

התוכן	מס' החלטה
507-0414540 תא/מק/4588 - מתחם דבורה הנביאה ב	15/05/2019
דיון בדיווח התנגדות מה"ע	9 - - 19-0008

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום: מתחם התחום בין רחובות בית אל בצפון, הצנחנים במזרח, בית אל 2 במערב ובתי הספר בדרום



כתובת: בית אל 4, בית אל 8, הצנחנים 10-2



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6882	מוסדר	חלק	68, 32-37	44

שטח התכנית: 7836 מ"ר

מתכנן: אדריכל עמית מנדלקרן, אדריכל שלום טל

יזם: קבוצת כנען, ב.מ. לוסטיגמן גיליס בע"מ, אשלי מיכלסון

בעלות: פרטית - באמצעות ייפוי כח ע"י הדיירים.

מגישים: הדיירים באמצעות היזמים מיופי הכוח והועדה המקומית.

מצב השטח בפועל: 4 מבני שיכון בני 24, 24, 16 ו-16 דירות. סה"כ 80 דירות קיימות

מדיניות קיימת: כפיפות לתכנית המתאר תא/5000 ולמסמך המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/738 (תכנית ראשית); 3/01/9 (תרש"צ – חלוקת הקרקע; תא/2389 (תכנית הרחבות) יעוד קיים: מגורים, דרך שטח התכנון: 7836 מ"ר זכויות בניה: לפי הקיים - מבני שיכון בני 4 קומות, עד 92 מ"ר ליח"ד ברכבות אחרי הרחבה. ועד 105 מ"ר ליח"ד בבניין ה-H אחרי הרחבה. שטחי דירות קיימים: 58 דירות בשטח של כ-60 מ"ר 6 דירות בשטח של 92 מ"ר 16 דירות בשטח של כ-105 מ"ר ממוצע שטחי יח"ד קיימות: 71 מ"ר (ממוצע ללא בניין H: 62 מ"ר)

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה התחדשות המתחם למגורים בבניה מרקמית בלבד, סביב שטח ציבורי פתוח חדש, שטחי ציבור בנויים בקומת הקרקע וחזית פעילה מלווה רחוב בה יותרו שימושי מסחר, משרדים, שירותים אישיים, בתי קפה וכד'. התכנית מציעה בינוי של מתחם עירוני באופיו ומייצרת דופן פעילה לרחוב הצנחנים, אחד מהרחובות המרכזיים בשכונה.

מטרות התכנית:

1. התחדשות עירונית באמצעות תכנית לפינוי בינוי במתחם דבורה הנביאה ב' - בפינת הרחובות הצנחנים ורחוב בית אל. התכנית הינה תכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38, וכן מקנה זכויות בניה מעבר לתמ"א 38.
2. מתן פתרון הולם לבעיות מיגון, נגישות וחניה.
3. יצירת שטח ציבורי פתוח בין המבנים וקביעת שטחים ציבוריים בנויים בקומת הקרקע.
4. יצירת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שירותים אישיים, שימושים בעלי אופי ציבורי וכד', לאורך רחוב הצנחנים.
5. הרחבת הרחובות הצנחנים ובית אל.
6. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת יעוד הקרקע למגורים, דרכים, שצ"פ, מגורים ומבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים פרטיים. וקביעת חזית מסחרית לאורך רחוב הצנחנים.
2. קביעת זכויות בניה למגורים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, סה"כ - 29,186 מ"ר על קרקעי (בהם נכללים שטחי מעברים מקורים בזיקות ההנאה, שטחים עיקריים ושטחי שירות). וקביעת זכויות הבניה עבור מרפסות זיזיות.
3. קביעת מספר יחידות הדיור ב-4 בניינים חדשים, סה"כ 258 יח"ד.
4. ממוצע שטח הדירות החדשות בפרויקט: 87 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
5. קביעת הבינוי לכלל החלקות שיעמוד על קומת קרקע + 10 קומות מגורים + קומות חניון והמשך חדר המדרגות ליציאה לגג המבנה.
6. קביעת זכויות בניה תת קרקעיות עבור חניונים ושטחי שירות.
7. קביעת זיקות הנאה לרכב בין המגרשים לשם כניסה לחניונים התת קרקעיים, להולכי רגל דרך מגרשים פרטיים לשם מעבר לשצ"פ, ולהולכי רגל לאורך רחוב הצנחנים המלווה את החזית המסחרית.
8. הרחבת זכות הדרך ברחוב הצנחנים ב-6 מ' וברחוב בית אל ב-2 מ'.
9. קביעת הוראות בנושאים: איחוד וחלוקה, פיתוח נוף ושימור עצים, ותנאים למתן היתרי בניה.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	106	592
אחוזים	7360	29,186
מ"ר		

54	23	אחוזים	זכויות בניה לקומה
2653	1840	מ"ר	
10+ק	4+ק	קומות	גובה
39.50	14.50	מטר	
90	45		תכנית
לפי תקן	ללא		מקומות חניה

יחס המרה ביח"ד: 3.2

יחס המרה בשטחי בניה (עיקרי + ממ"ד): 4.4

זכויות בניה:

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד	
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
189	14802	25	4264	16300	0	0	208	16300	מגורים ד'
77	6000	24	1524	6098	0	0	77	6098	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	250	0	0	3	250	מבנים ומוסדות ציבור
0	0	0	0	750	0	0	10	750	מסחר
0	0	0	0	145	2	145	0	0	שפ"פ
								953	שצ"פ

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

הערות לטבלה:

1. שטח תאי השטח ביעוד מגורים, מגורים ומבני ציבור, מסחר ושפ"פ: 4,927 מ"ר
2. סך כלל השטחים העל קרקעיים בפרויקט: 29,186 מ"ר שהם 592%
3. יחס השטחים העל קרקעיים עיקרי/שירות מתייחס לכלל השטחים העיקריים: מגורים + מסחר (תאי שטח 5+6+10) או מגורים + מבנה ציבור (תא שטח 2).

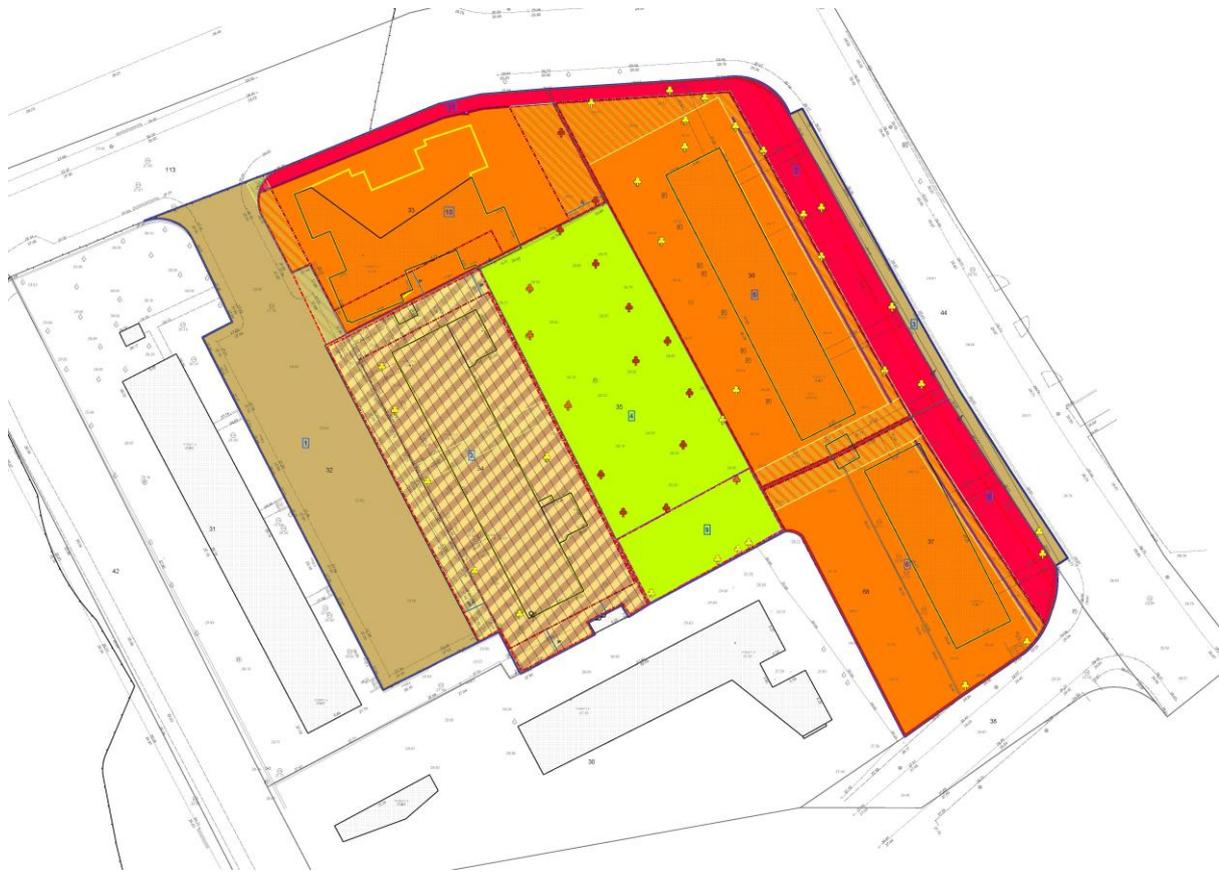
התאמה לתכנית המתאר:

מתוכנן	מאושר ע"פ תכנית המתאר	תאימות לתכנית המתאר
11	עד 25	+
5.9	עד 6	+
		הופרשו כנדרש

זמן ביצוע:

שוטף

תשריט התכנית:



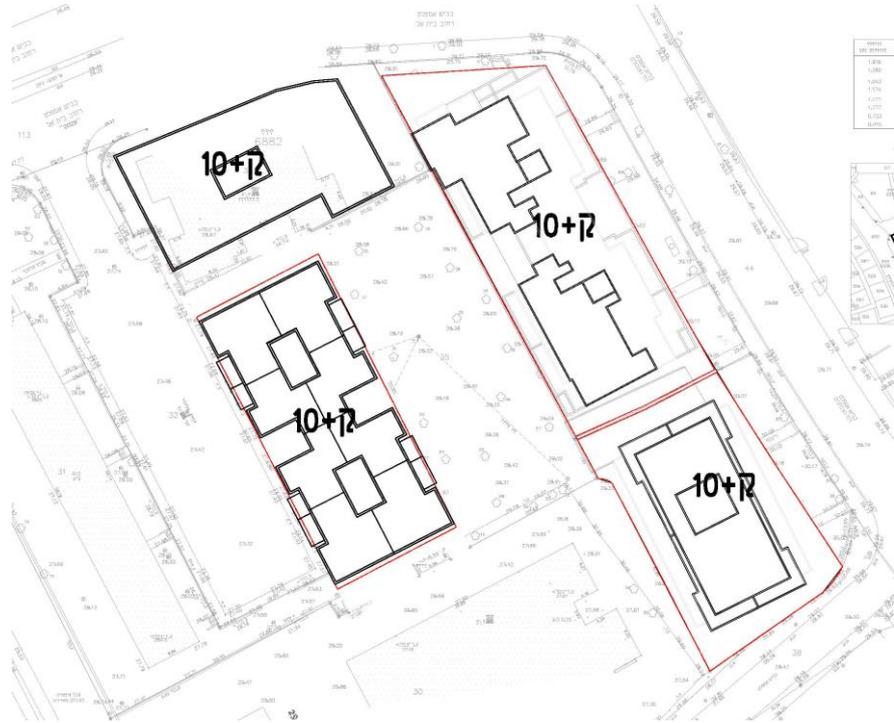
מקרא:

מבנה להריסה		מגורים ד	
קו-בנין		שטח ציבורי פתוח	
קו בנין תחתי/תת קרקעי		דרך מאושרת	
חזית מסחרית		דרך מוצעת	
קו עזר 2		מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	
מידות		שטחים פתוחים ומתקנים הנדסים	
עץ/עצים לשימור		זיקת הנאה למעבר ברכב	
עץ/עצים להעתקה		זיקת הנאה למעבר רגלי	
עץ/עצים לעקירה		שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	

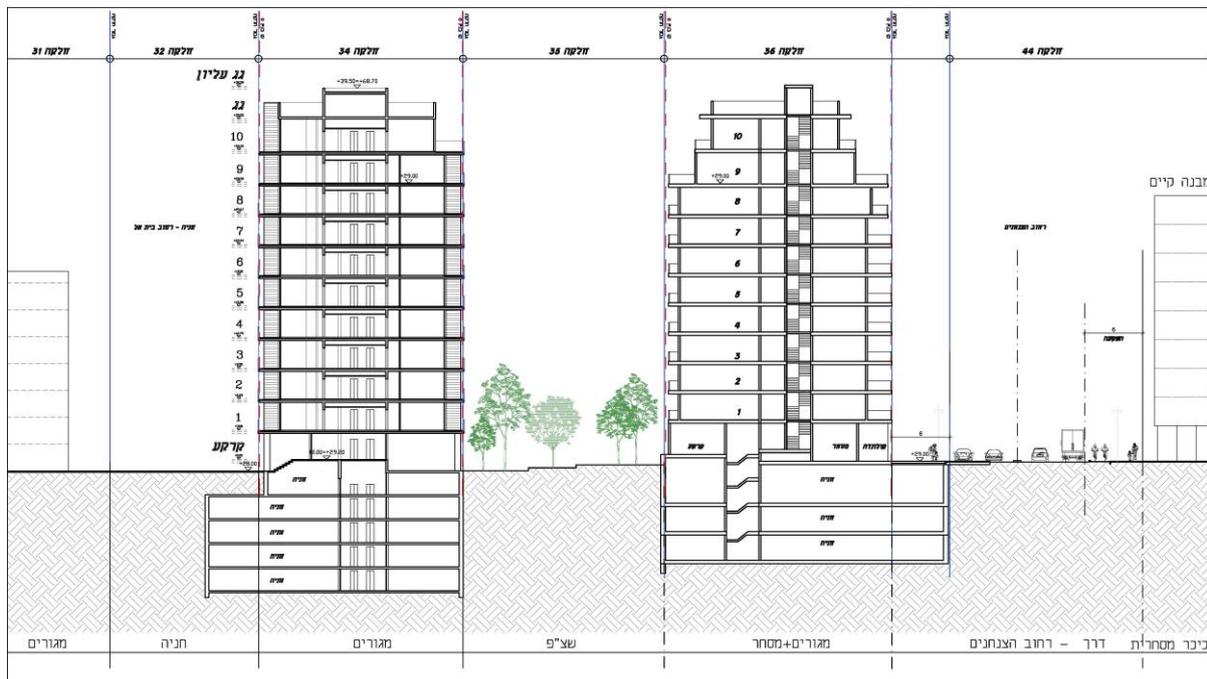
תכנית בינוי:



תכנית גגות:



חתך עקרוני:



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0414540	שם התכנית התחזיות עירונית - מתחם דבורה הנביאה ב'	מגיש התכנית הועדה המקומית, עורכי הדין מטעם הדיירים: עו"ד אורן אהרוני עו"ד עמית יושע	עורך התכנית אדרי עמית מנדלקרן אדרי שלום טל
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (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 type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיז את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים 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 בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
62 א.4 (ג) חוק הת"מ התש"מ	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית (מהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	התכנית ממוקמת בכניסה הראשית לשכונת נווה שרת. מטרתה קידום התחדשות עירונית באמצעות פינוי בניו ע"פ עקרונות מסמך המדיניות להתחדשות נווה שרת שאושר ב-30.4.2014. בועדה המקומית בתחום התכנית 80 יחיד קיימות בארבעה מבני שיכון. התכנית מוסיפה 178 יחיד ובסה"כ 258 יחיד, חזית מסחרית לרחוב הצנחנים, מבנה ציבורי בקומת הצנחנים ובית אל. התכנית הינה לפי סעיף 23 בתמ"א 38 ונערכה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת התוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
קיים מסמך מדיניות תא/9054 מאושר מאפריל 2014. מדיניות פיתוח נווה שרת +	<ul style="list-style-type: none"> יחולו הוראות התחדשות עירונית מדיניות 	208 א' בספח אזרחי ומתחמי התכנון. מגורים במגיה עירונית (טבלה בסעיף 5.4)	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
10 קומות מעל קומת קרקע	<ul style="list-style-type: none"> רח"ק 6 מירבי מטבלה 5.4. 8 קומות + בניה נקודתית חריגת לסביבתה עד שתי מדרגות גובה נוספות (עד 25 קומות) מטבלה 5.4. חישוב רח"ק ממוצע, מסעיף 5.3.2. 	<ul style="list-style-type: none"> השריט יעודי קרקע: מגורים בבניה עירונית ספח עליון עירוני: עד 8 קומות ספח אזרחי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית 	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית (סעיף 5.3.2)
+	<ul style="list-style-type: none"> ייעוד קרקע: מגורים בבניה עירונית. לפי מקבץ שימושים - סעיף 1. 	לפי תשריט אזרחי יעודי: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגרש.
נעשתה בדיקה והתכנית מקודמת בתיאום מלא מול היחידה האסטרטגית. (נציפות נטו של 52 יחיד לדונם)	<ul style="list-style-type: none"> שימושים מותרים: עיקריים: מגורים 3.2.1 (א)2 התכנית מוסיפה מעל 100 יחיד. נושאים: מסחר 1 פלליים: מוסדות ציבור (סעיף 3.2.4) 	לפי תשריט אזרחי יעודי: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4 א' 4)	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעודי. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
חזית מסחרית עד במפלס הקרקע עד 25% מהשטחים בייעוד. מלווה בזיקת הנאה.	<ul style="list-style-type: none"> מקבצי שימושים נוספים ס' 3.1.1 (ד) 3.2.4 (4)-(5) 	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד מגורים בבניה עירונית. מסחר. שימושים כללים - מבנה ציבור בקומת הקרקע.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
מבנה ציבורי בקומת הקרקע, 250 מ"ר.	עד רח"ק 4 לפי סעיף 3.2.4 ב'.	לפי תשריט אזרחי יעודי: אזור מגורים	קביעת שטחי בגינה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה עד לשטח בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח

נספח ניקוז יוגש בהפקדה בפועל. חדר השמל וגז בתת הקרקע בייעוד משולב שצ"פ ומתקנים הנדסיים.	ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)		
--	---	--	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה 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 (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.		
	סעיף	מהות הסעיף	א62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת קו בנין
	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ('הקלות')	הקלה עבור תוספת 2 קומות
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	הריסת מבנים זכות מעבר וזיקות הנאה	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	05087013		25/6/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עויד	2437926-9		14.6.2018

ת.ז. 2017

העתיקים
גב' אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תמהיל דירות ייקבע בתכנית העיצוב.
2. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי ולא יותר מ-1:1 לכל גודל דירה.
3. יימחק סעיף 4.5.2 ד' 2 בתקנון – המגביל שימושים בשטחים הציבוריים הבנויים.
4. ייחתם הסכם חכירה ושימוש בתת הקרקע של זכות הדרך מול אגף נכסים.
5. יש להוסיף סעיף המאפשר גמישות במיקום זיקות ההנאה לתכנית העיצוב, כל עוד נשמר שטחן.
6. תיאסרנה דירות גן.
7. להוסיף הוראה כי תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 126ד' לחוק

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 24.7.18 אושר באישור טלפוני פטור מהליך התייעצות עם הציבור.

בישיבתה מספר 0013-18ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

הנושא ירד מסדר היום לבקשת אגף הנכסים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

8. תמהיל דירות ייקבע בתכנית העיצוב.
9. תקן החניה יהיה על פי התקן הארצי ולא יותר מ-1:1 לכל גודל דירה.
10. יימחק סעיף 4.5.2 ד' 2 בתקנון – המגביל שימושים בשטחים הציבוריים הבנויים.
11. ייחתם הסכם חכירה ושימוש בתת הקרקע של זכות הדרך מול אגף נכסים.
12. יש להוסיף סעיף המאפשר גמישות במיקום זיקות ההנאה לתכנית העיצוב, כל עוד נשמר שטחן.
13. תיאסרנה דירות גן.
14. להוסיף הוראה כי תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.
15. רישום בפועל של הערת האזהרה לטובת העירייה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, בגין כתב ההתחייבות של שטחי הציבור הבנויים.
16. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה תיאום מול רשות מקרקעי ישראל והסכמתם להסדר קנייני.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 126ד' לחוק

בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

תמיר קהילה : מתחם שנמצא בכניסה לשכונת נווה שרת. במתחם 4 מבני שיכון קיימים. יש לציין שבתוכנית יש שיתוף פעולה בין 3 יזמים. תוכנית שמוסיפה הרבה שטחי ציבור ואין בניה מגדלית אלא בניה מרקמית בלבד, תוספת לזכות הדרך, תוספת שצ"פ ושטח ציבורי בנוי.

עמית מנדלקרן : מציג את התוכנית במצגת

ליאור שפירא : איפה תהיה החניה לחלק המסחרי ברח' הצנחנים

עמית מנדלקרן : במרכז המסחרי ולאורך הרחוב שמורחב ב 6 מ' .

ליאור שפירא: באיזה יחס?
 עמית מנדלקרן: 1:1. יש פנטהאוזים ואנחנו רוצים 1:2 כרגע הועדה עוד לא החליטה.
 אופירה יוחנן וולק: כמה פנטהאוזים ישנם?
 עמית מנדלקרן: 6 בכל בנין.
 2 נקודות נוספות. אחד לגבי השימושים בשטח הציבורי מתחת לבנין בית אל 4, הגענו לסיכום עם היחידה האסטרטגית שנכתוב שהשימושים לא יהיו מטרד עבור התושבים. אין לנו ענין להגביל את השימושים במקום אבל רצינו להוסיף את המשפט הזה.
 אורלי אראל: שטח חום זה שטח חום אי אפשר להגביל, זה במקום הפקעה.
 עמית מנדלקרן: סעיף נוסף – התבקשו להוסיף את הסכמת רמ"י לתוכנית. כיוון שיש חלק מהמגרשים בבעלות רמ"י. אנחנו מבקשים להעביר את התנאי במקום "תנאי להפקדת התוכנית" שהתנאי יהיה "מעמד במתן תוקף" ההסכמה לוקחת הרבה זמן.
 עמי אלמוג: הם לא הגיעו להסכמה. הם התבקשו להביא בדיקה כלכלית יש את החלטה 1519 שהם צריכים לעמוד בה כדי לקבל קרקע בפטור ממכרז בחלקה 68. כרגע הם לא עומדים בהחלטה הזו והם צריכים להוכיח שהם עומדים בה. לכן הם כן צריכים לתאם עם המדינה כי בלי המדינה הם לא יוכלו להתקדם עם התוכנית.
 מלי פולישוק: מדוע המדינה לא מסכימה?
 עמי אלמוג: לא ברור שהם יכולים לרכוש את חלקה 68 בפטור ממכרז. הם גם נכנסים לעוד חלקה אחרת שיש לבנין אחר עניין בחלקה שהוא גם בעלים בה. לחלקה המערבית (חלקה 31) יש זכות בחלקה 32 של החניה היא מחוברת לחלקה 34.
 דורון ספיר: מה הבעיה לתת את התנאי כתנאי למתן תוקף עמי אלמוג: ההסכם חייב להיחתם לפני ההפקדה.
 דורון ספיר: מה עמדת הצוות?
 תמיר קהילה: תנאי להפקדה.
 אבי שפרמן עו"ד מייצג את קבוצת כנען: מבחינה סמכות הועדה המקומית אמורה להצטרף כמגישת התוכנית וברגע שהיא מצטרפת אין בעיה של סמכות ואפשר לקבוע את ההסכמות עם רמ"י כתנאי למתן תוקף. לועדה המקומית יש סמכות להפקיד את התוכנית היא לא זקוקה להסכמות עמי אלמוג: לועדה המקומית יש סמכות אבל היא לא תוכל להפקיד את התוכנית אם לא תוכלו לרכוש את הקרקע, אתם צריכים לעמוד בכללים ואתם צריכים לעמוד בהם אבי שפרמן: אם הדברים נדרשים אני מבקש לא לעכב את התוכנית אנחנו מבקשים שהתנאי יהיה כתנאי למתן תוקף.
 הראלה אברהם אוזן: מה שרמ"י אומרת זה לא תנאי לאישור התוכנית. מדוע ללכת להליך תכנוני אם בסוף לא ייחתמו הסכמים. יש כאן אמירה פשוטה ואין כאן טענה של סמכות. אין לנו רצון להגיש ולאשר תוכנית שאי אפשר ליישם אותה.
 דורון ספיר: אנחנו חייבים שלא נבזבז זמן תכנוני לריק זו העמדה המשפטית. נאריך את המועד להפקדת התכנית.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות, תוקף ההחלטה להפקדה מוארך ויהיה 6 חודשים.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 לחוק

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)
דיווח על התנגדות מהנדס העיר:

עיקרי ההתנגדות:

- א. תיקונים ודיוקי ניסוח בסעיפי ההוראות ובנספחים.
- ב. שינוי בתחולת נספח התנועה. נספח מנחה במקום מחייב חלקית.
- ג. הבהרות עקרונית לנושאים: שטחי הקולנודות בזיקת ההנאה, קווי הבניין בקרן הרחובות, ושטח הבנייה הציבורי הכולל.

הערות להוראות:

1.7 – נספח התנועה: במקום מחייב חלקית יש לרשום מנחה. למחוק את הרשום בתיאוק מסמך התנועה.

3א4.1.2 וגם 3א4.6.2 – מוצע ניסוח בהיר יותר :
שטחן של לפחות 20% מכלל יחידות הדיור, לא יעלה על 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד), בהתאם חוק המכר.
חלוקת יחידות הדיור הקטנות לתאי השטח השונים ותמהיל הדירות ייקבעו בתכנית העיצוב.

1ד4.1.2 – מוצע להוסיף :
בין התחומים המוגדרים כזיקות ההנאה לאורך חזית הרחוב תהיה המדרכה רציפה וללא שיפוע לרמפת החניה. שיפוע הירידה תחל מאחורי קו חזית המסחר.

14.1.2 – מוצע להוסיף :
3. בתחומי רמפות החניה תירשם זיקת הנאה הדדית בין כל מגרשי המגורים לכניסה ויציאה לחניונים.

4.6.1.2 – מוצע להוסיף :
במפלס הקרקע – שטחי ציבור **בנויים**.

ד4.6.2 – מוצע להוסיף :
1. בקומת הקרקע של תא שטח 2 ייבנו שטחים ציבוריים **בנויים** עבור העירייה בשטח של 250 מ"ר ובהתאם לנספח הבינוי. (יש למחוק את המילה עד)
2. השימושים יהיו בהתאם לתכנית צ' וייקבעו בתכנית העיצוב.

טבלה 5

ביעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 2, נרשם שטח של 250 מ"ר עיקרי. **יש להוסיף 50 מ"ר שירות.**

הערות ברמת הטבלה :
א. מוצע למחוק את הסעיף. (הנושא אפשרי ע"פ החוק).
ג. מוצע למחוק את הסעיף. (ההתייחסות לתכנית גדולה בתת הקרקע מקבלת מענה בע"1 אליה מפנה התכנית).
ד. מוצע להוסיף –

"...תחת חלק מתאי השטח 1,7,8..."

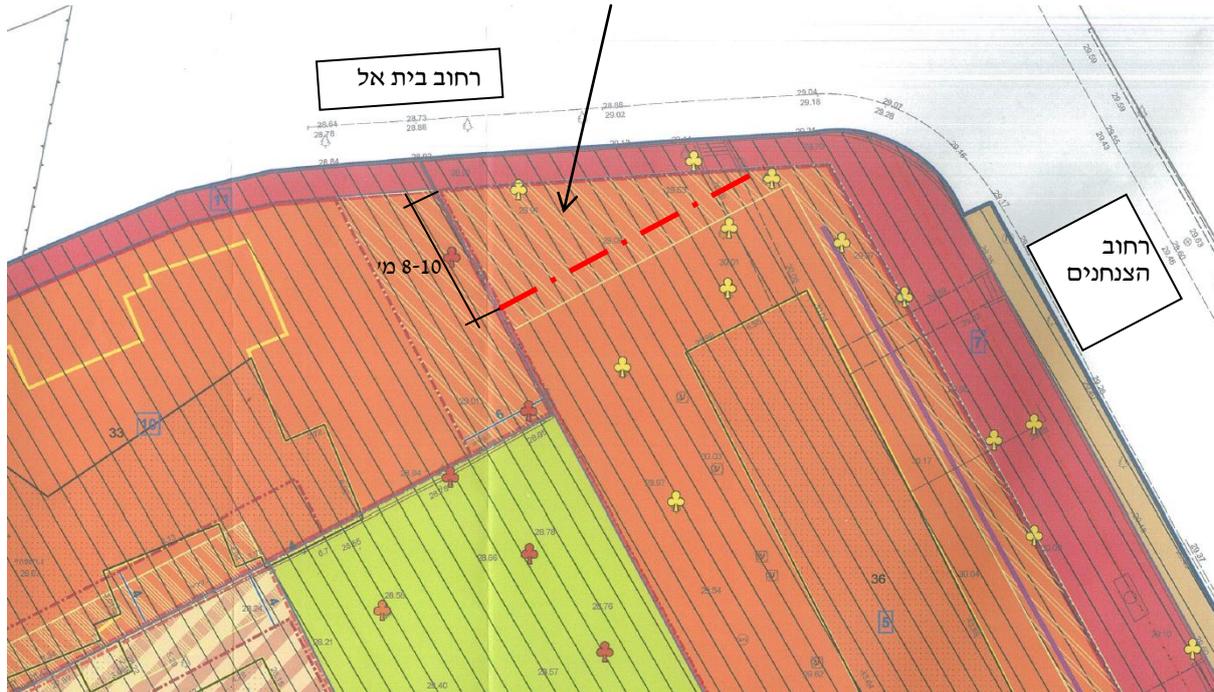
בהתאם להסכם שייחתם עם אגף הנכסים וללא אפשרות הצמדה קניינית של החניות.
ו. מוצע למחוק את הסעיף. (בתכנית שטחים רבים ואין סיבה לוותר על שטחי מסחר).
י. מוצע למחוק את ההערה. (נושא זה מטופל בחוק ובתקנות).
יא. למחוק **בניית קומה טכנית** ולהוסיף **הקמת מתקנים טכניים**.
יב. מוצע למחוק את הסעיף. הנ"ל מפורט בטבלה 5.

מוצע להוסיף סעיף : שטחים מקורים בקומת הקרקע (לרבות קולונדה) יחושבו בהתאם לתקנות החוק וייכללו במסגרת שטחי הבניה בטבלה 5.

6.1.8 – מוצע להוסיף : החזר עלויות **הקמת הרמפה והכניסה לחניון**.
6.3.4 – מוצע למחוק את הסעיף. (נספח הבינוי מנחה ובנוסף נדרשת תכנית עיצוב).
6.4 – מוצע למחוק את הסעיף. (נושאים אלו יטופלו בבקשה להיתר).
6.5.3 – מוצע למחוק את הסעיף. (הכניסות תיקבענה בתכנית העיצוב).
6.5.5 – מוצע להוסיף : ...תחת חלק משטחי...;...**המפלס העליון של תקרת החניון**...
...חניות תחת שטחי הדרך לא תוצמדנה ותהיינה משותפות.
6.11 – תיקון טעות : ...השטחים הציבוריים...
6.12.9 – תיקון טעות : ...ואגף שפ"ע...

הערות לתשריט:

קו הבניין העילי בקרן הרחובות סומן 0 ולא מבטיח התרחבות התחום לשימוש הציבור.
מוצע לשנות : קו הבניין יהיה כמתואר באיור הבא. בנוסף תישמר זיקת ההנאה בתחום הקולונדה.



הערות לנספח הבינוי:

יש למחוק את סימוני קנה המידה שאינם רלוונטיים.

בישיבתה מספר 0008-ב'19 מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

פרנסין דויד: מדווחת על התנגדות מהנדס העיר. מבוקש לערוך תיקון ניסוח בסעיפים ראשיים. מקריאה את התיקונים מתוך הדרפט.

אורלי אראל: מדווחת שבאותה הישיבה חברי הוועדה החליטו על סעיף גנרי לפיו ל מקומות החניה לא יהיו מסומנים ולא מוצמדים. סעיף זה יחול על תכנית זו.

הועדה מחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מהנדס העיר וקיבלה את התוספת על אי סימון והצמדת מקומות חניה, שתעוגן בתכנית זו.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, ציפי ברנד אופירה יוחנן וולק.