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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובנייה

מיקום: מגרשי מגורים ברובע 4 לאורך רחובות: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושאול המלך.

מפת תחום התכנית:

שטח התכנית:

מתכנן: מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה
בעלות: פרטיים

רקע לדיון:
רובע 4 הוא אחד מארבעת רובעי מרכז העיר, קיימים בו בעיקר שימושי מגורים וחסרים בו רחובות עירוניים עם חזית מסחרית פעילה.

הרובע מאופיין במיעוט שטחי מסחר, במיוחד בהתחשב בגידול מספר התושבים והמבקרים בו. המסחר הקיים ברובע 4 הינו ספורדי ודליל ופרט לרחוב ה' באייר, כיכר מילאנו, הדופן המזרחית של אבן גבירול אין בו רחובות מסחריים.

על פי בדיקה שנעשתה בנושא היקף שטחי הציבור ביחס ליח"ד הקיימות והמתוכננות, ובפרט לאור המימושים הגבוהים מתוקף תכנית רובע 4 ותכניות אחרות כגון סומייל, כיכר המדינה ועוד, נמצא חוסר של כ-20,000 מ"ר שטחי מסחר.

(מיפוי)

מצב סטטוטורי קיים:

תכנית רובע 4, תא/3729א, תכניות תא/567,568,תא/569, תא/570, תא/2312.

תכנית המתאר תא/5000 קבעה את חזית מסחרית ברחובות יהודה המכבי, פנקס בחלקו המערבי, ז'בוטינסקי בין כיכר המדינה לרחוב אבן גבירול, וויצמן מדרום לכיכר המדינה באופן חלקי.

מצב השטח בפועל:

היקף מימושים ניכר מתוקף תכנית רובע 4 ואחרות המביא לתוספת של כ-18,000 יח"ד וגידול במספר התושבים ובהתאם לצרכים גדלים בשטחי מסחר.

מצב תכנוני קיים:

מחסור ברחובות מסחריים ובשטחי מסחר.

מצב תכנוני מוצע:

קביעת שימושי מסחר בקומות הקרקע במבני מגורים בשלד הרחובות הראשיים של רובע 4: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושאול המלך.

עקרונות התכנון:

1. חיזוק רשת הרחובות העירוניים ברובע 4 ליצירת רחובות פעילים מעודדי הליכתיות.
2. קביעת שימושי מסחר בהתאם לתוספת יח"ד הצפויות כתוצאה מהתחדשות המבנים ומתכניות הכוללות תוספת דיור.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח המגרש.

תחבורה, תנועה, תשתיות: תוספת השימושים לא תכלול תוספת חניה. התכנית תכלול התייחסות לנושאי כניסות לחניה ונושאי פריקה וטעינה בנספח תנועה.

עיצוב: התכנית תכלול הוראות עיצוב החזית המסחרית והוראות פיתוח.

התייחסות לסביבה: קביעת זיקת הנאה לאורך הרחוב.

איכות סביבה: קביעת הוראות למניעת מטרדים בשל השימושים המוצעים.

תנאים לפי סעיף 78:

מוצע לא לאפשר הוצאת היתרי בניה במגרשי מגורים ברובע 4 לאורך רחובות: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן, שאול המלך, לתקופה של 3 שנים - למעט המקרים הבאים :

1. מגרשים עליהם חלות תכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת.
2. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת בבדיקת תנאי סף במערכת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה. במגרשים אלה תותר הוצאת היתרי בניה בהתאם להוראות התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן למעט המקרים הבאים :

1. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה ו/או החלטת ועדת ערר.
2. החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.2024 או תיקון החלטה כאמור.
3. בקשות להיתרי בניה מינוריות כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוץ פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.

על כל הבקשות המוחרגות יחולו הוראות תכנית רובע 4.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון:

גילה גינסברג: דיון 77 78 תוספת שימושי מסחר ברובע 4 המאופיין בעיקר במגורים. מבוקש לערוך תכנית שמוסיפה שימוש מסחר ברחובות הראשיים של רובע 4. מציגה את התכנית במצגת.
אודי כרמלי: זו הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 ומתן תנאים לפי סעיף 78 כפי שמפורט בחוו"ד צוות.
אלחנן זבולון: אם המטרה היא חזית מסחרית ויבוא יזם ויגיד אני רוצה לבנות, מוכן למה להגביל אותו?
אורלי אראל: היום הוא לא יכול לעשות חזית מסחרית אין לו דרך לעשות חזית מסחרית.
אלחנן זבולון: הוא לא יכול לעשות שימוש חורג? כי זה קצת קיצוני.
אורלי אראל: אבל אין לו חובת שימוש מסחר בתב"ע התקפה,
ליאור שפירא: אבל אם היה לדוגמה
גילה גינסברג: כשיש אנחנו החרגנו אותם מ77 78 . סעיף 1 משחרר את מי שכבר החל בהליכים להיתר: לא תהיה שם חזית.
אודי כרמלי: זה משהו אחר. ראשית, יש להוסיף לחוו"ד צוות שאנחנו מפרסמים 77: הודעה על הכנת תכנית. בנוסף, במידה ומגיע יזם שמבקש לעשות חזית מסחרית למרות שהוא לא יכול כרגע אבל זה תואם לחלוטין את המדיניות של הצוות איפה זה כתוב? כרגע כתוב: לא ייצאו היתרי בנייה למעט מרפסות ופרגולות.
לריסה קאופמן: המגרשים שם מחולקים :יש שם מגרשי מגורים ויש מגרשים שיש להם חזית מסחרית בתכנית. ברור שמגרשים עם חזית מסחרית מוחרגיסבמידה ויש שם שימוש מסחרי ע"פ תכנית תקפה והוא מסכים לעשות את השימוש המסחרי אז ניתן היה לשחרר אותו, אבל זה לא ודאי כיוון שאין הוראות למסחר.
אודי כרמלי: צריך לכתוב את זה
לריסה קאופמן: מציעה שנתקן - למי שעומד בתנאים של 78 יוכל להוציא היתר בנייה
גילה גינסברג: אבקש להוסיף סעיף 2 ולקבוע שמגרשים עליהם חלות תכניות הקובעות חזית מסחרית.
הראלה אברהם אוזן: הרעיון של תנאים מגבילים שאני יכולה להוציא היתרי בניה
גילה גינסברג: התנאים המגבילים הם חובה.
אורלי אראל: שכל היתר שעומד בתנאים המגבילים, אתה יכול להוציא אותו אתה לא צריך לכתוב את זה.
הראלה אברהם אוזן: התנאים המגבילים כשמם כן הם מגבילים. אם אני רוצה פה חזית מסחרית והתכנית לא מאפשרת חזית מסחרית, אי אפשר להוציא לך היתר עם חזית מסחרית כי אין לי תכנית, אבל אם אני עומדת בתנאים המגבילים אני מוציאה היתרים. הוצאנו ומוציאים היתרי בנייה, עם תנאים מגבילים ברובעים 5,6 כבר עשור.
אלחנן זבולון: אז סעיף 1 מיותר.
לריסה קופמן: התנאים מגבילים הם רק על אלה שלא יכולים לבנות חזית מסחרית, אבל לחזית מסחרית יש לה כמה מרכיבים. אחד שהשימוש יותר בתב"ע וגם גובה בהוראות בינוי. בתוכניות שכבר יש בהן שימוש מסחרי יש בהן את כל ההוראות.
הראלה אברהם אוזן: מגרשים שעליהם חלות תכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או בודדת, אין בעיה.
לריסה קופמן: סוג של הבהרה
אלחנן זבולון: ההבהרה שלי שמי שמגיש בקשה שמתאימה עם חזית מסחרית תאושר ותתקדם.
לריסה קופמן: הוא צריך הוראות תב"עיות לכך.
אודי כרמלי: סעיף 78 יגביל הוצאת היתרים במבנים לאורך חמשת הרחובות האלה שבהם כיום אין אפשרות לייצר חזית מסחרית.

במקומות שיש חזית מסחרית בתב"ע , במידה ותוגש בקשה עם חזית מסחרית שתואמת את התנאים המגבילים ניתן יהיה לאשר אותה. לעשות את ההפרדה. אפשר להאריך בעוד שלוש שנים.
מיטל להבי: נוצר מצב שגם אם יש לך תב"ע מופקדת והיא לא מאושרת רק מופקדת אז יש הקפאה באזורים מסוימים נכון?
אודי כרמלי: אני לא מתכוון עכשיו להקפיא את זה לשש שנים הכוונה לעשות תבע סעיף 77 מודיעים על הכנת תכנית.
מיטל להבי : בדיון שהיה בהנהלה על נושא התקציב דובר על זה שרוצים להוסיף לא מעט רחובות מסחריים לתוכניות שונות. האם אפשר לבקש שבאיזשהו שלב תציגו לנו את זה כדי שנבין את ההיקפים כי זה דורש איזושהי ראייה קדימה
אודי כרמלי : אני מציע יו"ר הוועדה שתעשה ישיבה אצלך בחדר מי שחברי הוועדה ירצה להצטרף נציג את הרקע המקצועי. יש לנו נתונים על המסחר יש כמה דברים שאפשר להראות אותם .
הראלה אברהם אוזן: להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק. ולקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק זה לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בנייה לתקופה של שלוש שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה מכבי וויצמן למעט המקרים הבאים : 1 - במגרשים עליהם חלות תוכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת
2- , בקשות להיתרי בנייה להריסה ובנייה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת על פי תיק מידע בתוקף במועד דיון זה.
3 - החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.24 או תיקון החלטה כאמור או החלטת ועדת ערר למתן היתר.
4- בקשות להיתרי בנייה מינורית כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוץ, פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.
אודי כרמלי: לא ניתן לעשות חזית מסחרית אם היא לא מאושרת בתב"ע.
אורלי אראל: המצב המוצע מתייחס לכל רחוב פנקס ולכל רחוב ז'בוטינסקי בחלק שבתחום רובע 4
הראלה אברהם אוזן: להוסיף להחלטה למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן ומקטע ברחוב שאול המלך בתחום רובע 4.
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים את הבקשה.

בישיבתה מספר 24-0023ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להמליץ לועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ולקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן בתחום רובע 4 למעט המקרים הבאים :

1. מגרשים עליהם חלות תוכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת.
2. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה
3. החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.2024 או תיקון החלטה כאמור או החלטת ועדת ערר למתן ההיתר.
4. בקשות להיתרי בניה מינוריות כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוץ, פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.

על כל הבקשות המוחרגות יחולו הוראות תכנית רובע 4.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי