

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית

ישיבה מספר: 20220006 ביום ראשון תאריך 11/12/22 י"ז כסלו, תשפ"ג בשעה 17:00

מוזמנים:

חברים:

- | | |
|-------------------------------------|------------------------|
| - ראש העירייה ויו"ר הועדה המקומית | מר אמיר כוכבי |
| - סגנית ומ"מ ראש העירייה וחברת ועדה | גבי יעל עבוד ברזלי |
| - סגנית ראש העיר וחברת ועדה | עו"ד כנרת אלישע כהן |
| - חבר ועדה | מר רן יקיר |
| - חבר ועדה | מר רפאל בן מרדכי |
| - חבר ועדה | מר משה חנוכה |
| - חבר ועדה | מר יגאל שמעון |
| - חבר ועדה | ד"ר אלון גלבע, עו"ד |
| - חבר ועדה | מר נדב דואני |
| - חבר ועדה | מר מאיר חלוואני |
| - חברת ועדה | גבי רינה שבתאי |
| - חבר ועדה | מר חיים שאבי |
| - חברת ועדה | גבי עדי ברמוחה |
| - חברת ועדה | גבי עדי פרילינג אנקורי |
| - חבר ועדה | מר יוסי שאבי |
| - חברת ועדה | גבי אביבה גוטרמן |
| - חבר ועדה | מר מוטי ליטר |

נציגים:

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| - נציגת השר לאיכות הסביבה | גבי היאלי מרקו |
| - נציג משטרת ישראל | פקד נעם בן משה |
| - רפרנטית ועדה מחוזית | גבי מירב בליימן - שבתאי |
| - נציג בעל דעה מייעצת בועדה המקומית | מר יואל גירפי |

סגל:

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| - מהנדס העיר | אד"ר סרגיו וולינסקי |
| - אדריכל העיר | אד"ר יואב רוביסה |
| - סגן מהנדס העיר | אד"ר ברק לוי |
| - מנהלת מח' תוכניות מתאר | גבי ורד אליקים פרידמן |
| - מנהלת אגף התפעול | אינג' אורנה מוזס |
| - מנהלת מח' הרישוי על הבניה | גבי ענבר וינשטוק |
| - יועמ"ש העירייה | עו"ד רונן ויניק |
| - יועץ נוף של עירייה | מר רן מרון |
| - סגנית ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה | עו"ד אווה לוי |
| - מנהלת הועדה המקומית לתכנון ובניה | גבי חנה בגדדי |

מוזמנים:

- | | |
|-----------------|----------------|
| - גזבר הרשות | מר בני זיני |
| - מנכ"ל העירייה | מר רן היילפרין |
| - תאגיד המים | מר שירן שוהם |

מס' דף: 2

- מבקר הרשות

מר משה שטיגליץ

על סדר היום:

עמוד:

- | | |
|---|---|
| 4 | 1. אישור פרוטוקול מליאת הועדה מישיבה 20220005 מתאריך 23.10.2022 |
| | 2. תכנית מפורטת הר/ 1202 |
| | 5-16 |

הועדה המקומית - ישיבת מליאה מספר 20220006 תאריך 11.12.2022

נושאים כלליים סעיף 1

אישור פרוטוקול מליאת הועדה מישיבה 20220005 מתאריך 23.10.2022

מס' דף: 5

סדר יום לישיבת מליאת הועדה המקומית מספר: 20220006 בתאריך: 11/12/22

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה	עמ.
1	423-0914242	הר/מק/1202/א - תכנית מפורטת	6408	14	14	6

סעיף: 1**תכנית מתאר מקומית: 423-0914242**

סדר יום למליאת הועדה המקומית ישיבה מספר: 20220006 בתאריך: 11/12/2022

שם: הר/מק/1202/א - תכנית מפורטת

נושא: דיון עקרוני

שטח התוכנית: 1,287,562.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפופה לתכנית	הר/הר/1002
כפופה לתכנית	הר/הר/113
כפופה לתכנית	הר/הר/113/1
שינוי	הר/הר/1202
כפופה לתכנית	הר/הר/מק/329/40
כפופה לתכנית	הר/הר/מק/329/45
כפופה לתכנית	הר/הר/מק/329/55
שינוי	הר/הר/מק/ד/6
כפופה לתכנית	הר/מח/162/ב
כפופה לתכנית	הר/מח/54/ד
כפופה לתכנית	הר/מח/54/ד/1
שינוי	הר/תגפ/329
כפופה לתכנית	הר/תמא/16/4
כפופה לתכנית	הר/תמא/34/ב/5

בעלי עניין:**יזם:****מתכנן:**

יחיאל קורין

יאיר קורנברג

זאב ברקאי

נמרוד אמאדו

רוני יהודאי

דני פוכס

אלדד פנקס

אמיר טיקטין

ועדה מקומית לתכנון ולבנייה הוד השרו

פרטיים

בעל עניין בקרקע:**מגיש:****כתובת:**

הוד-השרון

גושים/חלקות לתכנית:

גרש: 6408

18, 50, 96, 100, 103, 104, 107, 108, 130, 132, 133, 135, 137, 139, 188, 190, 192, 194, 196, 198, 200, 203, 47, 111, 159, 182, 187, 197, 202

גרש: 6409

15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 35, 38, 41, 45, 51, 52, 54, 55, 56, 63, 66, 69, 73, 75, 76, 77, 80, 81, 84, 85, 88, 91, 93, 94, 96, 97, 99, 103, 105, 106, 109, 110, 112, 113, 115, 116, 119, 120

גרש: 6410

1, 2, 4, 7, 8, 9, 13, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 44, 133, 134, 135, 136, 278, 292

גרש: 6411

33, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203

284, 338, 380, 34, 32, 79, 244, 245, 333, 334, 337, 370, 375, 376, 479

גרש: 6435

230

גרש: 6652

מטרת הדיון

דיון ראשון להפקדה - הצגת עקרונות התכנון המפורט לתכנית מתארית הר/1202

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת רובע מגורים חדש הכולל כ- 4,217 יח"ד בצפיפות הנעה בין 10-23 יח"ד לדונם נטו, אזור תעסוקה וכן חיבור לכביש 40, מסוף תחבורה משולב מבני ציבור וגישה לתחנת הרכבת נורדאו.

הערות בדיקה:

גרסאות מסמכי תכנית לדיון ביום 04.12.2022: תקנון – גרסה 14, תשריט מצב מוצע - גרסה 11

סמכות ועדה: מקומית עצמאית עם תכנית מתאר כוללת.

מיקום התכנית: צפון מזרח העיר.

גבול מזרחי – כביש מס' 40 ושכונת גיל עמל.

גבול צפוני – כביש 531.

גבול מערבי – רחוב אסירי ציון.

גבול דרומי – מתחם לחיזוק יסוד המעלה, תכנית הר/במ/200 ושכונות מגורים

קיימות.

שטח התכנית: 1,287 דונמים.

מגישה ויזמת התכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון. תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

בעלויות: ועדה מקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון + בעלים פרטיים.

התכנית טרם עמדה בתנאי סף.

מסמכי תכנית שהוגשו:

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
הוראות התכנית	מחייב		יחיאל קורין	גרסא מס' 16	
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	יחיאל קורין	גרסא מס' 13	תשריט מצב מוצע
בינוי	מנחה	1: 500	יחיאל קורין	12: 23 27/07/2022	נספח בינוי - חתכים 1: 500
ניקוז	מנחה	1: 1250	יאיר קורנברג	17: 01 02/08/2022	נספח ניקוז קנה מידה 1: 1250
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		זאב ברקאי	11: 41 27/07/2022	נספח פרוגרמה הר/1202/א
בינוי	מנחה	1: 2000	יחיאל קורין	12: 04 27/07/2022	נספח בינוי קנה מידה 1: 2000
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1250	נמרוד אמאדו	11: 43 27/07/2022	נספח נופי קנה מידה 1: 1250
חשמל	מנחה	1: 1250	אמיר טיקטין	12: 29 27/07/2022	נספח חשמל קנה מידה 1: 1250
מים	מנחה	1: 1250	יאיר קורנברג	17: 07 02/08/2022	נספח מים וביוב קנה מידה 1: 1250
תנועה	מנחה	1: 1250	דני פוכס	14: 14 21/11/2022	נספח תנועה קנה מידה 1: 1250

מס' דף: 8

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך
מצב מאושר	רקע	1: 1250	אלדד פנקס	12: 51 24/03/2021	מצב מאושר גיליון 3
מצב מאושר	רקע	1: 1250	אלדד פנקס	12: 49 24/03/2021	מצב מאושר גיליון 1
מצב מאושר	רקע	1: 1250	אלדד פנקס	12: 50 24/03/2021	מצב מאושר גיליון 2
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 2000	יחיאל קורין	13: 01 27/07/2022	נספח שמירה על עצים בוגרים ע"ג בינוי 1: 2000

רקע סטטוטורי:

מצב מאושר לפי תכנית הר/1202 (פורסמה לאישור ברשומות ביום 20.12.2015):

תכנית בשטח כ-1,287 דונמים, נועדה לאפשר הקמת שכונת מגורים בת 4,217 יח"ד, מבנים ומוסדות ציבור, תעשייה עתירת ידע בהיקף של 230,655 מ"ר עיקרי, מסחר בהיקף של 40,332 מ"ר עיקרי, שטח לספורט ונופש, חניון, בית קברות, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים. התכנית מציעה הקלה בקווי בניין מציר דרך 531 עפ"י הוראות תמ"א 3 ומציר מסילת רכבת עפ"י תמ"א 23 והקלה מהוראות תמ"א 19 לעניין מרחק מבני מגורים מבית קברות מ-200 מ' ל-50 מ' משטחים למבני ציבור מ-100 מ' ל-35 מ'.

התאמה לתכנית מתאר כוללנית הר/2050, המאושרת מיום 11.05.2022

תשריט מצב מוצע – התשריט תואם ליעודי הקרקע המוצגים בהר/1202. ובנוסף, קיים סימון של מסוף מתע"ן מצפון לדרך מס' 531, ומסוף אוטובוסים מדרום לה. כמו כן מסומנים אזורי עתיקות היסטוריים.

