

מס' החלטה	התוכן
24/07/2024	507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר
4 - 0013-24ב'	דיון בסעיף 78 (3)

מטרת הדיון: הארכת תנאים לפי סעיף 78 ותוספת תנאים מגבילים במגרשים פינתיים.

תוספת סעיף לפרסום סעיף 78

בשל כשל טכני במערכת הופצה ואושרה החלטה לא נכונה בתאריך 1.4.20.

פירוט ההחלטה שהתקבלה מובא לדיווח ואישור בועדה של 13.5.20.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מסמך מדיניות רחוב נמיר- הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה

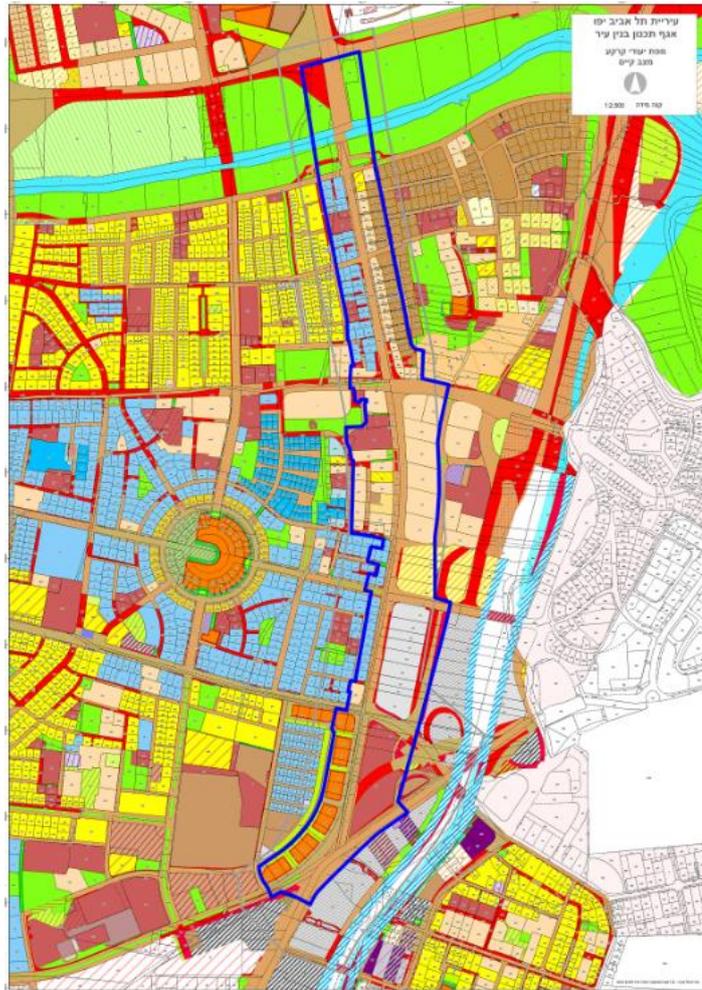
לפי סעיפים 77-78

רקע לדיון: תכנית המתאר תא/5000 קבעה את רחוב נמיר כציר מעורב שימושים המחייב בין היתר חזית מסחרית, וכן חייבה הכנת מסמך מדיניות כתנאי לקידום תכנית. עם זאת תכנית המתאר לא כללה זכויות בניה מעבר לקבוע בתכנית רובע 4, לפיכך, קודמה עבודת חזון לרחוב נמיר שמטרתה שינוי אופי הרחוב מציר תנועה לרחוב עירוני הכולל חזית מסחרית ומרחב ציבורי ראוי להולכי רגל ורוכבי אופניים. החזון כלל גם התייחסות נופית והמלצה לקביעתו בתכנית המתאר תא/5500 כציר ירוק המחבר לפארק הירקון. מסמך החזון מהווה אפוא בסיס להכנת תכנית סטטוטורית ובהתאם לכך אושרו תנאים להוצאת היתרי בניה המבטיחים את המרחב הציבורי הנדרש.

מאז אישור תכנית המתאר, אושרה תכנית המטרו תת"ל 101 (MI) העובר בחלקו בתוואי רחוב נמיר. אישור תכנית המטרו ביססה את מעמדו של הרחוב כרחוב עירוני מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים ומחייב הכנת תכנית אשר תבטיח את תיפקודו כציר הסעת המונים.

לאור זאת מוצע לקדם תכנית בסמכות מחוזית. ככל שבמהלך הזמן תתאשר תכנית תא/5500, תעבור התכנית המקודמת למסלול של סמכות מקומית. פרוט התנאים המוצעים בדיון זה בהמשך הדראפט.

מיקום: החלקות הממוקמות לאורך רחוב נמיר בקטע בין רחוב בני דן, שד' שאול המלך ורחוב בגין, וכן החלקות הגובלות בהן ברחובות צירלסון, אהבת ציון, קליי, הזוהר, פנחס ספיר.



מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	גוש
7,129,526	-44,51,59,61,63,87,131,265-266,309-310,314-317,321,323-329,331,337,387-390,444 -445,454-463,465-466,468-469,485,488-489,492-495,501-502,505-506,521-522,528 -530,548-549,565,569-571,576-579,584-585,603-605,615-619,626-628,638-639,641 644,649-657,665-667,672-673,681-690,700-702,713-715,717-718,723-724	6106
30,59,146,325,353,363,540	-95-97,116-117,181-182,237-239,241-244,265-266,283-286,305 -312,329,347,359,366,371,377-378,387-393,396,409-410,449-451,454-467,483 484,512-520,544-557	6107
-135,138,258,264,271,342,382 -383,385,387,402,404,416,419 420,423,426,444,510,513,525,534,540,563,578,593,608,6 31,688,735,738	-150,204,247-248,257,259,263,269,272-273,336,343,357-358,372,403,407 -410,445,448-449,462-463,468-471,474,493,506-507,515-516,520-521,526,530 -533,547,561,564,570-571,583,590-592,596,615,618-619,627,632,634,636 639,663,669,673,675,691,693,695,697,699,701,703,705,707,709,711,713,716-723,741	6108
-16,34,36,44,55,67,71,75-76,81,102,223,247 248,284,286,289,294,296,298,301,304,307,310,313,316,3 19,322,325,328,331,346,369,383,385,387,393,428,447,44 9-450	31,45,48,59,62,65,72,77,82,87,89,92,95,98,101,224-239,245,249,392	6110
1,825,827,841,1228	1229,1261-1262,1270,1299,1302,1305-1306,1324,1337-1338	6212
23,25,28,140,143,192,262,272,278	141,145	6648
542		7106
8		7250

גושים וחלקות בתכנית:

מתכנן:

מסטר-גל אדריכלים בע"מ, מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה עיריית ת"א יפו

התוכן	מס' החלטה
507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)	24/07/2024 4 - 0013-24

יזם: וועדה מקומית לתכנון ובניה עיריית תל אביב יפו.

בעלות: עיריית ת"א-יפו, רמ"י, פרטיים

מצב השטח בפועל:

גדה מערבית: מבנים בני 4-5 קומות עפ"י תכנית 50, 398.
גדה מזרחית: בנייני מגורים עד 6 קומות בשכונת בבלי עפ"י תכנית 484 ו-2453, בנייני מגורים רבי קומות תכנית צמרות איילון 1750, תחנת רכבת סבידור והשטח הכלול בתכנית 2000 המשמשים בפועל כמגרשי חניה.

מדיניות קיימת: מדיניות הוועדה המקומית והמחוזית להעצמת זכויות בניה באזורי קווי מטרו, התחדשות ופיתוח רחובות עירוניים מעורבי שימושים לאורך צירי הסעת המונים בדגש על תנועת הולכי רגל ורכבי אופניים, פיתוח המרחב הציבורי, הגדלת הצע יח"ד בתמהיל מגוון, חיזוק קשרים לטבע עירוני.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/3729א -רובע 4, תא/1750 צמרות איילון, תכנית 2000 הכוללת מרכז תחבורה ציבורית ובינוי אינטנסיבי המצוי בשלב זה (מותנית בהכנת תכנית אגן האיילון) תא/3885-דפנה ארלוזורוב, תא/3889-ויסוצקי.
תכנית המתאר: רחוב נמיר הינו ציר מעורב שימושים הכולל חובת חזית מסחרית. מס' הקומות הינו עד 10 קומות וכן בניה נקודתית חריגה לסביבתה עד 15 קומות, ומימושו מותנה בהכנת מסמך מדיניות אשר יתייחס בין היתר להבטי בינוי אלה ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.
תת"ל 101 ב' (לקראת הפקדה)- קו מטרו M1 לאורך רחוב נמיר הכולל 3 תחנות הממוקמות בתחנת סבידור, תיכון חדש, ופארק הירקון.
תוואי אופני דן עובר לאורך הרחוב בחלקו הדרומי בצד המזרחי ובחלקו הצפוני בצד המערבי.
מהיר לעיר- התוואי עובר בשני כיווני התנועה (חלקו הצפוני בצד המזרחי נמצא בתכנית העבודה ללא שינויים גיאומטריים.

מצב תכנוני מוצע:

הכנת מסמך מדיניות הכולל חזון לפיתוח הרחוב בדגש על שינוי הרחוב מדרך לרחוב עירוני, שיתקיימו בו עירוב שימושים, דופן רחוב פעילה וחתך רחוב מקיים, זאת תוך ניצול הפוטנציאל העתידי של הרחוב בו יעבור קו המטרו M1 ותכנית המתאר המגדירה את רחוב נמיר כרחוב עירוני ראשי מוטה הסעת המונים. מסמך המדיניות יתייחס בין היתר להבטי הבינוי, צפיפות יח"ד, המרחב הציבורי ותיפקודו כרחוב מעורב שימושים.

תיאור מטרות התכנון:

המסמך יתייחס בין היתר:

- א. טיפול בחתך הרחוב העתידי ליצירת מרחב הולכי רגל ורכבי אופניים.
- ב. בחינת נפחי הבניה והבינוי העתידי ברחוב לאורך קו המטרו.
- ג. בחינת אופן יישום תכנית המתאר בנושא עירוב השימושים
- ד. יצירת דופן מלווה רחוב וחזית מסחרית
- ה. בחינת הפתרונות הלוגיסטיים בנושא חניה, פריקה, טעינה
- ו. התייחסות נקודתית לתכנון עתידי והשתלבותו בתכנון הכולל ברחוב (מתחם 2000, תכנית רחוב ארלוזורוב, תכנית דפנה ארלוזורוב, רחוב בגין ושדרת הקרייה, פרויקט מהיר לעיר וכו').

תחבורה, תנועה, תשתיות: פיתוח רחוב מוטה תח"צ, הולכי רגל, ורכבי אופניים תוך צמצום תנועת הרכב הפרטי

עיצוב: פיתוח רחוב נמיר כרחוב עירוני הכולל חזית מסחרית, שימושי תעסוקה ושימושים ציבוריים, מרחב ציבורי הכולל מדרכות ראויות, שבילי אופניים, נטיעות, העצמת בינוי, שימושים וצפיפות, נתיבי תח"צ וצמצום תנועת הרכב הפרטי.

התוכן	מס' החלטה
507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)	24/07/2024 4 - - 0013-24ב'

התייחסות לסביבה: התכנית כוללת את החלקות לאורך הרחוב וכן חלקות עורפיות גובלות במטרה ליצור בינוי המאפשר את עירוב השימושים.

איכות סביבה: הכנת סקר טבע עירוני, קשרים אקולוגיים לפארק הירקון

משימות פיתוח בסביבת הפרוייקט: חיזוק הקשר של הולכי הרגל ורוכבי האופניים לפארק הירקון

תחום המדיניות מורכב ה-2 תאי שטח:

1. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729א חלה בהן.
2. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78:

- בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר:
1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
 2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
 3. תקן החניה: יותר תקן חניה אפס.

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי סעיף 77 לחוק):
מסמך המדיניות יוצג בהליך יידוע הציבור לפני הדיון לאישור המדיניות בוועדה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-20ב' מיום 01/04/2020 תיאור הדיון:

גילה גינסבורג: מציגה את המדיניות דרך נמיר והצורך להחיל את 77-78 על האזור.
 אסף הראל: הקו הכחול של התוכנית- האם זה בר שינוי? כי הייתי ממשיך אותו לכיוון דרום להנריטה סולד וכן היית מכניס את הגן שמול הרכבת.
 גילה גינסבורג: הגינה בפנים בתוך הקו הכחול אבל כרגע מבוקש 77-78 המתייחס לחלקות הבנויות לאורך רחוב נמיר ומבוקש ליצור מגבלה למרתפים, ולגבי דפנה ארלוזורוב הקו הכחול מגיע עד רח' סולד.
 אסף הראל: גינת וולוולסקי היא האי תנועה הגדול בעיר. הייתי ממליץ לוותר על אחד הכבישים או לחבר אותה לדופן של נמיר או לרכבת ושהמעקף יהיה מסביב כי כרגע היא מנותקת והיא מוקפת אוטוסטרדות. אורלי אראל: גן וולווסקי - אנחנו נקדם התייחסות במסגרת תוכנית 2000 וזאת לאחר שנבין את הפרוגרמה של משרד התחבורה לגבי תחנת ארלוזורוב, גם מבחינת המטרו וגם מבחינת מסילות 5-6 וגם מבחינת עם החיבורים של קו אדום וקו סגול ומסילות 1-4 לכן לא הייתי קושרת למדיניות של נמיר כי אין עדיין תשובות. לכן לא הייתי רוצה לעכב את המדיניות.
 אסף הראל: אבל זה ישפיע על חצי מנמיר שלא יודעים מה יהיה.
 אורלי אראל: נקדם זאת במסגרת המתח"ם של תחנת ארלוזורוב. זהו מגרש חום ע"פ תב"ע והוא בבעלות ציבורית.

גילה גינסבורג: מבחינת ההנחיות ליצירת רח' עירוני חי ורציף גם כאשר התכנון נמצא בידיים אחרות המדיניות תנסה לדאוג לרצף של פעילויות אנושיות שאנחנו מתכננים לאורך הרחוב.
 מיטל להבי: צפון דרך נמיר ברובה בנויה ואנחנו לא רוצים שמרתפים ימנעו לעשות מטרו, האם זו המטרה לעשות את 77-78?

אורלי אראל: המטרה היא לא להוציא היתרים עד גבול המגרש. כיום לפי תוכנית של רובע 4 אפשר להוציא היתרים עד גבול המגרש. במצב כזה לא נוכל לבצע הפקעות ברחוב כי לקבל חתך רחוב של מדרכות רחבות שבילי אופניים.

מיטל להבי: צפון דרך נמיר ברובה בנויה, נאמר שחתך רחוב הוא לא נושא לוועדה ועכשיו דנים על חתך רחוב נמיר. אבל מה למעשה נאמר ב77-78 ששומרים את הדפנות ל-1M?

התוכן	מס' החלטה
507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)	24/07/2024 4 - 0013-24ב'

גילה גינסברג : מסמך מדיניות לנמיר בא מתוקף תוכנית המתאר כי הוא רח' מעורב שימושים והוא בזיקה להולכי רגל. לכן האתגר הוא איך הופכים את נמיר לרחוב מאוזרח והולם את הפוטנציאל שיש בו ולכאן נכנס M1 שהגיע מאוחר יותר והתאים לחלוטין לכוונות התיכנוניות . נמיר יהיה רחוב שנותן שירות לסביבתו ברובע 4 מיטל להבי : על מה אני מצביעה ב-77-78? כי אני רוצה להעיר את ההערות שלי למדיניות לכשתבוא להצבעה. העבודה הזו באה להכריז 77-78 מצומצם רק בדופן ולא ברור על מה הוא חל גילה גינסברג : חילקנו את זה ל 2 חטיבות שטח. חלק אחד הם החלקות הגובלות שעליו חלות מגבלות ה-78 והחלק השני הוא העורף שלא רלוונטי כרגע.

מיטל להבי : הייתי מציעה שתעשו פורמט דיונים מסויים. המשמעות להפוך את הרחוב מאוזרח צריך כאן מהפכה.

מלי פולישוק : היום הגן לא שימושי והוא צריך להיות חלק מהתוכנית ויש אפשרות להעביר את הדרך למטה מה שיתן נופך אחר לרחוב ואני בעד להכניס אותו לתוכנית.

גילה גינסברג : הגן כלול בתוך המדיניות, היום אנחנו רק בקדימון של 77-78 לרח' נמיר.

אסף הראל : לאשר את המדיניות עם התיקונים המבוקשים.

אורלי אראל : מבקשים להוריד את סעיף 3 מההחלטה.

גילה גינסברג : אנחנו מבקשים כי שכל המרחב הקדמי יתואם מול הצוות ומול אדריכל העיר.

דורון ספיר : לא השתתפתי בהצבעה כי יש לי נכס סמוך לתוכנית.

בישיבתה מספר 0005-20ב' מיום 01/04/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

דורון ספיר לא משתתף בהצבעה.

לאשר לפרסם לפי סעיפים 77 + 78 תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.
תנאים לפי סעיף 78 :

בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר :

1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
3. תקן החניה : יותר תקן חניה אפס.

משתתפים : דורון ספיר , אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, מיטל להבי

דיווח לוועדה :

בשל כשל טכני במערכת הופצה החלטה לא נכונה.

יש להוריד מרשימת המשתתפים בדיון 1.4.20 את דורון ספיר.

להלן החלטה שהתקבלה בתאריך 1.4.20 :

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

3. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729 חלה בהן.
4. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78 :

בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר :

- 1 המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
- 2 במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
- 3 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.

התוכן	מס' החלטה
507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)	24/07/2024 4 - 0013-24'

בנוסף, מוצע להוסיף את התנאי הבא :

4 הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום 5 מ' בגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון :

דורון ספיר לא משתתף בדיון

לריסה קופמן : אנחנו רוצים להוסיף תנאי מקל בסעיף 78 שאומר שבקשות להיתרי בניה מקוונות הועדה המקומית תהיה רשאית לשקול את השינויים הללו כדי לאפשר גמישות בנושא מיקום מרתפים בתחום הקו הקדמי לרח' נמיר. (מקריאה מתוך הדפוט)
אודי כרמלי : זהו תנאי מקל לאלו שכבר התחילו את התהליך וקלטו בקשות ששה 78 הטוטלי לא יחול עליהם.

אסף הראל : יש עוד שינוי?

מלי פולישוק : אם המרתף הוא תת קרקעי לא רואים אותו בחזית מה זה מפריע?
אודי : כי יש הבדלי מפלסים ברחובות שמאחורי רח' נמיר קליי ויסוצקי נמצאים יותר גבוה מרח' נמיר . מי שקובע את ה00 שלו לפי הרחובות הפנימיים ששם נכנסים רכבים וכד' אנחנו מקבלים חזיתות שהם מרתפים שפונות לנמיר. עוד מעט אמורה להגיע מדיניות לדיון.
מלי פולישוק : אתה מתכנן מתחת מרתף אבל גובה המפלס יהיה באותו גובה של נמיר.
אודי כרמלי : כרגע יהיו 2 מפלסים, יהיה מפלס כניסה קובעת מרח' הכניסה למשל מקליי ומהחיבור של הבנין למפלס ה00 של רח' נמיר יהיה חיבור של בנין ולא קומת מרתף וברור שמתחת לזה תהיה קומת מרתף.

לריסה קופמן : מקריאה את הסעיף של בטלת המרתפים.

מלי פולישוק : רשום בסעיף 78 שלא תותר בניית מרתפים לא כתוב דבר על ענין ההבלטה.

לריסה קאופמן : הכוונה היתה שבדיון הראשון אנחנו עוצרים את בניית המרתפים בתחום הזה כי אנחנו נגיע עם מדיניות תוך מס' חודשים שתציע הצעות לגבי הרחוב ותוספת היקפי בניה ולא היינו רוצים שהמרווח שפונה לרח' נמיר יתוכנן אחרת ע"י היזמים שעובדים על הבקשות. אנחנו רוצים לאפשר את התנאי המקל.
אודי כרמלי : זהו התיקון מהניסוח הקודם זה מה שאושר בועדה אנחנו מביאים כאן חידוד.

בישיבתה מספר 0007-20'ב' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר תנאים מגבילים להוצאת היתרים לתקופה של 3 שנים.

1. תא שטח 1- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר אשר תכנית רובע 4 תא/ 3729 חלה בהן.
2. תא שטח 2- החלקות העורפיות שאינן גובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר.

תנאים לפי סעיף 78 :

בתא שטח 1, קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה בחלקות הגובלות בזכות הדרך ברחוב נמיר :

- 1 המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
- 2 במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
- 3 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.
- 4 הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום

התוכן	מס' החלטה
507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)	24/07/2024 4 - - '24-0013

5 מ' בגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.

דווח לפרוטוקול את אי השתתפותו של דורון ספיר בדיון בנושא בתאריך 1.4.20 .

משתתפים: אלחנן זבולון, חן אריאלי, אסף הראל

תוספת סעיף לפי 78 בנושא שמירת הדרכים המסומנות להפקעה בתחום תכנית 1357 לטובת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.



רקע:

תכנית 856 קבעה דרכי גישה עורפיות לכלי רכב למגרשים הגובלים ממערב לרחוב נמיר בקטע שבין רח' בני דן לרח' ארלוזורוב. כמו כן, התכנית קבעה שטחים לצורך גישה משותפת במרווחים הצדדיים והעורפיים של המגרשים הגובלים בדרך נמיר, וכן קבעה כי שטחים אלו ירשמו כזיקת הנאה (שעבוד לטובת קבוצת חלקות המשתמשים במשותף) כאשר לא תורשה הקמת גדרות על מנת לאפשר תמרון משותף עד קו הבנייה בחזית.

מס' החלטה	התוכן
24/07/2024	507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר
4 - - '24-0013	דיון בסעיף 78 (3)

תכנית 1357 שינתה את יעוד הקרקע של שטחי הגישה המשותפים במרווחים הצדדים והעורפיים אשר סומנו בתכנית 856 כדרכי גישה משותפת מוצעת לכלי רכב, לדרכים ציבוריות וכן קבעה הוראה להפקעתם ורישומים על שם העירייה כדרכים ציבוריות.

בדיקה שנעשתה מעלה כי במרבית המקרים לא ניתן להתבסס על דרכי הגישה לטובת פתרונות חניה הן לאור העובדה שמדובר כיום בחניה תת"ק עבורה נדרשות דרכי גישה במימדים גדולים יותר והן לאור נפחי הבניה וצפיפות יח"ד עפ"י תכנית רובע 4 ומדיניות נמיר העתידית. לפיכך עפ"י נתוני המצב הקיים, במגרשים הממוקמים ברחוב נמיר במקטע זה לא ניתן לאשר חניונים תת קרקעיים. עם זאת, במסגרת מדיניות נמיר נבחנות הפקעות אלה לטובת הגברת הקישוריות של הרחובות העורפיים לרחוב נמיר במתכונתו המתוכננת כרחוב עירוני מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים ונמצא שיש צורך לשמרון לתכנון העתידי.

לפיכך מוצע להוסיף תנאי להוצאת היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

1. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת במטרה לאפשר את פיתוחם העתידי להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו.
2. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המורים הגובלות בצירלסון ובאישור אגף התנועה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-20' מיום 16/09/2020 תיאור הדיון:

גילה גינסברג: ברחוב נמיר נעשה פרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק תו"ב הכולל תנאים מגבילים במטרה לאפשר את פיתוחו כרחוב עירוני מעורב שימושים בעל מרחב ציבורי ראוי ולמנוע הקמת מרתפים בולטים בתחום המרווח הקדמי של הבניינים. בהמשך לכך אנו מבקשים להוסיף סעיף לתנאים אלה במטרה לשמור על ההפקעות הניצבות לרחוב במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר עפ"י תכנית 1357 לטובת מעברים עתידיים להולכי רגל ורוכבי אופניים.

בישיבתה מספר 0017-20' מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להוסיף לתנאים המגבילים להוצאת היתר בניה שפורסמו ביום 6.7.2020 (י.פ. 8962) תנאי נוסף להוצאת היתר בניה אשר יפורסם לפי סעיף 78 לחוק התו"ב כלהלן:

1. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת במטרה לאפשר את פיתוחם העתידי להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו.

התוכן	מס' החלטה
507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)	24/07/2024 4 - - 0013-24ב'

2. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המגורים הגובלות ברחוב צירלסון ובאישור אגף התנועה.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל

דיון נוסף להארכת תוקף ותוספת תנאים מגבילים לפי סעיף 78 בנושא מגרשים פינתיים, ושימושים בקומת הקרקע.

א. מוצע להאריך את תוקף הסעיפים המגבילים להוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים נוספות.

1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.

2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.

3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.

4. הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום 5מ' גבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.

5. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת במטרה לאפשר את פיתוחם העתידי להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המגורים הגובלות ברחוב צירלסון ובאישור אגף התנועה.

ב. בנוסף, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 הקובעת את רחוב נמיר כציר מעורב שימושים הכולל

חובת חזית מסחרית, ועל מנת שלא לפגוע בתכנון הרחוב העתידי העתידי כרחוב מוטה הולכי

רגל, מומלץ להוסיף סעיף כדלקמן: במגרשים פינתיים לא תותר סגירת רצועת העמודים

המפולשת בחזית הפונה לרחוב נמיר (המתאפשרת במסגרת תכנית רובע 4 לשימוש מגורים).

בחזית הניצבת לרחוב נמיר תותר סגירת רצועה מפולשת בכפוף לשמירה על הרצועה המפולשת

בפינת החזיתות הפונות לקרן הרחובות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24ב' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון:

דורון ספיר לא משתתף בדיון

גילה גינסברג: נותנת סקירה על מדיניות נמיר והסבר לגבי סעיפי 78 שנקבעו. בהתאם לתא 5000 רח' נמיר נקבע כרח' מעורב שימושים כולל חזית מסחרית. במסגרת הכנת התוכנית לרחוב מבוקש לקבוע תנאים להוצאת היתרים במטרה לערוך תכנית שתכין את הרחוב לקראת מעבר המטרו, חזית מסחרית הולכי רגל ורוכבי אופניים ולשנות את אופיו של הרחוב לרחוב עירוני ככל הרחובות האחרים בעיר. מציגה מצגת.

התוכן	מס' החלטה
507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)	24/07/2024 4 - 0013-24'

מבוקש להאריך את הגבלת התנאים ולהוסיף תנאי נוסף שנוגע לבנייני פינה אשר בתוכנית הרובעים מאפשרת סגירת סתיו העמודים במחצית מאורך החזית, אנחנו מבקשים לא לאפשר את סגירת חזית זו על מנת להימנע מהפניית שימושי מגורים לרחוב שבעתיד יהיה רחוב עם חזית פעילה, מוטה הולכי רגל ורוכבי אופניים.

ליאור שפירא: מבוקש להאריך את התנאים לפי סעיף 78 ב3 שנים. סעיפי 78 שניתנו בעבר היו במאי 2020, כבר עבר המועד.

גילה גינסברג: התנאים פקעו לפני כחודשיים אורלי אראל: מותר 6 שנים היה 3 שנים ומבוקש עוד 3 שנים. מלי פולישוק: לא היה ברור לגבי התוספת.

גילה גינסברג: למעשה התנאים מדברים על כך שהרחוב יהפוך למוטה הולכי רגל. תוכנית הרובעים מאפשרת במגרשים פינתיים סגירת סתיו עמודים בהיקף 50% מאורך החזית ומבוקש לא לאפשר את הסגירה ברחוב נמיר על מנת להמנע משימושי מגורים שפונים לרחוב ולאפשר רק ברח' הניצב. בבנין פינתי בו סתו העמודים מתפרס על שתי חזיתות ב50% מאורך החזיתות אנחנו מבקשים לבטל את האפשרות לסגור את סתו העמודים בחזית שפונה לרח' נמיר על מנת להמנע משימושי מגורים שמופנים לרח' מוטה הולכי רגל ולאפשר אותה רק בחזית הנצבת לרחוב נמיר. מלי פולישוק: הגן בארלוזורוב הוא חלק מהתוכנית? גילה גינסברג: גן וולובלסקי כן. מלי פולישוק: יהיה חיבור בין הגן לרחוב. גילה גינסברג: התוכנית תיגע בשתי החזיתות של הרחוב. ליאור שפירא: מאושר הארכת סעיף 78

בישיבתה מספר 0002-24' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

א. להאריך לתקופה של 3 שנים נוספות את תוקף התנאים המגבילים להוצאת היתרי בניה, המפורטים להלן:

1. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
2. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
3. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.
4. הוועדה המקומית רשאית לשקול שינויים לתנאים אלה במגרשים בהם אושרה תכנית עיצוב ופיתוח משנת 2010 ואילך וכן בבקשות להיתר בניה שנקלטו במערכת הרישוי ובלבד שבתחום 5מ' בגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר לא תתאפשר הבלטת מרתפים ופיתוח השטח יהיה ברצף עם המדרכה.
5. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת במטרה לאפשר את פיתוחם העתידי להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המגורים הגובלות ברחוב צירלסון ובאישור אגף התנועה.

ב. בנוסף, בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 הקובעת את רחוב נמיר כציר מעורב שימושים הכולל חובת חזית מסחרית, ועל מנת שלא לפגוע בתכנון הרחוב העתידי כרחוב מוטה הולכי רגל, להוסיף התנאי המגביל הבא: במגרשים פינתיים לא תותר סגירת רצועת העמודים המפולשת

התוכן	מס' החלטה
507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)	24/07/2024 4 - 0013-24' - 4

בחזית הפונה לרחוב נמיר (המתאפשרת במסגרת תכנית רובע 4 לשימוש מגורים). בחזית הניצבת לרחוב נמיר תותר סגירת רצועה מפולשת בכפוף לשמירה על הרצועה המפולשת בפינת החזיתות הפונות לקרן הרחובות.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן

דיון נוסף: עידכון מסלול קידום התכנית, עידכון קו כחול ושינוי תנאים לפי סעיף 78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה

הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77-78

מיקום: התכנית כוללת את מגרשי המגורים לאורך רחוב נמיר בין רחוב בני דן לארלוזורוב למעט המקטע בין רחובות משה שרת ופנקס בצידו המערבי ולמעט מגרשים הממוקמים בקרבה לתחנות רק"ל אשר יפורטו במסגרת הוראות תכנית המתאר.

מפת תחום התכנית:



התוכן	מס' החלטה
507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)	24/07/2024 4 - - '24-0013

מצב תכנוני מוצע :

- א. הכנת תכנית לפיתוח הרחוב בדגש על שינוי אופי הרחוב מדרך - לרחוב עירוני, וזאת בהתאם להגדרתו בתכנית המתאר כרחוב עירוני ראשי מוטה הסעת המונים. התכנון המוצע כולל עירוב שימושים ודופן רחוב פעילה, תוך ניצול הפוטנציאל העתידי של הרחוב כתוואי המטרו M1. התכנית תתייחס בין היתר להיבטי הבינוי והמרחב הציבורי ותפקודו של הרחוב בהתאם לכך.
- ב. תחום התכנית – צמצום תחום התכנית לחלקות הגובלות ברחוב נמיר ללא החלקות העורפיות בין רחוב בני דן לארלוזורוב, למעט המקטע בין רחובות משה שרת ופנקס בצידו המערבי והמזרחי ולמעט מגרשים הממוקמים בקרבה לתחנות רק"ל אשר יפורטו במסגרת הוראות תכנית המתאר.

מטרות התכנון :

- שינוי חתך הרחוב ליצירת מרחב הולכי רגל ורוכבי אופניים, הכולל פיתוח של ציר ירוק לאורך הרחוב
- קביעת עירוב שימושים לרבות חזית מסחרית, שטחי ציבור ויצירת דופן מלווה רחוב.
- יצירת מעברי הולכי רגל ומרחבי שהיה וחציה.
- קביעת נפחי בניה והוראות בינוי.
- יצירת דופן מלווה רחוב.

תחבורה, תנועה, תשתיות: פיתוח רחוב מוטה תח"צ, הולכי רגל, ורוכבי אופניים

עיצוב: פיתוח רחוב נמיר כרחוב עירוני הכולל דופן פעילה, ומרחב ציבורי של שדרה עירונית הכוללת מדרכות ראויות, שבילי אופנים, ונטיעות.

התייחסות לסביבה: קביעת הוראות פיתוח לרחוב ויצירת שבילי הולכי רגל להגברת הנגישות אליו.

איכות סביבה: עבודת החזון לרחוב כוללת סקר טבע עירוני הכוללת המלצות לתכנון.

התכנית תכלול 2 מרחבי תכנון :

- נמיר מערב- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר בצידו המערבי במקטעים ארלוזורוב - משה שרת, פנקס - בני דן.
- נמיר מזרח- החלקות הגובלות לאורך זכות הדרך ברחוב נמיר בצידו המערבי במקטע פנקס- בני דן.

עידכון מוצע לתנאים לפי סעיף 78:

לאור העובדה שמדובר ברחוב הכולל תוואי מטרו המחייב התייחסות תכנונית בכל הנוגע לאיכות המרחב הציבורי, שימושי הקרקע לרבות חזית פעילה ועוד, ולאור העובדה שמימוש הבניה מתוקף תכנית רובע 4 אינה עולה בקנה אחד עם החזון התכנוני לרחוב עירוני זה, מוצע לתקן את התנאים המגבילים כפי שאושרו בינואר 24, ולא לאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים מיום החלטת הוועדה בתאריך 31.1.24 למעט המקרים הבאים :

התוכן	מס' החלטה
507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)	24/07/2024 4 - 0013-24

1. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת בבדיקת תנאי סף במערכת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה.
קיימות 7 בקשות להיתר בניה להריסה ובניה חדשה ברחוב נמיר
107,111,115,117,119,123,125
2. בקשות להיתרי בניה לתוספות מינוריות כגון תוספת מרפסות, פרגולות וכן בקשות לשימוש חורג. בקשת רישוי מקוונת לתוספות מינוריות ברחוב נמיר 116 תוחרג לפי סעיף זה.
3. במגרש בכתובת נמיר 99, בה התקבלה החלטת ועדת ערר לבקשת רישוי שנסגרה וצפוי המשך הליכים כל עוד תיק המידע בתוקף.
4. במגרש בכתובת נמיר 41 אשר נמצא בסטטוס של תיק מידע, הבנוי בקיר משותף עם נמיר 43 המצוי בהליך בנייה, וזאת בכפוף הוספת תנאי להותרת מעבר ציבורי בקומת הקרקע ברוחב שלא יפחת מ2מ' לאורך צידו הדרומי של המגרש אשר יקשר את רחוב קליי לרחוב נמיר.
5. על כל הבקשות המוחרגות מעלה יחולו התנאים להוצאת היתר בניה שאושרו טרם דיון זה.
 - קיימים 4 תיקי מידע בתוקף: ברחוב נמיר 33,41,99 העונים לסעיפי הפטור (סעיפים 2,3,4) עליהם יחולו התנאים להוצאת היתר בניה שאושרו טרם דיון זה.
 - על תיק מידע בנמיר 61 יחולו התנאים המוצעים (לא תותר הוצאת היתר בניה).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-24/ב' מיום 24/07/2024 תיאור הדיון:

גילה גינסברג: מציגה את המצגת
תמי ג'וסטו: מקריאה תיקון להצעת ההחלטה.
ליאור שפירא: אנחנו נאשר רק את סעיף 78.
ראובן לדיאנסקי: יש לי שאלות לכיווני התכנון השונים. אם יש צורך אז נדון במועד אחר.
ליאור שפירא: כן זו הכוונה
רועי אלקבץ: אני מציע לבדוק את הפרדיגמה של שבילי האופניים. ביולי אוגוסט אם אני עו"ד או כל אדם אחר שצריך לרכב לעבודה בשביל אופניים אז בקיץ זה סיוט. השאלה שמובאת האם כן או לא למכור את הרכב. נשואת האופניים ומשבר האקלים אלו דברים שישפיעו על היכולת להגיע לעבודה עם אופניים ברכיבה שתמשך לאורך קילומטרים, בין היתר לאורך רחוב זה. זהו נושא שחייב להיבחן מאחר וכל שנה עולה מס' הרכבים גם בת"א. באקלים של 30 מעלות 850 אחוזי לחות אני לא מוצא את עצמי מגיע מצפון העיר למרכז באמצעות רכיבה על אופניים בחום גבוה. ממליץ לבדוק זאת.
מאיה נורי: אני רואה שעבור המגרשים שנמצאים על רחוב נמיר יש להם הרבה זמן מגבלה להוצאת היתרים. האם יש כוונה לקדם ולזרז את התוכנית הזו כדי לא לפגוע בזכויות ולאפשר לתושבים לבנות את הבתים שלהם, כיוון שזה מתארך לטעמי יותר מידי. מה הצפי להוצאת היתרים?
גילה גינסברג: לידיעתכם נסביר שהתושבים כן מוציאים היתרים בקצב מהיר ברחוב נמיר, כיוון שהתנאים המגבילים שהועדה אישרה עד היום לא מנעו הוצאת היתרים, אלא קבעו תנאים שהבטיחו את המרחב הציבורי. ניתן להבחין בכך נוכח המימושים. המהלך היום נועד לצמצם את התוכנית הגדולה שהייתה כלולה בתפיסת החזון ולמקד אותה לתכנון ממוקד יותר.
ראובן לדיאנסקי: ב3 השנים הקרובות אמורים לעשות צעדים כדי לאשר תוכנית חדשה. אולם אסור לנו להיות במצב שבו אנחנו מאשרים 3 שנים ומסיבות כאלה ואחרות לא מאשרים או מסיימים את התוכנית ונבקש עוד 3 שנים. כדאי שיהיה ברור שאנחנו לא נשמח להאריך שוב.
רועי אלקבץ: בפרויקטים כאלה חשוב לקבוע לוחות זמנים. אין דבר כזה שלא יהיה צפי לאישור או לפחות להפקדת תכנית
מלי פולישוק: בינאר בקשתם להאריך את ה3 שנים. מדוע לשנות? אם תרצו עוד 3 תצטרכו אישור של שר הפנים, מה ההבדל המשמעותי?

התוכן	מס' החלטה
507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)	24/07/2024 4 - 0013-24'

הראלה אברהם אוזן : צמצמו את השטח לגביו חלו התנאים המגבילים. השינויים הינם שינויים מגרשים בתנאים המגבילים בתקופה של השנתיים שלוש אחרונות וכרגע הם לא בתנאים מגבילים. המטרה של השינוי היא לשחרר אותם לבניה מלאה, עכשיו תהיה להם בניה ללא הגבלה. אנחנו כרגע במצב שלא עברו 3 שנים מתחילת ההגבלות.

מלי פולישוק : לא נכון בינואר האריכו ראובן לדיאנסקי : יש כאן היבט פוזיטיבי.

הראלה אברהם אוזן : שיהיה ברור, להחלטה לגבי המגרשים שעכשיו תהיה להם הגבלה מלאה, שזו הבקשה אליכם, אנחנו לא הולכים לעבור את 6 השנים. התוכנית הזו היא בסמכות ועדה מחוזית ולכן ההחלטה שלכם מועברת כהמלצה לוועדה המחוזית לאשר את התנאים. כיוון שהתוכנית מבחינת היקף זכויות הבניה נכון לעכשיו היא לא בסמכותנו, אלא אם כן יתקנו את 5000 ונקבל עוד סמכויות. נכון לעכשיו אנחנו מבינים שהיא חורגת מהכוללנית שלנו בנושא ולכן אנחנו נפנה לוועדה המחוזית ונבקש ממנה לאשר את התנאים. ההחלטה שלנו מצמצמת את השטח בו יחולו התנאים המגבילים. אביגדור פרויד : אתם מדברים על חזית מסחרית פעילה בדרך נמיר, צריכה להיות חשיבה עירונית מה יהיה עם דרכי גישה למקומות מסחריים ליאור שפירא : ברחובות הצדדים אביגדור פרויד : אבל לא בכל מקום יש. תיקחו את לה גרדיה בתור דוגמא. ליאור שפירא : אם לא דנים אז לא דנים.

