

1 : עמוד:
06/07/2021 : תאריך:

ישיבה מספר : 2021012 תאריך הישיבה : 05/07/2021

**מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר**

**ועדת המשנה להתחדשות עירונית
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז**

ישיבה מספר 2021012

מסמך החלטות עפ"י סעיף 48 ה לחוק

הישיבה נערכה באופן מקוון באמצעות אפליקציית ZOOM

1. תוכנית - 410-0589812 : התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן - פ"ת

2. תוכנית - 410-0547356 : התחדשות עירונית לשכונת רמת ורבר

1. תוכנית - 410-0589812 : התחדשות עירונית ז'בוטינסקי פינת קפלן - פ"ת
מונה הוראות 44, תשריט 30

רקע:

תכנית להתחדשות עירונית בין הרחובות ז'בוטינסקי וקפלן בפתח תקוה. התכנית כוללת 48 יח"ד לפינוי ומציעה 192 יח"ד חדשות, שטחי מסחר ותעסוקה ושטח למוסדות ציבור. כמו כן, מקצה התכנית מגרש ייעודי עבור מבנים ומוסדות ציבור (787 מ"ר), שביל (209 מ"ר) ושצ"פ (656 מ"ר), קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם. תכנית זו הינה תכנית מפורטת מכוחה של תכנית המתאר הכוללת לרמת ורבר 410-0547356 שהוחלט על הפקדתה. שטח המגרש 7.66 ד'.

שטחי הבינוי המוצעים בתכנית:

מגורים סה"כ כ- 20,000 מ"ר עקרי (192 יח"ד)
מבנים ומוסדות ציבור - 1905 מ"ר
מסחר 333+700 מ"ר ותעסוקה כ- 4580 מ"ר

רקע סטטוטורי:

תמ"א 1 – שטח בעל חשיבות להחדרה והעשרה של מי תהום ברמה בינונית.
תמ"א/ 35/ 1 – מרקם עירוני, אזור לשימור משאבי מים.
תמ"מ/ 3/ 21 – אזור פיתוח עירוני + סמיכות לדרך עורקית עירונית (ציר ז'בוטינסקי).
תכנית פת/ 2000 – מגורים.

החלטה:

לאחר ששמעה את עורכי ומגישי התכנית ואת התייחסות נציגי הועדה המקומית פתח תקווה ולאחר שבחנה את התכנית ביחס לתכנית המתאר לרמת ורבר 410-0547356, מחליטה הועדה **להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:**

1. השלמת תיאום נספח איכות אוויר עם המשרד להגנת הסביבה. ככל שנדרש על פי התסקיר של תכנית הרק"ל, תתווסף הוראה לבדיקה אקוסטית ורעידות לעת היתר בניה.
2. התאמת זכויות הבניה לתכנית המתאר לרמת ורבר.
3. בתחום התכנית לא תתאפשר חניה על קרקעית, תקן החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר.
4. בתחום השב"צ יקבעו שני שימושים, מעל לפני הקרקע שב"צ ומתחת לפני הקרקע חניה פרטית וציבורית (מופרדות זו מזו). להוראות התכנית יתווסף סעיף רישום תלת מימד לענן החניה הפרטית תחת השב"צ והשביל.
5. יובהר בהוראות התכנית כי בכל שלב של מימוש התכנית תובטח חניה עבור חלקה 890.
6. השלמת תיאומים:

- א. יושלמו תיאומים מול נת"ע, רשות המים, רשות הניקוז, משרד הבריאות, משרד התחבורה ומשרד הביטחון.
- ב. ההתייחסויות לתיאומים יועברו בתוך 45 יום, ככל שלא יתקבלו ניתן יהיה להמשיך בהליכי התכנון גם ללא

עמוד: 3
תאריך: 06/07/2021

ישיבה מספר : 2021012 תאריך הישיבה : 05/07/2021

התייחסויות אלה.

7. הפקדת כתב שיפוי בועדה המקומית ומחיקת הוראת השיפוי מהוראות התכנית.
8. הטמעת הערות השמאי היועץ לשכת התכנון.
9. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

תאריך: **8.7.21**

שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית

דינה בן עבו
מזכירת הועדה המחוזית

עמוד: 4
תאריך: 06/07/2021

ישיבה מספר : 2021012 תאריך הישיבה : 05/07/2021

2. תוכנית - 410-0547356 : התחדשות עירונית לשכונת רמת ורבר
מונה הוראות 56, תשריט 35

רקע:

תכנית להתחדשות עירונית בשכונת רמת ורבר שבפתח תקווה נדונה בוועדה המחוזית שהחליטה להפקידה בתנאים בדיון מיום 18.5.2020. בעקבות קידום תוואי ותחנת המטרו במסגרת תת"ל 102 בדרום התכנית קיימה הוועדה המחוזית דיון נוסף ביום 22.2.21 לצורך התאמת הבינוי במתחמים הגובלים במערך המטרו והכללת חלקות הנמצאות בחפיפה לתת"ל ולתכנית המתאר לשכונה.

התכנית כוללת סה"כ 7,825 יח"ד מתוכם תוספת של 3,945 יח"ד (3645 יח"ד מוצעות במתחמי פינוי בינוי ברמה מתארית ו- 300 יח"ד בהתאם לתמ"א 38). התכנית מאפשרת הוצאת היתר בניה מכוחה לשטחי ציבור מאושרים וכן בהתאם להוראות התכנית לפי סעיף 23 בתמ"א 38. התכנית מחייבת הכנת תכניות מפורטות במתחמים לפינוי בינוי.

התכנית שובצה לדיון לאור מספר נושאים הנדרשים לעדכון ואישור הוועדה טרם הפקדה בפועל.

החלטה:

לנוכח חשיבותה של התכנית להתחדשות עירונית בשכונת רמת ורבר ובשל מורכבותה סבורה הוועדה כי קיימת הצדקה לאשר את הארכת המועדים ופונה ליושב ראש המועצה הארצית בבקשה להאריך את המועד להכרעה בתכנית עד ליום 31.12.21. לאחר שבחנה את הסוגיות שהוצגו בפניה מחליטה הוועדה להשלים את הליכי הפקדת התכנית בכפוף לתנאים להלן ובכפוף למילוי התנאים מהחלטות קודמות בתכנית:

1. סקר העצים במתחמים לפינוי בינוי יערך במסגרת התכנית המפורטות למתחמים.
2. הקו הכחול של התכנית יורחב בגבול הדרומי של התכנית כך שיכלול את חלקות 55-45, 140, 729, 733 בשלמותן. יעוד הקרקע לשטחים המתווספים יהיה "תחנת תחבורה ציבורית" בהתאם למסומן בתת"ל 102, ובחלקות שתוואי הרק"ל הוא בתת הקרקע יעוד הקרקע יהיה "דרך מאושרת" בהתאם למצב התקף. ביתרת השטח בחלקות 47-45, 140, 729 בהתאם ליעוד המוצע בתכנית זו. מובהר ביחס לשטח המתווסף כי בתחום האיחוד וחלוקה בתכניות המפורטות יכללו תחום התחנה ויעודי הקרקע שאינם דרך מאושרת שהופקעה.
3. תנאי למתן תוקף לתכנית השלמת מודל לבדיקת הפליטות מארובות בית החולים על פי הנחיות המשרד להגנה"ס.
4. לתכנית יתווספו הוראות גמישות שאין בהם הקניית סמכות למוסד תכנון שאינו מוסמך לכך:
 - א. יובהר כי במסגרת תכניות מפורטות ניתן יהיה להגדיל שטחי ציבור על חשבון שטחים סחירים ושינוי זה לא יהווה שינוי לתכנית זו.
 - ב. ניתן יהיה לשנות את פריסת יח"ד בתוך מתחם מבלי לשנות את סה"כ יח"ד המוקצות לאותו מתחם.
 - ג. במסגרת תכניות מפורטות למתחמים יתאפשר שינוי של עד 10% בהיקף יחידות הדיור בתוך מתחם אם יוכח כי הדבר נדרש על מנת לאפשר היתכנות כלכלית למימוש התכנית ובכפוף למתן מענה לצרכי הציבור הנדרשים עבור התוספת.
 - ד. ניתן יהיה בתכנית מפורטות למתחם לאפשר תוספת של עד 10% מהשטח העיקרי לשטחי ציבור, מסחר ותעסוקה לצורך התאמה לבינוי המוצע בתכנית.

עמוד: 5
תאריך: 06/07/2021

ישיבה מספר : 2021012 תאריך הישיבה : 05/07/2021

5. עדכון שטחי הבניה בהתאם לטבלה שהוצגה בפני הועדה ובהתאם לפירוט שטחי הבניה שבתכנית 410-0589812.
6. היקף יחה"ד במתחם 6 יעודכן בהתאם להחלטה בתכנית (410-047820).
7. הועדה מייטרת את הצורך במעבר זיקת הנאה לרכב בתחום שצ"פ שבתא שטח 326 לנוכח הנגישות המתאפשרת מרחוב הפועל הצעיר.
8. לאור הבינוי הקיים, יוחרג רחוב כצלסון בקטע ז הדרך שאינו כלול בתחום מתחם להתחדשות מההנחיה המחייבת לעניין רוחב המדרכה.
9. השלמת תיאום עם משרד הביטחון. התייחסותם תועבר תוך 30 ימים, היה ולא תועבר התייחסות, ניתן יהיה להמשיך בהליכי הפקדת התכנית גם ללא קבלת התייחסות זו.
10. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת תכנון.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך ארבעה חודשים ממועד פרסומה.

תאריך: **8.7.21**

שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית

דינה בן עבו
מזכירת הועדה המחוזית