

עמוד: 27
תאריך: 27/04/2020

פרוטוקול ישיבה מספר : 2020011 תאריך הישיבה : 04/05/2020

- הדרכים הקיים בפועל, ובשלב ב', יציג התחברות לתכנון המפורט בנספח התנועה של כביש ואדי חמרה תכנית ג/18345, כולל השינויים הנדרשים בהסדרי התנועה ובתכנית הבינוי.
- נספח התנועה יעודכן בתאום עם לשכת התכנון ויועץ התנועה ללשכת התכנון, ובתיאום עם משרד התחבורה.
5. יש להטמיע בהוראות התכנית את הערות תחום כנרת במכתבם מיום ה-7.1.20.
6. יש לפרט בהוראות התכנית הוראות למיגון אקוסטי והנחיות לפיתוח מגרשי הבניה בהתאם לסעיף ט' בתכנית המתאר ג/12617.
7. בהתאם להוראות תמ"א 1 סעיף 7.1.1, התכנית תכלול הנחיות לבניה משמרת מים ולשימור וניצול מיטבי של מי הנגר העילי. התכנית תכלול פתרונות לניהול ושימור נגר ואמצעים והנחיות לצמצום נזקי נגר והצפות כתוצאה מפעילות הבינוי בתכנית.
8. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות לשכת התכנון.

ולא בשולי הדברים נציין, כי בימים אלו נערכת תכנית מתאר כוללנית לעיר צפת. הוועדה המחוזית סבורה כי יש צורך בתכנון אשר ייבחן את כלל שטחי הציבור, שהוגדרו בתכנית המתאר ג/12617 כמתחם י"א. יש לבחון פרוגרמטית האם זכויות הבניה נותנות מענה לגידול עתידי. כמו כן, יש לבחון את פריסת הזכויות בין המתחמים כולל היבטים של עיצוב עירוני ונופי של המתחם כולו. כל זאת, בהתייחסות לתכנון המפורט לכביש ואדי חמרה. הטיפול בסוגיה זו הוא באחריות הוועדה המקומית והוא יועבר גם לצוות התכנון של תכנית המתאר הכוללנית להתייחסות.

הצבעה: אושר פה אחד

6. נושא - מחוז-צפון : נושא כללי – דיון עקרוני בעתיד הפיתוח העיר צפת מטרת הדיון: דיון עקרוני בתוכניות חדשות בעיר צפת

דיון עקרוני בוועדה המחוזית – קידום תכניות חדשות בעיר צפת במקביל לעבודת צוות תכנון התכנית הכוללנית לעיר

רקע:

הנושא עולה בהמשך להחלטת וועדת משנה להתנגדויות בעניינה של תכנית מתחם 8 בצפת, מה-19.2.2020 בה נאמרו הדברים הבאים: "הועדה, על רקע נפת התכנון הקיים בצפת, המספק את צרכיה בטווח הבינוני, ועל רקע התנעת תהליך הכנת תכנית מתאר כוללנית חדשה לעיר, ממליצה למליאת הוועדה המחוזית לקיים דיון עקרוני, על אופן קידום תכניות חדשות בתקופה זו". מתוך הדיון עם נציגי העירייה, ומהתמונה התכנונית המתקבלת על עתודת יחידות הדיור ותכניות אחרות המקודמות, עלתה השאלה האם זה יהיה נכון לקדם עוד תכניות בעיר, במקביל להכנתה של תכנית מתאר כוללנית חדשה ובמקביל לה, הכנתה של תכנית מפורטת חדשה לעיר ההיסטורית.

עמוד: 28
תאריך: 27/04/2020

פרוטוקול ישיבה מספר : 2020011 תאריך הישיבה : 04/05/2020

התכנית הכוללת לעיר צפת, והתכנית המפורטת הגדולה והחשובה הזו, בהובלת לשכת התכנון מחוז צפון ועיריית צפת, נמצאת בהכנה בימים אלה, לאחר התנעת תהליך התכנון בישיבה שהתקיימה-5.2.2020 עם צוות התכנון בראשות אדר' ערן מבל.

מטרת דיון זה לבחון את הצורך בקידומן של תכניות מפורטות בהן השפעה משמעותית על העיר צפת, אשר הוגשו כבר ללשכת התכנון, או שיש כוונה להגישן בעתיד הקרוב. החלטה ברורה של הוועדה המחוזית נועדה להבהיר ליזמים המתעתדים להגיש תכניות בעיר (בין אם אלו מהשוק הפרטי ובין מהמגזר הציבורי), את עמדתה העקרונית של הוועדה המחוזית בעניין, על מנת להגביר את הוודאות והשקיפות בטיפול בתכניות מסוג זה. לנגד עיני לשכת התכנון, עומד הרצון לאפשר לעיר ולצוות התכנון, לתכנן תכנון כוללני מיטבי, ולהיות משוחרר ככל הניתן מאילוצים המתרחשים במקביל לעבודתו, כתוצאה מקידומן של תכניות שונות, מבלי שתהיה לו הזדמנות לבדוק את התכניות החדשות בראייה כוללת עדכנית ולגבש עליהן דעה. המטרה היא לאפשר לתכנית הכוללת לבחון בצורה מיטבית נושאים עקרוניים בעלי השפעה רוחבית. הוועדה המחוזית מתבקשת אם כך, לגבש עמדה שבמסגרתה תוכלנה תכנית המתאר הכוללת והתכנית המפורטת לעיר ההיסטורית הנמצאות בהכנה, להביא לידי ביטוי מיטבי ומרבי, את הצרכים העדכניים של העיר, במסגרת תכנית האסטרטגית ועל פי אופייה הייחודי, ובה בעת פיתוח העיר, בתיאום עם העירייה והוועדה המקומית, לא תיפגע.

להלן תכניות שהוגשו:

מורדות רזים דרום – פרויקט המרכז העירוני החדש ושכונת השקדיות, מס' 216-0722116
שטח התכנית כ-750 דונם, קרקעות בבעלות מדינה.
מוצע: 1,826 יח"ד

תיאור: התכנית נגזרת מתכנית המתאר ג/12617. עקב הצורך בהגדלת כמות יחידות הדיור חל בתכנית זו שינוי מהותי ביחס לתכנית המתאר בכך שהשטחים למוסד אקדמי הועברו לאזור הנמצא ממערב לפארק הראשי ובמקומם הוקמה שכונת השקדיות. התכנית כוללת מרכז עירוני מוקף רובע מגורים ובו שטחים למבני ציבור, משרדים, מסחר ושצ"פים. השכונות בצמידות דופן ומשלימות שכונות שבתהליך בניה מצפון, יחד מהוות מערך עירוני משולב. התכנית נדונה בוועדה המקומית בישיבתה מיום ה-2.2.2020 והוחלט שלא להמליץ על הפקדתה מסיבות שונות בין היתר צורך בפתרון תחבורתי.

מרכז מסחרי חדש באז"ת צפת מס' 216-0768192

שטח התכנית: 44 דונם
מוצע: כ-17,700 מ"ר שטח עיקרי למסחר + שטחי שירות כולל חניה, סה"כ 29,800 מ"ר בנוי (כולל קומת חניה תת"ק).

תיאור: תכנית המוגשת ע"י משרד הכלכלה לשינוי יעוד שטחי תעשייה מאושרים בתכנית ג/2178 (תוקף 1977) לשטחי מסחר. מוצע מרכז מסחרי בסגנון "ביג" באז"ת דרומי בצמוד לדרך 89, כולל דרך גישה חדשה מדרך 89. התכנית נדונה בוועדה המקומית ב-28.8.19 והומלץ על הפקדתה בתנאים.

מסחר, אקדמיה ומעונות סטודנטים במכללה האקדמית, צפת מס' 216-0695429

התכנית הוגשה ונסגרה בשלב תנאי סף, לקראת הגשה מחודשת.
מוצע: מבנה אקדמיה, מעונות ומשרדים ברחוב ירושלים מול המכללה.
שטחים מוצעים: 14,200 מ"ר כולל 2000 מ"ר מסחר, 3000 מ"ר אקדמיה, 9,200 מ"ר מעונות.
הוצג בפרה רולינג:

עמוד: 29
תאריך: 27/04/2020

פרוטוקול ישיבה מספר : 2020011 תאריך הישיבה : 04/05/2020

מתחם מחסני השוק – תיאור: מתחם באז"ת הישן במרכז העיר שכונת שיכון דרום, בצמוד למתחם שטראוס ממזרח. מוצע כ-90 יח"ד ושטחי מסחר. התכנית נדונה בוועדה המקומית בישיבתה מיום ה-25.9.19 והוחלט שלא להמליץ על הפקדתה מסיבות שונות בין היתר צורך בפתרון תחבורתי.

תכניות שהוגשו בשכונת נוף כנרת:

נוף כנרת דרום - התכנית הוגשה ונסגרה בשלב תנאי סף לבקשת המגיש, נדונה בוועדה המקומית ב-2.2.2020 והומלץ על הפקדתה בתנאים.

שטח התכנית: כ-280 דונם מוצע: כ-760 יח"ד

תיאור: מחוץ לכתם היישוב בתמ"מ 2 / 9, קו כחול תואם תכנית מתאר ג/12617. תכנית הכוללת מגורים בצפיפות ממוצעת נטו של כ-11-12 יח"ד / ד'.

שינוי זכויות בניה חל' 133, מס' 40 216-0719351 - תכנית למסחר ומגורים בבניה רוויה בשכונת נוף כנרת
שטח התכנית: 16.5 דונם
מוצע: מסחר ומגורים 90 יח"ד

תיאור: רה תכנון לשטח מסחרי בשכונת נוף כנרת בהתאם לתכנית ג/4285. התכנית המאושרת מקצה זכויות של 100%, ב-3 קומות עבור מרכז קניות שכונתי הכולל שימושים של חנויות, בתי אוכל, בתי בידור, משרדים, בנקים, דירות קייט וכד'. התכנית המוצעת מבקשת להסב חלק משטחי המסחר למגורים לצורך הקמת 90 יח"ד בבניה רוויה ע"ג קומה מסחרית בצפיפות נטו ממוצעת של כ-7 יח"ד/ד'.

התכנית נדונה בוועדה המקומית בישיבתה מיום ה-2.2.2020 והמליצה על הפקדתה בתנאים. **שכונת מול הנוף, צפת מס' 216-0675215**
שטח התכנית: 33 ד'. מוצע: 155 יח"ד

תיאור: התכנית נדונה בוועדה המחוזית ונדחתה עם הנחיות להגשת תכנית מתוקנת. התכנית כוללת שטחי מסחר ותעסוקה, וחיבור נוסף לשכונת נוף כנרת מכביש 8900. התכנית נדונה בוועדה המקומית בישיבתה מיום ה-17.9.18 אשר המליצה על הפקדתה בתנאים.

במהלך הדיון נשמעה התייחסותו של ראש עיריית צפת, והתייחסותם של עורך תכנית המתאר הכוללנית, נציגת משב"ש ונציגת רמ"י. מנהלת תכנית המתאר הכוללנית ציינה כי צוות התכנון מתקדם עם סקר המצב הקיים, שיוצג בדיון בתחילת חודש יוני.

החלטה :

בבואנו לבחון את התכניות המפורטות לעיל, ביחס להשפעת התכנון המוצע על העיר בחרנו להבחין בין תכניות שמטרתן קידום שכונות מגורים, תכניות למוסדות ציבור ותכניות לשטחי מסחר ותעסוקה. הדילמה המרכזית הינה קידום תכניות, שמחד, יאפשרו מתן מענה לצרכים המיידים של העיר ותושביה, ומאידך לא יקבעו מציאות תכנונית שתסכל מימוש החזון של העיר וקידום תכניות בהתאם לראיה תכנונית כוללת שאותה רוצה להוביל הנהגת העיר באמצעות תכנית מתאר כוללנית חדשה לעיר. במילים אחרות, האם התכנון, המוצע בתכניות אלו (כמו גם תכניות שטרם הוגשו ללשכת התכנון, או תכניות שהוגשו אך טרם נדונו בוועדה המחוזית), עלול לסכל תכנון עתידי, שיתגבש במסגרת תהליך התכנון הכוללני. יש לוודא שנושאים עקרוניים בעלי השפעה על כלל פיתוח העיר ידונו כעת בראייה רחבה ובמסגרת התכנית הכוללנית. לפיכך ראוי לבחון את התכניות בשלושה תחומים אלה, כדלהלן:

תכנית שעיקרן שכונות מגורים – בתכנית מתחם 8 (לקראת אישור) תוספת של כ-1,000 יח"ד, ובשתי תכניות ברמות רזים המקודמות ע"י משב"ש (המע"ר החדש ושכונות השקדיות וההדסים) תוספת של מעל ל-3,000 יח"ד. תכניות אלו הן חלק מתכנית המתאר המאושרת ג/12617. בכך עומדת התוספת המאושרת והמתוכננת לעיר על כ-4,000 יח"ד, היקף אשר נותן מענה לגידול העיר בטווח משוער של 7-15 שנים. אם להניח שתכנית המתאר תאושר על-פי לוח הזמנים המוקצב לה, המלאי הזה מספיק להתפתחותה של העיר בזמן הכנתה. **תכניות אלה מומלץ לקדם.**

הגדלת מלאי יחידות הדיור מעבר לאמור לעיל דורש ראייה כוללת שתגובש בתכנית הכוללנית. על התכנית הכוללנית לבחון את קיבולת יחידות הדיור בתחום הבנוי הקיים בעיר הכולל תוספת ע"י התחדשות עירונית: פינוי בינוי, אינפילים ועיבוי המרקם הקיים. לאחר גיבוש תמונת מצב של האפשרות לגידול פנימה של העיר, יבחנו שטחים חדשים לפיתוח (תכנון מפורט), כולל שטחים שאושרו בתכנית המתאר ג/12617, תוך קביעת תעדוף ושלביות בהתאם לצפי גידול האוכלוסייה, שיקבע במסגרת הראיה התכנונית הכוללת. זאת, גם על-פי מסמך המדיניות שאושר ע"י הוועדה המחוזית לפיתוח המרקם העירוני השלם של צפת-חצור הגלילית-ראש פינה, שבחן בין היתר גם מתחמים להתחדשות עירונית בצפת.

אשר על כן, כעיקרון, תכניות משמעותיות להוספת שטחי מגורים או יחידות דיור בהיקפים משמעותיים, יבחנו לאור התאמתן למדיניות המתהווה במסגרת התכנון הכולל.

באשר לתכניות בשכונת נוף כנרת – הוועדה מחליטה, לגבי שכונת נוף כנרת, כי מאחר והתכנית התקפה לשכונה היא תכנית ישנה, קיים צורך לבחון את המשך פיתוח השכונה מבחינת אפיון המגורים ושילוב של בניה רוויה, שילוב של תיירות וחדרי אירוח, פתרון תחבורתי לגישה לשכונה, גובה הבינוי והנצפות שלו, צורך בשטחי מסחר ותעסוקה וכד'. כן, שיפור החיבור והזיקה התפקודית של השכונה לעיר צפת, ויצירת מרקם עירוני איכותי שיספק איכות חיים לתושביה. יש לבצע בחינה זו במסגרת התכנית הכוללנית.

תכניות למבני ומוסדות ציבור – הוועדה סבורה כי יש לתת מענה לצרכי הציבור המתפתחים בעיר. תכניות בשטחים המיועדים לשטחי ציבור בתחום תכנית המתאר התקפה ג/12617 ותואמות פרוגרמית את תכנית המתאר או תכניות מפורטות מאושרות, מומלץ לקדם. תכניות שאינן בתחום שטחים המיועדים למבני ציבור בתכנית המתאר התקפה ואינם כלולים בפרוגרמה שהוכנה עבורה, מומלץ לקדם רק בתיאום מוקדם עם צוות תכנית המתאר הכוללנית ומתכנן המחוז.

תכניות לשטחי מסחר ותעסוקה – ברמה הכללית סבורה הוועדה כי נדרשת בחינה כוללת של שטחי המסחר ותעסוקה בעיר כולל אזור התעשייה הישן במרכז העיר, המיועד למגורים בתכנית המתאר התקפה ג/12617. כמו כן, נדרשת בחינה של כיווני ההתפתחות של אזור התעשייה הדרומי בראייה אזורית, ובדיקה של פריסת השימושים הקיימת בו, והאפשרויות לעירוב שימושים. זאת גם ביחס לאזורי התעשייה המרחביים שצפת שותפה בהם – צח"ר ודלתון וביחס לפרק העוסק בנושא הזה במסמך המדיניות של הוועדה המחוזית לתכנון צפת-חצור הגלילית-ראש פינה.

באשר לתכנית שהוגשה להקמת מרכז מסחרי באזה"ת הדרומי 216-0768192, הוועדה ערה למחסור בשטחי מסחר ותעסוקה בעיר, ולרצון של העיר לקדם את התכנית המוצעת בדחיפות. עם זאת, הוועדה מחליטה לבחון האם היקף

עמוד: 31
 תאריך: 27/04/2020

פרוטוקול ישיבה מספר : 2020011 תאריך הישיבה : 04/05/2020

השטחים המוצע תואם את הצרכים, ואין בו כדי לפגוע בפיתוח עתידי של מוקדי מסחר משמעותיים במרכז העיר. כמו כן יש לבחון תמהיל המשלב שטחי תעסוקה, מסחר ותעשייה ואת המגבלות שכל שימוש מטיל על זולתו.

על כן מבקשת הוועדה, כי צוות התכנית הכוללנית, במסגרת סקר המצב הקיים, יבחן כמיקוד נושאי ובדחיפות המתבקשת ככל הניתן, את מערך שטחי המסחר והתעסוקה בעיר ואת פריסת השימושים באזה"ת, ויערוך בדיקה ראשונית של שטחים בעלי פוטנציאל לפיתוח מסחר, תעשייה ותעסוקה ברחבי העיר. הצוות ייתן חוו"ד ראשונית לגבי היקף ותמהיל השטחים המוצעים בתכנית שהוגשה 216-0768192. ועל סמך זה תחליט הוועדה המחוזית כיצד להמשיך ולקדם את התכנית. עד אז יושהה הטיפול בה ואם יידרש, היא תיסגר ותיפתח כתכנית חדשה במתכונת שתוצע בידי צוות תכנית המתאר.

לאור האמור לעיל, ועל מנת לייצר שקיפות בפני יזמים בפועל ובכוח, המעוניינים לקדם תכניות בעיר, עד לשלב בו התכנון העתידי של העיר יוסדר באמצעות תכנית המתאר החדשה לעיר, ועל מנת שהתכנון הכוללני, והמפורט החדש לעיר ההיסטורית, יבוצע באופן מושכל, בראיה עירונית רחבה, תוך מניעת יצירת אילוצים אשר יפגעו ביכולתה של תכנית המתאר להציע תכנון מיטבי לעיר, בהתאם לחזון הנהגתה ומדיניות התכנון העדכנית, הוועדה סבורה כי ככל שתובאנה בפניה תכניות בעיר צפת בתקופת הכנת תכנית המתאר הכוללנית החדשה, ולכל הפחות, עד לשלב בחירת החלופה הנבחרת בוועדת ההיגוי, הן תבחנה בהתאם לעקרונות שבהחלטה זו:

1. ככלל לא תקודמנה תכניות חדשות לשכונות מגורים גדולות. האמור בסעיף זה לא יחול לגבי תכניות שהוזכר לעיל כי מומלץ לקדמן.
2. ככלל, תקודמנה תכניות למבני ציבור המקודמות על שטחים בעיר המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית המתאר התקפה ועל-פי הפרוגרמה למבני ציבור שעל-פיה הוכנה התכנית התקפה. תכניות החורגות מהכלל הזה תובאנה לחוות דעת צוות תכנית המתאר הכוללנית ולפרה-רולינג למתכנן המחוז למתן המלצה לוועדה המחוזית האם לקדמן.
3. ככלל, תקודמנה תכניות למסחר ותעסוקה, המקודמות על שטחים בעיר המיועדים למסחר ולתעסוקה (לא תעשייה), בהתאם לתכנית המתאר התקפה ועל-פי הפרוגרמה לשטחי מסחר ותעסוקה שעל-פיה הוכנה התכנית התקפה. תכניות החורגות מכלל זה תובאנה לחוות דעת צוות תכנית המתאר הכוללנית ולפרה-רולינג למתכנן המחוז למתן המלצה לוועדה המחוזית, האם לקדמן.
4. כל תכנית שהוגשה וטרם נדונה, ותכניות שיש רצון להגישן לוועדה המחוזית, תועברנה מיום החלטה זאת לחוות דעת צוות תכנית המתאר הכוללנית והתכנית המפורטת לעיר ההיסטורית, וחוות דעתו תוצג בעת הדיון בוועדה המחוזית, אם וכאשר יתקיים.

ולא בשולי הדברים, מחליטה הוועדה להורות לצוות התכנית המפורטת לעיר ההיסטורית להכין, בתיאום עם הוועדה המקומית, הצעת לוועדה המחוזית להחליט על הטלת מגבלות על הוצאת היתרים בעיר ההיסטורית, וזאת בהתאם להוראות סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, על מנת שלא לפגוע בתכנון המפורט החדש של זו.

הצבעה: אושר פה אחד

עמוד: 32
תאריך: 27/04/2020

פרוטוקול ישיבה מספר : 2020011 תאריך הישיבה : 04/05/2020