

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

פרוטוקול החלטות מישיבת הוועדה המחוזית מס' 2006016

שהתקיימה ביום שלישי, כ"ו טבת תשס"ז, 16/01/2007

בשעה 9:00 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית

יו"ר הוועדה המחוזית גב' רות יוסף

		<u>השתתפו:</u>
מתכנן המחוז	-	ג. קב ונקי
נציג משרד התחבורה	-	י. טלאור
מ"מ נציג המשרד לאיכות הסביבה	-	א. בן צור
מ"מ נציגת מנהל מקרקעי ישראל	-	ע. המרמן
מ"מ נציג משרד הבריאות	-	ד. ויינברג
מ"מ נציג משרד החקלאות	-	י. חלימי
מ"מ נציג משרד התיירות	-	י. ארגז
נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה	-	א. שקד
מ"מ נציג הגופים הציבוריים שעניינם בשמירת איכות הסביבה	-	י. המרמן
נציג ארגון האדריכלים והמהנדסים	-	ר. וילקנסקי
מ"מ נציג רשומ"ק	-	מ. ויזל
נציגת משרד הבטחון	-	סרן ט. סבורסקי
נציג רשות מקומית	-	נ. ברקת
נציג רשות מקומית	-	ש. מליק
נציג רשות מקומית	-	י. גבאי
נציג משרד המשפטים	-	מ. דיין
מ"מ נציג משרד הבינוי והשיכון	-	א. ברנד
נציג רשומ"ק	-	כ. גילון
נציג רשומ"ק	-	ד. ועקנין
נציגת עיריית ירושלים	-	א. פוסט
עיריית ירושלים	-	י. פשקוס
לשכת התכנון	-	ד. זילבר
לשכת תכנון	-	צ. טאוב
מזכירת הוועדה	-	ע. גולשני

נעדרו:

נכחו:

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאה מיום שלישי, כ"ב אייר תשס"ז, 27/12/05

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

מוזמנים:

בסעיף 2:

משה חיים שינפלד	-	יזם התכנית
מנשה לוי	-	יזם התכנית
יהושוע דיאמט	-	עו"ד
גיורא סולר	-	יועץ לשימור
יוסי סגל	-	
שלמה אשכול	-	אדר'

בסעיף 4:

ענת קגנובסקי	-	מזכירות נטף
גיא איגרא	-	מתכנן
אסתר לחמן	-	נטף
מאיר מגל	-	נטף
עודד מגידו	-	נטף
עו"ד יאיר שילה	-	נטף
אדר' מיכל קירש	-	אדר' התכנית

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

1. הסמכת פקח לפי סעיף 257 לחוק התכנון והבנייה:

הוחלט:

הועדה המחוזית מחליטה להסמיך את מר דוד כהן כמפקח ע"פ הוראות סעיף 257 (א) בחוק התכנון והבנייה, וזאת לתקופת העסקתו ע"י יחידת הפיקוח המחוזית.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

2. תוכנית - 10567 : חצרות הנביאים - מתחם מע"צ

רקע:

תחום התכנית מצוי מצפון לרחוב הנביאים בצומת רחוב אדלר בשולי שכונות החבשים ומאה שערים במרכז ירושלים. שטח התכנית הכולל כ- 4.9 דונם, מתוכם 3.3 דונם ביעוד למגורים. התכנית התקפה היא תכנית השימור של שכונת החבשים 4836. תכנית זו קובעת שני מבנים לשימור בתחום התכנית הנוכחית ומאפשרת הקמת שני מבנים חדשים בגובה 3 קומות. תכנית 10567 כפי שהובאה לדיון מציעה שימור שני המבנים שנקבעו בתכנית 4836 במקומם והקמת שלושה מבני מגורים: מבנה בדופן רחוב הנביאים בגובה 7 קומות וקומה בנסיגה ושני מבנים בעורף המתחם בגובה 4 קומות וקומה חמישית בנסיגה. סה"כ מבוקשות 80 יח"ד ושימושים נוספים. סך השטחים העיקריים המבוקשים הם: כ- 9,000 מ"ר מעל הקרקע וכ- 2,000 מ"ר מתחת לפני הקרקע. הצפיפות המוצעת הינה 24 יח"ד לדונם ואחוזי הבניה המוצעים עומדים על כ- 336% לשטחים עיקריים מהם 274% מעל פני הקרקע וכ- 62% מתחת לפני הקרקע.

מהלך הדיון:

התכנית הוצגה על ידי עורך התכנית ועל ידי יוזמיה. הנושאים המרכזיים בדיון היו: (א) היקף הזכויות וגובה הבנייה בהתחשב במיקום התכנית במרקם לשימור, (ב) אופן הטיפול במבנה לשימור במרכז המתחם – שימורו במיקומו הקיים, או הסעתו לחזית רחוב הנביאים. יוזמי התכנית ביקשו לאפשר להם להסיע את המבנה לשימור לחזית רחוב הנביאים כדי לפנות חטיבת קרקע גדולה לבנייה חדשה בגובה של 10-12 קומות. יועץ השימור של התכנית הביע את עמדתו שי ככל שהמבנה לשימור יהיה פתוח לכיוון רחוב הנביאים יש מקום לשמרו במקומו, אם לאו – יש להעתיקו לחזית רחוב הנביאים באמצעות הסעה בלבד (לא בדרך של פירוק והרכבה).

במהלך הדיון הפנימי ציינו רוב חברי הועדה שהיקף הזכויות המבוקש אינו תואם את סביבת התכנית. הועלתה הצעה לצמצם את היקף השטחים העיקריים העל קרקעיים ל- 7,000 מ"ר לכל היותר בבינוי שאינו עולה על 6 קומות. ההצעה הועלתה להצבעה. שני חברים התנגדו. ההצעה התקבלה ברוב קולות.

נושא נוסף שהועלה להצבעה היה בעניין המבנה לשימור. מתכנן המחוז העלה הצעה להשאיר את המבנה במקומו וליצור רחבה פתוחה לציבור בחזיתו לכיוון רחוב הנביאים וזאת לשמירת העיקרון של הימנעות ככל הניתן מהעסקת מבנים לשימור ולשם יצירת חלל עירוני פתוח לרחוב הנביאים המוקף מבנים לשימור ובנייה חדשה. הועלתה הצעה חלופית להסעת המבנה לשימור לחזית רחוב הנביאים לשמירה אל אופיה היסטורי של הדופן הצפונית של הרחוב. נערכה הצבעה בנושא:

בעד השארת המבנה במקומו – 7
בעד הסעת המבנה לחזית המתחם - 8

הוחלט:

הועדה סבורה שלאור העובדה שמדובר בחטיבת קרקע גדולה יחסית במרכז העיר, מן הראוי לאפשר במקום תוספת יחידות דיור וזאת בהתאם למדיניות העירונית והמחוזית, אך זאת, תוך התחשבות במרקם ההיסטורי הקיים ובמבנים לשימור.

- לפיכך מחליטה הועדה על הפקדת התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:
1. סך השטחים העיקריים העל קרקעיים לא יעלה על 7,000 מ"ר.
 2. מספר יחידות הדיור לא יעלה על 65. יובטח תמהיל גודל יחידות הדיור כך שלפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח עיקרי שלא יעלה על 70 מ"ר.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

3. גובה המבנים בתחום התכנית לא יעלה על 6 קומות - הקומה השישית בנסיגה. המבנים בחזית הצפנית יהיו בגובה 5 קומות – הקומה החמישית בנסיגה.
4. המבנה לשימור (A) יוסע לחזית רחוב הנביאים. ייקבע בהוראות התכנית שההיתר להסעת המבנה לשימור יוכן על ידי אדריכל שימור וכי ביצוע ההסעה ילווה על ידי מפקח לנושא שימור מטעם עיריית ירושלים על חשבון היזם. לא יותרו פירוק והרכבת המבנה מחדש. הוראות התכנית יכללו סעיף סטייה ניכרת לעניין זה.
5. השימוש שיתרו בבניין (A) יהיו: מסחר, משרדים, הסעדה, מלון.
6. הוראות התכנית יכללו הנחיות מחמירות לנושא שימור לרבות ערבויות לביצוע ושלבויות ביצוע שתבטיח את התיעוד המפורט של המבנים לשימור כתנאי להיתרי בנייה ואת השלמת שימורם כתנאי להיתרי איכלוס.
7. ייחתם הסכם פיתוח עם העירייה בדבר ביצוע הפיתוח, כולל פיתוח רחוב אדלר ושיפוץ מבנים לשימור כתנאי להיתר בניה.
8. הועדה קוראת ליוזמי התכנית לנקוט באמצעים שיבטיחו מניעת התדרדרות במצב המבנים לשימור. תנאי להפקדת התכנית יהיה ביצוע פעולות תחזוקה שימנעו הרס המבנים לשימור על פי הנחיות מח' שימור בעירייה. יש להציג אישור מח' שימור בעירייה לביצוע הפעולות הנדרשות.
9. הוראות התכנית יכללו הנחיות לשמירה על המבנים והגדר לשימור בתקופת הבניה בתיאום עם מח' שימור בעירייה לרבות מתן ערבויות עפ"י דרישות הועדה המקומית.
10. כחלק ממסמכי התכנית יוגש נספח מחייב למבנים והעצים לשימור בתיאום ואישור מח' שימור בעירייה ו/או יועץ השימור לוועדה.
11. הבנייה החדשה במתחם תהיה בנייה היקפית לאורך הדפנות המזרחית והצפונית סביב חצר פנימית. החזית לכיוון רחוב אדלר תכלול אלמנטים מחייבים בבניו ושימוש בחומרים לשבירת רצף המסה המבונה לאורך הרחוב.
12. השימוש בבניינים החדשים יותר אך ורק למגורים.
13. השטחים המשותפים בקומת המרתף מפלס 4.00- יצומצמו בתיאום עם לשכת התכנון ובכל מקרה סך השטחים העיקריים במפלס זה לא יעלה על 800 מ"ר.
14. נספח הבינוי יתוקן בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון לרבות לעניין הכניסות להולכי רגל לתחום הבניינים, כניסות לחניות, גובה המרתפים וכד'.
15. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין קווי הבנין, הנסיגות, שטחי הבינוי המרביים בכל אגף, ומספר הקומות. הועדה מאשרת גמישות בגובה האבסולוטי של 1 מ' בלבד.
16. נספח הבינוי ילווה בתחשיב שטחים בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות ובהפרדה לאגפים ולקומות.
17. נספח התנועה יתוקן כך שהשצ"פ ממערב לרחוב אדלר ישמש למעבר הולכי רגל. זכות הדרך של רחוב אדלר תיועד למיסעה ולמדרכת מילוט. תחום השצ"פ יורחב דרומה עד לרחוב הנביאים.
18. נספחי התכנית יציגו כניסה לחניה רק ממפלס ה- 0.00. מיקום הכניסה לרכב לחנייה התת קרקעית יתואם עם יועצת התחבורה לוועדה ויאושר על ידה.
19. תיאום עם מח' תושבי"ה בעירייה לעניין תכנון רחוב אדלר וההתחברות עם רחוב הנביאים לאחר צמצום רחבו.
20. סימון קווי בניין מעל מפלס 0.0 לפי מעטפת המבנים, לכל מבנה בנפרד הן בתשריט והן בנספח הבינוי. קווי הבניין העל קרקעיים לא ייפתחו מ- 3 מ' לכיוון השצ"פ, 5 מ' בחזית הצפונית והצפון מערבית. קו הבניין העל קרקעי בדופן המערבית יורחב בהתאם לבינוי.
21. ייקבע בהוראות התכנית כי המרפסות ייבנו בתחום קווי הבניין ולא תותר הבלטתן מעבר לקו הבנין.
22. גובה הבינוי, מספר הקומות, מספר יחידות הדיור, העברת השטחים ממפלסים מתחת ל- 0.0 למפלסים מעל ה- 0.0, קווי בנין, העמדת המבנים בתחום המגרש ושמירת המרחקים ביניהם, הבלטת המרפסות מחוץ לקו הבנין וחובת העתקת המבנה לשימור באמצעות הסעה בלבד הינם הוראה מחייבת וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 6290203 - 02 פקס: 6290293 - 02

אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאה מיום שלישי, כ"ב אייר תשס"ד, 27/12/05

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

23. יש לבצע הפרדה מירבית בין השימושים בקומות המרתף כך שגובה קומת מרתף חניה נטו יהיה 2.5 מ' נטו, וגובה קומת מחסנים 2.20 מ' נטו. גובה הקומות העל קרקעיות 3.20 מ' ברוטו.
24. יש לצמצם את שטחי הבניה שמתחת למפלס הקרקע ולהגדיל השטח הפנוי באופן ששטח למחסן ליחיד ברוטו יהיה 12 מ"ר ומספר המחסנים יהיה כמספר יחידות הדירור במבנה. שטחי החניה ייקבעו עפ"י התקן ובתיאום עם יועצת התחבורה לוועדה. כל שטחי החניה, המרחבים המוגנים והמחסנים יכללו בטבלת השטחים.
25. תיוותר תכסית פנויה של 25% משטח המגרש המיועד למגורים. לאורך הגבול המערבי של המגרש תיוותר קרקע פנויה לנטיעת עצים בוגרים.
26. הועדה אינה מאשרת תוספת קומות חניה, לעת מתן היתר בניה. יש לכלול בחישוב השטחים את שטחי החניה, ולמחוק את סעיף 5.6 ב'.
27. יש להוסיף הוראה בהוראות התכנית לפיה תישמר אדמת גן בגובה של 1.5 מ' לגינון ולשתילה מעל המרתפים.
28. תנאי לטופס 4 ביצוע בפועל של הסכם הפיתוח, עבודות הגינון בתיאום עם מח' גינון בעירייה ופיתוח רחוב אדלר בתיאום עם מח' תושבי"ה.
29. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח קני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר וואו מי מטעמו.
30. תנאי להיתר: תיאום עם מח' איכה"ס בעירייה והטמעת ההוראות והדרישות במסמכי ההיתר.
31. תיאום עם רשות העתיקות.
32. תיאום מול כיבוי אש.
33. יוספו סעיפים סטנדרטיים בעניין הקמת אנטנות וקולטי שמש, גישה חופשית לגג לכלל הדיירים ופינוי פסולת בניין.
34. הועדה ממליצה למועצה הארצית על מתן הקלה מתמ"א 23 ומאשרת הקלה זו ככל שהדבר בסמכותה.
35. יימסרו הודעות אישיות לבעלי חלקות: 92, 20, 77, 13, 12, 90 בגוש 30061.
36. הגשת כתב שיפוי.
37. ביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

3. תוכנית - 6664 : שינוי יעוד שטח פתוח למגורים 6, קביעת בינוי במגרשים שונים. שכ' צור

באחר.

הוחלט

ירד מסדר היום

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

4. תוכנית - מי/500 ה: עיבוי היישוב נטף-שינוי יעוד שטח והוספת יח"ד בכל מגרש למגורים.

כללי:

היישוב נטף ממוקם בליבו של שטח פתוח רצוף ואיכותי. היישוב מונה כיום 71 יח"ד. גרעין היישוב, בן 38 יח"ד, הוקם על קרקע פרטית. שטח החלקות בגרעין היישוב הוא כ-4.5-5 ד', מתוכם 2 דונם המיועדים לשימוש מגורים (יחידת דיור אחת בכל חלקה) והשאר שטח חקלאי. 33 יח"ד נוספות הוקמו כהרחבה של היישוב. קרקעות אלה הן בניהול ממ"י. שטח המגרשים 2 ד' לשימוש מגורים (יחידת דיור אחת בכל חלקה).

רקע תכנוני:

הליכי תכנון היישוב נטף היו כרוכים עד כה בשלוש תכניות מתאר מחוזיות ושלוש תכניות מקומיות מפורטות, כולל תכנית זו, וכמפורט להלן:

בשנת 1982 אושר שינוי מס' 5 לתמ"מ 1 להקמת היישוב הקהילתי נטף. בתכנית זו נקבע מערך יעודי הקרקע, החלוקה למגרשים, שטחים למוסדות ציבור ולדרכים. הוגדרו זכויות בניה של 150 מ"ר ליח"ד. מס' יח"ד במגרש נקבע ליחידה אחת. ע"פ תכנית זו הוקם גרעין היישוב.

בשנת 1988 אושר שינוי מס' 11 לתמ"מ 1 (תכנית מפורטת מי/500 ב') שמטרתו שינויים במערך החלוקה בין שטחי הבניה והשטחים החקלאיים בחלקות והסמכת הועדה המחוזית לאשר שינויים שאינם משנים את מספר יחידות דיור במגרש ושינויים פנימיים בתוך החלוקה למגרשי בניה. ביולי 1988 אושרה תכנית מתאר מקומית ליישוב נטף, תכנית מי/500 ד'. מטרת התכנית להגדיל את שטחי הבניה ל-162 מ"ר; לפרט הוראות בניה ולקבוע את החלוקה בהתאם לתשריט חלוקה.

בשנת 1988 אושרה תכנית המהווה שינוי מס' 12 לתמ"מ 1 להרחבת היישוב דרומה ומערבה. ההרחבה כללה 33 מגרשים, שטח חקלאי ממזרח וממערב, שטחי ציבור ובית עלמין.

התכנית הנוכחית מי/500 ה' מציעה הכפלה של מס' יח"ד ביישוב באמצעות תוספת יח"ד בכל מגרש ושינוי במערך יעודי הקרקע בהתייחס למיקומם של שטחים לבינוי ושטחים חקלאיים; ברוב החלקות המקוריות של ה-5 ד' מוצעת תוספת מגרש של 400 מ' המיועד למגורים במנותק מחטיבת הקרקע הגדולה המיועדת למגורים. בנוסף, התכנית מציעה תוספת שטחי בניה לחלקות: 278 מ"ר עיקרי, 75 מ"ר שירות, ו-360 מ"ר למרתף.

במקביל לקידום מי/500 ה', קידם היישוב תכנית להרחבה החוצה מעבר לתחום המיועד לפיתוח אשר הוצגה בפני הפורום הירוק. תכנית זו לא הוצגה בפני הועדה.

תמ"א 35 קובעת צפיפות מינימלית של 2.5 יח"ד לדונם לתוספת שטח לבינוי במקום. מספר הנפשות המקסימלי ע"פ התמ"א הינו מכפלה של 2.2 מנתוני האוכלוסייה בשנת 1995 (נתוני מפקד האוכלוסין). בשנת 1995 מנה היישוב 398 נפשות לפי נתוני הלמ"ס. לפיכך, מספר היח"ד המקסימאלי ע"פ תמ"א 35 הוא 274.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

החלט:

- א. הישוב נטף מהווה נקודת פיתוח מבודדת ומנותקת בלב שטחים פתוחים שהינם בין הערכיים ביותר בתחום המחוז. היישוב מוקף בשטחים מוגנים המיועדים לערות, לגנים לאומיים וכד'.
- ב. ככלל רואה הועדה חשיבות יתרה בשמירה על עקרונות התכנון הארציים והמחוזיים ובפרט כשמדובר בתכנית להרחבת יישוב בשטחים רגישים במיוחד כמפורט לעיל. על פי עקרונות אלה יש להקפיד על עיבוי המרקם היישובי הקיים בטרם מאפשרים גלישה אל השטחים הפתוחים. מובן שכלל זה מקבל משנה תוקף בנסיבות המיוחדות של היישוב נטף.
- ג. הועדה מציינת כי עד כה התנהל תכנון היישוב באמצעות אישורן של מספר תכניות מחוזיות במהלך כ- 25 שנים. הועדה סבורה שהתנהלות מעין זו אינה רצויה. יש להימנע באזור כה רגיש מתכנון בשיטת ה"סלאמי" ולקבוע עובדות תכנוניות מתוך ראייה תכנונית כוללת וארוכת טווח, אשר תתייחס לפוטנציאל ההתרחבות העתידי ולשימושים נוספים, חוץ ממגורים, בהתאם למדיניות הועדה.
- ד. יחד עם זאת, בהתחשב בנתונים שהוצגו לועדה, לפיהם ההסכמות שהושגו בקרב תושבי המקום בשלב הנוכחי הן לתוספת של יחידת דיור אחת – מחליטה הועדה לאשר תכנית מפורטת לתוספת המבוקשת. תכנית המתאר המחוזית שתלווה את התכנית המפורטת תאפשר שימושים נוספים כגון תיירות וכן עיבוי נוסף של המרקם הבנוי, ככל שתושבי היישוב יחפצו להרחיבו. הועדה סבורה שמן הראוי שהתכנית המחוזית תתווה את עקרונות הפיתוח ואת המסגרת ארוכת הטווח של המקום ולא תהיה ברמת פירוט של תכנית מקומית. לפיכך, ממליצה הועדה למועצה הארצית להפקיד תכנית שינוי תמ"מ שתגדיר את תחום היישוב הקיים כאזור פיתוח כפרי (בהתאם לתמ"מ 1/30 שהועדה המחוזית המליצה על הפקדתה). הוראות התכנית יאפשרו שימוש למגורים, חקלאות, ותיירות בתחומה – הכל בכפוף לאישור תכנית מפורטת.
- ה. התכנית המפורטת שהועדה מחליטה על הפקדתה כעת כוללת אך ורק הכפלת מספר יחידות המגורים במקום. הועדה מנחה את לשכת התכנון להבטיח בעת בדיקת תכנית זו על שמירת האופציה העתידית לתוספת יחיד במרקם הקיים, וזאת באמצעות הפקדת נספח נלווה המציג אפשרות לבניית 4 יחיד בחלקות גרעין היישוב. הועדה סבורה כי הצפיפות שתתקבל תשמור על עקרונות התכנון של עיבוי פנימי מחד ולא תפר באופן בוטה את אופיו של היישוב מאידך. הפקדת המסמך כחלק ממסמכי התכנית תאפשר ליידע את תושבי היישוב בדבר מגמות התכנון העתידיות. מימוש אופציות העיבוי הנוסף תהיה כרוכה בהכנת תכנית מפורטת נפרדת. יודגש שאין הועדה רואה צורך תכנוני בעיבוי נוסף של היישוב, וכי החלטה זו באה אך ורק לשמור על האופציות לעיבוי פנימי.
- ב. לאור האמור בסעי' א-ה' לעיל, מחליטה הועדה כדלקמן:
1. הועדה ממליצה על הפקדת תמ"מ חלקית שתאפשר המשך עיבוי גרעין היישוב. יעוד הקרקע בתחום היישוב יהיה פיתוח כפרי; בתחומו יתאפשרו התכליות הבאות: מגורים, חקלאות, שימושים תיירותיים, תשתיות וצרכי ציבור. כל שימוש כפוף לאישור תכנית מפורטת. התכניות המפורטות תקבענה בצורה מדויקת את השטחים המיועדים לשימושים השונים. החלטה זו נובעת מהצורך שתכנית מחוזית תקבע מדיניות תכנונית כוללת ובעלת ראייה ארוכת טווח ליישוב. מתן אפשרות לעיבוי פנימי תאזן בין האפשרות להמשך פיתוח עתידי של נטף לבין השמירה על השטחים הפתוחים שמסביב.
 - 1.1 יקבע בהוראות התמ"מ כי ככל שתבצע חלוקה למגרשים בתכנית מפורטת, ירשמו זיקות הנאה למעבר שיבטאו אפשרות עיבוי פנימי של היישוב.
 - 1.2 יקבע בהוראות התמ"מ כי התכניות המפורטות יקבעו את החלוקה לשטחים לבינוי ולשטחים פתוחים בתחום היישוב.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

2. הועדה מחליטה להפקיד את תכנית מי/500/ ה לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:
- 2.1. הצגת תכנון מפורט לקטע דרך הגישה לשוב ודיון נוסף לעניין זה במליאה (ראו סעיף 2.10 להלן), וזאת לאור רגישות השטחים בהם מבוקש לאשר הדרך.
 - 2.2. תנאי להפקדה – הפקדת השינוי לתמ"מ, המפורט לעיל. תנאי למתן תוקף – מתן תוקף לשינוי התמ"מ.
 - 2.3. השטחים החקלאיים מחוץ לתחום היישוב יוצאו מתחום התכנית. התכנית תכלול את בית העלמין ואת הדרך אליו ומתקן טיהור שפכים, כמפורט להלן.
 - 2.4. הנספח המנחה המציג אפשרות עיבוי ל-4 יח"ד בחלקות גרעין הישוב, שהוצג בדיון, יהיה מסמך נלווה לתכנית. תיערך בחינה אדריכלית של תכנית הבינוי ושל הנספח בתיאום עם לשכת התכנון. ההיתכנות התחבורתית של הנגישות המוצעת בנספח למבני המגורים תיבדק ע"י יועצת התחבורה של לשכת התכנון. מסמכי התכנית יעודכנו ככל שידרש בעקבות הבחינה האדריכלית / תחבורתית.
 - 2.5. יסומנו להריסה כל המבנים החורגים מהוראות התכנית.
 - 2.6. התכנית המוצעת מחלקת למעשה את חלקות המקור למגרשי מגורים. תושבי היישוב אינם מעוניינים בחלוקה קניינית של חלקות המקור, אך חלוקה תפקודית / תכנונית נקבעת הלכה למעשה בתכנית זו. הועדה אינה יכולה להתעלם מחלוקה זו, ועל כן מורה על תיקון התכנית כדלהלן:
 - 2.6.1. תשריט התכנית יציג אפשרות גישה לכל מגרש/ יעוד קרקע, אם באמצעות הישענות על דרך ואם באמצעות זיקת הנאה.
 - 2.6.2. קווי הבנין יוגדרו בנפרד לכל מגרש (יעודי קרקע חקלאי ב' ומגורים).
 - 2.6.3. קווי הבנין למבנים החקלאיים באזור המיועד חקלאי יוגדרו בהוראות התכנית (ולא ע"י התשריט).
 - 2.6.4. זכויות הבניה לכל יחידת מגורים: שטח עיקרי 220 מ"ר; סה"כ שטחי שירות: 50 מ"ר; שטח למרתף 50 מ"ר. זכויות אלה נקבעו בהתייחס לשטחי הבנייה בתכניות העדכניות במגזר הכפרי במחוז.
 - 2.6.5. זכויות הבנייה יגודרו לכל מגרש בנפרד. במגרשים בהם מותרת הקמת שתי יחידות דיור תותר העברת שטחים בין יחידות הדיור ובלבד ששטח עיקרי ליחידת דיור אחת לא יעלה על 300 מ"ר.
 - 2.6.6. תכסית מבנה במגרשים בשטח 400 מ"ר תוגבל ל-150 מ"ר.
 - 2.7. תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים יהיה תאום עם משרד החקלאות.
 - 2.8. חניה תהיה בתחום יעוד חקלאי ב' ומגורים (לא תותר חניה בשטחים החקלאיים).
 - 2.9. יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר כניסה נפרדת למרתף.
 - 2.10. יחס לתמ"מ 22: מאחר ותכניות מאושרות של היישוב (בנייה תכנית מי/500 ב', 500 ג', 500 ד' תמ"מ 5, תמ"מ 11 ותמ"מ 12) אושרו טרם כניסתה לתוקף של תמ"מ 22 ניתן לפעול בהליך אשרור לגבי חלק מהשטחים. לאחר התייעצות עם קק"ל, הועדה מאשרת הקלה ע"פ סעי' 9 א' + ב' בתמ"מ 22 (12.2 ד' יער טבעי לשימור; 33.5 יער טבעי לטיפוח). לגבי שטחי אשרור, הועדה פונה למועצה הארצית בבקשה לאשרר שטחים מאושרים לפי סעי' 7 בתכניות קודמות שאושרו טרם כניסת תמ"מ 22 לתוקף.
 - 2.11. תחבורה:
 - 2.11.1. כביש הגישה ליישוב ייכלל לכל אורכו עד להצטלבות עם כביש 425. יוגש תכנון מפורט של הכביש הכולל נספח תנועה, חתכים, נספח נופי. תכנון הדרך יועבר להתייחסות המשרד להגנת הסביבה, משרד התחבורה, לשכת התכנון. יתקיים דיון נוסף בנושא הכביש ע"י הועדה המחוזית טרם הפקדת התכנית בפועל.
 - 2.11.2. תנאי למתן תוקף של התכנית יהיה מתן תוקף לתכנית מי/814 כביש הר אדר.
 - 2.11.3. שינויים בכביש הגישה הפנימי- בתיאום עם יועצת התחבורה של הועדה המחוזית.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

- 2.12 ביוב:
- 2.12.1 היישוב ממוקם בשטחים רגישים מבחינה הידרולוגית. ועדת משנה לביוב מיום 06.12.06 אישרה עקרונות פתרון של מט"ש ליישוב.
- 2.12.2 איתור שטח המט"ש יהיה בחלקו הצפוני של היישוב, תחום התכנית יתוקן כך שהמט"ש ייכלל בו. איתור מדוייק של השטח יקבע בתיאום עם משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה ולשכת התכנון. תיאום מיקום המט"ש וקווי הקולחין מחוץ לקו הכחול של התכנית יעשה עם תכנון יו"ש (ביו"ש), רשות הטבע והגנים ומשרד הביטחון.
- 2.12.3 תנאי לאישור התכנית: אישור תכניות הנדסיות מפורטות ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתרי בניה (של יחידות הדיור החדשות): תחילת ביצוע המט"ש. תנאי לטופס 4: חיבור כל יח"ד במגרש למט"ש שבוצע במלואו ופועל.
- 2.13 שטחי השפ"פ בכניסה ייועדו לשצ"פ כבמצב מאושר.
- 2.14 יוקצה שטח של 0.5-1 ד' לשטח מסחרי.
- 2.15 הגשת כתב שיפוי כתנאי למתן תוקף.
- 2.16 תיאום נוסח הסעיף שעניינו בקרה אדריכלית טרם היתר בנייה עם לשכת התכנון.
- 2.17 הודעות אישיות על דבר הפקדת התכנית ישלחו לבעלי הזכויות בקרקע במגרשי היישוב, לבעלי הזכויות בכביש הגישה ליישוב, לרשות הטבע והגנים ולקק"ל.
- 2.18 תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

5. תוכנית - תמא/14/6 : תכנית מתאר ארצית לכריה וחציבה - תמ"א/14 שינוי מס' 6 - הוספת סעיף 5.1.2 ח'.

הערות הועדה המחוזית הן:

- א. **הערות לסעי' 2-** מטרת התכנית- יש לנסח את סעי' המטרות אחרת- לציין את מטרת התכנית ולא רק את העובדה שהיא מהווה שינוי.
- ב. **הערות לסעי' 4-** תיקון סעי' 5.1.2-
1. חסרה התייחסות לאפשרות של אחסון זמני של עודפי עפר/ פסולת בנין/ תוצרים של עיבודם גריסתם במחצבות.
 2. לגבי חובת ההתייעצות המוצעת בסעי' 5.1.2(ח)-
 - א. יש להבהיר בניסוח שחובת ההתייעצות חלה על מוסד התכנון ולא על המפקח על המכרות;
 - ב. האם אין צורך להבהיר לגבי איזה נושאים חלה חובת ההתייעצות?
 3. לגבי השיקולים שעל מוסד התכנון לשקול-
 - א. חסרה התייחסות להשלכות תחבורתיות- יצירת עומס על מע' הדרכים;
 - ב. חסרה התייחסות למפגעים נופיים (ראה סעי' 5.2.1 ב בתמא/14);
 - ג. יש להוסיף הבהרה שמדובר במפגעים הן במחצבה והן בסביבתה;
 - ד. יש להוסיף הוראה שלפיה התכנית המפורטת תלווה במסמך סביבתי/ תחבורתי/ נופי ככל שיידרש ע"פ שיקול דעתו של מוסד התכנון.
- ג. **הערות נוספות-**
- א. יש להוסיף הבהרה שכל הוראות השיקום ע"פ תמא/14 חלות על התכנית המפורטת גם לאחר סיום פעולות הגריסה והעיבוד.
 - ב. לגבי סעי' 5.1.5 בתכנית העיקרית- כיוון שהגבלה שבסעי' 5.1.3 לא תחול על העיבוד והגריסה יש להבהיר את היחס בין סעי' 5.1.5 לבין הוראות שינוי מס' 6 המוצע.
 - ג. לגבי סעי' 6.3 בתכנית העיקרית- לפי סעי' זה לא ניתן לדון ולאשר תכנית מפורטת אלא אם הוכן וצורף לה "תכנית חישוב שהוכנה ע"פ נספח ב"י". לכן מוצע:
להוסיף לשינוי מס' 6 הוראה המסייגת את הוראות סעי' 6.3 כך שסעי' 6.3.3 לא יחול במקרה של תכנית מפורטת המציעה לאפשר את העיבוד והגריסה.
 - ד. הועדה המחוזית ממליצה למועצה הארצית לשקול את האפשרות להמליץ על שינוי חקיקה, אם נדרש שינוי כזה, כדי שיתאפשר לחייב להפקיד כסף בקרן לשיקום מחצבות בגין תוספת השימושים ששינוי 6 לתמא/14 מאפשר.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

6. תוכנית - תמא/38 / 1 : תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה -

שינוי מס' 1.

לשכת התכנון לא הוגשו הערות של הועדות המקומיות למעט הערה של מהנדסת העיר ירושלים (בפועל) לגבי העברת הסמכות למהנדס הועדה המקומית.

הערות הועדה המחוזית:

הועדה המחוזית ממליצה למועצה הארצית:

1. לאשר את השינוי המוצע בכפוף להערות המפורטות בסעי' א שלהלן.
2. לכלול בשינוי מס' 1 שינויים נוספים והבהרות כמפורט בסעי' ב שלהלן.
3. לדון במצב העניינים המתואר בהערת מהנדסת העיר ירושלים (בפועל) לפיו רשויות מקומיות רבות נעדרות אמצעים, כוח אדם ויכולת לפעול ע"פ הוראות התמ"א. מן הראוי שהמועצה הארצית תיתן דעתה לאמצעים המשלימים הנדרשים.

א. הערות לשינוי המוצע-

1. **סעי' 13.1-** גם הסעי' המקורי וגם המוצע אינם מתייחסים למימוש זכויות בניה שטרם מומשו ע"י תוספת אגף או סגירת קומה מפולשת, בין ליעוד מגורים ובין ליעוד שאינו מגורים.

לכן מוצע:

להרחיב את תחולת סעי' זה באופן שיחייב לכלול את כל המרכיבים שיחזקו את המבנה בכללותו גם כשמימוש הזכויות שטרם מומשו ייעשה באמצעות סגירת קומה מפולשת או הוספת אגף, בין למגורים ובין שלא למגורים.

2. **סעי' 13.2-** הניסוח "על אף האמור בפסקה 13.1..." שבסעי' זה עלול להתפרש כמאפשר חריגה גורפת מכלל הוראות סעי' 13.1, גם מ- "... תוספות הבניה יתבצעו ע"פ הוראות התכניות המפורטות".

בתכניות רבות בהן אושרו תוספות בניה, נקבעו הוראות לגבי שלבי הביצוע של תוספות הבניה ("בהינף אחד", "לפי עמודות" וכדו).

לפיכך עולה החשש כי באמצעות פרשנות מרחיבה של סעי' 13.2 החדש, ניתן יהיה לעקוף את הוראות שלבי ביצוע הקבועות בתכניות מאושרות.

לכן מוצע:

3. לסייג את החריג שבסעי' זה ולהוסיף הוראה המבהירה כי:
 - 1) אין בהוראות סעי' זה כדי לגרוע מהוראות לגבי שלבי ביצוע שנקבעו בתכנית המאושרת.

- 2) הוראות אלה יחולו בשינויים המחויבים גם על תוספת בניה מכוחה של תמא/38 / 1 ;

- ב. להבהיר בסמכות מי לאשר הרחבה חלקית- הועדה המקומית או רשות הרישוי?

3. סעי' 13.3-

- א. ראה הערות לסעי' 13.2 לעיל.
- ב. יש להבהיר כי ההגבלה שבסעי' זה חלה על מתן היתר להרחבה נוספת של יח"ד מכוח התמ"א, ולא על היתר להרחבה נוספת עתידית מכוח תכנית מפורטת שתאושר כדין בעתיד.

4. **סעי' 13.4-** ראה הערות לסעי' 13.2 לעיל.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

5. סעי' 13.5-

- א. ראה הערה לסעי' 13.2 לעיל
- ב. דברי ההסבר לשינוי המוצע, הקובעים כי מתן פטור מלא או חלקי הינו בסמכות הועדה המחוזית, אינם מדויקים, שכן:
- סעי' 13.5 עוסק במתן פטור מלא ולא בפטור חלקי.
 - ההוראות לגבי פטור חלקי קבועות בסעי' 13.2 והן מאפשרות מתן פטור חלקי, ללא צורך באישור הועדה המחוזית. לכן גם כיום בסמכות הועדה המקומית או רשות הרישוי (ראה הערה ב לסעי' 13.2 לעיל).
- ג. השינוי המוצע עלול לאפשר מתן פטור באופן גורף מדי עד כדי ריקון התמ"א ממטרתה.
- ד. ראה התייחסות הועדה המחוזית להערתה של מהנדסת העיר ירושלים בפועל. לכן מוצע:

א. לא להקנות את הסמכות לפטור מחובת החיזוק בלעדית למהנדס הועדה המקומית, אלא להקנותה לוועדה המקומית, גם כדי שניתן יהיה להתנגד/ לערור על ההחלטה במידה ותמצא כפוגעת באחרים.

ב.

ב. הצעות לשכת התכנון לשינויים/הבהרות נוספים בתמ"א/38-

לאור העובדה ששינוי זה מוצעים הבהרות ועדכונים, יש להבהיר בהזדמנות זו גם נושאים נוספים הדרושים שינוי/הבהרה:

סעי' 4- על פניו יש חוסר בהירות בהוראות סעי' זה לגבי **תחולת התכנית**:

מחד- הרישא של סעי' 4 מתייחסת למועד **הוצאת ההיתר** (לפני 1/1/80) כמועד הקובע לתחולת התכנית.

לכן **תחולתה** של תמ"א/38 תלויה רק במועד מתן ההיתר ואילו **מימוש** זכויות הבניה מכוחה, תלוי גם באישור מהנדס;

מאידך- המשכו של סעי' 4 מתייחס למועד **בניית המבנה** כמועד הקובע לתחולת תמ"א/38 כאשר עצם התחולה תלויה גם באישור מהנדס כמפורט בסעי'.

לפיכך לא ברור:

1. מה דינו של מבנה שהוצא לו היתר לפני 1/1/80 אבל נבנה אחרי 1/1/80.
2. לא ברור האם תמ"א/38 תחול גם על מבנה אשר ת"י 413 פטר אותו מתחולתו, אולם הוא נבנה לאחר המועד הקובע ונקבע בכתב כי נדרש לחזקו.

לכן מוצע:

1. להשתמש רק במועד מתן ההיתר כמועד הקובע.
2. לפשט את הוראות סעי' 4 ולקבוע כי:

"... מבנים בהיתר שהוצא היתר לבנייתם שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב ע"י מהנדס, כי יש לחזקו, לא נבנו ע"פ תקן ישראלי ת"י 413, כפי שהיה בתוקף המועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה באמור בסעי' 14-11..."

סעי' 6-

על פניו, כדי לדעת האם יש לכלול בתכנית חדשה הוראה המתנה את תוספת בחיזוק המבנים ע"פ תמ"א/38, על הועדה המחוזית לבדוק בכל תכנית חדשה לתוספת בניה האם מדובר במבנים שהתקן חל עליהם אם לאו.

כלומר- כבר בעת הגשת התכנית יש להגיש ללשכת התכנון חו"ד של מהנדס האם המבנה עומד בתקן אם לאו.

דרישה כזו תקשה שלא לצורך הן על מגיש התכנית והן על לשכת התכנון, שאיננה ערוכה לבדוק את הנושא, בעוד שהמועד הנכון לבדיקה כזו היא בשלב ההיתר.

לכן מוצע לנסח את הסעי' כדלקמן:

"תכניות המאפשרות הוספת בניה למבנים קיימים תכלולנה את ההוראה הבאה: ככל שיקבע בשלב מתן ההיתר שמדובר במבנים אשר נבנו שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יהיה מתן ההיתר לתוספות הבניה מותנה בחיזוק אותם מבנים ע"פ הוראות תכנית זו."

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

- סעי' 8 וסעי' 9-** למרות הגמישות שנקבעה סעי' 13.2 יהא קושי מעשי במימושה לאור ההוראות בסעי' 8 ו-9 כמפורט להלן:
- הוראות אלה מתנות את מימוש זכויות הבניה מכוח תמא/38, באישור מהנדס גם אם הוצא למבנה היתר לפני המועד הקובע. לכן גם כשמדובר בהרחבה חלקית/קטנה של מבנה כזה, עדיין המהנדס ידרש לבחון את עמידותו של כל המבנה בפני רעידות אדמה.
- כשמדובר במבנים בהם קיימות יח"ד רבות, כרוכה חו"ד כזו בעלויות גבוהות למגישי הבקשה. עלויות אלה עלולות למנוע את הגשת הבקשה לתוספת הבניה במיוחד לאור העובדה שבד"כ מתגוררות במבנים אלה אוכלוסיות "חלשות".
- לפיכך, יש בהוראות סעי' אלה כדי להמעיט מהתמריץ שתמא/38 מנסה ליצור מלכתחילה, במיוחד לגבי חיזוקם של מבנים שידוע שנבנו שלא בהתאם לתקן הנדרש.
- לכן מוצע:**
1. להוסיף הוראה שתאפשר לוועדה המקומית:
 - א. לפטור, באופן מלא או חלקי, מהחובה להגיש אישור בכתב של מהנדס לגבי עמידות המבנה בפני רעידות אדמה;
 - ב. לאשר הגשת דין וחשבון חלקי בלבד, באותם מקרים בהם ברור לוועדה המקומית מלכתחילה, שמדובר במבנים שנבנו שלא ע"פ התקן הנדרש.
 2. להבהיר שגמישות זו חלה הן על תוספות לפי סעי' 11, 12, 14 ו-16 והן על ניצול זכויות לפי סעי' 13.
- סעי' 10-** לא ברור האם יש הבדל בין הליך אישור היתר ל"חיזוק בלבד" לבין הליך אישור היתר לתוספת בניה לצורך חיזוק. (קרי: האם ל"חיזוק בלבד" די באישור של רשות הרישוי או שיש צורך גם באישור הועדה המקומית?)
- סעי' 11-** בנוסף על האפשרות להשתמש בקומה מפולשת שנסגרה מכוח תמא/38 לתוספת יח"ד, יש לאפשר גם הרחבת יח"ד בקומה המפולשת וגם שימושים אחרים ממגורים, ובלבד שהם מותרים ע"פ התכנית התקפה באותו מגרש.
- לכן מוצע:**
1. להוסיף הוראה חדשה לסעי' 11.1.1 שתאפשר שימוש כזה, ובלבד שהשימוש המוצע מותר ע"פ התכנית התקפה החלה במגרש.
 2. לתקן בהתאם את סעי' 13.2 ו-סעי' 13.3.
- סעי' 13-** יש להבהיר את ההוראות לגבי נושא מיצוי זכויות מאושרות ע"פ סעי' זה.
- סעי' 17-** לגבי הפיסקה האחרונה בסעי' זה:
- יש להוסיף "...כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 או כמפורט בתכנית תקפה".
- סעי' 18.2-** יש להבהיר את היחס בין ההוראה שבסיפא של סעי' זה המאפשרות להוסיף קומה נוספת לבין האיסור שבסעי' 13.4 להוסיף קומה מעבר למה שמאושר בתכנית המפורטת.
- סעי' 19-** יש להבהיר שסעי' זה חל לא רק על מבנה שהוגדר כמבנה לשימור, אלא גם על בניין שהוגדר בתכנית מאושרת כ"בניין אופייני".
- סעי' 22-** יש להוסיף גם את זכות הועדה המקומית לסרב לתת היתר למעלית מכוח סעי' 16 ואשר אין חובה להתקינה ע"פ החוק.

מדינת ישראל

משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים

לשכת התכנון המחוזית

7. תוכנית - 10986 : הקמת מבנה למגורים ומסחר עם חניון תת קרקעי, המושבה הגרמנית עמק

רפאים 48 – דיון לפי סעיף 11 ד'

רקע

1. תחום תכנית 10986 הוא מגרש ברחוב עמק רפאים 48. במגרש קיים מבנה חד קומתי שהוגדר בתכנית התקפה כמבנה אופייני. זכויות הבנייה על פי התכנית התקפה הן: 387 מ"ר שטחים עיקריים. המבנה הקיים אינו ממצה חלק ניכר מזכויות אלה.
2. תכנית 10986 התכנית נדונה בישיבת ועדת המשנה הנקודתית בתאריך 19.11.06 והוחלט להפקידה בתנאים. התכנית מציעה העתקת המבנה הקיים לחזית עמק רפאים באמצעות הסעת החזית, ופירוק והרכבה של חלקים אחרים במבנה ותוספת 4 קומות וקומות מרתף להקמת מבנה ביעוד מגורים ומסחר בקומת הקרקע.
3. בעקבות החלטה זו הוגשה בקשה לקיום דיון חוזר לפי סעיף 11 ד' לחוק על ידי חברי הועדה: רחל וילקנסקי, ניר ברקת ויעל המרמן. עיקרי טענותיהם:
 - מדובר במבנה קיים בעל ערך שימורי ואדריכלי במרקם שכונתי ייחודי. המבנה המוצע בתכנית, כפי שהוחלט להפקידה, שונה בתכלית במימדיו ובאופיו מהמבנה הקיים. שינוי מהותי של הבניינים המוגדרים כאופייניים יפגע בשימור אופייה של המושבה הגרמנית.
 - הדיון בתכנית נערך מבלי לקבוע מדיניות כוללת בהתייחס לתכניות המציעות תוספת זכויות על מבנים לשימור והעתקת מבנים לשימור.
 - חשיבות נושא השימור מחייבת התייחסות מליאה הועדה המחוזית לכל תכנית הכוללת מרקמים או מתחמים לשימור.

מהלך הדיון

הוצגו עמדת מגישי הבקשה לקיום דיון חוזר והחלטת ועדת המשנה הנקודתית. התקיימה הצבעה בסוגיה אם נפל פגם תכנוני בהחלטת ועדת המשנה ויש לקיים דיון חוזר בתכנית:

בעד ההצעה לקיים דיון חוזר – 6 חברי ועדה

נגד ההצעה לקיים דיון חוזר – 6 חברי ועדה

יו"ר הועדה הפעילה את סמכותה לקול כפול ולפיכך נדחתה הבקשה לקיים דיון חוזר

הוחלט

1. הועדה סבורה שלא נפל בהחלטת ועדת המשנה פגם תכנוני או משפטי המצדיק דיון חוזר להפקדה.
2. ועדת המשנה פירטה בהחלטתה נימוקיה למתן האפשרות של הסעת פירוק והרכבת המבנה לחזית הרחוב ותוספת זכויות: (א) מימוש הזכויות התקפות ישנה ממילא את הבניין הקיים באופן שהינו נחות תכנונית מהמוצע בתכנית, (ב) בנייה חדשה בחזית המבנה הקיים תהווה חיץ בינו לבין רחוב עמק רפאים, (ג) הבנייה בעורף המגרש אינה ממאפייני המקום, (ד) ברחוב עמק רפאים יש לאזן בין צורכי השימור לבין השאיפה לשמור על חיות הרחוב כאזור פעילות אינטנסיבית המשלב מגורים ופעילות מסחרית.
3. יצוין שמיקום המגרש הינו בחלקו הדרומי של רחוב עמק רפאים, באזור בו קיימים מבנים בנפחי בנייה גדולים.
4. נושא השימור הוא ערכי תרבותי, ובין אנשי המקצוע קיימות דעות ואסכולות שונות בדבר מה ראוי לשמר וכיצד. ככלל, סבורה הועדה שפירוק והרכבה של מבנים לשימור אינם האופציה המועדפת, וכי יש לשמר מבנים במקומם. יחד עם זאת, יש לבחון כל מקרה לגופו תוך התייחסות ספציפית.
5. לאור כל האמור לעיל מחליטה הועדה לאשרר את ההחלטה בנוגע לתוכנית 10986 ולדחות את הבקשה לדיון חוזר לפי סעיף 11 ד'.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02

אתר המשרד: www.pnim.gov.il זואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il

פרוטוקול מליאה מיום שלישי, כ"ב אייר תשס"ד, 27/12/05

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית

8. תוכנית - 4957 : פרויקט נאות בית וגן בע"מ, על שטח מגרש האימונים של בית"ר י-ס. רח'

שחראי ושמואל.

ירד מסדר היום

9. תוכנית - מי/230/ד : יצירת אזור תירות ונופש, ע"י שינוי יעוד שטח מאזור משקי לנופש

ותירות.קיבוץ צובה

רקע:

התכנית מובאת לדיון לצורך אישור לפי סעיף 108 ג'. במסגרת סעיף 109 לחוק נשלחו ביום 31/5/2006 הערות מינהל התכנון לתכנית כדלהלן:

א. כחלק מהשטח התכנית חודר לתחום הסקירה עפ"י תמ"א/37 ב', לפיכך לפי סעיף 11 להוראות התמ"א יש להוסיף כי תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הגז.

ב. השטח שהתכנית חלה עליו מוגדר כאזור בו יש לשקול את הצורך בקביעת הוראות בדבר חידור מי נגר עיליים.

הוחלט:

הועדה מחליטה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

א. תיקון מסמכי התכנית בהתאם למכתב רשות הגז הטבעי מיום 26/7/2007.
ב. בהמשך לחוות דעתו של יועץ הסביבה ללשכת התכנון בעניין החדרת מי נגר יש להוסיף להוראות התכנית את הסעיפים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית מפורטת לפתרון הניקוז של כל שטח התכנית.
2. גגות המבנים ינוקזו על ידי מרזבים למערכת חידור מקומית בשטח התכנית. גודל שטח החידור ומיקומו יגזרו מתכנון ניקוז מפורט בשלב ההיתר. ניתן כי החידור יעשה סמוך למבנים בהתחשב במגבלות ביסוס.
3. תנאי לאכלוס התכנית יהיה ביצוע בפועל של פתרון הניקוז וזאת בהתאם להחלטת הועדה מיום 10/2/2004.

ענבר גולשני
מזכירת הועדה המחוזית
לתכנון ובנייה

רות יוסף,
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובנייה

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 6290203 - 02 פקס: 6290293 - 02
אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnun@moin.gov.il
פרוטוקול מליאה מיום שלישי, כ"ב אייר תשס"ד, 27/12/05

מדינת ישראל
משרד הפנים – מנהל מחוז ירושלים
לשכת התכנון המחוזית