

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: מזרח העיר, דרך השלום פינת רחוב המאבק

כתובת: רחוב דרך השלום 121-147, עמישב 52, 56, 60, 62 ו-66 תל אביב.
 גבולות: דרום: דרך השלום, במזרח: רחוב המאבק (גבול גבעתיים), בצפון: רחוב עמישב (גבול גבעתיים)
 במערב: מגרש למבני ציבור (בי"ס גיל).



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6163	מוסדר		151-158, 85	

שטח התכנית: 17.37

מתכנן: אדרי' רות שפירא

מגיש: אשדר ענב בעמישב בע"מ והועדה המקומית לתכנון ובניה

יזם: אשדר ענב בעמישב בע"מ

בעלות: פרטיים ע"י עו"ד מירה ברונשטיין

מצב השטח בפועל:

תחום התכנית כולל תשעה מבנים בבניה רוויה למגורים, מהם שמונה בניינים וותיקים טוריים בני 3-4 קומות משנות בניה 1950-1970 ואחד משנת 1993, המכילים בסה"כ 182 יח"ד.
 תחום התכנית כולל תשע חלקות בגוש 6163, כמפורט לעיל.

התוכן	מס' החלטה
507-0731778 תא/מק/4386/1 - איחוד וחלוקה בתחום המאבק על דרך השלום	26/01/2022
דיון בהפקדה	8 - 0002-222'

מדיניות קיימת:

תא/5000 ומדיניות לב רובע 9 (אושרה בועה המקומית ב-2010)

מצב תכנוני קיים:

התכנית הראשית - תכנית תא/4386 המאבק על השלום – מס' 507-0259184 שפורסמה למתן תוקף בתאריך 27.11.2018
 תכנית תא/4386 - 507-0259184 מהווה שינוי לתכנית 2399 שפורסמה למתן תוקף ב- 17/12/1989 ולתכנית 2427 שפורסמה למתן תוקף ב- 25/06/1989

מס' יח"ד	564 יח"ד
עיקרי מגורים	48,000 מ"ר
עיקרי מרפסות	6,768 מ"ר
עיקרי מסחר	2,000 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי	56,768 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

א. מטרת התוכנית הינה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית, בהתאם לתוכנית הראשית תא/4386 - 507-0259184 "המאבק על דרך השלום" תוך שינוי בסעיפים: "תנאים למתן היתרי בנייה", "תנאים להיתרי אכלוס", "זיקת הנאה", ועוד, כמפורט בסעיף 3 להלן.

ב. כל הוראות הבניה, לרבות שימושים וזכויות הבניה יהיו עפ"י תוכנית תא/4386 - 507-0259184, למעט:

• צמצום הקו הכחול ביחס לתכנית הראשית:

תא שטח 1 בתכנית המאושרת, תא/4386 - 507-0259184 בייעוד "דרך קיימת" ובעלות עיריית תל-אביב יפו אינו משנה ייעוד ובעלות ועל כן אינו רלוונטי לעניין איחוד וחלוקה חדשה.

• פירוט זכויות הבניה בייעוד מגורים ד' בכ"א מתאי שטח 3 ו-4,

כמפורט בטבלה 5 להוראות התכנית המוצעת:

מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
		סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי				
			מתחת לכניסה הקובעת	שרות		עיקרי			
287			(2)	9428	(1) 30252	7106	3	מגורים ומסחר	ד' מגורים
277			(2)	8972	(7) 26516	7558	4	מגורים ומסחר	ד' מגורים
564	512	75168	(2)	18400 (14)	56768 (13)	14664 (12)	4,3	<סך הכל>	ד' מגורים

• פירוט זכויות הבניה בייעוד "מבנים למוסדות ציבור" בכ"א מתאי שטח 2A ו-2B:

כמפורט בטבלה 5 להוראות התכנית המוצעת:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	2A	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה
		2B	1,068	2,140	1070	(2)
300	7,500	סה"כ	2,503	5,000	2,500	(2)

שינוי בהוראות בינוי לעניין גובה מבנים ומספר קומות בשטח למבנים ומוסדות ציבור. השינוי מפורט בטבלה 5. מספר הקומות שיתאפשר הינו 6 במקום 4, גובה המבנה בהתאם – 28 מ' במקום 18 מ'. שינוי זה מכוח סעיף החוק המאפשר לכלול בתכנית את המתאפשר בהקלה. שאר הוראות הבינוי ללא שינוי מהתכנית הראשית.

• שינוי סעיף "איחוד וחלוקה" בתכנית הראשית:

סעיף 6.1 בתכנית המוצעת משתנה וקובע:

1. האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות שלא בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
2. אגב האיחוד וחלוקה יבוטלו הבתים המשותפים בתחום התכנית אולם תרשמנה "הערות רשם" אשר ימשיכו להחיל את הוראות הבית המשותף, עד להריסת המבנים.

• שינוי סעיף "זיקת הנאה" בתכנית הראשית:

בנוסף לאמור בסעיף 6.2 בהוראות התכנית הראשית תא/4386, מס' מבאת 507-0259184, נקבעות הוראות נוספות לזיקת הנאה:

1. בשטח המסומן כזיקת הנאה בתחום התכנית תותר העברת קווי תשתית פרטית וציבורית בתת הקרקע, במרווח שבין גבול המרתף וגבול המגרש, לאורך רחוב המאבק, לאורך דרך השלום ולאורך רחוב עמישב.
2. לאורך החזית המסחרית ברחוב המאבק ובדרך השלום, יותר קירוי בנוי מחומרים קלים לצורך הצללה שיבלוט עד 2.50 מ' מעבר לקו הבניין, בתחום זיקת הנאה. המרווחים בין החלקים האטומים משטח הקרוי יהוו 40% לפחות ממנה, ושטחו לא ייחשב במניין שטחי הבנייה. פרטי עיצוב ייקבעו במסמך העיצוב האדריכלי והנופי המהווה תנאי להגשת היתרי בנייה בתחום התכנית.
3. בתא שטח 3, במרווחים הצדיים, בין בין קווי הבניין הצדיים וגבולות תא השטח, יירשמו זיקות הנאה למעברים להולכי רגל, שיקשרו בין רחוב עמישב לדרך השלום, כמסומן בתשריט ברוחב שלא יפחת מ-4 מטרים לכל מעבר. כך יסומן ויירשם מעבר בצמוד לדופן תא שטח 2 לצרכי ציבור.

• שינוי סעיף "תנאים למתן היתרי בניה" בתכנית הראשית:

בנוסף לאמור בסעיף 6.10 בהוראות התוכנית הראשית תא/4386, מס' מבאת 507-0259184, ייקבעו תנאים נוספים למתן היתרי בנייה:

1. תנאי למתן היתר בניה לבניין הראשון שיבנה בתא שטח 3 או בתא שטח 4 (הראשון שביניהם) יהיה:
 - א. חתימת היזם על כתב התחייבות להבטחת רישום האיחוד והחלוקה בהתאם לתכנית זו, לשביעות רצון הוועדה המקומית ועיריית ת"א-יפו וכן להבטחת מסירת תא שטח 2A לידי העירייה עם הריסת המבנים הקיימים בתא שטח 3 ומסירת תא שטח 2B לידי העירייה עם הריסת המבנים הקיימים בתא שטח 4.
 - ב. חתימה על הסכם בין היזם לעיריית ת"א-יפו לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים שבזיקת הנאה בתאי השטח 3, 4.

התוכן	מס' החלטה
507-0731778 תא/מק/1/4386 - איחוד וחלוקה בתחום המאבק על דרך השלום	26/01/2022
דיון בהפקדה	8 - 0002-222'

2. תנאי להוצאת היתר/י בניה בתחום המקרקעין יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011 על הבניינים הקיימים אשר ההיתר/ים מתייחס להריסתם.

• שינוי סעיף "תנאים למתן היתר אכלוס" בתכנית הראשית:

ס"ק 2 וס"ק 4 אשר בסעיף 6.11 בהוראות התכנית הראשית תא/4386, מס' מבאת 507-0259184 יבוטלו.

יתוספו תנאים למתן היתר אכלוס לבניין האחרון שיבנה בתא שטח 3 או בתא שטח 4 (האחרון שביניהם) כלהלן:

תנאי למתן היתר אכלוס לבניין האחרון שיבנה בתא שטח 3 או בתא שטח 4 (האחרון שביניהם) יהיה:

- א. רישום האיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית זו.
- ב. רישום בפועל של השטחים הציבוריים וזיקות ההנאה בתחום כ"א מתאי השטח בהתאם על שם העירייה כשהם פנויים מכל מבנה, חפץ או שימוש.

• יתר ההוראות הנוספות בתכנית מאושרת תא/4386 מס' מבא"ת 507-0259184 נשארות בעינן.

טבלת השוואה:

ממצב מוצע		ממצב קיים		נתונים	
512%	75168	512%	75168	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
				מ"ר	
ללא שינוי מהתכנית הראשית				אחוזים	זכויות בניה לקומה
				מ"ר	
				קומות	גובה
				מטר	
				מקומות חניה	
6	28	4	18	קומות	גובה המבנה
				מטר	הציבורי

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

זמן ביצוע:
מיידי

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
שם התכנית 4386/1	מגיש התכנית הועדה המקומית ואשר ענב בעמישב בע"מ	מספר התכנית 507-0731778	עורך התכנית אדרי רות שפירא אורית אורנת רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק	
תכנית רה פרצלציה בשטח של כ-17.4 ד' באמצעות איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת כל הבעלים בהתאם לתכנית הראשית תא/4386 מס' מבאת 62. א. (א) חוק התו"ב 507-0259184 "המאבק על דרך השלום".	62 א. (א) חוק התו"ב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)			
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שלח עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.			
62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.			
סעיף קטן (א1)	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת	
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+	איחוד וחלוקה
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+	קביעת קווי בניין 0 בין תאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים	+	הגדלת השטח המרבי למרפסת ללא שינוי בסה"כ השטח העיקרי למרפסות הקבוע בתכנית הראשית.

+ תוספת שתי קומות למבנה הציבורי מעבר למותח בתכנית הראשית ושינוי גובה המירבי בהתאם	כל ענין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147, בכפוף להוראות סעיף 151	סעיף קטן (א)(9)
+ תוספת הוראה הציבורי למעבר לזיקת הנאה לזיקת הציבור וקביעת הוראות לעניין זכות מעבר.	קביעת זיקת הנאה וזכות מעבר קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		19.1.2022
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2938976-9		19.1.2022

ת"ר | 2017

העתיקים
גבי אילנה סולמני – ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מאז קודמה התכנית הראשית נקבעו תקנות בעל עניין בקרקע המחייבות רוב מיוחס של 60% מכלל בעלי הדירות בתכנית וגם 50% מבעלי דירות בכל בית משותף בתכנית. ישנן הסכמות של מעל 80% מכל התכנית, פרט לבניין אחד איתו לא הגיעו להסכמות כלל. לכן מומלץ לוועדה להצטרף כמגישת התכנית ולאשר את התכנית להפקדה.

ממליצים לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-222ב' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון :

תמיר קהילה : מדובר בשתי תוכניות האחת או"ח שהיא מפרטת את התוכנית הראשית שאושרה ב2018 ואח"כ נדון בתוכנית העיצוב אדריכלי.

רות שפירא : מציגה את התוכנית.

תמיר קהילה : לפני שנעבור לתוכנית האדריכלית אנחנו רוצים להוסיף 2 סעיפים בתאום עם אגף הנכסים.

1. במגרשים הפרטיים בסעיף 4.1.2 ס"ק ב' פתרון פינוי האשפה יהיה קודם כל במגרשים הפרטים.
 - 2 בשטח הציבורי בסעיף 4.2.2 ס"ק ב' ניתן יהיה להעביר בתת הקרקע תשתית פרטית בהסכמת העיריה. בנוסף נמחק את סעיף 6.2 בזיקות ההנאה סעיף קטן 4 - בשטח הציבורי לאורך רחוב עמישב והשלום אין צורך לסמן אותו כזיקת הנאה כי הוא ציבורי, נקבע קווי בנין שיבטיחו את המעבר הזה, ולענין התשתיות שיכולות לעבור בהסכמת כל הגורמים העירוניים נדייק עם השירות המשפטי אם ידרש אנחנו נתקן את זה.
- דורון ספיר :** בשטח ציבורי להעביר תשתיות פרטיות באישור העיריה

התוכן	מס' החלטה
507-0731778 תא/מק/1/4386 - איחוד וחלוקה בתחום המאבק על דרך השלום	26/01/2022
דיון בהפקדה	8 - 0002-222'

מיטל להבי : כמה יוצא השטח הירוק? מה גודל המגרש החום מה גודל שטחי הציבור. בשינויים בדיון ההפקדה יש שינוי שלאורך החזית המסחרית ברח' מאבן דרך השלום אפשר לחרוג עד 2.5 מ' בקירוי והצללה. מה רוחב המדרכות? האם ההצללה היא כמו קולונדה באבן גבירול והיא תגרע שטח של הליכתיות לטובת עסקים בחזיתות המסחריות.

מלי פולישוק : בכותרת התייעצות עם הציבור יש רובריקה ריקה, האם היתה התייעצות עם הציבור? אולי כדאי להוריד את הסעיף הזה.

תמיר קהילה : שיתוף הציבור היה בתוכנית הראשית שאושרה ב2018 שאושרה במסגרת המחוז ומדובר בתכנית או"ח אבל את צודקת.

אין כאן שטח ירוק כי זו תוכנית של איחוד וחלוקה ומה שנקבע הוא שיופרש שטח חום, אנחנו רק מפרטים לענין השטחים והוראות נוספות. שטח המגרש החום הוא 2.5 דונם, ובתוכנית הראשית נקבע שטח הבניה בו 300% ולא 270% כמו בתכנית צ', יש שטח מופרש נאה וגם זכויות בניה.

מיטל להבי : ממה זה הופרש מה23 דונם או מה17

רות שפירא : 17.5 דונם

תמיר קהילה : מהשטחים הסחירים

מיטל להבי : שינוי זיקת הנאה בתוכנית הראשית זה מופיע בתוכנית שהאו"ח

תמיר קהילה : השינוי הוא תוספת זיקת הנאה בין רחוב עמישב לדרך השלום לאורך החלק הצפוני של השטח החום, הוא לא היה קיים.

מיטל להבי : התכוונתי לסעיף "לאורך החזית המסחרית בדרך השלום יותר קירוי בנוי מחומרים קלים לצורך הצללה.

רות שפירא : מדובר בהצללה קלה שעשויה מחומרים קלים וזה לא יהיה בהכרח רצוף אבל זו הצללה שבנוי מהחזית המסחרית למעלה מ40%. זה משמש להצללה נטו ולא קולונדה.

מיטל להבי : אני לא צריכה הצללה בצד הזה, החזית של רח' השלום היא דרומית אז בצד הצפוני יש לך צל מהבנין למה את צריכה קולונדה או קירוי למה את צריכה לגרוע לי מזיקת ההנאה?

רות שפירא : אני מדברת על דרך השלום ורח' המאבק לאורך החזית המסחרית.

מיטל להבי : מה נשאר אחרי ההצללה. אני רוצה לדעת מה רוחב המדרכה

רות שפירא : רחוב המדרכה לאורך דרך השלום הם בין 8-10 מ' כולל בזיקת הנאה. זיקת ההנאה היא 4 מ'.

מיטל להבי : דרך השלום 8-10 זה אחרי שנתתם שביל אופניים?

רות שפירא : שביל האופניים קשור לתוכנית העיצוב.

תוכנית העיצוב

רות שפירא : מציגה את תוכנית העיצוב

מיטל להבי : תוכנית טובה. האם על דרך השלום מתוכננת תחנת אוטובוס בנוסף לתחבורה אחרת.

רות שפירא : יש תחנת אוטובוס זה נמצא בנספח התנועה.

מיטל להבי : גרענו את החניות שהיו בפרויקט ובמקום זה נותנים חניה בחניון תת קרקעי.

רות שפירא : עדין ברח' עמישב יש אופציה לחניה לאורך המדרכה. המיסעה של הרחוב הוא 12 מ' הוספנו זיקת הנאה וזכות הדרך של 12 מ' כוללת מדרכה וגם חניה מקבילה.

מיטל להבי : אתם נותנים 4 מ' ונוסיף את שביל האופניים

רות שפירא : היום יש פחות מ1.5 מ'

מיטל להבי : בסופן של דבר יגרעו החניות אני רוצה להבין את נושא החניון הציבורי מתחת למבנה הציבורי האם גם אותו חופרים ואם כן מאיפה הכניסה לחניון הציבורי? אנחנו צריכים בכל פרויקט כזה להעמיד אוטו, להעמיד חניה שיתופיה, חניות נכים. לכן יש לראות כמה נגרע? הרי בסופו של דבר צריך לתת את החניות ברחובות שמסביב, ולכן הייתי רוצה שהפרויקט ייתן כמה חניות לתחבורה שיתופית וצרכי נכים.

הראלה אברהם אוזן : הנושא הזה עלה בפרויקט אחר ונתת חו"ד משפטית שאומרת שכדי לאכוף את הסוגיה של חניה שיתופית היא צריכה להיות בבעלות העיריה. כי אם זה ברח' אז יש אכיפה של הפיקוח. זה אומר שהדבר אפשרי במסגרת התועלות הציבוריות של התוכנית. כי מתחת למבנה העירוני החניון הוא שלנו בשביל זה אני לא צריכה חניה שיתופית. אנחנו מחליטים מה לעשות איתה.

מיטל להבי : תגידי לי מה ואיפה צריך לשנות כדי שבפרויקטים גדולים אנחנו נוכל לדרוש תועלת ציבורית שנותנת לנו חניה לטובת נכים.

הראלה אברהם אוזן : חניה של נכים זה משהו אחר. לנכים אנחנו צריכים לדאוג לכך זה א-ב של בניה וזה לא קשור לתב"ע.

מיטל להבי : פה יש תקן חניה לדירה, דייר הגריל חניה רגילה ופתאום הפך לנכה, זה קורה. עכשיו אותו אדם אומר שהחניה שיש לו בבית לא מתאימה לו, ואני צריכה לתת לו ברח' ואין לנו.

הראלה אברהם אוזן : חניה שיתופית שמנו בצד כי הוצאתי חו"ד משפטית. את מערבת שני דברים.

אודי כרמלי : במאזן החניה בתב"ע ובתב"ע יש נספח תנועה שיש בו מאזן חניה שנעשה ע"פ התקן או התקנות או ע"פ הנחיות בתב"ע. בתב"ע אני יכול שיהיו כאן 100 חניות שיתופיות אין בעיה אם זו הגדרה תבעית.

התוכן	מס' החלטה
507-0731778 תא/מק/1/4386 - איחוד וחלוקה בתחום המאבק על דרך השלום	26/01/2022
דיון בהפקדה	8 - '22-0002

הראלה אברהם אוזן : הוציאנו חו"ד משפטית שאומרת בחניה שיתופית צריך לבדוק שאכן הרכב שחונה שם הוא שיתופי. היום חניה שיתופית במרחב הציבורי הפיקוח העירוני עושה את הבדיקה ונותן דו"חות חניה למי שחונה בחניה שיתופית שהוא לא רכב שיתופי. הסברנו שבתוך מגרש פרטי אין לנו יכולת לעשות את האכיפה הזו.

מיטל להבי : כי מה שהם עושים הם גורעים את כל החניה סביב הפרויקט אני צריכה לחפש ברח' השיתופי העירוני והבינעירוני ואני גורעת עוד מהכחול לבן .

אודי כרמלי : צריך לעשות חשיבה יחד עם המשפטי בנפרד. זו סוגיה בעייתית איך אוכפים בשטח פרטי הראלה אברהם אוזן : בדקנו את זה משפטית ואמרנו שהדרך היחידה במסגרת תועלת ציבורית לדרוש את החניות השיתופיות והם תהיה בבעלות העיריה הם לא תהינה בפרטי.

דורון ספיר : לאשר תוכנית איחוד וחלוקה בהתאם לחו"ד הצוות.

תמיר קהילה : להוסיף לחו"ד שתיקון הוראות התוכנית לעניין אפשרות העברת מערכת פנאומטית לפינוי אשפה עבור כל המגרשים התוכנית במגרש הציבורי.

סעיף נוסף : בתוכנית העיצוב מתאפשר לעבור מתחת למגרשים הפרטים כדי להגיע לחניון שיבנה בעתיד אם יבנה תחת המבנה הציבורי. להוסיף את אותה הוראה גם בתב"ע באו"ח .

רות שפירא : זה מופיע בתוכנית הראשית אז אין צורך בזה

הראלה אברהם אוזן : עדיין כדאי להוסיף ולהבהיר

שושנה בר לב : זיקת הנאה "הרמפות ישמשו רכב פרטי ורכב עבור השימושים הציבוריים והמסחריים" כלומר זיקת הנאה בתת הקרקע גם עבור המגרש הציבורי סעיף 6.2 בתב"ע בתוכנית הראשית

גם סעיף 5.1 לפניו שאומר תתאפשר זיקת הנאה בין החניונים אשר תסומן בתוכנית העיצוב האדריכלי. זיקת הנאה משמשת כניסה עבור החניון הציבורי.

רות שפירא : שני המרתפים הם מפולשים זה לא יגביל על החניון המחבר.

מיטל להבי : איזה משאית נכנס לסופר הזה.

לגבי התנועה בפרויקט שיושבים על הרק"ל שזה הזרמת תנועה ולא רק חניה אלא גם לפינוי אשפה ומשאיות והמשאיות לא מסתדרות עם הפריקה והטעינה. כאן רשום פריקה וטעינה של טנדרים. מה גודל המשאיות ?

בישיבתה מספר 0002-22' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.
4. תיקון הוראות התוכנית לענין העברת מערכת פניאומטית לפינוי אשפה עבור כל המגרשים בתוכנית במגרש הציבורי.
5. הוספת הוראה בתוכנית הבהירה כי זיקת ההנאה בין המגרשים הפרטיים לציבוריים היא גם עבור מעבר לכלי רכב.

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק