

ועדת משנה ב' להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב

תאריך: י"ד באייר, תשפ"א
26 באפריל 2021
סימוכין: 1826230
מס' סידורי: 2
(AD9830)

לכבוד
עוה"ד משה רז כהן דרורית ויטנר בשם בעלי בתים רח' צור 10-30
רז-כהן פרשקר ושות'
רחוב הוברמן 24
תל אביב-יפו מיקוד : 6407516

הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה ב' להתנגדויות, ישיבה מספר 1351 לתוכנית מספר 506-0380212

הועדת משנה ב' להתנגדויות, בישיבתה ביום שני, ז' אייר תשפ"א, 19/04/2021 דנה בתוכנית 506-0380212 רג/1761 - דרום רמת אפעל. להלן החלטתה:

רקע:

התכנית הינה בשטח של כ-315 דונם מדרום לרמת אפעל, מצפון לכביש 461, וממזרח לכביש 4. התכנון מבוסס על תכנית הצל שהוכנה למרחב ולתמ"מ 5/5, ומהווה המשך ישיר של מספר תכניות שאושרו באזור. התכנון המוצע כולל הקמת שכונת מגורים חדשה של כ-2,500 יח"ד, בבינוי משולב מרקמי וגבוה, כ-900 יח"ד דיור מיוחד וכ-380 יחידות דיור בהישג יד. בנוסף, מוצעים שטחים משמעותיים לטובת הציבור בהיקף של כ-68 דונם עבור שבי"צים וכ-70 דונם עבור שצ"פים. לאורך הדופן הדרום-מערבית מוצעת הקמת רצועת תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-270,000 מ"ר. זאת ועוד, התכנית מתווה רשת תנועה עבור הולכי רגל ותחב"צ, שבילי אופניים, שבילים ירוקים ונטיעות במרחב.

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 27.8.20, על גבי שילוט ביום 5.8.20. לתכנית הוגשו 15 התנגדויות. ביום 15.2.21 שמעה הועדה את ההתנגדויות ובסופה קיבלה החלטת ביניים לפיה יוגש סקר העצים המעודכן ותועבר חו"ד עדכנית של רשות הניקוז לנספח ניהול הנגר ובכלל זה לפתרון הקצה.

החלטה:

הועדה, לאחר ששמעה את המתנגדים, את יזמי התכנית ואת הועדה המקומית, שוקלת לערוך במסמכי התכנית את השינויים הבאים:

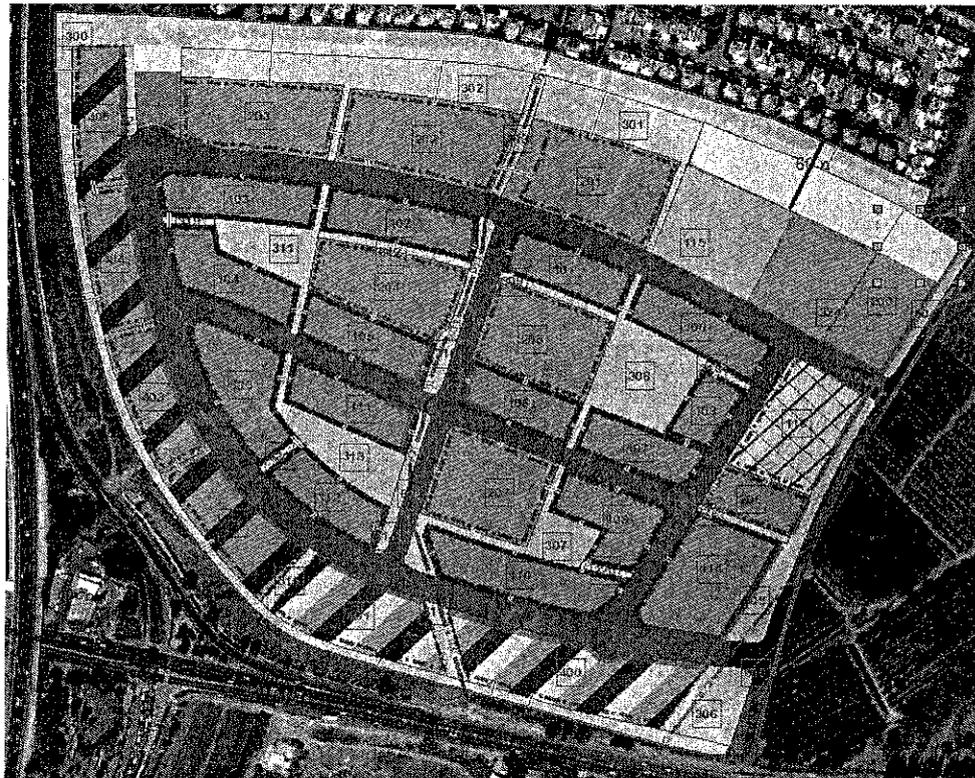
1. תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה ביחס לחלקה 119 בגוש 6174 כמפורט להלן:

- הגדלת השווי הנכנס של חלק מהחלקה בשטח של 1,000 מ"ר קרקע ב - 20%.
- הגדלת מרכיב "תרומת מחוברים" לסך של 5,000 ₪ למ"ר.

2. הרחבת רצועת השצ"פ בתאי שטח 300-302 לרוחב של 60 מ', עד לקצה תא שטח 203, תוך ביצוע

השינויים הבאים:

- שטחו של תא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יצומצם בכ – 7.5 דונם תוך יצירת מגרש ריבועי רגולרי הפונה לדרך רפאל איתן, ללא שינוי בזכויות הבניה ובמספר הקומות.
- רצועת השצ"פ בתא שטח 324 תבוטל.
- תא שטח 115 יוסט מערבה וישנה צורתו למגרש ריבועי, ללא שינוי בזכויות הבניה ובמספר הקומות.
- תא שטח 700 בייעוד מתקנים הנדסיים יצומצם ל - 2 דונם, ללא שינוי בזכויות הבניה,



יסומן שצ"פ.

להלן סכמה המציגה את השינויים האמורים:

1. השימושים בתא שטח 700 בייעוד מתקנים הנדסיים יהיו מתקן פסולת פניאומטית ומתקני גז טבעי להפחתת לחץ - מלחץ נמוך ללחץ נמוך מאד, ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי. גובה הבניה בתא שטח 700 יהיה עד 2 קומות מעל הקרקע ועד 2 קומות בתת הקרקע. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית.
2. יקבעו תנאים להוצאת היתר בניה ראשון כדלקמן:
 - ביצוע רפאל איתן, לכל הפחות במקטע שבין דרך 461 לכניסה הדרומית לשכונה.
 - פינוי השטחים הציבוריים במלואם.
3. בנוסף קובעת הועדה כי יפורסמו סקר העצים והתייחסות רשות הניקוז אשר הועברו בהתאם להחלטת הביניים מיום 15.2.21.

טבלאות האיחוד והחלוקה יתוקנו בהתאם לאמור, בתיאום עם שמאי הועדה המחוזית. הטבלאות המתוקנות, החלטה זו והמסמכים המנויים בסעיף 5 יפורסמו בדרך בה פורסמה התכנית להפקדה למעט פרסום ברשומות. הפרסום יהיה לתקופה של 30 יום, בתוכם ניתן יהיה להגיש התנגדויות לועדה המחוזית. הועדה תשוב ותדון בתום המועדים המפורטים לעיל.

בכבוד רב,
פרי יעל
מזכיר/ת ועדת משנה ב' להתנגדויות



ח' באייר התשפ"א
20 באפריל 2021
תת 2021-298

לכבוד

הנדון: תכנית מס' 1351-0380212-506 - רג/1761 - דרום רמת אפעל

ועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה מס' 1351 מיום 19.4.21 דנה בתכנית והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית הינה בשטח של כ-315 דונם מדרום לרמת אפעל, מצפון לכביש 461, וממזרח לכביש 4. התכנון מבוסס על תכנית הצל שהוכנה למרחב ולתמ"מ 5/5, ומהווה המשך ישיר של מספר תכניות שאושרו באזור. התכנון המוצע כולל הקמת שכונת מגורים חדשה של כ-2,500 יח"ד, בבינוי משולב מרקמי וגבוה, כ-900 יח"ד דיור מיוחד וכ-380 יחידות דיור בהישג יד. בנוסף, מוצעים שטחים משמעותיים לטובת הציבור בהיקף של כ-68 דונם עבור שביצים וכ-70 דונם עבור שצ"פים. לאורך הדופן הדרום-מערבית מוצעת הקמת רצועת תעסוקה ומסחר בהיקף של כ-270,000 מ"ר. זאת ועוד, התכנית מתווה רשת תנועה עבור הולכי רגל ותחב"צ, שבילי אופניים, שבילים ירוקים ונטיעות במרחב.

התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 27.8.20, על גבי שילוט ביום 5.8.20. לתכנית הוגשו 15 התנגדויות. ביום 15.2.21 שמעה הועדה את ההתנגדויות ובסופה קיבלה החלטת ביניים לפיה יוגש סקר העצים המעודכן ותועבר חו"ד עדכנית של רשות הניקוז לנספח ניהול הנגר ובכלל זה לפתרון הקצה.

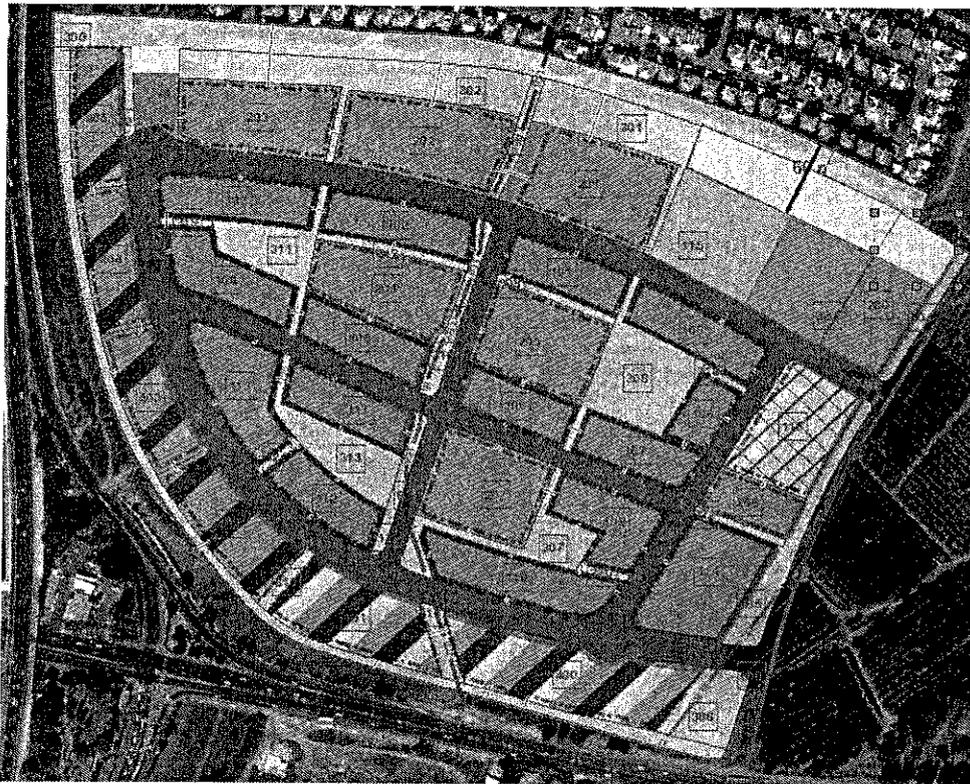
החלטה:

הועדה, לאחר ששמעה את המתנגדים, את יזמי התכנית ואת הועדה המקומית, שוקלת לערוך במסמכי התכנית את השינויים הבאים:

1. תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה ביחס לחלקה 119 בגוש 6174 כמפורט להלן:
 - הגדלת השווי הנכנס של חלק מהחלקה בשטח של 1,000 מ"ר קרקע ב-20%.
 - הגדלת מרכיב "תרומת מחוברים" לסך של 5,000 ₪ למ"ר.
2. הרחבת רצועת השצ"פ בתאי שטח 300-302 לרוחב של 60 מ', עד לקצה תא שטח 203, תוך ביצוע השינויים הבאים:
 - שטחו של תא שטח 200 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יצומצם בכ-7.5 דונם תוך יצירת מגרש ריבועי רגולרי הפונה לדרך רפאל איתן, ללא שינוי בזכויות הבניה ובמספר הקומות.
 - רצועת השצ"פ בתא שטח 324 תבוטל.

- תא שטח 115 יוסט מערבה וישנה צורתו למגרש ריבועי, ללא שינוי בזכויות הבניה ובמספר הקומות.
- תא שטח 700 בייעוד מתקנים הנדסיים יצומצם ל - 2 דונם, ללא שינוי בזכויות הבניה,
- ובמקום השטח שייגרע יסומן שצ"פ.

להלן סכמה המציגה את השינויים האמורים:



3. השימושים בתא שטח 700 בייעוד מתקנים הנדסיים יהיו מתקן פסולת פניאומטית ומתקני גז טבעי להפחתת לחץ - מלחץ נמוך ללחץ נמוך מאד, ומתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי. גובה הבניה בתא שטח 700 יהיה עד 2 קומות מעל הקרקע ועד 2 קומות בתת הקרקע. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית פיתוח ע"י הועדה המקומית.
4. יקבעו תנאים להוצאת היתר בניה ראשון כדלקמן:
 - ביצוע רפאל איתן, לכל הפחות במקטע שבין דרך 461 לכניסה הדרומית לשכונה.
 - פינוי השטחים הציבוריים במלואם.
5. בנוסף קובעת הועדה כי יפורסמו סקר העצים והתייחסות רשות הניקוז אשר הועברו בהתאם להחלטת הביניים מיום 15.2.21.

טבלאות האיחוד והחלוקה יתוקנו בהתאם לאמור, בתיאום עם שמאי הועדה המחוזית. הטבלאות המתוקנות, החלטה זו והמסמכים המנויים בסעיף 5 יפורסמו בדרך בה פורסמה התכנית להפקדה למעט פרסום ברשומות. הפרסום יהיה לתקופה של 30 יום, בתוכם ניתן יהיה להגיש התנגדויות לועדה המחוזית.

הועדה תשוב ותדון בתום המועדים המפורטים לעיל.

בכבוד רב,



דניאלה פוסק
יו"ר הועדה המחוזית