הראלה אברהם אוזן : נוכח ההערות, מציעים להוסיף להחלטה לצמצם את הקו הכחול של התוכנית בהתאם לגושים וחלקות שלהלן ויש כאן את הרשימה. ליאור שפירא : מאושר.

בישיבתה מספר 0013-24' מיום 24/07/2024 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לוועדה המחוזית לקבוע תנאים מגבילים בגין התכנית המוצעת לפיהם לא תאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים, למעט המקרים הבאים :

1. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת במערכת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה וכל עוד תיק המידע בתוקף. קיימות 7 בקשות להיתר בניה להריסה ובניה חדשה ברחוב נמיר 107,111,115,117,119,123,125
2. בקשות להיתרי בניה לתוספות מינוריות כגון תוספת מרפסות, פרגולות וכן בקשות לשימוש חורג. בקשת רישוי מקוונת לתוספות מינוריות ברחוב נמיר 116 תוחרג לפי סעיף זה.
3. במגרש בכתובת נמיר 99, בה התקבלה החלטת ועדת ערר לבקשת רישוי שנסגרה וצפוי המשך הליכים כל עוד תיק המידע בתוקף.
4. במגרש בכתובת נמיר 41 אשר נמצא בסטטוס של תיק מידע, הבנוי בקיר משותף עם נמיר 43 המצוי בהליך בנייה, וזאת בכפוף להוספת תנאי להותרת מעבר ציבורי בקומת הקרקע ברחוב שלא יפחת מ-2' לאורך צידו הדרומי של המגרש אשר יקשר את רחוב קליי לרחוב נמיר.
5. על כל הבקשות המוחרגות מעלה יחולו התנאים להוצאת היתר בניה כלהלן :
 - א. המרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב נמיר יפותח ברצף עם המדרכה ללא אמצעי תיחום ולא תותר הצבת מתקני תשתית של הבניין מכל סוג בתחום זה. במגרשים שקו הבניין גדול מ-10 מ', יחולו הוראות אלה בתחום של 10 מ' בלבד.
 - ב. במרווח הקדמי כאמור לעיל לא תותר בניית מרתפים.
 - ג. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז לרבות בכל הנוגע לפיתוח המרווח הקדמי הגובל ברחוב נמיר.

התוכן	מס' החלטה
507-0101011 תא/מק/5002 - רחוב נמיר דיון בסעיף 78 (3)	24/07/2024 4 - 0013-24ב'

- ד. במגרשים הממוקמים בצידו המערבי של רחוב נמיר במקטע שבין רחוב פנקס לגינת זינגר, לא תותר כל בניה מעל הקרקע ובתת הקרקע וכן הצבת מתקנים טכניים בתחום המסומן להפקעה עפ"י תכנית תא/1357 וכן בתחום שבין הפקעות אלה לגבול המגרש הפונה לרחוב נמיר, וזאת במטרה לאפשר את פיתוחם העתידי להגברת הנגישות להולכי רגל ורוכבי אופניים בין רחוב נמיר לרחובות העורפיים לו. במגרשים אלה ניתן יהיה לאשר חניה תת"ק בכפוף לפתרון חניה משותף עם חלקות המגורים הגובלות ברחוב צירלסון באישור אגף התנועה ובתאום עם צוות התכנון.
- ה. במגרשים פינתיים לא תותר סגירת רצועת העמודים המפולשת בחזית הפונה לרחוב נמיר (המתאפשרת במסגרת תכנית רובע 4 לשימוש מגורים). בחזית הניצבת לרחוב נמיר תותר סגירת רצועה מפולשת בכפוף לשמירה על הרצועה המפולשת בפינת החזיתות הפונות לקרן הרחובות.
6. ביחס למגרשים הבאים ברחוב דרך נמיר 99,41,33 לגבם ישנם כיום תיקי מידע בתוקף, יתאפשר להוציא היתרי בניה בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 5 לעיל וכל עוד תיק המידע בתוקף.
7. ביחס למגרש בדרך נמיר 61, הגם שיש לו כיום תיק מידע בתוקף לא יתאפשר לו להוציא היתר בניה לתקופה של 3 שנים.
8. לצמצם את הקו הכחול של התכנית בהתאם לרשימת הגושים והחלקות להלן.

התנאים המגבילים יחולו על הגושים והחלקות הבאים

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	גוש
44,51,59,61,321,327-329,526,530	63,87,265-266,309-310,314-317,325-326,337,388,390,444-445,460-461,469,485,488-489,493-495,548-549,565,576-577,603-605,616-619,639,641-644,652-657,665-667,681-686,713-715,723-724	6106
95-97,237,265,366,516,555,557	116-117,181-182,238-239,241-244,266,309-310,377-378,388-389,392-393,396,449-451,454-459,465-467,513-514,518-520,544-550,554,556	6107
372,382,402,404,406,525-526,530-531,540,636-637,663,669,675,688,713,716,720-721,738,741	150,204,247-248,259,272-273,336,357-358,403,407-410,449,462-463,468-470,506-507,516,547,561,570-571,590-591,596,618-619,638-639,691,693,695,697,699,701,703,705,707,709,711	6108
31,286,289,294,296,298,301,304,307,310,313,316,319,322,325		6110
841,1270	1269,1299,1302,1324	6212
5-6	7,10	7250

ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, , חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, דיבי דישטניק, מאיה נורי