נספח מתחמי תכנון: התכנית נמצאת ב"מתחם לתכנון כולל" – תת מתחם 1.3 ו-1.8, - באזור זה נדרשת התייחסות מיוחדת להקצאת שטחים למוסדות ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים ברמה העירונית, ולאזורים בהם מוצע שינוי צביון מרקמי משמעותי. תכנית מפורטת בתחום זה תערך לתת המתחם במלואו או למספר תת מתחמים יחד.

להלן זכויות הבניה והנחיות התכנון על פי הוראות הכוללנית למתחם 1.3:

מגורים: סה"כ 4,217 יח"ד (לפי הר/1202), סה"כ 506,040 מ"ר (לפי הר/1202).

תעסוקה: סה"כ 362,000 מ"ר (תוספת של 131,344 מ"ר ל-230,656 מ"ר למאושר בהר/1202).

מסחר: סה"כ 46,332 מ"ר (תוספת של 6,000 מ"ר ל-40,332 מ"ר למאושר לפי הר/1202).

שטח למבני ציבור: קיימת טעות סופר בעניין זה מצב מאושר מופיע כאפס והתוספת היא 158 דונם. שטח שב"צ בהר/1202 הינו כ-165 דונם.

שטח ציבורי פתוח: קיימת טעות סופר בעניין זה- מצב מאושר מופיע כאפס והתוספת היא 86 דונם. בעוד שבהר/1202 אושרו 235 דונם לשצ"פ.

שטח ספורט: טעות סופר מצב מאושר מוצג כאפס והתוספת 30 דונם. בהר/1202 אושרו 38 דונם.

נספח תבניות הבניה בשטח התכנית הן:

בחלקה הצפוני של התכנית באזור התעסוקה - עד 6 קומות + קומת קרקע + גג, בשילוב מגדלים בגובה 16-30 קומות, עם חזית מסחרית.

מס' דף: 9

ובחלקה הדרומי של התכנית בתחום המגורים – על פי תכנית מאושרות- הר/1202.

נספח נוף ושימור אתרים ומתחמים (נספח 3) – בשטח התכנית יש רצועת נחל (צד מזרח), פארקים עירוניים, צירים ירוקים עירוניים, גנים שכונתיים, שבילי אופניים, אתרים נופיים ואדריכליים לשימור.

נספח תנועה – בשטח התכנית יש דרך מהירה מעויירת, דרך ראשית, דרכים עירוניות עורקיות, רחובות מאספים ורחובות מקומיים.

נספח ניקוז והידרולוגיה – בשטח התכנית קיימים אזורי השהיה וחלחול מי נגר בשטח אגן צפון-מזרחי A.

נספח "סקר אתרי מורשת 2013-2015" – קיימים אתרים ארכיאולוגיים בשטח התכנית שמספרם הוא 14042/0, 14046/0, 14041/0, 14040/0.

פרוגרמה לצרכי ציבור (נספח 10) – הצעה לפריסת מערכת שירותי הציבור בתכנית- ממסמך פרוגרמה מס' 10 : בתת מתחם 1.3 – מוסד/שטח ציבורי רובעי : מתנ"ס. מוסד/שטח ציבורי עירוני : 3 בתי ספר מקיפים, מחסנים ושירותים לוגיסטיים עירוניים, שטח למכללה במסגרת אזור התעסוקה (מיקום ב"ס המקיפים נועדו להשלים שטחי ציבור החסרים ברובע 2).

תמצית עקרונות התכנון המפורט- מלווה במצגת שתוצג לחברי הוועדה ע"י צוות התכנון:

נתוני התכנית

התכנית מציעה 4,217 יח"ד על שטח של 1,287 דונם. 121 דונם ביעוד תעסוקה עם זכויות של 300,000 מ"ר, 166 דונם למבני ציבור, 187 דונם כשטח ציבורי פתוח, 38 דונם לשטח ספורט ונופש ויעודים נוספים שהופיעו בתכנית המאושרת.

ממשק עם העיר והסביבה

התכנית מתחברת לדרכים קיימות וממשיכה את הרצף העירוני לחיבור עם רחובות כנרת, חיים ויצמן, רח' נטעים, רח' נצח ישראל, רח' שז"ר, רח' יצחק בן צבי, שדרות הנשיאים, אסירי ציון, רח' ששת הימים.

כמו כן, התכנית מקשרת את העיר לתחנת הרכבת באמצעות השלמת המרקם העירוני. השדרה העירונית מתחברת במעבר תת קרקעי לתחנת הרכבת.

ובנוסף, התכנית מציעה חיבור לכביש 40 אשר יאושר בתכנית מקבילה בסמכות וועדה מחוזית.

הבינוי

התכנית בנויה כגרید עירוני המורכב מרשת רחובות ראשיים ברוחב 27-30 מ' עם חזיתות מסחריות ועירוב שימושים, שבילי אופניים ונתיבי תחבורה ציבורית, רחובות משניים ברוחב 20 מ' וכן רחובות מקומיים ממונתי תנועה ברוחב 16 מ'. המערכת הירוקה משולבת בגרید ומקשרת בין השדרה הירוקה הראשית, הפארק העירוני הלינארי והגינות השכונתיות, וכן את מבני הציבור הצמודים לגינות. בפגישת הרחובות הראשיים מתוכננת ככר עירונית ראשית עם דופן מסחרית ומבנים בעירוב שימושים.

רשת ההליכה בתכנית צפופה, במרחקי חציות של 100-120 מ', הרשת מאפשרת פתיחות של שצפ"ים לרחובות, מפגשים בין שדרה עירונית לרחובות משניים, מוקדי תעסוקה ומסחר עם מגורים ושצפ"ים ועם השטחים למוסדות הציבור.

הבינוי מורכב מתמהיל מגוון של טיפוסים בניה מגובה 6-10 קומות וכן מגדל בגובה 18 קומות בדופן הכיכר הראשית.

צפיפות המגורים המוצעת בתכני היא 16.5 יח"ד לדונם נטו עם צפיפות של כ – 14450 נפשות לקמ"ר. כל החניה בתכנית תת קרקעית.

מבני הציבור והשטחים הירוקים

מבני הציבור הגדולים - בתי הספר התיכוניים ממוקמים בדופן המזרחית של התכנית וכן בשטח הצפוני של התכנית.

מבני בתי הספר היסודיים משולבים במרכזי הבלוקים העירוניים וסמוכים לגינות השכונתיות.

בסמוך לגינות השכונתיות ממוקמים גם מבני הציבור הקטנים - גני ילדים ומעונות במרחקי הליכה קצרים למתחמי המגורים.

המערכת הירוקה כוללת המשך של הפארק הליניארי בדרום התכנית ומתחברת למערכת קיימת לכוון מערב. וכן מתוכננת הפרדה ירוקה הצמודה לאורכו של כביש 531.

בקטע המזרחי של התכנית ממוקמים שטחים פתוחים ושטח ספורט בצמוד לנתיב נחל הדס המשוקם.

אזור התעסוקה

התכנית כוללת יעוד תעסוקה (כ-121 דונם) וכן יעודי תעסוקה המשולבים במגורים הכוללים בסה"כ כ-300,000 מ"ר לתעסוקה.

האזור מחולק לתאי שטח המאפשרים הקמת יעודי תעסוקה גדולים וקטנים לפי צרכי השוק.

במרכז אזור התעסוקה משולבת דרך עם שדרה ירוקה המחברת את מגרשי התעסוקה עם מבני החינוך והמירקם העירוני המוצע.

מערכות התשתית

מערכת הניקוז - ויסות הנגר יעשה בתחומי המגרשים עם הפניית העודפים לשצי"פים במקומות הנמוכים. כמו כן, מאותרים אזורים נוספים להשהייה בחלק הדרומי והמזרחי של התכנית.

מערכת המים - מתוכנן חיבור למערכות המים הקיימות בהתאם לתכנית האב למים, וכן קיים שימוש בבריכות המים הקיימות בשטח התכנית ביעוד של מתקן הנדסי.

מערכת הביוב - בטווח הארוך מתוכנן ביטול מט"ש כפר סבא הוד השרון תוך העברת השפכים למט"ש אזורי דרום השרון.

בשלב הראשוני מקודמת ע"י רמ"י תכנית בות"ל (חת"ל 44) לחיבור תחנת השאיבה לביוב החרש בהוד השרון למערכת איסוף השפכים של איגודן ובכך להוריד עומס ממט"ש כפ"ס-הוד השרון.

שמאות: מסמך עקרונות - הקצאה ואיזון – יוסי ברק, מיום 01.08.2022:

א. לוח ההקצאות מיועד להוות חלק ממסמכי תכנית מס' 423-0914242 ("הר/1202/א" - הקמת שכונת מגורים חדשה), והוא נערך בהתאם להוראות התכנית אשר קבעה איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים.

מס' דף: 11

- ב. תכנית זו הינה תכנית בסמכות מקומית לאיחוד וחלוקה של תכנית מאושרת מס' הר/1202 "הר/1202-מתחם 531", אשר אושרה למתן תוקף ביום 20.12.2015 וקבעת הוראות להקמת שכונת מגורים חדשה, אולם קבעה בסעיף 6.13 להוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה בתחומה יהיה: **"התכנית תכנית/תכניות מפורטת/מפורטות הכוללות הוראות לאיחוד וחלוקה וטבלאות איזון והקצאה בסמכות הועדה המקומית ואישורה ע"י הועדה המקומית ופרסומה כחוק"** [ההדגשה והסימון אינם במקור].
- ג. השטח לאיחוד וחלוקה מתפרש על חלק מתחום התכנית המוצעת, וזאת בהתאם לסימון בתשריט המצב המוצע.
- ד. במצב המשפטי: החלקות הסחירות הכלולות בתחום התכנית והאיחוד והחלוקה רשומות בפנקסי הזכויות, כאשר מרביתם רשומות בבעלות פרטית בשותפות ("מושעא"), וחלקם בבעלות רשות הפיתוח, מדינת ישראל ועיריית הוד השרון.
- ה. במצב התכנוני המאושר: מסווגות החלק הארי של החלקות הרלוונטיות ביעוד "אזור חקלאי" מכוח תכנית תג"פ/329, אשר הודעה על אישורה פרסמה בילקוט הפרסומים מס' 4004 מיום 22.8.1957, בהם הותרו שימושי לשימושים לחקלאות בלבד (חקלאות, גננות, משתלות וחממות), וכן בניוי נלווה בגובה קומה אחת ובשטח הקטן מבין 180 מ"ר או 15% משטח החלקה.
- במסגרת תכנית המתאר המחוזית של מחוז מרכז - תמ"מ/21/3, סווג החלקה הארי של התכנית הנדונה ביעוד "אזור פיתוח עירוני" אשר היווה את הבסיס לאישור תכנית הר/1202 המאושרת.
- ו. במצב התכנוני המוצע: נשענת התכנית המוצעת על עקרונות תכנית הר/1202 המאושרת, וקובעת שכונת מגורים חדשה בצפון העיר הוד השרון הכוללת ייעודי קרקע סחירים: למגורים (מגורים ב'ד'), תעסוקה, מגורים ותעשייה עתירת ידע, מסחר, תעסוקה ומבנים ומסודות ציבור, לצד מגוון רחב של קרקעות ליעוד ציבורי בשימושי מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי ספורט ונופש, דרכים, תחבורה וחניונים, בית קברות, ומאגרי מים ונחלים.
- ז. תקן 15: בהתאם להוראות תקן שמאות מס' 15 ("פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה") של הוועדה לתקינה שמאית, הקצאת הזכויות במצב היוצא כוללת שני מרכיבים:
1. הקצאה כפיצוי בגין השווי הפיזי של המחוברים ("תרומת המחוברים").
 2. הקצאת יתרת הזכויות עפ"י החלק היחסי בשווי הקרקע במצב הנכנס.
- בנוסף, עפ"י הוראות התקן מגרשים שיעודם לצרכי ציבור (אינם סחירים) לא ישתתפו בתחשיבי האיזון ורשימת נכסים אלה תופיע בסוף טבלת האיזון ללא שווי נכנס וללא שווי יוצא ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בשלמות.
- ח. תרומת המחוברים: הובא בחשבון כי החלק המוחלט של המתחם הנדון פנוי ממבנים, ומשמש לחקלאות או לשטחים לא מעובדים. כמו כן, הובא בחשבון כי חלק מהמבנים הקיימים לא הוקמו עפ"י היתר בניה וחלקם משמשים לשימושים שונים עפ"י אישורים לפי בקשות לשימושים חורגים אשר פג תוקם. הפיצוי בגין תרומת המחוברים בטבלת ההקצאה תהא למבנים אשר נבנו עפ"י **היתרי הבניה בלבד** וזאת עפ"י שווים המגלם את מצבם הפיזי כפי שנקבע בעקרונות תקן 15.
- ט. שטחי המגרשים והחלקות הינם בהתאם למדידה שנערכה ע"י מודד התכנית שטחי המגרשים הסופיים יירשמו בתכנית לצרכי רישום (תצ"ר).
- י. הערכת השווי: שווי הזכויות לשימושים השונים, נקבע בגישת ההשוואה וגישת החילוץ, ובהתחשב במאפיינים הפיזיים המיוחדים של כל חלקה, תא שטח ויעוד.
- יא. ההקצאה בוצעה בהתאם להוראות בסעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, לעניין חלוקה שלא בהסכמה, ובהתאם להוראות תקן שמאות מס' 15, ותקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) תשס"ט – 2009. בהם נקבע בין היתר כי עקרון היסוד לעריכת טבלאות הקצאה ואיזון הינו כי שווים היחסי של החלקה במצב הקודם ביחס לכלל החלקות יהיו כשווי של המגרש המוקצה ביחס לכלל המגרשים (הלכת איראני).

חוות דעת יועצת התנועה – מאת אורנה מוזס ונורית כספית, מיום 27.11.2022:

1. חיבורים למערכת הראשית:

1.1 צפונה:

- כנרת (זכות דרך 30 מ').

• שז"ר בקטע שבין הכביש הראשי ב-1202 ל-531 זכות הדרך 34 מ'. לא ברור מה זכות הדרך שבין הרח' הראשי לחיים וייצמן, ובהמשך הוא נתיב לכל כיוון. יש לבחון הרחבת החתך בקטע זה לדו מסלולי דו נתיבי.

- אסירי ציון זכות דרך 20 מ'.

1.2 מזרחה:

- חיבור לכביש 40 – יש לעדכן תכנית לצומת מרומזר מלא.

- ששת הימים, מבוא קדם, כביש 40.

1.3 דרומה:

כל הרחובות מתנקזים לרח' חנקין: ששת הימים, כנרת, נטעים, החומש ואסירי ציון. נדרש לבחון הרחבה/שינוי החתך בחנקין (כיום יש נתיב לכל כיוון)

1.4 מערבה:

כל הכבישים מתנקזים לרח' אסירי ציון- יש לכלול את רח' שמיר בקו הכחול ולהראות את החיבור של שמיר, נחשון ושד" הנשיאים לרח' סוקולוב שהינו הציר הראשי, שלושה נתיבים לכל כיוון.

2. יש להציג נספח תחבורה ציבורית ולהראות אופן התנהלות התח"צ. (נת"צים מתוכננים במידה ויש, מסלולי קווים + תחנות)

3. יש להציג נספח שבילי אופניים ולהראות את מערך שבילי האופניים המוצע בשכונה וחיבורם למע' שבילי האופניים הקיימת/מתוכננת בעיר. יש לעדכן את חתכי הרחוב בהתאם

4. יש להציג נספח הליכתיות ונגישות הולכי רגל לשימושים השונים, כולל מערך שבילי הולכי רגל קיימים/מוצעים.

5. יש להציג כניסות למגרשי החנייה בפרויקטים השונים.

6. מפגשי כבישים:

- מפגש רח' ראשי בשכונה עם הרחובות הניצבים – יש לתכנן כיכר/רמזור

- מפגש רח' חיים וייצמן עם הרחובות הניצבים- יש להוסיף כיכרות

7. יש להוסיף רוזטה לכל קטע בכביש. יש לרשום את מס' הכביש ברוזטה.

8. תקן החנייה הינו עפ"י תקן החנייה הארצי שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי הבנייה. מאחר שהרכבת מהווה מתע"ן, והשכונה באזור א', יש להחליט על מס' בטווח, על מנת לשמור על אחידות בדרישה.

בנוסף, בסעיף 6.1.4 נאמר כי "תותר חנייה עילית בהיקף של 10% ממס' החניות המוצע במגרש.

חנייה זו תותר רק במקרים בהם יש מיצוי מלא וביצוע של חנייה במרתפים".

מוצע לשנות סעיף זה באופן שכל פתרון חנייה יינתן בתחום מרתף החנייה.

9. חתכי כביש: יש להראות שבילי אופניים בכל חתכי הכביש המאספים והראשיים. יש לתקן את החתכים בהתאם.

הערות נוספות:

1. יש להציג בחלון – היררכיית דרכים.
2. כל הדרכים בהם תעבור תח"צ – רוחב נתיב 3.25 מ' – נא לתקן.
3. נא להחליש מדידה.
4. נא להוריד גבהים – בנספח תנועה אין צורך בהם.
5. שזר ויצמן נא לבטל כיכר ולהסדיר צמת מרומזר.
6. כביש 1 – מערבי – נא להשאירו 30 מ' (צומצם תכנית ל-20 מ').
7. אסירי ציון / בן צבי – יש להרחיב את אחד מהרחובות עד לנשיאים – 2 נתיבים בכל מסלול וצמתים מלאים (עדיפות לאסירי ציון).
8. יש לבחון שוב את החיבוריות לנשיאים.

חוות דעת לנושא עצים בוגרים ומי נגר – מאת יועץ נוף רן מרון, מיום 15.08.2022:

תכנית ניקוז:

1. חסר ציון גבהים אבסולוטיים, בעיקר בנקודות הרום והשקע.
2. עדיף למקם את תכנית הניקוז על גבי גבהים ממדידה ומתוכנית פיזית (במידה ויש).
3. יש לסמן בבירור את פשט ההצפה, לקבוע גובה לפיתוח כולל גובה מינימום ל-0.00 לבניינים בתוך שטח ההצפה, יש להתחשב ולהציג פתרון ניקוזי בנקודה זו הכולל התייחסות למרחב הניקוז של רשויות סמוכות, והתאמת פתרון תכנוני בהתאם.
4. יש להציג פתרונות ניהול נגר עילי בשטחים ציבוריים ובזכות הדרך לרבות ניהול מערך הנגר בשקעים האבסולוטיים.
5. יש לסמן את מערכת השהיית הנגר בשצ"פים המותאמת למערך ניהול הנגר במרחב כולל חיבורים למערכת הניקוז ומיקומים ייעודיים לקידוחי החדרה ב מרחב הציבורי.
6. יש לבצע תיאום תכנון מול הנספח הנופי כולל התאמת נקודות גובה אבסולוטיות.

נספח נופי:

1. יש להציג חתכים של מרחבים בעלי חשיבות לתוכנית, לרבות:
 - 1.1. חתכים של שצ"פים 600 ו-601 אורך ורוחב הכוללים את המפגש עם רחוב כנרת, החיבור לבינוי הקיים מדרום ולבינוי החדש מצפון.
 - 1.2. חתכים עקרוניים לסוגי השצ"פים במרחב התוכנית כגון: שצ"פ בלב שכונת מגורים כדוגמת 603 או 604, שצ"פ. בצמוד למבנה ציבור כדוגמת 609 או 607 ושצ"פ מעבר כדוגמת 606 או 617.
 - 1.3. חתך עקרוני של רחוב כנרת מחזית בניין (קו בניין) לחזית בניין במקטעים הבאים:
 - 1.3.1. משצ"פ 600 ועד רחוב חיים ויצמן.
 - 1.3.2. חתך ספציפי ב"כיכר העירונית" רחוב חיים ויצמן.
 - 1.3.3. מרחוב חיים ויצמן ועד רחוב חדש ללא שם – צפונית לרחוב חיים ויצמן.
 - 1.3.4. מרחוב ללא שם ועד כביש 531 בעיקר חתך של חזית בנייני תעסוקה ומסוף הסעה / קישור לרכבת.
 - 1.4. חתך באזור פשט ההצפה הכוללת את המבנה המוצא, זכות הדרך ועש מפגש עם שכונת נווה נעמן קיים.
- 1.5. חתך עקרוני לשצ"פ הכיפי לאורך כביש 531 ואזור התעסוקה – הכולל את היחס בין הדרך לבינוי.

2. יש להציג בתוכנית :
 - 2.1. גבהים אבסולוטיים בתוכנית, נקודות גובה כגון נקודות רום ושקע לרבות ציון גבהים בנקודות אילו, לרבות ציון כיוון זרימת נגר ואחוז שיפוע כללי.
 - 2.2. יש להציג 0.00 של הבניינים לרבות מרחב כניסה ויציאה מחניון.
 - 2.3. יש לציין בתוכנית את המרחב הפיתוח הקדמי של הבניינים כשטח המיועד לצמחייה בחזית בנייני המגורים.
 - 2.4. יש לציין מידות כלליות בתוכנית הפתוח, רחובות, רחבות וכו'.
 - 2.5. נדרש הגדלה של מרחבי חניית אופניים בזכות הדרך ובשצ"פים – יש לסמן מיקומים.
 - 2.6. שביל האופנים בשצ"פ 600 איננו המשכי – יש לחברו גם לשצ"פ 601 ועד דרך ששת הימים ממזרח וממערב יש להציג אפשרות לחיבורו לתשתית קיימת.
 - 2.7. שצ"פ 600 – הינו ממוקם על אזור הולכת נגר, מיקום מגרשי הספורט בנקודה דרום מערב מונע אפשרות של טיפול והשהייה בנגר.
 - 2.8. יש להציג תוכן פרוגרמטי בשצ"פים לרבות, פעילות ספורט, משחק, מרחב חיות מחמד, גינות, טיפול בנגר, צמחייה ועצים – כרגע נראה מעט מידי עצים בפריסת השכונה.
3. התייחסות למרחב התכנון בחזית המסחרית :
 - 3.1. מתבקש פירוט משמעותי במרחב התיכנון של מגרש 602 וחלק מ-601 עם החזית המסחרית.
 - 3.2. מומלץ לייצר מרחב פתוח נגיש לכל המשרת את המסחר באופן עירוני ולא כשצ"פ החוצץ בין הדרך לחזית המסחרית.
 - 3.3. מומלץ להציג חתכים ותוכניות המציגות את המרחב המסחרי באופן מפורט יותר בכל החזיתות כולל התייחסות פרוגרמטית.
 - 3.4. יש לסמן את העצים לשימור, העתקה וכריתה בנספח הנופי.
 - 3.5. יש לפרט את הרחבה העירונית כולל פרוגרמה והפיכתה לכיכר עירונית מרכזית משמעותית.
 - 3.6. רחוב כנרת במפגש עם חלקה 813 (ליד הירידה למסוף – יש להתייחס בהתאם למשמעות והפרוגרמה העירונית – כאזור של שינוע המונים – מיקום הסטריפ הירוק לא מאפשר חופש תנועה ופתוח לשרת מרחב זה.
4. תכנון נגר עילי :
 - 4.1. נדרש להציג תיאום תכנון עם תכנית הניקוז להאכלת כמויות הנגר הרצויות בשצ"פים, לרבות פתרונות יחודיים בשקעים האבסולוטיים.
 - 4.2. מתבקש להציג פתרון ייחודי לאזור פשט ההצפה והבינוי המיועד, לטובת הכלת כמויות הספיקה שידרשו לפשט ההצפה.
 - 4.3. מתבקש להציג הפניית הנגר מהמדרכות לשצ"פים במרחבי המפגש.
 - 4.4. יש להציג שיפועים כללים נקודות רום ושקע וסופר פוזיציה כללית של מערך הנגר יחד עם נספח הפיתוח.
5. תנועה :
 - 5.1. יש להציג כניסות ויציאות מהחניונים התת קרקעיים.
 - 5.2. נדרש לקשור את רשת שבילי האופנים לרשת העירונית ולבחון נקודות נתק.
 - 5.3. יש להציג חניות אופניים ואופנועים במרחב העירוני.
6. עצים וסקר עצים :
 - 6.1. ניכר שסומנו עצים רבים לכריתה הלא מחוייבים בכריתה – יש לבחון כל עץ באופן פרטני.

- 6.2. יש להציג תכנית כולל מספור העצים.
- 6.3. יש לצרף טבלאות סקר העצים והסקר עצמו.
- 6.4. מסומנים עצים לשימור על בניינים מתוכננים ועצים לכריתה בשצ"פים – יש לבחון תכנית שוב.
- 6.5. יש לסמן עצים להעתקה מיוחדת (עצים בעלי ערכיות גבוהה) ולסמן מיקום מיועד בתיאום נספח נופי.

חוות דעת בנושא ניקוז וניהול מי נגר – מאת יועץ תשתיות עופר ורטלסקי, מיום 15.08.2022:

- להלן הערות נוספות לנספח הניקוז וניהול מי הנגר, בנוסף להערותיו של אדר' רן מרון מיום 15.08.2022:
 1. כללי: חסר נספח מילולי, חסר ניתוח כמותי של ספיקות הנגר החזיות בהסתברויות השונות. כמו כן, דרושה התייחסות לבדיקת כושרה של מערכת הניקוז הקיימת לקלוט תוספת נגר ממתחם זה.
 2. הערות לתשריט:
 - 2.1. שקעים מוחלטים - לא ברור מהי מטרת ההערה בתשריט (יש להתייחס לכך במלל).
 - סומנו שקעים מוחלטים ברח' וייצמן, בין מגרש 239 בצפון למגרש 214 מדרום, וכן כנ"ל בין מגרש 235 בצפון למגרש 207 מדרום.
 - אין לתכנן שקעים מוחלטים לאורך צידי כבישים מתוכננים שלא לצורך. השקעים הללו מהווים סכנה להצפת מרתפי חניה וכניסות לבתים.
 - 2.2. בריכת חורף בשצ"פ 601 - הערת מתכנן הניקוז בדבר הצורך בהעתקה לאזור הנמוך נכונה. לא ברור מדוע לא תואם השינוי מול אדריכל הנוף.
 - 2.3. אין בתכנית תכנון ניהול נגר. אין הקצאת שטחים פתוחים לאיגום, השהייה וחילחול כדי להקטין את הספיקות, למשל בשצ"פים 602, 603, 621 ו-622.
 - 2.4. העיקרון המנחה הראשי שצריך היה להיות בתכנון הניקוז הוא: הפחתת ספיקות מי נגר מלהתווסף אל מערכות קיימות בשכונת "גיל עמל". עיקרון זה אינו מיושם בתוכנית. מערכת הניקוז המתוכננת בצומת רח' שז"ר וחתכים 107 ו-119 בכביש החדש, צריכה להתנקז מזרחה, אל עבר ערוץ נחל הדס, ולא להתנקז דרומה אל שכונת "גיל עמל". כנ"ל, לאורך רח' וייצמן, בחתכים 1151, 1146 ו-1139.
 - 2.5. יש לתכנן את מגרשים 700 ו-704 כך שיתאפשר לתכנן בהם איגום, השהייה וחילחול מי נגר, לפני גלישה למערכת ניקוז תת קרקעית ומוצא ניקוז אל נחל הדס.
 - 2.6. יש לנצל את רצף השצ"פים הגדולים (יחסית), בציר הניקוז מרח' נטעים במערב, דרך שצ"פים 617, 603, 602, 618, ו-604 מזרחה, לצורך איגום, השהייה וחילחול. זאת כדי לצמצם את ספיקות מי הנגר שיתנקזו לבסוף אל מערכת הניקוז הקיימת ברח' ששת הימים.
 3. רשות הניקוז:
 - יש לתאם ולאשר את הנספח ברשות ניקוז ירקון.
 4. הוראות התוכנית:
 - 4.1.1. בסעיפים 4.7 (שטח ציבורי פתוח) ו-4.8 (ספורט ונופש) יש להוסיף לתכולת הסעיפים הרשומים גם את האפשרות לכלול: שטחים לאיגום, השהייה וחילחול מי נגר.
 - 4.1.2. בסעיף 6.7 ניהול מי נגר:
 1. סעיף משנה 6 לא מתקיים בתשריט, ראה הערה בסעיף 2.1 במסמך זה.
 2. סעיף משנה 8 ו-9 גם הם אינם באים לידי ביטוי בתשריט כלל.

חוות דעת בנושא סביבה – מאת היאלי מרקו מהיחידה הסביבתית, מיום 13.09.2022:

יש להגיש נספח סביבתי. על הנספח להתייחס לכלל ההיבטים הסביבתיים של התכנית.

ניתן להתבסס על הנושאים המופיעים בהנחיות משרדנו למסמך סביבתי להיתר בניה, לרבות הנושאים הבאים:

- נחל הדס-מסדרון אקולוגי-השצ"פ המזרחי

- אקוסטיקה (בדגש על כביש 531)

- איכות אוויר (כביש 531, מסילת רכבת)

- דוח מיקרו אקלים- רוחות והצללות

- ניהול נגר

- זיהום קרקע

- הריסות בתחום התכנית

- תשתיות חשמל קיימות (לרבות אנטנות סלולריות)

- שפכים

- בניה ירוקה

- תחבורה בת קיימא- חיבוריות (לרבות לכפ"ס), שבילי הליכה, שבילי אופניים, נגישות לתחבורה ציבורית וכו'.

בהתאם למסקנות הנספח הסביבתי שיעלו מהבחינה של ההשפעות הסביבתיות של התכנית, יש לנסח פרק הוראות איכות סביבה לתקנון התכנית שיוטמעו בו.

כחלק מהאישור למסמך הסביבתי יש להטמיע הוראות אלו בתקנון.

יתכן ויעלו נושאים נוספים בהמשך, שנדרש כי יקבלו התייחסות במסגרת הנספח הסביבתי.

המלצות

הצוות המקצועי ממליץ לקבל את עקרונות התכנון המפורט לתכנית הר/1202, ולהורות על השלמת התיקונים הנדרשים במסמכי התכנית על פי הערות צוות התכנון לצורך קליטת התכנית והבאתה לדיון להפקדה למליאת הוועדה.

יש לצרף לתכנית טבלאות איזון וחלוקה בהתאם לעקרונות שהוצגו בדיון ע"י שמאי הוועדה ולקבל את אישור הרפרנטים בעיריה לכל נספחי התכנית לרבות: אישור מנהלת אגף התנועה, אישור אגף תשתיות, אישור יועץ הנוף, אישור מחלקת השבחה, אישור אדריכל העיר.

לאחר השלמה תובא התכנית לדיון נוסף לאישורה להפקדה.

החלטה: