

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
ישיבה מספר : 2015018 תאריך הישיבה : 23/11/2015

מליאת הועדה המחוזית מתאריך 23.11.15

מסמך החלטות לפי סעיף 48 ה' לתיקון 101 לחוק התו"ב

הנושאים שבסדר היום:

1. אישור פרוטוקול
2. תוכנית - 451-0111708 (ק): הקמת שכונת מגורים כפר קאסם מזרח
3. תוכנית - 409-0125534 (עח): עח/30/א/7 בית חרות, מלונאות, מעונות סטודנטים ודיור מוגן
4. תוכנית - 405-0305896 (כס): כפר-סבא צפון (77,78 לחוק התו"ב)
5. תוכנית - 413-0163493 (רצ) : רצ/1/151 צריפין מתחם 5

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2015018 תאריך הישיבה : 23/11/2015

הערה: הועדה בחרה את מתכנתת המחוז כיו"ר הישיבה בהתאם לסעיף 44 לחוק התו"ב.

1. אישור פרוטוקול

הועדה מאשרת את פרוטוקול דיון מליאת הועדה המחוזית מתאריך 9.11.15, למעט תכנית מס' 413-0248120 - מגדלי ז'בוטינסקי,

ואת פרוטוקול דיון תכנית 499-0208587 ממליאה שהתקיימה בתאריך 26.10.15.

מדינת ישראל יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2015018 תאריך הישיבה : 23/11/2015

2. תוכנית - 451-0111708 - הקמת שכונת מגורים כפר קאסם מזרח

רקע:

התכנית עניינה הקמת שכונת מגורים חדשה בחלקו המזרחי של כפר קאסם. התכנית חלה על שטח של כ-252 דונם ומציעה 1,020 יח"ד בבינוי של 3 קומות במגורים ב' ועד 6 קומות במגורים ג' ובצפיפות ממוצעת של 7 יח"ד נטו, הצפיפות במתחם מגורים ג' כ-8.5 יח"ד נטו.

התכנית כוללת שמירה על שטח פתוח לאורך גבולה המזרחי ומקצה כ-20 דונם למבני ציבור ומוסדות וכ-20 דונם לשטחי ציבור פתוחים, כמו כן התכנית מקצה שטחים לכבישים, שבילים ומתקנים הנדסיים. לאורך הכבישים הראשיים מתוכננות חזיתות מסחריות, היקף המסחר המוצע בתכנית הינו כ-9,500 מ"ר.

רקע סטטוטורי

- ע"פ תמ"א 35 שטח התכנית נמצא במרקם עירוני.
- ע"פ תמ"א 34 / ב / 4 שטח התכנית נמצא באזור עם רגישות הידרולוגית א'1.
- ע"פ תמ"מ 3 / 21 שטח התכנית נמצא באזור לפיתוח עירוני, בקצה הדרום מזרחי חופפת התכנית, באופן מזערי, בשטח יער לפי התמ"מ.
- הקרקע הנה קרקע חקלאית מוכרזת.
- ע"פ תכנית המתאר המאושרת של כפר קאסם ק / 3000 / 2 שטח התכנית נכלל במתחם מס' 1 שייועד למתחם מגורים כמפורט בהוראות תכנית המתאר.

החלטה :

הוועדה, לאחר שבחנה את התכנית ושמעה את הסברי מתכנני התכנית, נציגי עיריית כפר קאסם והוועדה המקומית 'קסס', מחליטה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים כדלקמן :

1. ראשית מברכת הוועדה על קידום התכנית אשר תורמת רבות להתפתחות העיר ונותנת מענה הולם למצוקת הדיור הקיימת בתחומי העיר וכן מפרישה שטחים לטובת הציבור.
2. עפ"י הנתונים שהוצגו בפני הוועדה, בתחום התכנית קיימת בנייה בלתי חוקית למספר רב של בתי מגורים וגדרות בשלבים שונים. הוועדה מבהירה כי היא מגנה בתוקף תופעות של בנייה בלתי חוקית אשר יש בהן, בין היתר, לסכל את התכנון המיטבי ולייצר תכנון מאולץ

מדינת ישראל

יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2015018 תאריך הישיבה : 23/11/2015

- שלעתים אינו מתיישב עם התכנון הכולל. הוועדה מחליטה כי כל בנייה בתחום התכנית המוצעת שאינה ניתנת להסדרה בתחום מגרשי המגורים ובתחום קווי הבניין שלהם ו/או נופלת בתחומי הדרכים ושטחי הציבור המוצעים, תסומן להריסה.
3. לעניין החפיפה עם שטחי יער עפ"י תמ"מ/ 3 / 21 סבורה הוועדה כי מדובר בחפיפה מזערית שנובעת מסטייה בקנה מידה ואינה מהווה שינוי לתמ"מ.
4. התכנית תוכננה עפ"י עקרונות תכנית המתאר לישוב, אולם קיים חסר איזון מינימלי בשטחים למבני ציבור המוצעים בתכנית בהשוואה להיקפי השטחים למבני ציבור כפי שנקבעו בתכנית המתאר למתחם זה. בהתאם לכך מחליטה הוועדה כי שטחי הציבור המוצעים בתכנית לא יפחתו מאלה הקבועים בתכנית המתאר, כלומר לא יפחתו מ 25 דונם שב"צ ו- 18 דונם שצ"פ. בנוסף, התכנית תיבחן ע"פ התדריך החדש להקצאת שטחי ציבור ובתיאום עם לשכת התכנון.
5. במטרה להעלות את הצפיפות המוצעת בתכנית ולייעל את השימוש בקרקע, תתווסף למבני המגורים קומה נוספת על בסיס הפרוגרמה כמפורט בסעיף 5 לעיל.
6. לעניין דרישת החוק להקצאת יחידות דיור קטנות בשיעור שלא יפחת מ 20% בתכניות שכוללות מעל 100 יח"ד ובצפיפות מעל 7 יח"ד דונם נטו, כמפורט בסעיף 63 ב' לחוק, מחליטה הוועדה כי נוכח מאפייני הישוב ומאפייני האוכלוסייה המתגוררת בו שיעור יח"ד קטנות יהיה בשיעור של 10%.
7. במענה לצרכי החנייה הועדה מחליטה כי להוראות התכנית יתווסף סעיף המאפשר חנייה תת קרקעית בכל מגרשי המגורים לרבות מכפילי חנייה במרתפים.
8. השלמת תיאום התכנית עם המשרד להגנת הסביבה תוך 30 יום מקבלת המסמכים הנדרשים לרבות נספח עודפי פסולת ועפר.
9. נספח הניקוז יכלול הנחיות לשימור מי נגר בהתאם לסעיף 22 פרק ד' בהוראות תמ"א/ 34 / ב' 4 ובתיאום עם רשות הניקוז, המשרד להגנת הסביבה ולשכת התכנון.
10. תנאי להיתרי בניה יהיה הקמת תחנת שאיבה מזרחית וביצוע קו מאסף מזרחי לתחנת שאיבה חדשה מצפון לתכנית. יש לסמן רדיוס של 50 מטרים מתחנת השאיבה ללא מגורים או מבני ציבור.
11. אישור נספח מים וביוב ע"י הוועדה המקצועית למים וביוב. הנספח יכלול בין היתר פתרון תכנוני לאספקת מים. התכנית המוצעת תכלול את תחנת השאיבה באופן מפורט לרבות בור האגירה.
12. השלמת תיאום התכנית מול פקיד היערות. תנאי לאישור התכנית הנו אישור פקיד היערות לנספח "שמירה על עצים בוגרים".
13. נספח התנועה יכלול את מערכת התחבורה הציבורית, שבילים להולכי רגל ואופנים ואת רציפותם. נספח התנועה יתואם עם משרד התחבורה ולשכת התכנון תוך 30 יום מיום

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2015018 תאריך הישיבה : 23/11/2015

- קבלת מסמכי התכנית. כמו כן נספח התנועה יכלול ברקע את החיבור לכביש המזרחי החדש כפי שאושר בתכנית רנ/ 42/ ב.
14. תיבחן אפשרות לשילוב המשך הטיילת כפי שהתוותה בתכניות ק/ 261 וק/ 262 בתחום התכנית.
15. היתר הבנייה יציג את אופן מימוש מלוא זכויות הבנייה במגרש.
16. העברת עותק ממסמכי התכנית המתוקנים לרשות מקרקעי ישראל.
17. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת התכנון.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

מדינת ישראל
יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2015018 תאריך הישיבה : 23/11/2015

3. תוכנית - 409-0125534 - עח/30/א/7 בית חרות, מלונאות, מעונות סטודנטים

ודיור מוגן

רקע:

מטרת התכנית הנדונה קביעת שימושים ותוספת שטחי בניה במתחם המיועד בתכנית תקפה ל"בית מרגוע", ע"י שינוי יעוד מבית מרגוע ליעוד דיור מיוחד ותיירות, מתקנים הנדסיים (תחנת סניקה לשפכים), שפ"פ, שצ"פ ודרך. שטח התכנית כ- 30 דונם ומיקומו בין דרך ארצית מספר 2 למושב בית חרות, ומדרום למתחם "אם הדרך" שבמועצה האזורית עמק חפר.

מדובר בשטח מועצה שאינו משוייך לשוב כלשהו.

התכנית מציעה שימושים למעונות סטודנטים, מלונאות, ו/או דיור מוגן ושטחי בניה בהיקף של 26,640 מ"ר שטחים עיקרים. גובה הבניה המוצע עד ק"ק + 3 קומות.

התכנית מציעה מגוון תמהילי שימושים: מעונות סטודנטים בהיקף של עד 564 יחידות דיור; במקרה של שימוש מעורב של דיור מוגן ומעונות סטודנטים, יותרו עד 249 יח"ד דיור מוגן ועד 200 יח"ד סטודנטים; במקרה של שימוש מעורב של מלונאות ומעונות סטודנטים, יותרו עד 249 יחידות איכסון מלונאי ועד 249 יח"ד לסטודנטים;

כמו כן התכנית מציעה אפשרות לקביעת שטחי מסחר נילווי לשימוש העיקרי בהיקף של עד- 1000 מ"ר. (במקרה של שימוש מעורב של מעונות סטודנטים ודיור מוגן, יותרו שטחי מסחר נלווי לשימוש העיקרי, בהיקף של עד- 500 מ"ר)

שטח התכנית במרקם חופי, שימור משאבי מים ובעל רגישות נופית סביבתית גבוהה בתמ"א 35, באזור רגישות א' בתמ"א 34/ב/4.

בתמ"מ/3/21 שטח התכנית ביעוד אזור פיתוח כפרי.

שטח התכנית גובל בתת"ל 31 (דרך ארצית מספר 2).

נערכו שתי ישיבות תיאום עם יזמי התכנית בהן עלתה הדרישה מצד חברי הישיבה לשינוי הבינוי, תוספת שטחי ספורט, שילוב המתחם בסביבתו ופתרונות תחבורה וחניה שונים מהגירסה שנקלטה.

החלטה:

הוועדה, לאחר ששמעה את הסברי המתכננים, היזמים ונציגי המועצה האזורית ולאחר שהשתכנעה כי שטח הפרויקט נמצא בלב אזור כפרי בנוי ומהווה נדבך חשוב שיכול לשרת את הסביבה הקרובה ובכלל זה מוסדות הלימוד האקדמיים הסמוכים, **מחליטה להפקיד את התכנית**

בתנאים הבאים:

מדינת ישראל

יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2015018 תאריך הישיבה : 23/11/2015

1. הועדה השתכנעה כי המסמך הסביבתי שהוגש נותן את המענה הראוי בהתאם לסעיף 10.1.2 (3) בהוראות תמ"א 35, יחד עם זאת המסמך (כולל הנספח האקוסטי) יתואם (תוך 30 יום) עם נציגי המשרד להגנת הסביבה, מסקנותיו יוטמעו במסמכי התכנית.
2. הוראות התכנית, לעניין הגדרות הדיור המוגן/מעונות סטודנטים/תיירות ינוסחו בתיאום עם לשכת התכנון ויאושרו על-ידה באופן שיבטיח את השימושים, כפי שהוצגו בדיון, לרבות תמהילי השימושים שהוצגו, וכן הוספת הוראות להבטחת השימושים, ובכלל זה רישום הערת אזהרה, ובעלות אחודה.
3. הוראות התכנית לענין זכויות המסחר יוגבלו בהתאם להצגה במהלך הדיון (מקסימום 1000 ו-500 מ"ר עיקרי למסחר).
4. תיאום מסמכי התכנית עם יועצת התחבורה של לשכת התכנון ועם נציגי הות"ל לעניין תת"ל 31.
5. תיאום נספחי הביוב והמים עם משרד הבריאות והטמעת הערותיהם בהתאם לצורך במסמכי התכנית.
6. ציון החוכר בטבלת ההקצאה המוסכמת וחתימתו עליה, ותיקון הוראות התכנית כך שיכתב כי הטבלה היא מסמך מחייב ולא מנחה.
7. שינוי השטח המסומן כשפ"פ לשצ"פ.
8. הערות טכניות של לשכת התכנון.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

מדינת ישראל

יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2015018 תאריך הישיבה : 23/11/2015

4. תוכנית - 405-0305896 - כפר-סבא צפון (78, 77 לחוק התו"ב)

רקע:

הבקשה הנה לפרסום הודעה על הכנת תכנית וקביעת תנאים למתן היתרי בניה לפי סעיפים 77 – 78 לחוק התכנון והבניה בצפון העיר כפר סבא. הבקשה הוגשה ע"י עיריית כפר סבא במטרה לייצר מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש הכולל שימושי מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, הסדרת מערך התנועה במרחב, מתן פתרונות לתשתיות מים וביוב התכנית ותכלול גם מערכת שטחים פתוחים.

התכנית חלה על חטיבת קרקע בשטח של כ- 926 דונם שנמצאת מצפון לרח' בן יהודה בכפר סבא. מרבית השטח נמצא בייעוד חקלאי, וכולל ייעוד שב"צ / מוסד (בית אבות), מאגר מים, מטווח, משתלה ותחנת דלק.

ע"פ תמ"א 35 ותמ"מ 3 / 21 השטח נמצא באזור מרקם עירוני.

החלטה:

1. הוועדה מברכת על תחילתו של ההליך התכנוני לפיתוח צפון כפר סבא. הפיתוח מהווה המשך טבעי להתפתחות העיר ונותן מענה לצרכי העיר לתשתיות, שטחי ציבור, שטחים פתוחים וכן מספק פתרונות לדיר.

2. הוועדה לאחר שבחנה את הבקשה ושמעה את נציגי עיריית כפר סבא מחליטה לאשר את הבקשה לפרסום הודעה על הכנת תכנית לפי ס' 77 לחוק והגבלות על הוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק. תוקף ההגבלות יהיה לפרק זמן של 3 שנים מיום פרסומן ברשומות או עד לפרסום התכנית להפקדה, או עד שיבוטלו התנאים או ישונו לפי המוקדם בניהן :

א. הפרסום יכלול את רשימת הגושים והחלקות בהתאם לפירוט בטבלה 1.5.5 בהוראות התכנית.

ב. התנאים לפי סעיף 78 לחוק יהיו כדלקמן :

לא יינתן היתר בנייה לתוספת של שטחי בנייה, יח"ד, או להריסה ובניה מחדש של מבנה שיש בו בכדי לפגוע בקידום התכנית העתידית, למעט היתרי שיפוץ, או היתרים להסדרת מפגעי בטיחות, נגישות ומיגון, או כל היתר שמהנדס העיר לא רואה בו פגיעה בתכנית המתהווה, ובאישור הוועדה מקומית בלבד.

ג. תוקף התנאים יהיה למשך 3 שנים מיום פרסום הודעה זו ברשומות ובעיתונים או עד למועד הפקדת התכנית, או עד שיבוטלו התנאים או ישונו, הכל לפי המוקדם מבניהם.

מדינת ישראל יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2015018 תאריך הישיבה : 23/11/2015

5. תוכנית - 413-0163493 - רצ/1/151 צריפין מתחם 5

רקע:

התכנית עניינה הקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ- 3,530 יח"ד בצפיפות של 22.4 יח"ד לדונם נטו וכן כ- 72,500 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר ובנוסף שטחים ציבוריים עבור השכונה וכן שטח פארק עבור כלל תושבי האזור.

שטח התכנית חל בתחום שטח מחנה צריפין המתפנה והינו חלק מתכנית השלד (מתחם 4) שאושרה על ידי הועדה המחוזית בתאריך 10.3.14.

התכנית חלה במרקם עירוני על פי תמ"א 35 ובשטח פיתוח עירוני בתמ"מ 21/3. הצפיפות המוצעת בתכנית מהווה את כפל הצפיפות על פי טבלה 1 בתמ"א 35.

בתחום התכנית קיימים פרויקטים תשתיתיים שנדונים במסגרת תכניות מתאר ארציות ובכללם – תוואי קו ביוב המחבר את שטח התכנית לשפד"ן וכן תוואי הרכבת הקלה לפי תמ"א 23/א/4 אשר התווייתו שונתה ותואמה במסגרת ועדות ההיגוי עם נ.ת.ע.

שטח התכנית מצוי בתחום העיר ראשון לציון, למעט שטח מצומצם בפארק המוצע, המצוי בתחום ועדה מקומית מצפה אפק.

התכנית לוותה במספר רב של ישיבות עבודה והיגוי בנושאים השונים ובמסגרתן לובנו מרבית הנושאים בתחום התכנית. בין היתר, כוללים מסמכי התכנית פתרונות תשתיתיים עבור שלבי הביניים עד לפינוי כל תחום שטח התכנית.

לתכנית ניתנו האישורים הבאים :

1. ועדת הביוב המחוזית מיום 18.11.14, 30.9.14 אשר התנתה את האישור לנספחי הביוב בפתרון חיבור לשפד"ן ופתרון למים (בוסטר).
2. רשויות הניקוז שורק לכיש וירקון.
3. יועצת השימור של לשכת התכנון.
4. פקיד היערות.
5. אישור אגף קרקעות מזוהמות במשרד להגנת הסביבה לנספח בכפוף להטמעת הנחיות הסקר במסמכי התכנית.

מדינת ישראל

יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2015018 תאריך הישיבה : 23/11/2015

הוגשו ההתייחסויות הבאות :

1. אישור המשרד להגנת הסביבה מיום 30.8.15 למסמך הסקר ההיסטורי והערותיו מיום 18.11.15 המתייחסות למסמך הסביבתי המבקשות לעדכן סעיפים בהוראות בנוגע לתנאים להוצאת היתר בניה ביחס לביצוע החיבור לביוב וכן להוראות בתכנית הנוגעות להיבטים סביבתיים, להשלמות הנוגעות לפעילות המחנה שאינו מתפנה ביחס לאזור המגורים ולשלביות הפינני והריסת המבנים.
2. התייחסות משרד התחבורה מיום 1.9.15 שבעיקרה נוגעת לבדיקת הבה"ת ביחס להיקפי שטחי הציבור ולשלביות הביצוע לחיבור נוסף לדרך 4313, לצורך בתוספת שטח עבור מסוף תחבורה ועוד.

החלטה :

הוועדה, לאחר ששמעה את מהות התכנית ומטרותיה, מברכת על התכנית המשקפת תפיסה תכנונית עדכנית, בת קיימא, המאפיינת עירוב שימושים ונותנת דגש על העצמה עירונית המבוססת על מערכות תחבורה ציבורית ותחבורה שאינה ממונעת, תוך שמירה על איכויות הקיימות בשטח, בכללן שמירה על היקף נרחב של עצים ומבנים לשימור.

הועדה מחליטה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. בהתאם לאמור בסעיף 7.1.2 (3) בהוראות תמ"מ 21/3 התכנית תובא לאישור הולנת"ע.
2. לתכנית יתווספו יח"ד לדיוור מיוחד באופן שמספרן של יח"ד המיוחד לא יפחת מ- 250. גודל ממוצע של יח"ד יהיה 60 מ"ר ברוטו (לא כולל מרפסות). להוראות התכנית יתווספו הוראות בתאום עם יועמ"ש לשכת התכנון.
3. סביבה :
 - א. בהוראות התכנית יוטמעו הערות המשרד להגנ"ס 19.11.15, העוסקות בקרינה, מתקנים הנדסיים, טיפול באסבסט, פסולת בניין, ערכי טבע והנחיות לעירוב שימושים.
 - ב. לעניין הביוב יקבע כי תנאי להוצאת היתר יהיה "ביצוע בפועל של כל מערכות הביוב הנדרשות לרבות קו מאסף ותחנת שאיבה וחיבורם אל השפד"ן. תנאי זה לא יחול על מתן היתרי בניה לפיתוח תשתיות הנדרשות להקמת השכונה."
 - ג. ייקבע אתר להתארגנות זמנית, שיאפשר מתקן גריסה. מיקומו של האתר ותפעולו לא יפגעו בעצים המיועדים לשימור.
 - ד. הוראות התכנית יעודכנו באופן שיתאפשר הקמת מתקן הנדסי בתא שטח 303.

מדינת ישראל

יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2015018 תאריך הישיבה : 23/11/2015

- ה. ניקוז - יקבע בהוראות ובנספחים הרלוונטיים כי בתכנון השצ"פים בתחום התכנית יינתן מענה לקליטת מי נגר עילי.
- ו. תנאי להיתר בניה : בדיקת המטרדים הסביבתיים ביחס לבסיסי הצבא הפעילים לאישור היח' הסביבתית של ראשון לציון.
- ז. העברת מסמכי התכנית הרלוונטיים לידיעת רשות המים.

4. תחבורה :

- א. לעניין תוואי הרכבת הקלה, לאור העובדות כי :
1. משרד התחבורה וחברת נ.ת.ע היו שותפים לקביעת התווית הקו החום במסגרת הכנת תכנית השלד לתכנון מתחם צריפין.
 2. התכנית הטמיעה את תוואי הקו כפי שנקבע בתכנית השלד.
 3. תוואי הרכבת מקודם במסגרת הות"ל.
- מחליטה הועדה לפעול בהתאם לסעיף 8.8 לתמ"א 23/א/4 ולאשר את התוואי המוצע בתכנית.
- ב. הועדה מציינת כי חתך הדרך לאורך הרחובות בהן עוברת הרכבת הקלה, יבחן במסגרת התכנון המפורט לרכבת הקלה המתקיים בות"ל.
- ג. ייקבע בהוראות התכנית כי התכנון למיקום תחנות הרכבת והאוטובוסים יאפשר ממשק מיטבי בין הקו החום והאוטובוסים.
- ד. מסמכי התכנית וההוראות יאפשרו הפרדה מפלסית בין השצ"פים לבין דרכים 4,5 המקומיות, באופן שהולכי הרגל יישארו במפלס הרחוב וכלי הרכב יעברו בתת הקרקע.
- ה. בהתאם למסקנות הבה"ת ולהערות יועצת התחבורה של לשכת התכנון :
- מאחר והבה"ת של מתחם 5 נשען על ביצוע פתרונות התחבורה של מתחם 4 (בעיקר לנושא התחבורה הציבורית) - שלב א' יעודכן באופן שיקבעו בו התנאים התחבורתיים הנדרשים בהתאם למתחם 4, בתאום עם לשכת התכנון.
 - יקבע תחת סעיף שלביות הביצוע כי לאחר מימושן של 50% מיחה"ד יערך בה"ת מעודכן, לאישור הועדה המקומית ולאחר קבלת חו"ד משרד התחבורה אשר יבחן חיבוריות נוספת למערכות הדרכים 4313 ולדרך 44 והשלמת מערך התחבורה הציבורית הנדרשת (בכלל זה ביצוע הקו החום) ועל פיו יקבעו שלבי הביצוע הבאים להמשך הפיתוח.
- ו. יתווסף שטח של 1.5 דונם עבור מסוף אוטובוסים בצמידות לתחמ"ש. ייעודו יהיה שב"צ ויקבע לגביו כי השטח יהיה בבעלות ציבורית והוא ירשם על שם

מדינת ישראל

יחידת סמך משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

ישיבה מספר : 2015018 תאריך הישיבה : 23/11/2015

- העירייה ולא ניתן יהיה להחכירו. בשטח זה ניתן יהיה להקים מבנה לנהגים ושירותים בהיקף של 100 מ"ר.
- ז. תיקון נספח התנועה לנושא התחברויות לרחוב הרצוג, בהתאם להערות משרד התחבורה.
- ח. העברת נספח התנועה המתוקן למשרד התחבורה להתייחסותו תוך 30 יום.

5. שימור –

- א. לגבי המתחם לשימור, יקבע כי תוכן לגביו תכנית פיתוח. התכנית תתייחס בין היתר לחיבור שטחי הפארק עם המבנים המיועדים לשימור ואפשרויות הגישה לציבור למתחם התכנית תוודא את האיכות השימורית של המתחם על בבנינו והעצים סביבו. אישורה של תכנית הפיתוח יהיה תנאי להיתרי בניה במתחם.
- ב. עדכון המסמכים המקוונים כך שמסמך השימור המעודכן מיום אוגוסט 2015 יהיה המסמך הרלוונטי.
- ג. שימור המבנים יהיה בסמכות הועדה המקומית לאחר שהתייעצה עם הועדה לשימור.

9. בינוי :

- א. זכויות הבניה בשצ"פ יותאמו לתכנית רצ/1/1/40.
- ב. במתחמים הכוללים את תאי שטח : 118-132, 202, 109-110, 202-203 יקבע שצ"פ עבור שבילים ברוחב של 5' מטר בכיוון צפון דרום, בתאום עם לשכת התכנון.
- ג. שינוי הקו הכחול יגדל ע"ח מתחם 6 על מנת שיתווסף שטח בהיקף של 20 דונם בתחום הפארק העירוני לטובת שטח ספורט. היקף הזכויות יעמוד על 5,000 מ"ר עיקרי ו-1,500 מ"ר שירות וכן עבור שטחי חניה ציבורית תת קרקעית.
- ד. תוואי הדרך בתכנית מתחם 4- יסומן כדרך מאושרת.
- ה. יש למחוק את הבינוי המוצע מצפון לתכנית שאינו סטטוטורי.
- ו. שב"צ זכויות בניה יגדלו ל 250% ב-6 קומות.
- ז. תסומן הכיכר העירונית המתוכננת בתא שטח 126.
- ח. הכיכר העירונית בתא שטח 701 תקבע כשצ"פ עם הנחיות מיוחדות.
- ט. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מבניים באופן שישמרו עקרונות הבינוי המרקמי.

10. תיקונים טכניים. הערות משפטיות

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86

ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.