוזיאל
הרלי"י	-	יעל לב שני
הרלי"י	-	אייל חיימובסקי
ראש עיריית ירושלים	-	משה ליאון
יועץ תחבורה	-	מתי סין קרונה
יועצת נוף לתכנית תלפיות	-	מוריה
לכתנית שמאות יועץ	-	יניב אסולין
אדריכל	-	יואב מולכו
יזם תכנית חזון איש	-	יחיאל סגל
		רם מתן יועץ סביבה
יועץ פרוגרמתי	-	זאב ברקאי
		רחל נצר

תלפיות

הבהרות:

מסמך זה נערך בהתאם להוראת סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה, 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 החלטה מתייחסים למסמך זה.

תכנית 151-0795013 - שכונת מגורים - דרום מזרח ארנונה

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית, המלצות הוועדה המקומית ירושלים והוועדה המקומית מטה יהודה, ונציגי קיבוץ רמת רחל, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, אשר מציעה הקמת שכונת מגורים הכוללת כ-450 יחידות דיור, מתחם לתעסוקה ולמסחר, וכן שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, וזאת בהתאם למפורט להלן:

בינוי

1. התכנית מציעה חלוקה לשני מתחמים, צפוני ודרומי, אשר ביניהם מוצעת דרך ללא מוצא, היוצרת גישה ברכב למבנים המוצעים בתכנית. הוועדה בחנה את חלופות הבינוי שהוצגו על ידי עורכי התכנית, שעיקרן מיקום השטחים המיועדים למגורים והשטחים המיועדים למבני ציבור.
2. לאחר בחינת המלצת הוועדה המקומית ירושלים ועמדת עורכי התכנית, ולאחר התייעצות עם יועץ הסביבה ויועץ התחבורה של לשכת התכנון, הוועדה מאמצת את המלצת הוועדה המקומית בעניין חלופת הבינוי (חלופה מספר 2, המציעה בחלק הדרומי של התכנית שצ"פ מערבי, מבני ציבור ומגורים ובחלק הצפוני של התכנית מגורים ושצ"פ וכן מתחם מערבי הכולל מגורים מסחר ותעסוקה).
3. הוועדה השתכנעה כי קיימת עדיפות במיקום המתחם המיועד למבני ציבור בחלק הדרומי של התכנית, תוך הרחקת המתחם מדרך אשר וינר והפחתת ההשפעות הסביבתיות של הכביש על השימושים הציבוריים. בנוסף, הוועדה סבורה כי קיים יתרון בהרחקת השצ"פ מצומת הכניסה לשכונה ומדרך אשר וינר. מעבר לכך, הוועדה סבורה כי החלופה המוצעת בתכנית שעמדה בתנאי סף נחותה גם בשל הפרדה בין מתחם המגורים ובין השטחים הציבוריים, וכי יש יתרון תכנוני בשילוב השימושים בשני חלקי התכנית, ובמיקום מתחם המסחר והתעסוקה על צומת הכניסה לשכונה. מסמכי התכנית יערכו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון, לרבות השלמת הבדיקה הסביבתית בהתאם להנחיות יועץ הסביבה של לשכת התכנון, ויוצגו לוועדה כתנאי להפקדת התכנית.
4. בהתייחס לשביל המוצע מדרום למעגל התנועה המזרחי, הוועדה קובעת כי יש לחבר את השביל המוצע אל השצ"פ המוצע דרומית אליו, לשם יצירת חיבור רגלי רציף.
5. בהתייחס לבינוי המוצע בתאי השטח המיועדים למגורים ד', יקבע בהוראות התכנית כי יתאפשר בינוי בגובה של עד 6 קומות בכל חתך, בהיקף של 240% בניה מרביים מעל הקרקע. תכסית הבינוי תהיה 45% מעל הקרקע ו-80% מתחת לקרקע. בנוסף יקבע בהוראות התכנית כי המרווח המינימאלי בין המבנים יהיה 6 מ' לפחות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

6. בהתייחס לתא השטח המיועד למגורים, מסחר ותעסוקה, הוועדה קובעת כי בשל מיקומו בסמוך לדרך ראשית ולצומת הכניסה לשכונה, ייקבע בהוראות התכנית כי הבינוי המוצע בתא שטח זה יהיה בגובה של 18 קומות, הכוללות לפחות 2 קומות מסד עבור שימושי מסחר ותעסוקה, בבינוי בהיקף של 720% בניה מרביים. התכנית תציע קווי בניין נפרדים עבור קומות המסד ועבור קומות המגדל, בהנחיית לשכת התכנון. עוד יקבע כי שטח קומה טיפוסית של המגדל יהיה עד 600 מ"ר. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
7. מסמכי התכנית יתוקנו באופן שהתכנית לא תציע שטחי בנייה עיקריים בתחום השצ"פים.
8. תיקבענה הוראות בתכנית בהתאם למדיניות הוועדה בעניין מרפסות, בהנחיית לשכת התכנון.
9. יקבע בהוראות התכנית כי 20% מיחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות ששטחן עד 80 מ"ר. בנוסף, יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר לרכז את כל יחידות הדיור הקטנות בבניין אחד, וכי מספר יחידות דיור קטנות בכל בניין יהיה לפחות 20% מהדירות בבניין.
10. יקבע בהוראות התכנית כי לא יותר ניווד שטחי מסחר/תעסוקה לשטחי מגורים.

פיתוח

11. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת הוראות בעניין פיתוח החיץ בין המגרשים המוצעים לבינוי בצפון התכנית ובין דרך אשר וינר, לרבות חובת נטיעת עצים בוגרים, בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ולשכת התכנון.
12. תנאי להפקדת התכנית יהיה קביעת הוראות לפיתוח השצ"פ הצפון מזרחי, לרבות התוויית שבילי גישה לאתר הארכיאולוגי, בתיאום עם רשות העתיקות ולשכת התכנון.
13. תנאי להפקדת התכנית יהיה הטמעת הוראות בנושא עתיקות בהתאם לחוות הדעת של רשות העתיקות.
14. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת סקר העצים בתיאום עם אגף שפ"ע וקבלת חוות דעת פקיד היערות.
15. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית פיתוח, הכוללת חובת שימור עצים וכן נטיעת עצים במרחב הציבורי, בשטח זיקות ההנאה והשבילים ובין מבני המגורים, דירוג קירות תמך, ועוד, לאישור אגף שפ"ע ובתיאום עם אדריכל העיר.
16. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר אכלוס יהיה פיתוח השטח בהתאם לתכנית הפיתוח האמורה.
17. ייקבע בהוראות התכנית כי גג החניון מתחת לזיקת ההנאה יבנה כך שיתאפשר בו עומק שתילה שלא יפחת מ-1 מ'.

18. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תכנון פתרון אשפה ומיקומו, בתיאום עם אגף תברואה בעיריית ירושלים ואדריכל העיר.
19. ייקבע בהוראות התכנית כי גובה הגדרות סביב כל מגרש לא יעלה על 1.2 מ' כלפי שטח ציבורי.
20. ייקבע בהוראות התכנית כי חדרי שנאים ימוקמו רק בתת הקרקע ובשטחים המיועדים למגורים, וייקבע לעניין זה סעיף סטייה ניכרת בהוראות התכנית.

תנועה

21. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר גישה ישירה של רכב לשטח התכנית מדרך אשר וינר.
22. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הבדיקות התחבורתיות בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, לרבות בחינת האפשרות למעבר רגלי בין שכונת מורדות ארנונה ובין השכונה המוצעת בתכנית, וכן בהתייחס לחוות דעת אגף תושבייה.
23. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה ראשון יהיה תכנון מפורט של הדרכים המוצעות בתכנית, בתאום עם אגף תושבייה, וכי תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע הדרכים בהתאם לתכנון המפורט.
24. יקבע בהוראות התכנית כי יש להציע פתרונות פריקה וטעינה במגרש המיועד לשימושים מעורבים (מסחר, תעסוקה ומגורים) בתחום המגרש בלבד ולא בזכות הדרך.
25. יקבע בהוראות התכנית כי פתרונות החנייה יוצעו בתחום כל מגרש בהתאם לתקן. יקבע בהוראות התכנית כי פתרונות החנייה בתחום התכנית יהיה בתת הקרקע, ותיקבע הוראת סטייה ניכרת בעניין זה, זאת למעט פתרון החניה עבור מבנים ומוסדות ציבור. בנוסף, תוצענה חניות לאורך הרחוב בתיאום עם יועץ התחבורה של לשכת התכנון.
26. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת עבור כל מגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת ההיתר, לאישור אגף תושבייה.

הפרשות לצרכי ציבור

27. היקף הבנייה בתא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור יהיה 320% בנייה מרביים, גובה של עד 6 קומות, ותכסית של 60% מעל הקרקע ושל 80% מתחת לקרקע.
28. בנוסף, התכנית תציע הפרשות מבונות של ארבע כיתות גן במגרשים המיועדים למגורים, בהתאם להנחיות המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם לנוהל הוועדה לעניין הפרשות מבונות, לרבות סימון כיתות הגן בנספח הבינוי של התכנית וקביעת הוראת הפקעה, בהנחיית לשכת התכנון.
29. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת התיאום עם המחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים והטמעת הערותיה במסמכי התכנית.
30. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים.

31. תיקבע שלביות ביצוע לפיה תנאי למתן היתר בנייה למגרשי המגורים יהיה אישור תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים הכלולים בתכנית וכן ההפרשות המבונות המוצעות במגרשי המגורים, וכי תנאי לאכלוס מגרשי המגורים יהיה השלמת פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והמבונים כאמור בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

איכות הסביבה

32. תנאי להפקדת התכנית יהיה השלמת הבחינה הסביבתית של התכנית, לרבות השלמת סקר טבע עירוני מטעי רמת רחל, בהתאם להנחיות יועץ הסביבה של לשכת התכנון.

כללי

33. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית מטה יהודה, התכנית תציע חיץ של מרחב פתוח בינה ובין קיבוץ רמת רחל, תוך תיאום עם התכנית המקודמת בשטח המצוי דרומית לתכנית זו, ובהנחיית לשכת התכנון.

34. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת ועדת המשנה הארצית להקלות מתשתיות תחבורה מיום 23.11.2020, לענין הכנת דו"ח אקוסטי וביצוע מסקנותיו כתנאי להיתר, בהנחיית לשכת התכנון.

35. הוועדה בחנה את הדרישה שהעלו נציגי הקיבוץ בענין הכללת הדרך המוצעת בתכנית מספר 151-0347427 לקיבוץ רמת רחל, הממוקמת דרומית לתכנית שבענינו, ואשר הוחלט לאשרה למתן תוקף. הוועדה תציין כי נציגי הקיבוץ ביקשו לכלול קטע דרך להארכת הדרך, ועל מנת להשלים את החיבור אל הכניסה לשכונת צור באהר. הוועדה תציין כי מדובר בדרך אשר אינה נדרשת לתכנית המוצעת, וזאת מאחר שהשכונה המוצעת בתכנית אינה סמוכה לדרך מס' 1, ואינה תלויה בה מבחינה תחבורתית. עוד יצוין כי הדרך האמורה מוצעת במסגרת תכנית מספר 151-0347427 ונועדה להחליף את דרך הגישה הקיימת בתחום הקיבוץ רמת רחל. בהתאם לכך, הוועדה אינה מוצאת הצדקה להכללת הדרך בתחום תכנית זו, וקובעת כי יש לבחון את אופן קידום התכנית לחיבור הדרך בתכנית נפרדת.

36. תנאי להיתר בניה יהיה אישור שינוי הגבולות, במסגרתו יעבור שטח התכנית לתחום המוניציפאלי של ירושלים.

37. תנאי להפקדת התכנית יהא הפקדת השינוי לתכנית המתאר המחוזית, ותנאי לאישור התכנית יהיה מתן תוקף לשינוי זה.

38. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1: 500 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

39. תיקבע הוראת סטייה ניכרת בענין מספר הקומות, קווי הבניין, תכסית הבניה, תמהיל יח"ד ומרחק בין מבנים, וזאת על מנת להבטיח שמירה על עקרונות הבינוי ועל מופע הבינוי שנקבעו בתכנית.

40. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר הבניה הראשון יהיה מתן היתר בניה למט"ש זמני, בספיקה מתאימה, בצמוד למתקן לטיפול קדם בשפכי הקדרון, אלא אם

כן תאשר הוועדה המקצועי למים ולביוב כי הושלם הפתרון הכולל להולכה וטיפול בשפכי הקדרון.

41. תנאי למתן היתר אכלוס ראשון יהיה הפעלת המט"ש.
42. ייקבע בהוראות התכנית כי מגרשי המגורים והשטחים הפתוחים יבוצעו בהינף אחד. כן יקבע מועד משוער למימוש התכנית.
43. ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום הבינוי, העיצוב האדריכלי ותכנית הפיתוח עם אדריכל העיר.
44. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה זו ועריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון, וכך הצגת מסמכי התכנית המתוקנים בפני הוועדה.
45. החלטה זו תהיה בטלה בתום שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התוכנית ע"פ סעיף 86 ד' לחוק התכנון והבניה אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, לירון דין, עופר ברקוביץ, טליה שוסברגר, חיים כהן, יוחנן ויצמן, טל קאופמן, דורון לביא, עמליה אברמוביץ

1. תכנית 101-0647842 - מבואות גילה דרום וצפון

החלטה:

נוכח המלצת הוועדה המקומית ועמדת רמ"י, ולאחר שמיעת עמדת נציגי יזם התכנית, הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי, לאחר בחינה נוספת של תכנית האב דרום מזרח גילה והתכנית המוצעת. נוכח פרק הזמן הארוך של ההליך התכנוני, הוועדה מחליטה כי הנושא ישובץ לדיון בתוך פרק זמן של שלושה חודשים.

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, לירון דין, עופר ברקוביץ, טליה שוסברגר, חיים כהן, יוחנן ויצמן, טל קאופמן, דורון לביא, עמליה אברמוביץ

2. תכנית 101-0821488 – מגורים ומסחר ברח' חזון איש, רמת שלמה

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת נציגי מגישי התכנית והמלצת הוועדה המקומית, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה המציעה מתווה לפיתוח ולתוספת יח"ד לשכונה לצד יצירת מרכז שכונתי מעורב שימושים, תוך שדרוג של השלד הציבורי בשכונה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה להפקיד את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה בחנה את הנימוקים לשינוי הייעוד של הקרקע ממוסד ציבורי לייעודים של מגורים ומבני ציבור.
2. הוועדה תציין כי מדובר במגרש גדול, המיועד למוסד ציבורי, בהתאם לתכנית 1973א' לשכונה, שאושרה בשנת 1991. המגרש הינו בעל צורה מוארכת, משתרע על פני כ-200 מטר לאורך חזית הרחוב, וממוקם באזור הכניסה לשכונה, בצמוד למגרשים המיועדים למבני ציבור ולשצ"פ. היקף השטחים המאושר במגרש הינו 100%, קרי כ-8,000 מ"ר.
3. עוד יצוין כי על אף שחלפו כשלושים שנים מאז אישור תכנית 1973א, טרם מומש המגרש בייעודו, והוא נותר כשטח שאינו מפותח בכניסה לשכונה, בעוד מרבית השכונה וסביבת המגרש הוקמה ואוכלסה זה מכבר.
4. הוועדה שקלה את המתווה המוצע בתכנית לפיו 60% משטח המגרש (כ-4.7 דונם) ייועד לשטחי ציבור ויתרת המגרש (כ-3.1 דונם), תיועד לשימושי מגורים, מסחר ותעסוקה ותכלול בנוסף הפרשה מבונה עבור שלוחת מתנ"ס ומעונות יום.
5. הוועדה סבורה כי למתווה המוצע יתרונות תכנוניים משמעותיים המצדיקים את שינוי הייעוד כאמור. ראשית, התכנית מציעה שינוי הייעוד ממוסד ציבורי, לטובת ייעוד לשטחים ציבוריים שישמשו את תושבי השכונה, ולטובת ייעוד מעורב שימושים למגורים למסחר ולתעסוקה, שיאפשר תוספת יח"ד לצד שימושי מסחר ותעסוקה אשר ייתרמו להמשך פיתוח השכונה והשירות לתושבים, ולניצול מיטבי של משאב הקרקע העירונית המצוי בחסר רב.
6. מעבר לכך, דרומית לגבול התכנית מצוי מגרש המיועד למבני ציבור (חלקה 43), שהנו בעל תצורה שאינה רגולרית, דבר המצמצם באופן משמעותי את אפשרות ניצולו. התכנית מציעה להגדיל את המגרש באופן שיאפשר את ניצולו בצורה משופרת.

7. בנוסף, התכנית, הממוקמת בכניסה לשכונה ולאורך הדופן הדרומית של רחוב חזון איש, מציעה דופן עירונית פעילה לאורך כמחצית מהמגרש, המשלבת שימושים למסחר ותעסוקה, ובכך צפויה לתרום להחייאת הרחוב לצד הגדלת הנגישות של התושבים לשימושי מסחר ואפשרויות תעסוקה מגוונות בשכונה. זאת, בעוד שבמצב הקיים, דופן זו אינה מפותחת, ואף פיתוחה בהתאם לייעוד המאושר למוסד לא היה תורם לפעילות כלפי הרחוב.
8. בהמשך לאמור, התכנית מציעה שימוש ראוי להפרשי המפלסים הקיימים במגרש, ומציעה דופן פעילה גם בחזית הדרומית של המגרש, כלפי המגרש המיועד למבני ציבור, ומציעה במפלסים התחתונים שטחים מבונים למעונות יום ושלוחת מתנ"ס בזיקה למגרש הדרומי.
9. לאור האמור הוועדה סבורה כי התכנית מציעה פיתוח מיטבי של חטיבת הקרקע, באופן אשר צפוי לתרום לשכונה, באמצעות ייעוד מרבית שטחה לצרכי ציבור שכונתיים ויצירת מרכז מעורב שימושים למגורים, תעסוקה ומסחר המתאים למיקום המגרש בשכונה.
10. בהמשך להמלצת הוועדה המקומית, ובשל מאפייני השצ"פ המוצע בתכנית, הוועדה קובעת כי השצ"פ המוצע יבוטל ובמקומו יורחב השטח המיועד למבני ציבור.
11. על מנת לטייב את המגרש הקיים בייעוד מבני ציבור מדרום לתכנית, יש לכלול אותו בשטח התכנית ולקבוע בו שימושים לצרכי חינוך, דת, קהילה ותרבות. אחוזי הבנייה יקבעו ל-300% בבינוי בגובה 8 קומות.
12. הוועדה עודכנה כי לצורך זאת החליטה הוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית. התכנית תיערך כתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה.
13. יש לבחון בתיאום עם יועץ התנועה של הוועדה את נחיצות הרחבת הדרך המוצעת בהתייחס לרוחב המדרכה וחתך הרחוב הכולל. ככל וניתן לצמצם את הרחבת הדרך, מגרש המגורים יוסט צפונה תוך הגדלה של השטח למבני ציבור מדרום.

בינוי:

14. הוועדה תציין כי שכונת רמת שלמה סומנה בתכנית המתאר כאזור "לא לציפוף". באזור זה בתכנית המציעה בניין חדש, יש לבחון את מספר יח"ד והיקף שטחי הבניה בהתייחס לתכניות מאושרות בסביבת התכנית, בהתאם למאפייני הבינוי הקיימים בסביבה ובהתאם לטבלה 5 של תכנית המתאר.
15. בענייננו אושרו בשכונה שתי תכניות גדולות הכוללות תוספת של כ 2100 יחידות דיור חדשות - תכנית 11085 שכללה כ 1600 יחידות דיור (אושרה בשנת 2013) ותכנית 11094 שכללה 500 יחידות דיור (אושרה בשנת 2018). בתכניות אלה אושרו אחוזי בניה בהיקף של 240%-320. בהתייחס למגרשים בסביבת התכנית יצוין כי היקפי הבניה בהם עומדים על כ-210% עד 310%.

16. בענייננו, לאחר שבחנה הוועדה את הבינוי הסובב, גודל ומיקום המגרש לאורך הרחוב הראשי של השכונה ובצומת מרכזי בסמיכות לשטחי ציבור גדולים, ולאור העובדה כי התכנית מציעה מרכז שכונתי המשלב מגורים מעל מסד של שתי קומות לשימושי מסחר ותעסוקה, השתכנעה הוועדה כי קיימת הצדקה לקבוע במגרש היקף של 450% מרבי. שטחי הבינוי יצומצמו בהתאם. בנוסף ייקבעו השטחים המיועדים למסחר ותעסוקה, וזאת לאור החשיבות של יצירת מרחב ציבורי הנתמך בשטחי מסחר ותעסוקה לרווחת התושבים. בהתאם למדיניות, השטחים הציבוריים המבונים המוצעים יהיו בנוסף לזכויות הבניה.
17. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר הצבת צוברי גז, חדרי טרפו או פתחי שירות לחדרי טרפו, או פחי אשפה מוטמנים כלפי הרחוב.
18. יקבע בהוראות התכנית כי תובטח גישה נגישה לשטחי הציבור המבונים בתכנית ממפלס הרחוב דרך קומת המסחר. הוראה זו תקבע בסטייה ניכרת וזאת על מנת להבטיח את נגישות השטחים הציבוריים המבונים ממפלס הרחוב.
19. יקבע בהוראות התכנית כי הכניסה למגורים תהיה מופרדת מן הכניסה לשאר השימושים המוצעים בתכנית.
20. קו בניין קדמי יהיה 0. הוועדה בחנה את המלצתה של הוועדה המקומית לקבוע קו בניין קדמי 3 למגורים, ולא קו בניין 0 כמוצע. הוועדה סבורה כי לאור הרחבת הדרך המוצעת וכן בשל האופי מעורב השימושים של המתחם, אין מניעה לאפשר קו בניין 0 גם לשימושי המגורים וזאת גם על מנת לאפשר גמישות תכנונית לעת התכנון המפורט.
21. ייקבע כי המרחק בין מבני המגורים בתכנית לא יפחת מ-8 מטר.
22. מרפסות יוצעו בתחום קווי הבניין.
23. יש למחוק את סעיף 4.1.2. א בהוראות התכנית בדבר אפשרות לתוספת קומות.

תחבורה:

24. תנאי להפקדת התכנית יהיה תיאום ההיבטים התחבורתיים של התכנית עם יועץ התחבורה של הוועדה ואישורו, לרבות התייחסות לנושא החנייה לשטחים הציבוריים והחניה התפעולית לשטחי המסחר.

שטחי ציבור:

25. בהתאם להמלצת הוועדה המקומית וחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון ייקבעו שטחים ציבוריים מבונים בתכנית עבור שלוחת מתנ"ס ומעונות יום על פי הפירוט הבא:
26. 700 מ"ר שטח עיקרי לשלוחת מתנ"ס בתוספת חניה בהתאם לתקן
27. 440 מ"ר שטח עיקרי ו-305 מ"ר חצרות תקניות למעון יום ובהתאם לפרוגרמה מאושרת של משרד העבודה והרווחה וחניה בהתאם לתקן.
28. מיקום השטחים הציבוריים יאפשר גישה ברכב (גם באמצעות החניון התת קרקעי) ובכלל זאת גישה למטבח מעון היום.

29. שני בתי כנסת בגודל 250 מ"ר.
30. יש להטמיע בהוראות התכנית סעיף שלביות ביצוע בדבר תנאי להיתר בניה לשטחים הסחירים יהיה מתן היתר בניה לשטחים הציבוריים בתיאום עם האגף למבני ציבור. תנאי לאכלוס השטחים הסחירים יהיה מתן טופס אכלוס לשטחים הציבוריים המבונים.
31. יש לסמן את השטחים המיועדים בנספח הבינוי. מיקום מוסדות הציבור כהפרשה מבונה יהיה מסומן בנספח הבינוי אשר יוגדר כמחייב.
32. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למדיניות הוועדה בעניין הפרשות מבונות, לרבות סימון מיקום ההפרשות הציבוריות בנספח הבינוי, וקביעת הוראות בתכנית בעניין זה.

איכות הסביבה:

33. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור יועץ הסביבה של לשכת התכנון והטמעת הערותיו במסמכי התכנית.
34. יקבע בהוראות התכנית כי תנאי לכל היתר בנייה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
35. תנאי להפקדת התכנית יהא הטמעת הערות המחלקה לאיכות הסביבה בהוראות התכנית בתיאום עם לשכת התכנון, לרבות בהתייחס לשימושי המסחר, אזור חינוכים, הבטחת תנאי תברואה נאותים, הבטחת צמצום מטרדים בזמן הבניה ומניעת מטרדי רוח, קביעת תנאים להיתר הבניה ועוד.
36. יקבע בהוראות התכנית כי הבנייה תבוצע לפי תקן 5281 בנייה ירוקה.
37. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת תכנית הנדסית המציגה את האמצעים לאיסוף מי הנגר והחדרתם לתת-הקרקע ו/או שהייתם בנפח מתאים בתחום התכנית בליווי נספח הידרולוגי להנחת דעת המחלקה לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע.
38. תנאי לטופס אכלוס הינו נטיעת עשרים עצים בוגרים לפחות כלפי הרחוב בתיאום עם אגף שפ"ע.

אחר

39. הוראות התכנית יערכו בהתאם לנוהל לשכת התכנון לעניין שטחים ציבוריים מבונים בתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה.
40. על מנת להבטיח את המענה הציבורי הנדרש לתוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית, תיקבע שלביות ביצוע לפיה תנאי להיתר הבנייה הראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המבונים בתא שטח 1, לרבות חיבורם הנגיש למפלס הרחוב, לאישור אגף מבני ציבור בעיריית ירושלים, וכי תנאי לטופס אכלוס ראשון יהיה טופס אכלוס לשטחים אלה בהתאם לתכנית הפיתוח שאושרה.

41. תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת והטמעת חוות דעת כבאות והצלה, שפייע עצים, רשות עתיקות, תברואה, חברת חשמל. ככל ולא תינתן חוות דעת בפרק זמן של 60 יום מהגשת המסמכים למחלקה, יחשב הדבר כמילוי חובת קבלת חוות הדעת.
42. על מנת לעודד את מימוש התכנית בהקדם האפשרי, יקבע בהוראות התכנית סעיף פקיעת תוקף לפיו פרק הזמן להוצאת היתרי בניה למימוש הבינוי בתא שטח 1 בתכנית יהיה חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית. יובהר כי היתר חפירה בשטח התכנית לא יחשב כהיתר לעניין זה. ככל שלא תתחיל הבנייה מכוח התכנית בתוך פרק זמן של שש שנים מיום מתן התוקף לתכנית, תוקף התכנית יפקע והמצב התכנוני יחזור להיות כפי שהיה טרם אישור תכנית זו.
43. יקבע בהוראות התכנית סעיף סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע, מספר המבנים, קו בניין, ומספר הקומות זאת על מנת להבטיח את מופע הבינוי בתכנית.
44. תיקבע בתכנית הוראה בדבר ביצוע מבני המגורים בתכנית בהינף אחד.
45. תנאי להפקדת התכנית יהיה עריכת תיקונים בהתאם להחלטה זו ועריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.
46. בהתאם לבקשת נציגת רמ"י, תנאי להפקדת התכנית יהיה חתימת רמ"י על מסמכי התכנית.
47. בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות המצרניות ושליחת הודעות לבעלי הזכויות בתחום התכנית בהתאם לתקנות איחוד וחלוקה. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון.
48. בשים לב לכך שמדובר בתכנית נקודתית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה, ואשר הנהנה העיקרי ממנה הוא היזם, תנאי להפקדת התכנית יהיה קבלת כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבנייה.
- 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, אבי בן צור, לירון דין, עופר ברקוביץ', טליה שוסברגר, חיים כהן, יוחנן ויצמן, טל קאופמן, דורון לביא, עמליה אברמוביץ, אליעזר ראוכברגר

3. אב/ ים/ רובע – תלפיות - תכנית אב לרובע מגורים, מסחר, תעסוקה ומלאכה בתלפיות

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אבי בן צור, לירון דין, עופר ברקוביץ', טליה שוסברגר, חיים כהן, יוחנן ויצמן, טל קאופמן, דורון לביא, עמליה אברמוביץ, אליעוזר ראוכברגר

4. תכנית 151-0648840 – כביש גישה גבעות עדן

התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 28/10/2018 ומועד ה- 18 חודשים לטיפול התכנית חלף בתאריך 28/4/2019.

הועדה פונה ליו"ר המועצה הארצית להאריך את התקופה כפי שנקבעה בסעיף 109 א (ב) (1) לחוק התכנון והבניה לאישור התכנית שבנדון, ולצורך השלמת הליך אישורה עד לתאריך 31/6/2021.

5. תוכנית 101-0768184 - מגדל רם- רחוב חפצדי

התוכנית אושרה לפי סעיף 108 ג'

חתימת מזכירת הוועדה

חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: _____