

מסמך החלטות מישיבת ועדה מחוזית לתכנון ובניה מס' 2021013

שהתקיימה ביום שני, י"א תמוז תשפ"א, 21/06/21

בשעה 10:00 באולם הישיבות, של הוועדה המחוזית

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

השתתפו:

מתכנתת המחוז	-	שירה תלמי באבאי
המשרד להגנת הסביבה	-	אבי בן צור
המשרד להגנת הסביבה	-	טל פרי
משרד הבינוי	-	אילון ברנהרד
רמ"י	-	עמליה אברמוביץ
משרד הבריאות	-	טליה שוסברגר
משרד הבריאות	-	קיריל פקטה
משרד הביטחון	-	טל קאופמן
יו"ר ועדה מקומית מבשרת ציון	-	יורם שמעון
יו"ר ועדה מקומית עיריית ירושלים	-	אליעזר ראוכברגר
נציגת הארגונים הסביבתיים שעניינם בשמירה על איכות הסביבה	-	לירון דין
משרד התיירות	-	אבישי בר אושר
עיריית ירושלים	-	חיים כהן
עיריית ירושלים	-	יוחנן וייצמן
עיריית ירושלים	-	עופר ברקוביץ
משרד התחבורה	-	דורון לביא

נכחו:

מזכירת הוועדה	-	פייגי גרטנר
יועמ"ש לוועדה	-	אתי רוזנבלום
יועץ תחבורה לוועדה	-	רן שמל
יועצת שימור לוועדה	-	ענת ברלוביץ
לשכת התכנון	-	דן קינן
לשכת התכנון	-	תומר אלבגלי
לשכת התכנון	-	איתן רובינשטיין
לשכת התכנון	-	איתי אוהב ציון

מוזמנים:

הגיחון	-	דרורו כהן	<u>151-0053751</u>
מנהל הפרויקט	-	משה כהן	<u>102-0921544</u>

2. הוועדה מקבלת את עמדת יועצת השימור של הוועדה, לפיה תיק התיעוד שהוגש כולל מידע מספק לשלב הפקדת התכנית, אך דרושות השלמות לשלב מתן ההיתר בתחום התכנית. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה במתחם יהיה השלמת תיק התיעוד בהיבטים של תיעוד אדריכלי, שרטוטים, מיפוי פרטים וחומר היסטורי של תכניות המצב המקורי.
3. לאחר שמיעת עמדת מתכנת המחוז ויועצת השימור של הוועדה, הוועדה התרשמה כי הבינוי המוצע בתכנית, התואם את עקרונות תכנית האב, אינו צפוי לפגוע באלמנטים הראויים לשימור במתחמים א-3 ו-א-4 בתכנית האב.
4. בהתייחס למבנה המדפיס הממשלתי החדש, לאחר שמיעת עמדת מתכנת המחוז ויועצת השימור של הוועדה, הוועדה סבורה כי מאפייני המבנה אינם מצדיקים את שימורו. הוועדה תציין כי בהתחשב בהיקף המבנה, מיקומו במרכז המגרש ומאחורי הבינוי המוצע בתכנית, ובשל הנתונים שנמסרו בדבר מצבו ההנדסי הלקוי של מבנה המנהלה הבנוי על קומת עמודים מפולשת, לא ניתן לשמר את המבנה במיקומו הנוכחי. בהתאם לכך, הוועדה מקבלת את הבינוי המוצע בתכנית, התואם כאמור את עקרונות תכנית האב.
5. הוועדה בחנה את מסמכי התכנית המעודכנים, בהתאם לתנאים המהותיים שנקבעו בהחלטתה מיום 20.10.2020, והיא סבורה כי התכנית תואמת לעקרונות תכנית האב וניתן להפקידה בכפוף להשלמת התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה מיום 20.10.2020.
6. בהמשך לאמור, הוועדה מחליטה על הפקדת התכנית, בכפוף להשלמת התנאים בהתאם להחלטת הוועדה מיום 20.10.2020 ובהתאם להחלטתה זו.
7. נוכח פרק הזמן הארוך מאז ההחלטה בדבר הפקדת התכנית, הוועדה קובעת כי התיקונים יערכו בתוך פרק זמן של 45 ימים, בתיאום עם לשכת התכנון ויועצת השימור של הוועדה.

4. ישות כללית אב/ים/רסקו- תכנית אב רסקו

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, אליעזר ראוכברגר, חיים כהן, עופר ברקוביץ, יוחנן וייצמן, אבי בן צור, אילון ברנהרד, דורון לביא, עמליה אברמוביץ, טל קאופמן, טליה שוסברגר, לירון דין, אבישי בר אושר.

החלטה:

הוועדה מברכת על גיבוש תכנית האב לשכונת רסקו, אשר מבוססת על נקודת מבט תכנונית כוללת לשכונה ואשר נועדה להתוות את העקרונות על בסיסם תיבחנה תכניות מפורטות בשכונה. הוועדה תציין כי תכנית האב קודמה בהתאם לעקרונות תכנית המתאר 2000, המתווה את מדיניות התכנון של הוועדה המחוזית, על בסיס ראייה כוללת ותוך ניתוח מאפייני השכונה והתייחסות מפורטת להיבטים תכנוניים, לרבות תבנית הבניה באזורים השונים בשכונה, גבולות העיר ההיסטורית, קביעת מסגרת להתחדשות עירונית ומתן מענה לצרכי הפיתוח העדכניים של העיר.

הוועדה סבורה כי על מנת לעודד התחדשות עירונית ההולמת את מאפייני השכונה וערכיה, יש לבסס את מדיניות התכנון, בראש ובראשונה, על שיפור ושדרוג המרחב הציבורי. בכפוף לכך, ובכפוף לשינויים אשר יפורטו להלן, הוועדה סבורה כי תכנית האב תוכל לשמש כמדיניות התכנון של הוועדה אשר על בסיסה תיבחנה תכניות מפורטות בשכונה. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה על אימוץ עקרונות תכנית האב כמדיניות התכנון לשכונה, בכפוף לשינויים שיפורטו להלן:

1. שכונת רסקו מתאפיינת באיכות חיים עירונית טובה, וממוקמת בקרבה למוקדי עניין, חינוך ותרבות כלל עירוניים וכן בקרבה לשטחים פתוחים כלל עירוניים איכותיים.
2. השכונה מוקפת בצירי תנועה ראשיים (רחוב הפלמ"ח, רחוב הרצוג, רחוב עזה, רחוב בן זכאי) וכן מקודמות בסמוך לה עבודות הפיתוח של הקו הירוק של הרכבת הקלה ברחוב הרצוג, ותכנית הקו הסגול של הרכבת הקלה המצויה בשלבי תכנון מתקדמים, אשר יאפשרו לתושבי השכונה ליהנות מתחבורה ציבורית יעילה ונוחה ולהפחית את ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות.
3. בהמשך לאמור, השכונה נחשבת אחת השכונות המבוקשות בעיר למגורים, ומתאפיינת בערכי קרקע גבוהים.
4. לצד זאת, חלק גדול מהמבנים בשכונה הינם מבנים ישנים שלא נבנו בהתאם לתקנים עדכניים, הכוללים דירות קטנות באופן יחסי, ומתאפיינים בהעדר פתרונות מיגון, העדר פתרונות חניה בתחום המגרש ואינם עמידים בפני רעידות אדמה.
5. בנוסף, המרחב הציבורי בשכונה דורש חידוש ושיפור, ובמיוחד נדרשים הרחבת דרכים צרות ויצירת מדרכות המאפשרות הליכה, חיזוק הנגישות הרגלית בשכונה בהתייחס לצירי הולכי רגל הניצבים לטופוגרפיה ולצירי תנועה ראשיים, ותוספת שטחים ציבוריים אחרים.
6. הוועדה סבורה כי יתרונות השכונה ומיקומה המרכזי כפי שפורטו לעיל, לצד ערכי הקרקע הגבוהים והמאפיינים של חלק מהמבנים בשכונה והמרחב הציבורי כאמור, מהווים בסיס תכנוני ראוי להנעת תהליך התחדשות עירונית מושכל אשר יכלול חידוש הבינוי הקיים ותוספת של יחידות דיור לשכונה, תוך שיפור המרחב הציבורי.
7. יצוין כי בהיעדר מדיניות להתחדשות כאמור, מאפייני השכונה הובילו בשנים האחרונות לריבוי בקשות לחיזוק מבנים ותוספות בניה מכוח תמ"א 38 ותכנית 10038 ברחבי השכונה. נכון למועד החלטה זו ובהתאם לנתונים שהועברו מעיריית ירושלים, נימנו לפחות 40 בקשות להיתרים מכוח תמ"א 38 בתחום תכנית האב, בשלבי קידום וביצוע שונים, הכוללות תוספת של כ-300 יח"ד לשכונה.
8. יוער כי בחודש אפריל 2021 החליטה הוועדה המקומית על הארכת תוקפה של תכנית 10038 עד לפחות לחודש מאי 2025 וניתן להניח כי בפרק הזמן האמור תקודמנה בקשות נוספות לחיזוק מבנים ותוספות מכוחה בשכונה.
9. על חולשותיה של תמ"א 38 בקידום התחדשות עירונית איכותית עמדה המועצה הארצית בהחלטתה מיום 05.11.19. במסגרת החלטה זו הוחלט לסיים את תוקפה של התמ"א, וזאת בין היתר בשל החסרונות במתן היתרים מכוח התמ"א, לרבות העדר ראייה תכנונית מתחמית

אשר עלול לסכל התחדשות עירונית איכותית, והעדר האפשרות למתן מענה לצרכי הציבור השונים, לרבות שיפור המרחב הציבורי.

10. דברים אלו ניכרים היטב בבקשות שונות לחיזוק מבנים בשכונה, המציעות תוספות והרחבות תוך פתרונות תכנוניים מאולצים, הגדלת תכסיות הבינוי תוך צמצום קווי הבניין, ללא פתרונות חניה מלאים בהתאם לתקן, הרעת הממשק בין החלקות הפרטיות והממשק בין המרחב הפרטי למרחב הציבורי, וללא שדרוג כלשהו של השלד הציבורי.

11. הוועדה תציין כי בתהליך זה הכולל היתרים מכוח תמ"א 38 משתנה אופייה של השכונה ונוספות לה יחידות דיור, אך זאת ללא התהליך המשלים הנדרש של שיפור המרחב הציבורי אשר מהווה בסיס לכל תהליך של התחדשות עירונית.

12. תכנית האב שקודמה על ידי העירייה מציעה מסגרת כוללת להתחדשות השכונה, תוך חלוקת השכונה למספר מתחמים וקביעת אופי הפיתוח בכל מתחם. תכנית האב שהוגשה מציעה פיתוח מתון בתחום העיר ההיסטורית ובמתחמים פנימיים בשכונה המאפשר בינוי בגובה של עד 8 קומות, ופיתוח אינטנסיבי יותר לאורך רחובות ראשיים כדוגמת טשרניחובסקי והרצוג, ובמתחמים הוותיקים של מבני השיכון בשכונה, המאפשר בינוי בגובה של עד 12 קומות. בנוסף, תכנית האב מציעה הגדרה של מספר מבנים ומתחמים לשימור, ולצידם מספר מוקדים שכונתיים.

13. הוועדה סבורה כי ככלל, הראייה הכוללת עליה מבוססת תכנית האב, לרבות זיהוי הערכים המקנים לשכונה את אופייה והחלוקה המוצעת למתחמים על בסיס הערכים המאפיינים אותם, הינם ראויים. עם זאת, הוועדה סבורה כי על מנת לעודד התחדשות עירונית ראויה בשכונה, המבוססת בראש ובראשונה על שיפור ושדרוג המרחב הציבורי ושמירה על ערכי השכונה, יש לאפשר גמישות מסוימת בעת בחינת התכניות המפורטות.

14. דברים אלו אמורים בעיקרם בהתייחס לתבנית הבניה המוצעת במרבית שטחה של התכנית הקובעת הן את גובה הבינוי והן את אחוזי הבניה המרביים בחלקות. הוועדה תציין כי תבנית בניה אחידה המקבעת אחוזי בניה, אינה מאפשרת לעיתים התייחסות תכנונית מעמיקה יותר למצבים שונים כדוגמת פינות רחוב וצמתים משמעותיים, מוקדים מקומיים או מצבים טופוגרפיים שונים.

15. כמו כן קביעת תבנית כאמור אינה מאפשרת את הגמישות התכנונית הדרושה לעיתים לשם יצירת ערכים תכנוניים רצויים, תוך מתן דגש לשיפור המרחב הציבורי, ובין היתר, הרחבת דרכים ומדרכות, יצירת שבילים, כיכרות ושטחים פתוחים, ועשויה לגרום לניתוב הפיתוח למתווה של תוספות והרחבות בניה בלבד, בניגוד למדיניות התכנון של הוועדה המעודדת מתווה של הריסה ובניה מחדש, בשל היתרונות התכנוניים הרבים הכרוכים בו.

16. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי בחלק מהמתחמים ניתן לשקול גמישות מסוימת של היקף הפיתוח המוצע תוך שמירה על תבנית הבניה וערכי המקום, ובכפוף לשיפור ושדרוג המרחב הציבורי. כמו כן סבורה הוועדה כי יש לקבוע הוראות אשר יעודדו התחדשות אשר תכלול מספר מבנים במסגרת כוללת אחת, על פני התחדשות של מבנים בודדים.

17. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה על אימוץ תכנית האב, בכפוף להטמעת השינויים המפורטים להלן בתכנית האב.

מתחם A תחום העיר ההיסטורית

18. הוועדה מאמצת את המתווה המוצע בתכנית האב שגובשה על ידי העירייה, לתבנית בינוי בהיקף של עד 240% בנייה מרביים בגובה של עד 6 קומות.

אזור B פיתוח מתון

19. בהתאם לתכנית האב שגובשה על ידי העירייה, תבנית הבינוי המוצעת במתחם B מאפשרת בינוי בהיקף של 240% בנייה מרביים בגובה של עד 6 קומות במגרשים ששטחם עד דונם, והיקף של 360% בנייה מרביים בגובה של עד 8 קומות במגרשים ששטחם מעל דונם.

20. כפי שפורט לעיל, הוועדה סבורה כי על מנת לעודד התחדשות עירונית במתחם זה, הכוללת שיפור משמעותי של המרחב הציבורי, יש לקבוע הנחיות המאפשרות גמישות תכנונית, בכפוף לבחינה מפורטת של התרומה של התכנית למרחב הציבורי ושל מאפייני המגרשים הכלולים בתחום התכנית המפורטת, ולצורך עידוד התחדשות הכוללת מספר מבנים.

21. בפני הוועדה הוצגה בחינה שנעשתה על ידי לשכת התכנון לפיה בבקשות להיתר לחיזוק ותוספות מכוח תמ"א 38 במתחם, מתאפשר לעיתים קרובות היקף בינוי זהה או גדול יותר מזה המוצע בתכנית האב למתחם, וזאת הן בהתייחס למספר הקומות והן בהתייחס לאחוזי הבניה המרביים. יצוין כי במתחם אושרו או מקודמות בקשות רבות להיתר במתווה זה.

22. כן הוצג בפני הוועדה ניתוח המדגים כי במגרשים המתאפיינים בטופוגרפיה יורדת ביחס לרחוב, וכוללים קומה או קומות מגורים במפלסים הנמוכים ממפלס הרחוב העליון ("מגרשים יורדים") ניתן להציע היקף זכויות בניה גדול יותר מזה המוצע בתבנית הבניה במתחם, וזאת מבלי להעלות את גובה הבינוי ביחס למפלס הרחוב העליון.

23. עוד תציין הוועדה כי בהתאם לחוות דעת יועץ התחבורה של הוועדה יש הכרח להרחיב את זכות הדרך בחלק מן הרחובות בשכונה על חשבון מגרשי המגורים על מנת לאפשר מדרכות ברוחב ראוי. יובהר כי שיפור זה של השלד הציבורי, כרוך בצמצום שטח מגרש המגורים, ובהיתן תבנית המקבעת אחוזי בניה, משמעו צמצום היקף הבניה למגורים.

24. על כן קובעת הוועדה כי על מנת לעודד התחדשות בדרך של הריסה ובניה מחדש הכוללת שדרוג משמעותי של השלד הציבורי ושמירה על תבנית בניה, תיקבענה ההוראות הבאות בנוגע לבינוי במתחם:

25. בתכנית במתחם אשר תכלול לפחות שני מבנים ותציע הריסה ובניה תוך שדרוג המרחב הציבורי ומתן מענה פרוגרמטי, תבנית הבניה תהיה בגובה של עד 8 קומות ממפלס הרחוב העליון, והיקף הבינוי והתכסית יקבע בתכנית מפורטת תוך בחינה שמאית (תקן 21) בדבר היקף הבינוי הדרוש לשימורת התכנית.

26. במגרשים פינתיים, תבנית הבנייה תהיה בגובה של עד 8 קומות ממפלס הרחוב העליון. תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם במבנים אלה, והיקף הבינוי והתכסית יקבעו בתכנית מפורטת. זאת מאחר שמגרשים אלה ממוקמים במיקומים משמעותיים בהקשר העירוני, גובלים בהתרחבויות דרכים ומאפשרים קידום מבנים המהווים נקודות ציון שכונתיות גם בהיבט השימושי בהם, בכפוף לשדרוג השלד הציבורי ומתן מענה פרוגרמטי

לצרכי ציבור. בהקשר זה קובעת הוועדה כי המבנה הממוקם בפינת הרחובות

הפלמ"ח/טשרניחובסקי/שדרות עגנון יצורף למתחם B.

27. בשל החשיבות של הרחבת הדרכים הנדרשת במתחם זה, תיבחן בתכנית מפורטת האפשרות

לקביעת קו בניין 0, וכן האפשרות להציע פתרון חנייה תת קרקעי מתחת לתחום הרחבת הדרך

המוצעת.

אזור B מתחם בני בתירא - הורקניה

28. הוועדה בחנה את המתחם שבין הרחובות בני בתירא, יחיל חיים והורקניה, הממוקם

בסמיכות לשכונת קטמונים ולתוואי המתוכנן של הרכבת הקלה ברחוב בן זכאי – יהודה

הנשיא. הוועדה תציין כי במתחם זה כלולים כ-25 מבנים וותיקים המאופיינים בגובה של 4-6

קומות מעל קומת עמודים, ושאינם מהווים חלק מאפיין של שכונת רסקו.

29. הוועדה סבורה כי היקף הבינוי המוצע למתחם זה (6-8 קומות / 240-360% בהתאם לגודל

המגרש) אינו תואם את מיקומו בסמוך לצירים הראשיים של המשך שדרות ש"י עגנון ורחוב

יהודה הנשיא, ועלול לכוון את הפיתוח במקום לתכניות או בקשות לתוספות ולהרחבות בינוי

בלבד, באופן שאינו מאפשר שיפור של המרחב הציבורי ושל איכות ומאפייני הבנייה הקיימת.

30. הוועדה סבורה כי ראוי לאפשר במתחם זה היקפי בניה גבוהים יותר, אשר יעודדו קידום של

תכניות להתחדשות עירונית תוך שדרוג השלד הציבורי.

31. על כן קובעת הוועדה כי בתכנית להתחדשות עירונית במתחם הכולל את המבנים בין

הרחובות בני בתירא, יחיל חיים והורקניה, אשר תציע שדרוג השלד הציבורי ומתן מענה

פרוגרמטי, היקף הבינוי והתכנית יקבע בתכנית מפורטת תוך בחינה שמאית (תקן 21) בדבר

היקף הבינוי הדרוש לשיממות התכנית, ותוך בחינת שילוב טיפוס בינוי הכוללים בנייה גבוהה

ובנייה שאינה גבוהה.

אזור B מתחם בן זכאי – בני בתירא

32. הוועדה בחנה את המתחם המכונה בתכנית "מתחם ברוצקוס", בין הרחובות בן זכאי, בני

בתירא ובן טבאי, אשר חלקו הגדול (חלקה 41) מוצע לשימור תוך כדי עיבוי בתכנית האב.

33. יצוין כי בחלקה 41 מקודמת בקשה בתיק 00.0752.2018 לחיזוק ותוספות מכוח תמ"א 38

עבור שני מבנים, לצד יוזמה להכנת תכנית לפינוי בינוי למתחם כולו המקודמת בימים אלו על

ידי המנהלת העירונית להתחדשות עירונית.

34. הוועדה המקומית דנה בהתנגדויות לבקשה ביום 06.11.19 והחליטה לדחות את ההכרעה

בארבעה חודשים לצורך בחינת היתכנות לקידום תכנית לפינוי בינוי למתחם. הוועדה

המקומית שבה ודנה בבקשה ביום 25.10.20 והחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה ב-30 יום

לצורך קבלת עדכון מהרשות להתחדשות עירונית ומיזם התכנית לפינוי בינוי בדבר התקדמות

התכנית.

35. יצוין כי בעת הדיון בוועדה המחוזית עדכנו נציגי המנהלת להתחדשות עירונית ברשות לפיתוח

ירושלים כי קיימת הסכמה רחבה בקרב תושבי המתחם לקידום תכנית כוללת לפינוי בינוי

במתחם.

36. הוועדה תציין כאמור כי עיבוי ותוספות על גבי המבנים כמוצע בתכנית האב ובבקשה מכוח תמ"א 38 אינם עולים בקנה אחד עם השאיפה לשמר את המתחם ואין בהם כדי להציג תכנון מיטבי בראיה כוללת.

37. דברים אלו אמורים ביתר שאת לאור העובדה כי מדובר במתחם המצוי בצמוד לתוואי המוצע של הקו הסגול של הרכבת הקלה, בתכנית המקודמת בימים אלה על ידי תכנית האב לתחבורה.

38. על כן קובעת הוועדה כי במתחם הכולל את המבנים בין הרחובות בני בתירא, בן בבא ובן זכאי תתאפשר בחינה של תכנית להתחדשות עירונית, אשר תשלב היבטים של שימור ושל שיפור המרחב הציבורי, כמו גם מגוון טיפוסי בינוי, בכפוף לבחינה שמאית (תקן 21) של היקף הבינוי הדרוש לשיממות התכנית.

מתחם C עירוני אינטנסיבי

39. מתחם זה כולל את שתי הדפנות של רחוב טשרניחובסקי, בקטע שמרחוב הרצוג ועד לרחוב פיכמן. תבנית הבינוי המוצעת באזור זה מאפשרת בנייה בגובה של עד תשע קומות, בהיקף של 450% מרביים וקובעת גם שילוב של חזית מסחרית במבנים לאורך הרחוב. יצוין כי התכנית מציעה דיוק של תחום העיר ההיסטורית כפי שנקבע בתכנית המתאר 2000, הכולל בתחומו של הדופן המזרחית של רחוב טשרניחובסקי. תכנית האב מציעה להתייחס לרחוב טשרניחובסקי על שתי דפנותיו כרחוב ראשי בעל בינוי אינטנסיבי יותר, ובהתאם החריגה את הדופן המזרחית של הרחוב מגבול העיר ההיסטורית.

40. הוועדה תציין כי רחוב טשרניחובסקי מהווה את הכניסה אל השכונה מכיוון צפון, והינו חלק מציר עירוני משמעותי שתחילתו בכניסה לעיר וסופו ברובע תלפיות, הצפוי לעבור תהליך של התחדשות ועירוב שימושי מגורים. הוועדה סבורה כי חיזוק מעמדו של הרחוב כרחוב ראשי ואינטנסיבי בשכונה, הכולל שימושים מעורבים וחזית מסחרית כלפי הרחוב הינו ראוי.

41. עם זאת, לאור הצמידות של הרחוב לגבול העיר ההיסטורית כפי שסומן בתכנית המתאר 2000, הוועדה סבורה כי יש למתן את עוצמת הפיתוח בקטע זה של הרחוב.

42. כן סבורה הוועדה כי יש לקבוע הוראות שמטרתן עידוד מיזמים אשר יכללו לפחות שני מבנים צמודים, האחד לאורך רחוב טשרניחובסקי והשני לאורך רחוב הרצוג, וזאת מאחר שמתווה זה יאפשר יצירת מרחב ציבורי איכותי יותר, קישור רגלי בין רחוב טשרניחובסקי לרחוב הרצוג, ותבנית בנייה גבוהה יותר לאורך רחוב הרצוג אשר תאפשר מבנים תמירים. בנוסף, מתווה זה יאפשר פתרונות חניה יעילים יותר המתבססים על גישה ברכב ממפלס נמוך מכיוון דרך השירות לאורך רחוב הרצוג תוך הפחתה של עומסי התנועה ברחוב טשרניחובסקי. על כן קובעת הוועדה את ההוראות הבאות:

43. תבנית הבניה במתחם C לאורך רחוב טשרניחובסקי תכלול בניה בהיקף של 350% מרביים ובגובה של עד 7 קומות ממפלס הרחוב.

44. בתכנית אשר תכלול שני מבנים גובלים לפחות, האחד לאורך רחוב טשרניחובסקי והשני לאורך רחוב הרצוג, היקף הבינוי והתכנית יקבע בתכנית מפורטת תוך בחינה שמאית (תקן 21) בדבר היקף הבינוי הדרוש לשיממות התכנית. לאורך רחוב טשרניחובסקי גובה הבניה

יוגבל ל-7 קומות. לאורך רחוב הרצוג תתאפשר בניה גבוהה יותר אשר תיבחן בתכנית מפורטת.

45. בהתייחס לקווי הבניין, הוועדה סבורה כי קביעת קו בניין קדמי ברוחב של 3 מטרים, אינה עולה בקנה אחד עם שילוב החזית המסחרית בחזית זו ואופיו הראשי של הרחוב. על כן קובעת הוועדה כי התחום בין קו הבניין הקדמי ובין קו המגרש יהווה הרחבה של הדרך ויפותח כחלק בלתי נפרד מהמדרכה לאורך המגרש. יקבע כי לא תותר הקמת גדרות או קירות בגבול המגרש הקדמי. זאת על מנת להרחיב את תחום המדרכה ולשפר את המרחב הציבורי לאורכה ואפשרות השימוש בו. עוד יקבע כי לא יותרו סגירות חורף לאורך המדרכה.

46. יצוין כי במהלך הדיונים הפומביים בתכנית, וכן במסגרת חומרים שהועברו ללשכת התכנון מאת המנהל הקהילתי וארגוני תושבים אחרים בשכונה, הועלו מספר טענות כנגד היקף הבינוי המוצע ברחוב טשרניחובסקי בתכנית האב.

46.1. נטען כי הבינוי המוצע בגובה של 9 קומות לאורך הרחוב (וכן לאורך רחוב הרצוג) הינו מוגזם, יגרום ליצירת חומה בצורה בנויה והסתרת נוף ולתחושת סגירות ומחנק כללית, וזאת בהתאם להדמיות שהוצגו מטעם התושבים. עוד נטען כי היקף הבינוי הנדרש להבטחת ישימות עומד על 6 קומות בלבד וזאת לפי דו"ח שמאי אשר הוגש לבחינת לשכת התכנון.

46.2. בהקשר זה תציין הוועדה כי ההדמיות מטעם התושבים הציגו מימוש מלא של כלל המבנים לאורך הרחוב בדגם בניה אחיד, ללא מדרכות מורחבות, בזוויות מבט המדגימות אך חומת בינוי, ללא עצים, אנשים, בתאורה חלקית וכו'. הוועדה אינה סבורה כי הדמיות אלה משקפות את חזות הרחוב העתידית ואת החוויה האנושית של הליכה לאורכו או הנוף העירוני הניבט מהדירות לאורכו ובסביבתו.

46.3. מכל מקום תציין הוועדה כי ניתן מענה מסוים לטענה בהתאם להחלטה זו בדבר הנמכת הבינוי לאורך רחוב טשרניחובסקי ורחוב הרצוג.

46.4. בהתייחס לדו"ח השמאי שהוגש מטעם התושבים תציין הוועדה כי הדו"ח נבדק על ידי היועצת השמאית של הוועדה ובהתאם לחוות דעתה עולה כי בינוי בהיקף של 6 קומות כפי שנבדק אינו משקף ישימות למתווה של הריסה ובניה בהתאם לעקרונות תקן 21. יצוין כי התחשיב השמאי שהוגש לא כלל חישוב היטל השבחה, יישום חזית מסחרית בהתאם לעקרונות תכנית האב (שמשמעה הפחתה של דירות מגורים), הפרשות לצרכי ציבור, והביא בחשבון היקף חניה מצומצם מזה הנדרש בהתאם לתקן.

46.5. בהמשך לכך נטען כי לאורך רחוב טשרניחובסקי מקודמים מיזמים רבים במתווה של בקשה להריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 בהיקף של עד 6 קומות, וכי צבר מיזמים זה מדגים הלכה למעשה כי היקף בניה בגובה של 6 קומות הינו מספק למתכונת של הריסה ובניה מחדש.

46.6. עם זאת, בדיקת לשכת התכנון בהתבסס על הנתונים מאתר עיריית ירושלים מעלה כי לאורך רחוב טשרניחובסקי קיימות שתי בקשות בלבד להיתרים מכוח תמ"א 38 (טשרניחובסקי 5 ו-42) ובמתכונת של חיזוק הבניין ותוספות בניה ולא של הריסה ובניה מחדש.

46.7. עוד נטען כי הצעת תכנית האב לקבוע חזית מסחרית לכל אורך הרחוב הינה מוגזמת ותביא למימוש נרחב של שטחי מסחר שכלל אינם נדרשים ואשר יגרמו לעומסי תנועה גדולים ברחוב ולפגיעה באופיו. הוועדה סבורה כי שילוב חזית מסחרית ברחובות ראשיים בעיר תואם את מדיניות הוועדה לעירוב שימושים, ויש בו כדי להעשיר את חיי הרחוב והשכונה ואת השירות והנחות לתושבים. הוועדה סבורה כי רחוב זכות הדרך של רחוב טשרניחובסקי, מיקומו בשכונה ותפקודו כרחוב ראשי מאפשרים שילוב של שימושי מסחר לאורכו. עוד תציין הוועדה כי ממילא היקף המימוש של תכניות להריסה ובניה ברחוב צפוי להיות חלקי בלבד, ובדומה לו היקף מימוש החזית המסחרית לאורך הרחוב.

46.8. עם זאת קובעת הוועדה כי המסחר בתכניות מפורטות ברחוב יבחן על רקע המימוש הכולל של המסחר לאורך הרחוב תוך שמירה על אופי השכונה כשכונת מגורים. עוד קובעת הוועדה כי בחזית המסחרית יותרו גם שימושי תעסוקה והפרשות מבונות לצרכי ציבור.

מתחם D1 אזור מוטה חידוש לאורך הקטע הצפוני של רחוב הרצוג

47. תבנית הבינוי המוצעת בתכנית האב באזור זה היא בגובה של תשע קומות ובהיקף של 450% בנייה מרביים.

48. בהמשך לאמור ועל מנת לעודד מיזמים להתחדשות אשר יכללו לפחות שני מבנים, האחד לאורך רחוב טשרניחובסקי והשני לאורך רחוב הרצוג, הוועדה מחליטה כי תיקבענה בתכנית האב ההוראות הבאות:

49. בתכנית אשר תכלול מבנים לאורך רחוב הרצוג תתאפשר בניה בהיקף של עד 400% בנייה מרביים בגובה של עד 8 קומות ממפלס הרחוב.

50. בתכנית אשר תכלול שני מבנים גובלים לפחות, האחד לאורך רחוב טשרניחובסקי והשני לאורך רחוב הרצוג, ותציע גישה ברכב מכיוון רחוב הרצוג ושדרוג של המרחב הציבורי בדגש על הנגשה מכנית של השכונה לכיוון ציר הרצוג והשטחים הפתוחים לאורכו, היקף הבינוי והתכנית יקבע בתכנית מפורטת תוך בחינה שמאית (תקן 21) בדבר היקף הבינוי הדרוש לשימושי התכנית. גובה הבינוי לאורך רחוב טשרניחובסקי לא יעלה על 7 קומות ממפלס הרחוב.

51. עוד קובעת הוועדה כי המתחם יכלול גם את המבנה בחלקה 15 בצומת הרחובות הרצוג ושמעוני, לאור מיקומו בהיקף הצומת ובאזור ההתרחבות המתאים לפיתוח אינטנסיבי יותר.

52. בהתייחס לקווי הבניין, הוועדה סבורה כי קביעת קו בניין קדמי ברוחב של 3 מטרים, אינה עולה בקנה אחד עם שילוב החזית המסחרית בחזית זו ואופיו הראשי של רחוב הרצוג. על כן קובעת הוועדה כי התחום בין קו הבניין הקדמי ובין קו המגרש יפותח כחלק בלתי נפרד מהמדרכה לאורך המגרש. יקבע כי לא תותר הקמת גדרות או קירות בגבול המגרש הקדמי. זאת על מנת להרחיב את תחום המדרכה ולשפר את המרחב הציבורי לאורכה ואפשרות השימוש בו. עוד יקבע כי לא יותרו סגירות חורף לאורך המדרכה.

53. הוועדה תציין כי לאורך רחוב הרצוג קיימים שני מבנים משמעותיים החורגים מתבנית הבניה האופיינית הקיימת לאורך הרחוב – המבנה בפינת הרחובות הרצוג וטשרניחובסקי והמרכז

המסחרי בפנינת הרחובות הרצוג ושמעוני. הוועדה קובעת כי במבנים אלה תתאפשר בחינה של בניה גבוהה במסגרת הריסה ובניה מחדש ובחינה של היקפי הבינוי בתכנית מפורטת.

54. הוועדה בחנה את המתחם הממוקם בחלק הדרומי של אזור D1, בשטח של כ-8 דונם. מתחם זה כולל ארבעה מבני מגורים המסומנים במתחם D1 מוטה חידוש, וארבעה מבנים המסומנים במתחם B לפיתוח מתון בתחילת רחוב שמעוני. מצפון למתחם ממוקם המרכז המסחרי הגדול בפנינת הרחובות הרצוג ושמעוני, ומדרום למתחם מצויים שטחים ביעוד שצ"פ ושטח למוסדות ציבור. הוועדה סבורה כי לאור גודלו של המתחם ומיקומו בדופן השכונה, גובל ברחוב שמעוני וברחוב הרצוג, ניתן לשקול בחינה של תכנית מתחמית בראייה כוללת, אשר תכלול את כל שמונת המבנים ותציע הפרשה משמעותית בקרקע לצרכי ציבור לצד קישור רחוב מעלות לגרלף לרחוב הרצוג. על כן קובעת הוועדה כי בתכנית מתחמית שתוגש כאמור ותציע הפרשה משמעותית בקרקע ייבחנו הקפי הבינוי והתכסית בתכנית מפורטת ובכפוף לבחינה שמאית (תקן 21) של היקף הבינוי הדרוש לשיממות התכנית.

מתחם D2 מוטה חידוש לאורך הקטע הדרומי של רחוב הרצוג ומערבה ממנו

55. תבנית הבינוי המוצעת באזור זה מאפשרת שלוש אפשרויות בינוי. אפשרות אחת כוללת בנייה בגובה של עד שמונה קומות ובהיקף של עד 360% בנייה מרביים. אפשרות שנייה כוללת בנייה בגובה של עד 10 קומות ובהיקף של עד 450% בנייה מרביים, וזאת בתכנית הכוללת מספר מגרשים ומציעה חניון רק באחד מהם. האפשרות השלישית כוללת בנייה בגובה של עד 12 קומות ובהיקף של עד 540% בנייה מרביים, וזאת בתכנית הכוללת שני מגרשים עוקבים, אחד לאורך הרצוג ואחד לאורך שמעוני, המציעה גישה ברכב לחניון מכיוון רחוב הרצוג.

56. בדומה לאמור לעיל הוועדה סבורה כי במתחם זה המיועד להתחדשות, יש לקבוע בתכנית האב את ההוראות הבאות שמטרתן עידוד של התחדשות במתחם בדרך של הריסה ובניה לשם שדרוג משמעותי של השלד הציבורי ותוך שמירה על תבנית הבנייה, וכן עידוד של התחדשות הכוללת מספר מבנים במסגרת כוללת אחת, על פני התחדשות של מבנים בודדים:

57. במגרשים במתחם המצויים במצב טופוגרפי יורד ביחס לרחוב, כך שניתן להציע בהם קומה או קומות מגורים במפלסים הנמוכים ממפלס הרחוב ("מגרשים יורדים") ניתן להציע היקף זכויות בניה גדול יותר מזה המוצע, וזאת מבלי להעלות את גובה הבינוי ביחס למפלס הרחוב העליון. על כן קובעת הוועדה כי בתכנית במגרש יורד במתחם אשר תכלול מבנה אחד, זכויות הבניה המרביות יהיו עד 360% בנייה בגובה של עד 8 קומות מעל מפלס הרחוב העליון, וכי לשטחים אלה יתווספו שטחי הבניה המרביים והקומות אשר מתחת למפלס הרחוב.

58. בתכנית אשר תכלול יותר ממבנה אחד ותציע הריסה ובניה תוך שדרוג משמעותי של השלד הציבורי ומתן מענה פרוגרמטי, בדגש על הנגשה מכנית של השכונה לכיוון ציר הרצוג והשטחים הפתוחים לאורכו, תבנית הבניה תהיה בגובה של עד 10 קומות ממפלס הרחוב והיקף הבינוי והתכסית יקבע בתכנית מפורטת תוך בחינה שמאית (תקן 21) בדבר היקף הבינוי הדרוש לשיממות התכנית.

59. הוועדה קובעת כי המבנה ברחוב טשרניחובסקי 51 יצורף למתחם זה, וזאת מאחר שמדובר במבנה גדול יחסית ובתכסית נמוכה, מאפיינים אשר מאפשרים קידום של תכנית להתחדשות

עירונית. כמו כן הוועדה קובעת כי יצורפו למתחם שני המבנים בחלקות 19-20 המשלימים את תבנית הבניה לרחוב שמעוני.

60. הוועדה קובעת כי על חלקות 1-10 בגוש 30122, הסמוכות עד מרחק 200 מטר מתחנת הרכבת הקלה "סולם יעקב", תחול מדיניות הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה במתווה הכולל בניה גבוהה של עד 18 קומות, וזאת על מנת לפנות שטח בקרקע ליצירת הנגשה ראויה של השכונה אל ציר הרק"ל ואל השטחים הפתוחים ממערב לשכונה באמצעות מדרגות ואמצעים מכניים.

61. הוועדה בחנה את ההוראה בתכנית האב (סעיף 4.5.2.3 א') כי במקרה של הגשת תכנית הכוללת מספר מבנים ימצא פתרון חנייה מרוכז במגרש אחד מתוך המגרשים באופן שייתר הקמת חניונים תת קרקעיים בשאר המגרשים, זאת על מנת לשמור על תכסית תת קרקעית פנויה ככל האפשר. הוועדה סבורה כי מדובר בהצעה שאינה ישימה בשל השטח המצומצם של מרבית המגרשים במתחם ונוכח אופן השימוש היום יומי של דיירי מבנים משותפים בחניון התת קרקעי. כמו כן מן הבחינה הביצועית נראה כי חפירת חניון תת קרקעי בתכסית מצומצמת ובעל מפלסים תת קרקעיים מרובים במגרש שאינו גדול, עבור כלל הדירות בשני מגרשים היא אינה ישימה. עוד תציין הוועדה כי גם במקרה שיישם חניון תת קרקעי במגרש אחד, הרי שתכסית הבינוי במגרש האחר עדיין שרירה וקיימת מעצם קיומו של המבנה במגרש. על כן קובעת הוועדה כי הוראה זו תוסר ממסמכי תכנית האב.

62. בהמשך לאמור הוועדה בחנה את מגבלת התכסית התת קרקעית המוצעת בתכנית האב, שנקבעה על 60%. הוועדה תציין כי לאור העובדה כי המתחם מיועד להתחדשות ומרבית המגרשים בו אינם גדולים, בעלי צורה מאורכת, ומתאפיינים במצבים טופוגרפיים שונים, קיים קושי לקבוע בשלב תכנית האב מגבלת תכסית כאמור וזאת לאור הצורך לספק חניונים תת קרקעיים לבינוי המוצע. על כן קובעת הוועדה כי התכסית התת קרקעית תיבחן בתכניות מפורטות תוך מתן דגש לאפשרות לצמצם את התכסית ככל הניתן על מנת לאפשר בתי גידול נאותים לצמחייה בוגרת בתחום המגרשים.

63. דברים אלו אמורים גם ביחס למגבלת התכסית העילית המוצעת בתכנית האב, שנקבעה על 45%. על כן קובעת הוועדה כי התכסית העילית תהיה -50%, בדומה לתכסית שנקבעה במתחם מוטה לחידוש D1.

64. בהתייחס לקווי הבינוי, תציין הוועדה כי היא סבורה כי קביעת קו בניין קדמי 3 כלפי רחוב הרצוג אינה עולה בקנה אחת עם שילוב החזית המסחרית ועם האופי הראוי לחזית לאורך ציר משמעותי בעיר. על כן קובעת הוועדה כי ייקבע קו בניין קדמי 0 מחייב. נספח התנועה יציג חתך מוצע לדרך השירות תוך התייחסות לרוחב מדרכות גדול ככל הניתן.

מוקדים

65. תכנית האב סימנה ארבעה מתחמים בשכונה בהם מוצע מתווה להתחדשות תוך מתן מענה רחב יותר לשימושים ציבוריים חסרים בשכונה לרבות לחניה וכן עירוב שימושים, וקובעת כי היקפי הבינוי במגרשים אלה ייקבעו בתכנית מפורטת.

66. הוועדה לא השכנעה כי מאפייני המתחמים או מיקומם בשכונה מצדיקים סימון והגדרה נפרדת שלהם במסמכי התכנית, וקובעת כי הם יסומנו בהתאם למתחם בו הם מצויים והקפי הבינוי והשימושים בהם ייקבעו בתכנית מפורטת.

תחבורה

67. הוועדה תציין כי על מנת לשפר את שלד הדרכים והמעברים בשכונה, ובהתאם לחוות דעת יועץ התנועה של הוועדה, תיקבענה ההוראות הבאות בהתייחס להרחבת דרכים הדרושה בתחום תכנית האב:

68. בכל תכנית המקודמת באזור בו רוחב רצועת הדרך המאושרת קטן מהמפורט להלן, תקבע הרחבת דרך בתכנית ברוחב של לפחות חצי מהפער בין המאושר לבין הנדרש, וזאת לשם השלמת הרחבת הדרך באמצעות קידום תכניות משני צידי רצועת הדרך:

69. רחובות דו סטריים: חתך מינימלי של הרחובות יהיה 16 מ' (מיסעה ברוחב של 6.5 מ' ברחובות בהם תעבור תח"צ, ומיסעה ברוחב של 6 מ' בשאר הרחובות, חניות מקבילות בשני הצדדים ברוחב של סה"כ 4 מ'. חניות אלו ישמשו גם תחנות אוטובוס כולל הרחבה מקומית על חשבון המדרכה, ומדרכות ברוחב של 2.75 מ'). יש להרחיב את המיסעה בעקומות בהתאם לצורך.

70. רחובות חד סטריים: חתך מינימלי של הרחובות יהיה 13 מ' (מיסעה ברוחב של 3.5 מ', חניות מקבילות בשני הצדדים ברוחב של סה"כ 4 מ', ומדרכות ברוחב של 2.75 מ'). יש להרחיב את המיסעה בעקומות בהתאם לצורך.

71. יובהר בהוראות תכנית האב כי חתכים אלה אינם כוללים שבילי אופניים. לשם יצירת שבילי אופניים ניתן לוותר על חניה בצד אחד של הרחוב ולהצר מעט את המדרכות. בכל מקרה רוחב המדרכות המינימלי יהיה 2.5 מ'.

72. יקבע בתכנית האב סעיף הקובע כי כל היתר בניה יכלול הריסת כל בינוי ופיתוח הקיימים בתחום הדרך, לרבות בתחום הרחבתה הנדרשת לפי תכנית זו, בקטע הרחוב שמול המגרש.

73. בכל תכנית המקודמת באזור בו רוחב רצועת הדרך גדול מהאמור לעיל, התכנית לא תקטין את רצועת הדרך.

74. במקרים מסוימים, עפ"י הצרכים המקומיים, ניתן יהיה להגדיל את רוחב הרחוב מעבר לאמור לעיל. דיוק חתך הרוחב לביצוע יתחשב בעצים קיימים לשימור.

75. בהתאם לבדיקת לשכת התכנון, קיימים פערים בין רוחב הרחובות הרשום והמוצג בנספח התנועה, לבין רוחב הרחובות הקיים בפועל והמאושר סטטוטורית. על כן נספח התנועה יעודכן באופן שתהיה התאמה בין המוצג בנספח לבין המצב הקיים בפועל והמצב התכנוני המאושר. החתכים העתידיים יוצגו על רקע הרחבות הדרכים הנדרשות כאמור לעיל.

76. דרך השירות של רח' הרצוג: לאור היוזמות להתחדשות עירונית הגובלות בדרך השירות ובשורה השניה מדרך השירות, תכנית האב תכלול חתך מנחה לדרך השירות, לרבות חניה ציבורית, שבילי אופניים ורוחב מדרכות. כמו כן, תיבחן בתכנית מפורטת אפשרות ליצירת גישה ישירה מדרך השירות אל חניוני השורה השניה.

חניות:

77. הוועדה בחנה את ההצעה האב לקבוע במבני מגורים חדשים היקפי חניה גדולים יותר מהנדרש בהתאם לתקן, וזאת לטובת מתן מענה למבנים סמוכים שאינם כוללים פתרונות חניה.

78. הוועדה סבורה כי הצעה זו אינה תואמת את מדיניות התכנון של הוועדה כפי שנקבעה בתכנית 5166ב' והיא כרוכה גם בעירוב של היבטים קניינים מורכבים. על כן קובעת כי יקבע בתכנית האב כי כל תכנית תציע פתרון חניה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן התקף לעת היתר הבניה. בתכניות לפינוי בינוי תיבחן הקטנה של תקן החניה בכפוף לשיקולים של הבטחת יישומות התכנית. זאת בכפוף למגבלות הקבועות בתקן החניה העירוני.

מעברים ציבוריים :

79. לאור המבנה הטופוגרפי של השכונה קיימת חשיבות להנגשה של מעברי הולכי רגל בניצב לטופוגרפיה, באופן אשר יאפשר מעברים קצרים יותר להולכי רגל וכן גישה נוחה יותר לקו הרכבת הקלה העובר ברחוב הרצוג. בהתאם לכך, תיקבענה בתכנית האב ההוראות הבאות, אשר יבטיחו רוחב מעבר מינימאלי הכולל גם אפשרות ליישום דרגנועים.

80. רוחב מעבר הכולל דרגנוע עולה, דרגנוע יורד ומדרגות רגילות, לא יפחת מ-5.2 מ'.

81. במקרים בהם קיימים שני מעברים שאינם רחוקים האחד מהשני, ניתן לשקול התקנת דרגנוע עולה באחד ודרגנוע יורד בשני. במצב זה יהיה הרוחב המינימלי של המעבר כ-3.5 מ'. רוחב זה יכלול מדרגות רגילות.

82. יודגש כי המידות לעיל מתייחסות לדרגנוע עם מדרגה ברוחב מטר אחד. לעת הגשת התכנית המפורטת ייבחן הרוחב הנדרש בתיאום עם יועץ נגישות או מחלקת נגישות בעיריית ירושלים.

שימור

83. תכנית האב כוללת נספח שימור המציין כ-30 מבנים היסטוריים בעלי ערך שימורי, מתוכם ארבעה סומנו כמיועדים לשימור מחמיר, וכן ארבעה מתחמים שסומנו לשימור.

84. הוועדה קובעת כי לעת הגשת תכנית מפורטת במגרש הכולל מבנה לשימור תבחן ערכיות המבנה או ערכים נופים אורבניים של האתר, מיקום התוספות המוצעות ואופן מיצוי זכויות הבניה, בהתאם לתיק התיעוד שיוגש ולחוות דעת יועצת השימור.

85. לאחר התייעצות עם יועצת השימור של הוועדה, הוועדה קובעת כי מבנה 8 יוסר מרשימת המבנים לשימור, וזאת מאחר שמדובר במבנה שישונו היסטורי, אשר בוצעו בו הרחבות דיור ותוספות רבות למרפסות בחזיתות שונות.

86. בהתייחס למתחם בן טבאי/בן בבאי/בן זכאי ("שיכוני החצר") ראו האמור לעיל בהחלטה זו במסגרת מתחם B.

87. מסמכי השימור יעודכנו בהתאם לחוות הדעת של יועצת השימור של הוועדה ובהנחיית לשכת התכנון.

שונות

88. מבדיקה שנערכה בלשכת התכנון עולה כי השינויים בהתאם להחלטה זו אינם צפויים להעלות באופן משמעותי, אם בכלל, את היקף יחידות הדיור בשכונה ביחס לקיבולת המרבית של

תכנית האב. זאת מאחר שחישוב הקיבולת האמור הביא בחשבון מימוש תכניות להריסה ובניה גם באותם עשרות מגרשים בשכונה המצויים בהליכי קידום או מימוש של בקשות לחיזוק מבנים מכוח תמ"א 38. במגרשים אלה היקף תוספת יח"ד הוא פחות בהרבה מזה המוצע בתכנית האב לכל מגרש, והם אינם צפויים לממש את המתווה המוצע בתכנית האב. עוד יצוין כי שלביות הביצוע שנקבעה למימוש תכנית האב מבטיחה בחינה שוטפת של המענה הפרוגרמטי הנדרש לשכונה.

89. יובהר במסמכי תכנית האב כי היקפי הבינוי שנקבעו בתכנית האב מתייחסים בעיקרם למגרשים בייעוד מגורים. היקפי הבינוי במגרשים בייעוד אחר (שטחים למבני ציבור, מוסדות, למסחר וכו') ייבחנו בתכנית מפורטת.

90. לצורך הבטחת איכות המגורים המוצעים בשכונה ייקבע כי יובטח שטח למרפסות מקורות בהיקף של 6 מ"ר ליח"ד וכי שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים המרביים בתכנית.

91. מסמכי התכנית יצומצמו ויערכו בהם תיקונים טכניים בהנחיית לשכת התכנון.

92. הוועדה מאמצת את תכנית האב כאמור בהחלטה זו, וקובעת כי לאחר עריכת השינויים המפורטים לעיל, תשמש תכנית האב כמדיניות התכנון של הוועדה בתחומה.

93. בתום חמש שנים מיום פרסומה של החלטה זו או לאחר מתן היתרים ל-1000 יח"ד חדשות בשכונה יתקיים דיון עדכון ובקרה בתכנית האב. הוועדה המחוזית תבחן את מכלול הנתונים המתיחסים לתכניות שהוגשו במהלך תקופה זו ואת ההיבטים השונים המתייחסים למימוש הבינוי המוצע בתכנית האב, בהם היבטי תנועה והשלד הציבורי. לאור הנתונים שייבחנו, תבחן הוועדה גם את הצורך לערוך שינויים בתכנית האב.

5. תכנית 0753574-152 - מבשרת ציון-תוספת זכויות למלונאות-דיון פנימי ע"פ סעיף 11 ד.

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, חיים כהן, אבי בן צור/ טל פרי, טליה שוסברגר, אבישי בר אושר, יורם שמעון, אליעזר ראוכברגר.
החלטה:

החלטה:

הוועדה מחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.

6. תכנית 0053751-151 - מורדות ארנונה

חברים שנכחו: עמיר שקד- יו"ר, שירה תלמי באבאי, חיים כהן, יוחנן וייצמן, אבי בן צור/ טל פרי, אילון ברנהרד, עמליה אברמוביץ, טליה שוסברגר, לירון דין, אבישי בר אושר, יורם שמעון.

החלטה: