

החלטות

הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

ישיבה מספר 157 מיום 24.11.2021

הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48 ד (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

רשימת הנושאים :

1. **אישור פרוטוקולים**
2. **תמל/ 2013 לוד מתחם אילת - דיון בהפקדת התכנית**
3. **תכניות פינוי בינוי אשדוד - הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה, הרחבת מטי"ש אשדוד**
4. **תמל/ 2016 יהוד קדושי מצרים ביאקובסקי, הרצל - דיון בהפקדת התכנית**

1. אישור פרוטוקולים

1. פרוטוקול ועדת משנה מס' 93 מתאריך 30.09.21

הוחלט:

לאשר פרוטוקול ועדת מנה מס' 93 מתאריך 30.09.21

2. פרוטוקול ישיבה מס' 150 מתאריך 30.09.21

הוחלט:

לאשר פרוטוקול ישיבה מס' 150 מתאריך 30.09.21

2. תמל/ 2013 לוד מתחם אילת - דיון בהפקדת התכנית

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תמ"ל/2013 המציעה התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי במתחם אילת במרכז העיר לוד.

התכנית, בשטח של כ-49 ד', ממוקמת במרכז העיר לוד ומציעה 815 יח"ד חדשות במקום 209 הקיימות ותוספת של 48 יח"ד במתווה של "עיבוי" למבנים קיימים, בהם 48 יח"ד קיימות. בסה"כ מציעה התכנית 911 יח"ד בצפיפות ממוצעת של כ-46.5 יח"ד/ד' נטו, כ-15 יח"ד/ד' ברוטו ו-52,922 נפש לקמ"ר. השטחים הסחירים המוצעים בתכנית מהווים כ-40% מסה"כ שטחי התכנית וכוללים מגורים מסחר ותעסוקה.

בשטח נכללים 16 מבני מגורים קיימים בני 4 קומות וצמוד קרקע אחד, ובנוסף מבני ציבור ומסחר בני קומה אחת. התכנית מהווה חלק מתהליך תכנוני נרחב של התחדשות עירונית במרכז העיר לוד הכולל העצמת זכויות בניה לאורך הרחובות הראשיים ובסמוך לצירי מתע"ן המתוכננים. במתחם מוצעות הקצאות מבונות לצרכי ציבור המשולבות במבני מגורים, מבני ציבור בשטח מיועד, ושטחים ציבוריים פתוחים. כל אלו מוגדרים ע"י רשת רחובות פנימית המחלקת את המתחם לבלוקים עירוניים שמחזקים את המרקם העירוני ומשלימים את הרשת העירונית.

הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה התכנית על היבטיה השונים ונשמעו התייחסויות החברים, מחליטה על הפקדת התכנית בתוך 60 יום, בכפוף להשלמת התיקונים הבאים:

תשריט:

1. על מנת לאפשר גמישות תכנונית ומתן מענה פרוגרמתי לצרכי הציבור הנדרשים, יורחב גבול התכנית ויכלול מגרש בייעוד שב"צ מאושר ע"פ תכנית לד/ 1/ 425 ממזרח לרח' חללי מינכן, אשר יועצמו בו זכויות הבניה כך שיינתן מענה לאחד מבתי הכנסת השכונתיים.
2. מגרשים תלת מימדיים:

ביחס למגרשים התלת מימדיים ייקבעו הוראות בהתאם לעקרונות הבאים:

- א. המגרשים המופיעים בתשריט בייעוד ציבורי: גובה המגרש הציבורי יהיה מעומק מינימאלי של 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים המתוכננים, וממנו כלפי מעלה.
- ב. החלק התלת מימדי שישמש כחניון יירשם בבעלות פרטית, גובהו יחל מ 1.5-מ' כלומר מתחת לפני הקרקע הסופיים המתוכננים, ועד הגובה הנדרש עבור 3 קומות חניה מתחת לפני הקרקע.
- ג. גבהי המגרשים כאמור ידויקו (במסגרת המידות דלעיל) בתשריט חלוקה, בסמכות וועדה מקומית.

- ד. טבלאות האיזון והקצאה של התכנית יתוקנו בהתאמה.
3. יעוד מגרשים 810, 704 ו- 802 המסומנים כ"דרך עם הנחיות מיוחדות", ישתנה ויהיה "דרך ו/או טיפול נופי".

הוראות:

4. התניות למתן תעודת גמר ו/או אכלוס יוסרו מהוראות התכנית. נושאים שהופיעו בתנאים למתן תעודות גמר ו/או אכלוס, ייבחנו בתכנית הבינוי והפיתוח (1:500) אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית.
5. ביעודים בהם מופיעה חובת הצמדות לקו בניין, ייבחן אחוז ההצמדות המינימלי. התכנית כוללת כיכר עירונית הנמצאת בעורף הרחובות הנרייטה סולד ושדרות הציונות וזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ממנה ועד צומת הרחובות. ככל שנדרשות חזיתות מסחריות כלפי הכיכר יש לסמנן בתשריט.
6. הוראות התוכנית יקבעו מידות רוחב וגובה מינימליות הנדרשות למעברים מקורים ולזיקות הנאה המוצעים בתוכנית.
7. התכנית כוללת בניה מרקמית בהתאם לסיווג מבנים בתקנות. להגדרות התכנית תתוסף הגדרה ל"בניין גבוה" (ע"פ התקנות בניין שגבהו עד 29 מ'). שינוי סיווג מ"מבנה גבוה" (בניין שגבהו עד 29 מטר) ל"מבנה רב קומות / מגדל" (בניין שגבהו מעל 29 מטר), יהווה סטייה נכרת.
8. התכנית תכלול הוראות המאפשרות בניית "דיוריות" בדירות גדולות מאוד וזאת במסגרת הזכויות המוצעות בטבלה 5 וללא תוספת להן.
9. סעיף 6.1.1 לתכנית יתוקן בהתאם לעיקרון הבא: ככל שיבוקש היתר בניה במגרשים 301-303 ו-402 כהיתר ראשון בתחום התכנית – אזי לא יידרש אישור של הגשת תכנית בינוי ופיתוח (1:500), וזאת על מנת שלא לעכב את מימוש תהליך העיבוי במגרשים אלה.
10. בתחום המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור (501) יתאפשרו שימושי אחסון (כגון ציוד לשימוש הרשות המקומית) ובתנאי שלא יכללו חומרים מסוכנים וכד'.
11. התכנית כוללת הנחיות מיוחדות לשתילת עצים מעל תקרת חניון. הנחיות אלו ייקבעו בכל המגרשים בהם ישנו שטח פתוח מעל חניון ומיועד לשהייה ודורש צל.
12. ייבחן צמצום רוחב המעבר המסומן בזיקת הנאה למעבר כלי רכב במגרש 501.
13. כחלק משלביות המימוש, יותר להקים בתא שטח 401 מבנה זמני שישמש כתחנת טיפת חלב. המבנה יחובר לכל מערכות הבסיס הנדרשות לתפקודו עפ"י התקינה. עם מימוש הבינוי במגרש 501, יפקעו זכויות הבניה במגרש 401 והמבנה הזמני יפונה מהשטח.
14. בתא שטח 601 בייעוד ככר עירונית, יופחתו זכויות הבניה ל"קיוסק" בטבלה 5 ויתאפשר השטח המינימאלי הנדרש, וזאת בהתאם לתיאום שיערך עם צוות התכנון והרשות המקומית.

תנועה:

15. מסמכי התנועה יושלמו בתיאום עם יועץ התנועה לוועדה.
16. תקני החניה ונספח החניה יכללו מקומות חניה לאופניים ואופנועים. ככל שיידרש, יתווספו זכויות בניה לצורך זה.

17. יעשה תאום תכנון הצמתים של רח' סולד ורח' שדרות הציונות ובקרבתם עם יועץ התנועה לותמ"ל להבטחת תפקוד צירי התח"צ המתוכננים/ קיימים ולנושא קיבולת מעברי החציה עתירי ביקוש בסביבת המתע"ן ובדגש על תכנון מיטבי ומוטה הולכי הרגל.
18. נדרש להציג פתרון עקרוני לפריקה וטעינה וכן פתרון לפינוי אשפה ובכלל זה פינוי אשפה פניאומטי וכל הנדרש במסמכי התכנית ליישומו, בתיאום עם עיריית לוד.
19. מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן התקף לעת אישור הבקשה להיתר בניה.
20. במגרש 601 בייעוד ככר עירונית תיבחן האפשרות להמיר חלק מהשטחים שיועדו לחניה פרטית עבור חניה ציבורית, הבחינה תעשה גם לנושא הקצאת שטח עיקרי לשינוי זה ככל שיידרש, בכפוף, בין היתר, לתקן החניה התקף ולמנגנון שייקבע.

ניקוז:

21. מסמכי ניהול מי הנגר וכן הוראות התוכנית בנושא יותאמו למדיניות ניהול הנגר של מנהל התכנון ועפ"י הוראות תמ"א 1 בתיאום עם מחלקת תכנון של העירייה ועפ"י הנחיות יועץ הניקוז לותמ"ל.

סביבה:

22. נדרש לצרף למסמכי התכנית דו"ח סייסמי.
23. יש לבחון את מיקום המגדלים (בחינת החלפה בין הבינוי המגדלי למרקמי בכל בלוק) על מנת למתן את ההשפעות של חסימת אור השמש בדגש על המבנים הקיימים מחוץ לפרויקט על רחוב הנרייטה סולד, והבניינים בתוך הפרויקט, אשר חשופים להצללה ברמה גבוהה מאוד בתיאום ועפ"י הנחיות יועץ הסביבה של הוועדה.

עצים:

24. נדרש לבחון היתכנות שימור עצים 87-91 (המסומנים לשימור ונמצאים בתחום זכות הדרך-לשינוי הסיווג לכריתה) בצומת הרחובות החדש חללי מינכן ושדרות הציונות.
25. תבחן אפשרות לכריתת 4 העצים המסומנים 1011- C1011.


שמאות:

26. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. יש לדייק ולעדכן מסמכי השמאות בתיאום עם שמאי הוועדה.
27. טבלאות האיזון וההקצאה יועברו רמ"י. רמ"י תשיב התייחסותה בתוך 7 ימים מיום קבלת הטבלאות כאמור.

כללי:

28. בתוכנית שלושה מגרשים הכוללים מבנים לחיזוק ועיבוי (מגרשים 301-303). כיוון שיחידות הדיור החדשות במבנים לעיבוי נשענות על שלד מבנה ותשתיות קיימים, מגרשים אלו לא יכללו יח"ד קטנות.
29. הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תירשם כמגישת התכנית ולא כיוזמת התכנית בהוראות ובתצהירים.
30. תנאי להפקדה יהיה קבלת חוות דעת מטעם רת"א ומשרד הביטחון ביחס לנושא מגבלת הגובה. התייחסות כאמור תועבר על ידם בתוך 30 יום מקבלת סקר התעופה. הוועדה מדגישה כי התייחסות רת"א תינתן במועד הקצוב האמור בסעיף זה ולא יאוחר ממנו, ובאופן שלא יעכב את הפקדת התכנית במועד שקצבה הוועדה.

31. תיקונים טכניים בהנחיית מתכנתת הוועדה.



מר חזקי פלדמן

מזכיר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



מר שלומי הייזלר


יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

3. תכניות פינוי בינוי אשדוד - הנחיות להכנת תסקיר השפעה על הסביבה, הרחבת מט"ש אשדוד

הוחלט:

בפני הוועדה הוצג הצורך בהרחבת מט"ש אשדוד לצורך המשך הפיתוח של העיר ומימוש 4 תכניות התחדשות עירונית המקודמות בוועדה. לאור זאת, תבחן האפשרות לשלב את הרחבת המט"ש בתכניות המקודמות בוועדה לצורך הבטחת תשתית הביוב לתכניות אלו.

הוועדה מחליטה להורות ליועץ הסביבה לוועדה להכין הנחיות לעריכת פרקים א' ב' בתסקיר השפעה על הסביבה. הבחינה תעשה על ארבעת החלופות, כפי שהוצגו בדיון כולל חלופה בתחום המט"ש הקיים. הוועדה תשוב ותדון בהנחיות באחת מישיבותיה הבאות.



מר חזקי פלדמן

מזכיר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



מר שלומי הייזלר

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור

4. תמל/ 2016 יהוד קדושי מצרים ביאקובסקי, הרצל - דיון בהפקדת התכנית

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תמ"ל/2016 המציעה התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי במתחמים קדושי מצרים, ביאקובסקי והרצל בלב העיר יהוד.

התכנית נסמכת על תוכנית "ליבת העיר" שהתוותה עקרונות תכנוניים לתוכניות התחדשות עירונית בעיר. התכנית, בשטח של כ-35 ד', ממוקמת במרכז העיר יהוד ומציעה 990 יח"ד חדשות במקום 332 הקיימות. התוכנית נותנת מענה לפינוי מבני המגורים במתחם הרצל אשר מצבם הפיסי הוא החמור ביותר. היות ובשל אילוצי המגרש, לא ניתן להקים במקומם מבנים חדשים למגורים, התכנית מציעה את השטח במתחם הרצל למבנה ציבור שנדרש עבור הקצאה לבית ספר יסודי בכדי לתת מענה לצרכים הפרוגרמטיים.

הצפיפות הממוצעת בתוכנית היא 41 יח"ד/ד' נטו, 28 יח"ד/ד' ברוטו וצפיפות הנפש לקמ"ר היא 90,000 לקמ"ר. השטחים הסחירים מהווים 65% מסה"כ שטחי התכנית וכוללים מגורים עם עירוב שימושים.

במתחם מוצעות הקצאות מבונות לצרכי ציבור המשולבות במבני מגורים, חזיתות פעילות של המבנים כלפי הרחובות, שטח למבני ציבור במתחם הרצל, ושטחים ציבוריים פתוחים. הרחובות בתוכנית ואלה המקיפים אותה הורחבו על מנת לתת מענה למדרכות רחבות יותר ולשבילי אופניים.

הוועדה, לאחר שהוצגה בפניה התכנית על היבטיה השונים ונשמעו התייחסויות החברים, מחליטה על הפקדת התכנית בתוך 60 יום, בכפוף לעדכון מדידה ולהשלמת התיקונים הבאים:

בינוי:

1. התוכנית נדרשת לקרקע משלימה לצורך מימושה ולכן ישנה חשיבות למיצוי כמות יחידות הדיור

בתחום התוכנית, בכפוף לעמידה בסטנדרטים תכנוניים ראויים. בהתאם לכך:

א. עד להפקדת התוכנית יוכן ע"י צוות התכנון סקר תעופתי שמטרתו בחינת האפשרות

להקלה במגבלת הגובה החלה על המתחם מתוקף תמ"א 2/4. סקר זה יוגש לרשות

התעופה האזרחית לצורך קבלת חוות דעת של רת"א לעניין בקשת ההקלה בגובה.

ב. עד הפקדת התוכנית, וככל שתתקבל חו"ד חיובית מרת"א ובכפוף למתן ההקלה, יעודכן

הבינוי בתוכנית באופן הבא:

1) הבינוי יכלול מבנים עד גובה 96 מ' וכן מבנים בבניה מרקמית (סיווג כ"בנין גבוה")

בתקנות, עד 29 מ').

2) המרחק בין מבנים רבי קומות לא יפחת מ- 12 מ', המרחק בין רבי קומות לבנין

גבוה לא יפחת מ- 10 מ', והמרחק בין בניינים גבוהים לא יפחת מ- 8 מ'.

3) סך יחידות הדיור במתחם לא יעלה על 1150 יח"ד.

- 4) הגבהת המבנים תעשה תוך התחשבות בנושאי צל ורוח עד כמה שניתן.
- ג. ככל ולא תתקבל חו"ד חיובית מרת"א התומכת בהקלה ממגבלת הגובה, כמות יחידות הדיור במתחם תקטן ביחס למוצע בסעיף 1 (ב) 3 ותכלול עד 1050 יח"ד בהתאם לעקרונות התכנוני העוסק במרחק בין בניינים המפורט לעיל.
- ד. מיקום השצ"פ והמעברים להולכי הרגל במתחם קדושי מצרים יבחן ותיבדק האפשרות להעבירם מערבה לצורך יצירת רצף והמשכיות בהקשר השכונתי. לחילופין יתוספו זיקות הנאה שיאפשרו את חציית המתחם מצפון לדרום בחלקו המערבי.
- ה. פרוגרמה לצרכי ציבור:

1) התוכנית שתופקד תכלול מענה ל-12 מוסדות ציבור (כיתות גן ומעונות יום) הדרושים למתחם, לרבות החצרות הנלוות. מוסדות אלו ישולבו בקומת הקרקע ו/או בקומה מעליה במבני המגורים, על חשבון צמצום השטחים המיועדים למסחר.

2) מענה לצורך בכיתות ב"ס יסודי יינתן במתחם "הרצל".

3) בנוסף, יצורף לתוכנית שטח חום בהיקף של כ- 4 דונם הממוקם מדרום למתחם קדושי מצרים על מנת להגדיל את אחוזי הבנייה המותרים בו ולאפשר לעירייה לנצלו בצורה מיטבית.

4) הוועדה סבורה כי מתווה זה מייצר את האיזון הנכון בין צרכי הרשות המקומית והרצון לייצר פרויקט פינוי-בינוי המספק איכות חיים גבוהה לתושביו.

2. בגב מגרש 103 מוצע מתקן פניאומטי לפינוי אשפה, כאשר גישת המשאיות המתוכננת אליו מוצעת דרך שב"צ קיים הגובל בתכנית, ומשמש כיום בחלקו לחניון. שב"צ זה עתיד לעבור רה תכנון בהתאם לצורכי העירייה ולא ניתן להסתמך על מעבר משאיות אשפה דרכו. לכן יש לבחון מיקום חלופי למתקן הפניאומטי במפלס הקרקע או בתת הקרקע, באופן שתאפשר גישה למשאיות לפינוי האשפה, מבלי לפגוע בגמישות העירייה בניהול השטחים הציבוריים.

תשריט:

3. ייעודו של תא שטח 701 ישונה מיעוד "שטח פרטי פתוח" ליעוד "מגורים ד"י".
4. תחום התכנית בחלקו המערבי של מתחם קדושי מצרים יורחב ויכלול את מגרש 504 מתוכנית מאושרת ממ/1/934 (ביעוד שצ"פ). ייעודו ישונה ל"דרך מוצעת" על מנת לייצר כניסה למתחם ברכב ביעוד סטטוטורי מתאים.
5. תיבחן האפשרות להרחיב את זיקות ההנאה בתכנית מעל 2.5 מ'.

חתכי רחוב:

6. חתכי הרחובות, זיקות ההנאה המלוות אותם וקווי הבניין העיליים (לקומות המסד ולבינוי מעליהן) והתחתיים יבחנו שוב ויבטיחו אפשרות להקצאת מדרכות, שבילי אופניים ונטיעת עצי צל בשני צדי הרחובות. בכל רחוב ייקבע רוחב רצועת ההליכה הרחב ביותר הניתן בין דופן המסחר לאבן השפה וייבחן הצורך בשילוב קולונדה או הבלטת הבינוי בקומות שמעל לחזית הפעילה ולזיקת ההנאה, במקומה.

7. בחינת חתכי הרחובות תעשה גם ביחס לנושא של שילוב חניות תפעוליות ופינוי אשפה בתאום עם העירייה.

הוראות:

8. סל השימושים הציבוריים המתאפשרים בהפרשות מבונות ביעוד מגורים ד' יורחב בתאום עם הרשות המקומית ויאפשר שימושים ציבוריים המתאימים לשימושי מגורים. במידת הצורך יעובו ההוראות לגבי מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים.

9. בסעיף חניה יצוין כי חניה תפעולית למגרש בו מוצעים עד 400 מ"ר תתאפשר ברחוב. נספח התנועה יציג חניה זו בתיאום עם יועץ התנועה לוועדה.

10. הוראות התוכנית יבהירו, בתיאום עם העירייה, היכן חובה להקים את החזית הפעילה, והיכן היא מתאפשרת אך אין חובה להקימה.

11. לאור צפיפות יח"ד המוצעת בתוכנית, ההוראות המאפשרות הקצאה של "דירות" מתוך תמהיל הדיור המוצע, יוסרו מהוראות התוכנית.

12. לאור חשיבות גיוון תמהיל יח"ד המוצע והקצאת דירות קטנות מאוד במתחם שנמצא בלב העיר (עד 55 מ"ר), ייבחן היקף ההקצאה עבורן בתוך התמהיל הכולל (גם ביחס להיקף ושטח יחידות ה"תמורה"). בהתאם, יתוקנו הוראות התוכנית ויגדירו היקף מינימאלי של דירות קטנות מאד שיכללו בתוכנית.

13. ביעוד קרקע "שטח ציבורי פתוח" תתאפשר הקמת מתקני משחק וספורט.

14. תתווסף הוראה כי תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים במתחם יהיה הכנת מתווה פרוגרמטי, בתיאום עם מהנדס העיר, אשר יפרט את סדר ואופן ביצוע התשתיות והשטחים הציבוריים הנדרשים בהתאמה לקידום היתרי בניה למגורים.

15. תתווסף הוראה כי תנאי למתן היתר בניה ראשון במתחם יהיה הכנת נספח השלכות תחזוקה תכנוניות באישור מהנדס העיר אשר יכלול, בין היתר, התייחסות לנושאים הבאים: הנחיות לתכנון מפורט לביצוע תומך תפעול של הבניין והשטחים המשותפים, שילוב אלמנטים של בנייה ירוקה, ניצול הגגות ליצירת אנרגיה, הנחיות לבחירת מערכות וחומרי גמר.

16. סעיף 4.1.2 לגבי יח"ד קטנות יתוקן כך ש - 20% יח"ד קטנות יחשבו ביחס להיקף יח"ד בכל מתחם ולא ביחס להיתר. חלוקה למתחמים תשולב בתשריט התוכנית.

17. סעיף 6.4 יעודכן כך שחריגה מגובה הבניה המרבי תעשה באישור משהב"ט בנוסף לרת"א.

18. ביחס למקלטים הקיימים בתחום התוכנית, עד למתן תוקף הרשות המקומית תערוך תיאום עם פיקוד העורף ביחס לביטולם.

תנועה:

19. תתווסף הוראה כי לעת הגשת היתר בניה היקף החניות הנדרשות עפ"י התקן התקף לא יינתנו באמצעות "מתקני מכפילי חניה".

20. על מנת שלא לפגוע בתפקודו של רח' ויצמן, שהינו רחוב ראשי בעיר, יוטמעו השינויים הבאים:

- א. רמפה לרכבים המוצעת במגרש 104 - יש לבחון אפשרות למקמה בתחום מגרש 104 על פאת רח' קדושי מצרים. במקרה והדבר אינו אפשרי הוראות התוכנית יגדירו רמפה זו כ"זמנית" והיא תבוטל לעת הקמת הרמפה במגרש 103.
- ב. רמפה לרכבים המוצעת במגרש 102 - תיבחן האפשרות למקמה ברח' קדושי מצרים.

ניהול מי נגר:

21. מערך ניהול מי הנגר בתוכנית יותאם למדיניות מנהל התכנון העדכנית ותמ"א 1 ובתיאום עם יועץ הניקוז לוועדה.

דו"ח כלכלי:

22. הדוח הכלכלי יעודכן לפי הנחיית שמאי הוועדה.

כללי:

23. למסמכי התוכנית יצורף נספח שלביות המציג את מהלך מימוש השטחים בבד בבד עם מימוש צורכי הציבור.

24. תכנון תלת מימדי:

- א. התוכנית כוללת תכנון תלת-מימדי (חניה פרטית עבור המגורים תחת שצ"פים). בהתאם לזאת יש ליצר הפרדה בין מגרשים במישור האופקי. מגרשים אשר מופיעים בתשריט התכנית כשצ"פ וכוללים בתוכם שטח לתכנון חניון פרטי תת קרקעי, יחולקו לשני מגרשים או יותר, כך שהמגרשים יהיו בייעוד ציבורי אך על גבי אחד המגרשים ייכלל סימון של מגרש תלת מימדי.

- ב. ביחס למגרשים התלת ממדיים כאמור, יתוקנו ההוראות העוסקות בתכנון תלת מימדי באופן הבא:

- 1) המגרשים המופיעים בתשריט בייעוד ציבורי: גובה המגרש יהיה, בעומק
- 2) מינימאלי של 1.5 מ' מתחת לפני הקרקע הסופיים המתוכננים, וממנו כלפי מעלה.
- 3) החלק התלת ממדי שישמש כחניון יירשם בבעלות פרטית, גובהו יחל מכ-1.5- מ' מתחת לפני הקרקע ועד הגובה הנדרש עבור מס' קומות החניה הנדרש מתחת לפני הקרקע.
- 4) גבהי המגרשים כאמור ידויקו (במסגרת המידות דלעיל) בתשריט חלוקה, בסמכות הוועדה המקומית.

- ג. תתווסף הוראה לפיה תכנון החניון במגרשים 2031-2032 יבוצע תוך פגיעה מינימלית בשטחים הציבוריים וייקבע סופית בתכנית העיצוב והפיתוח (1: 500).

- ד. נספח התנועה יציג את מיקום השצ"פ בקדושי מצרים ע"ג תוכנית החניה.

- ה. ההוראות לעניין גבול מתחם תלת מימדי יתוקנו בהתאם להנחיות הצוות המקצועי של הוועדה.


תיקונים טכניים:

25. תיקונים טכניים בהתאם להנחיית מתכנתת הוועדה.



מר חזקי פלדמן

מזכיר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור



מר שלומי הייזלר

יו"ר הוועדה למתחמים מועדפים לדיור