

**סעיף: 1** | **תכנית מתאר מקומית: 413-0163493**  
 פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014023 בתאריך: 06/11/2014

**שם:** רצ/151/1 צריפין מתחם 5

נושא: דיון להמלצה להפקדה  
 שטח התוכנית: 442,354.000 מ"ר

**מקום האתר**  
 מדרום לרחוב הרצוג.  
 ממערב לבית חולים אסף הרופא.  
 ממזרח לגן בעברית.

**בעלי עניין:**

- ♦ **עורך/מתכנן:** אייל קראוס אייל קראוס הנדסת כבישים
- ♦ רודי בלן טכנומד, מדידות תכנון ושרות
- ♦ יורם מילר מילר-בלום תכנון סביבתי בע
- ♦ דב קורן דב קורן אדריכלים בע"מ
- ♦ גבריאל לוטן גבריאל לוטן מהנדסים בע"מ
- ♦ גיל הרסון אי.אי.טי הנדסה ותכנולוגיה

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש : 4236	ח"ח	33, 37, 40
גוש : 4236	ח"ח	, 41
גוש : 4237	ח"ח	5, 7, 8
גוש : 4240	ח"ח	1, 2
גוש : 4241	ח"ח	5, 6, 7
גוש : 4241	ח"ח	, 138, 26

**מטרת הדין**

תכנית להקמת שכונת מגורים חדשה במתחם 5 בצריפין המשלבת מגורים, תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור, מבני ציבור, תחמ"ש ומתקנים טכניים וזאת בהתאם לתכנית השלד ובתיאום עם המתחם הגובל (מתחם 4).

**מטרת התכנית:**

הקמת שכונת מגורים חדשה בת 3,500 יחידות דיור הכוללת מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.  
 התוויית דרכים חדשות וקו הרכבת הקלה - הקו החום.

**הערות בדיקה:**

**מצב מוצע:**

שטח התכנית מיועד עפ"י תכנית המתאר המחוזית תמ"מ 21/3 כאזור לפיתוח עירוני ובתכנית המתאר של ראשון לציון רצ/2030 כאזור מגורים ושטחים פתוחים.  
 הצפיפות המוצעת הינה 25 יח"ד/ד' נטו, צפיפות החורגת מהצפיפות בתמ"מ א 35 אולם תואמת את העידכון העתידי של תמ"מ א 35 בה תקבע ככל הנראה צפיפות מקסימלית של 26 יח"ד/ד' נטו בראשון לציון.  
 התכנית תואמת את תכנית השלד למחנה צריפין אשר הוצגה בפני הולנת"ע וקיבלה את ברכתה בישיבה שהתקיימה ב 24.6.14 – מצ"ב הפרוטוקול.

שטח התכנית - כ - 442

## מס' דף: 2:

**מגורים** - 3,500 יח"ד בבניה רוויה בגבהים שבין 4 קומות ל- 22 קומות (ביעודים מגורים ד' ומגורים מסחר ותעסוקה).  
שטח המגורים 386,870 מ"ר עיקרי בנוי בשטח קרקע של כ- 141 דונם נטו. צפיפות נטו 25 יח"ד/ד'.  
**מסחר** - 7,500 מ"ר עיקרי בנוי ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה וביעוד מגורים ד' בשטח קרקע של כ- 10.5 דונם.  
**מבני ציבור** - 200,000 עיקרי מ"ר בנוי ביעוד מבני ציבור בשטח קרקע של כ- 70.5 דונם.  
**תעסוקה** - ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה יהיו 2 קומות תעסוקה מעל קומת מסחר.

התכנית כוללת מתחם לשימור ששימש במקור למגורי קצינים.

מוזמנים:  
אדר' דב קורן  
אלדד ספיבק

### **המלצות:**

להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת תכנית בתנאים:  
התכנית תוגש ע"פ נוהל מבא"ת.  
אישור מרכז התמיכה למבא"ת על קבלת התשריט לבדיקה.  
תשריט על רקע מפת טופוגרפית באישור אגף המדידות.  
נסח טאבו מעודכן + חתימות בעלים בהתאם.  
פתרון גישה וחניה באישור אגף התנועה.  
אישור התקנון ע"י היועץ המשפטי.  
אישור פקיד היערות.  
התכנון יכלול לפחות 25% דירות קטנות (עד 75 מ"ר כולל ממ"ד).  
אישור יועץ השימור וועדת השימור.  
חתימת הסכם גג מול רמ"י  
אישור ולנת"ע על הפרוגרמה  
התכנית תכלול את הנספחים הבאים: בינוי, שימור, תנועה, סקר עצים, נוף ותשתיות (ביוב, מים ניקוז).  
בהוראות התכנית תשולב הוראה בסעיף תנאי להיתר בנייה הקובעת כי תנאי להוצאת היתרי בנייה במתחם זה יהיה הוצאת היתרי בנייה במתחם 6 המיועד לתעסוקה.  
יתווספו שטחי תעסוקה ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה כך ששתי קומות מעל קומת המסחר יהיו מיועדות לתעסוקה ושטחם יהיה 60% מקומת המסד המיועדת למסחר.  
גבול התכנית יתוקן כך שיהיה תואם לגבול מתחם 4 ולא חופף לו כולל התיקונים הבאים:  
1. מגרשים מס' 154-156 ח"ח 153, ו- 101 השייכים "לגן בעברית" ישונו לשטח ציבורי פתוח וישמר מעבר הולכי רגל בין הפארק לשטח זה מתחת לדרך מס' 9  
2. לחילופין תבוטל דרך מס' 9 בקטע שבין דרך 11 לרחוב הרצוג.  
3. יח"ד שבוטלו במגרשים הנ"ל יתווספו בעדיפות ראשונה למגרשים 401 ו- 402.  
תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, ע"פ סעיף 86ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

### **הוחלט:**

להמליץ בפני הועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:  
1. גבול התכנית יתוקן כך שיהיה תואם לגבול מתחם 4 ולא חופף לו כולל התיקונים הבאים:  
- מגרשים מס' 154-156 ח"ח 153, ו- 101 השייכים "לגן בעברית" ישונו לשטח ציבורי פתוח וישמר מעבר הולכי רגל בין הפארק לשטח זה מתחת לדרך מס' 9.  
- לחילופין תבוטל דרך מס' 9 בקטע שבין דרך 11 לרחוב הרצוג.  
- יח"ד שבוטלו במגרשים הנ"ל יתווספו בעדיפות ראשונה למגרשים 401 ו- 402.  
2. בהוראות התכנית תשולב הוראה בסעיף תנאי להיתר בנייה הקובעת כי תנאי להוצאת היתרי בנייה במתחם זה יהיה הוצאת היתרי בנייה במתחם 6 המיועד לתעסוקה.

3. השטחים המיועדים למוסדות ציבור יחושבו עפ"י מפתח משרד החינוך ויוגדלו ב - 9 דונם נוספים לפחות.
  4. יש לערוך שינויים בתקנון התכנית ובתשריט, במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, כדלקמן:
    - הגדלת התכסית מ 50 % ל 60 %
    - להסיר את מיגבלת הקומות
    - לשנות את מגרש 607 מש.צ.פ.לש.ב.צ.ולאחד עם מגרש 311 לש.ב.צ.אחד.
    - לבטל את קווי הבנין בין מגרשי הש.ב.צ.הצמודים, מגרשים 303 ו-304, וכן בתפר בין מגרשי הש.ב.צ.עם מגרשי הש.צ.פ.ובמיוחד בין 310 ל - 604, 302 ל - 602 וכד' להגדיל את הש.ב.צ.במגרש 302 לפחות ל 9 דונם.
  5. יתווספו שטחי תעסוקה ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" כך ששתי הקומות מעל קומת המסחר יהיו מיועדות לתעסוקה ושטחם יהיה 60% מקומת המסד המיועדת למסחר.
  6. התכנית תכלול סעיף שיגדיר הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי כתנאי להיתר בניה.
  7. התכנון יכלול לפחות 25% דירות קטנות (עד 75 מ"ר כולל ממ"ד).
  8. יתווסף סעיף לעניין בניה ירוקה.
  9. התכנית תכלול את הנספחים הבאים: בינוי, שימור, תנועה, סקר עצים, נוף ותשתיות (ביוב, מים ניקוז).
  10. אישור פקיד היערות
  11. אישור יועץ השימור וועדת השימור.
  12. חתימת הסכם גג מול רמ"י
  13. אישור ולנת"ע על הפרוגרמה
  14. התכנית תוגש ע"פ נוהל מבא"ת.
  15. אישור מרכז התמיכה למבא"ת על קבלת התשריט לבדיקה.
  16. תשריט על רקע מפת טופוגרפית באישור אגף המדידות.
  17. נסח טאבו מעודכן + חתימות בעלים בהתאם.
  18. פתרון גישה וחניה באישור אגף התנועה.
  19. אישור התקנון ע"י היועץ המשפטי
  20. תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.
- החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, ע"פ סעיף 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

**סעיף: 2** | **תכנית מפורטת: רצ/1/58/28**  
 פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014023 בתאריך: 06/11/2014

**שם:** 413-0169961-מרטין בובר 18

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 362.000 מ"ר

**מקום האתר**

שכונת נאות שקמה

**בעלי עניין:**

♦ **יזם:** אלברט טחלוב

♦ **עורך/מתכנן:** ביסטריצקי בלנקה, אדריכלית

♦ **בעלים:** אלברט טחלוב

♦ אירנה טחלוב

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 5119 ח"ח 5

**מטרת הדיון**

שינוי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מוועדה מחוזית לוועדה מקומית, בעקבות תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

**מטרת התכנית**

תוספת 18 מ"ר שטחי בנייה עיקריים להסדרת מצב קיים בבית פרטי צמוד קרקע.

**הערות בדיקה:**

1. התכנית נדונה בוועדה המקומית ביום 9.4.14 והוחלט להמליץ על התכנית להפקדה בפני הוועדה המחוזית.
2. בהתאם לתיקון 101 לחוק, סעיף 62 א (א) (16) ניתן בסמכות הוועדה המקומית בבניה צמודת קרקע להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.
3. על שטח החלקה חלה תכנית רצ/במ 58/1 המייעדת את הקרקע לאזור מגורים ב/1 מיוחד. עפ"י התב"ע ניתן לבנות 3 יח"ד, 150 מ"ר שטחי בניה עיקריים לכל יח"ד, מבקשים כיום להוסיף 18 מ"ר.

**מצב מאושר:**

שטח עיקרי: 150 מ"ר

שטחי שירות מעל הקרקע: 15% עפ"י רצ/1/1 יג

שטחי שירות תת קרקעיים: עפ"י קונטור קומת הקרקע.

גובה: 9.5 מטר.

מספר קומות: 2.

קו בניין קדמי: 5 מטר.

קו בניין צידי: 3 מטר או 0.

קו בניין אחורי: 6 מטר.

**מצב מוצע:**

שטח עיקרי: 168 מ"ר

שטחי שירות מעל הקרקע: 15% עפ"י רצ/1/1 יג

שטחי שירות תת קרקעיים: עפ"י קונטור קומת הקרקע.

גובה: 9.5 מטר.

מספר קומות: 2.

קו בניין קדמי: 5 מטר.

קו בניין צידי: 3 מטר או 0.

קו בניין אחורי: 6 מטר.

**המלצות:**

לשנות את מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מ-וועדה מחוזית ל-וועדה מקומית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים :  
תשריט על רקע מפת טופוגרפית באישור אגף המדידות.  
נסח טאבו מעודכן + חתימות בעלים בהתאם.  
פתרון גישה וחניה באישור אגף התנועה.  
אישור התקנון ע"י היועץ המשפטי.  
חתימה על כתב ויתור ושיפוי עפ"י סעיף 197 לחוק.  
תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, ע"פ סעיף 86ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

**החלט:**

לשנות את מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מ-וועדה מחוזית ל-וועדה מקומית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים :  
תשריט על רקע מפת טופוגרפית באישור אגף המדידות.  
נסח טאבו מעודכן + חתימות בעלים בהתאם.  
פתרון גישה וחניה באישור אגף התנועה.  
אישור התקנון ע"י היועץ המשפטי.  
חתימה על כתב ויתור ושיפוי עפ"י סעיף 197 לחוק.  
תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, ע"פ סעיף 86ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

<b>סעיף: 3</b>	<b>שינוי מתאר ומפורטת:</b> <b>רצ/מק/170/א/2/16</b>
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014023 בתאריך: 06/11/2014	

**שם:** אסתר המלכה 14 - 413-0154468

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 452.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

♦ **עורך/מתכנן:** ביסטריצקי בלנקה, אדריכלית

♦ **המגיש:** יעל ברדה

♦ אילן ברדה

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 5030 חלקות: 52

**מטרת הדיון**

שינוי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מוועדה מחוזית לוועדה מקומית, בעקבות תיקון 101 לחוק התכנון והבניה.

התכנית הומלצה להפקדה בוועדה המקומית בתאריך 2013-7-31 ועברה להפקדה במחוז בתאריך 13/03/14. היות והתכנית ביקשה הגדלת שטח עיקרי ב 54 מ"ר, המחוז עיכב את הטיפול בה עד לאישור החוק החדש.

נכון להיום התכנית מבקשת הגדלת שטח עיקרי ב 50 מ"ר, היא עומדת בהוראות התיקון לחוק ולכן חזרה לטיפול בוועדה המקומית.

**מטרת התכנית:**

תכנית בסמכות וועדה מקומית המגדילה שטח עיקרי ב 50 מ"ר לצורך הכשרת קומה נוספת ושינוי קו בניין קדמי מ - 8.00 מ' ל - 5.60 מ'.

**הערות בדיקה:**

התכנית עברה לסמכות וועדה מקומית משום שבהתאם לתיקון 101 לחוק, סעיף 62 א (א) (16) ניתן בסמכות הוועדה המקומית בבניה צמודת קרקע להגדיל את השטח הכולל המותר לבניה בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.

המבנה נבנה לפי היתר, הבעלים היו צריכים למלא אדמה סביב המרתף על מנת להפוך אותו לשטח שירות, אך לפי הסכם החלוקה של המגרש, השטח מסביב למקלט שייך לשכן ואשר הקצה את השטח לחנייה.

אי לכך בפועל לא ניתן למלא סביב המקלט אדמה ונכון להיום הוא בולט מעל 0.00 ב 1.30 מ' ובכך הופך לשטח עיקרי.

בשנת 2007 יצא הוצא דו"ח פקח לחריגות בנייה לשני המבנים בתחילת 2012 יצא למבקש צו הריסה למקלט.

השכן מתנגד בתוקף להצטרף לתב"ע ולהכשיר את המצב קיים אי לכך מוגשת התב"ע רק על חלק מהחלקה.

**המלצות:**

המלצת אגף תכנון

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

התכנית תוגש ע"פ נוהל מבא"ת.  
אישור מרכז התמיכה למבא"ת על קבלת התשריט לבדיקה.  
תשריט על רקע מפת טופוגרפית באישור אגף המדידות.  
נסח טאבו מעודכן + חתימות בעלים בהתאם.  
אישור התקנון ע"י היועץ המשפטי.  
תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, ע"פ סעיף 86ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

**הוחלט:**

לשנות את מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מ-וועדה מחוזית ל-וועדה מקומית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:  
התכנית תוגש ע"פ נוהל מבא"ת.  
אישור מרכז התמיכה למבא"ת על קבלת התשריט לבדיקה.  
תשריט על רקע מפת טופוגרפית באישור אגף המדידות.  
נסח טאבו מעודכן + חתימות בעלים בהתאם.  
אישור התקנון ע"י היועץ המשפטי.  
תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, ע"פ סעיף 86ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

**סעיף: 4** | **תכנית מפורטת: רצ/מק/1/58/30**  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014023 בתאריך: 06/11/2014

**שם:** הרבי מלובביץ 6 - 413-0199554

נושא: דיון להפקדה

שטח התוכנית: 1,000.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

♦ **יזם:** משה רביבו

♦ **עורך/מתכנן:** אפי בראון אדריכל

♦ **בעלים:** רמ"י

♦ **החוכר:** משה רביבו

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 5116 חלקות: 11

**מטרת הדיון**

תכנית בסמכות ועדה מקומית להגדלת שטח בניה עיקרי של כ-15 מ"ר לדירת גג בבית מגורים קיים מדורג.

**מטרת התכנית:**

שטח עיקרי מאושר ע"פ תב"ע רצ/58/1 מאושרת הינו:  
880 מ"ר = 110 מ"ר (לכל יח"ד) \* 8 (יח"ד המאושרות במגרש)

שטח עיקרי מוצע:

895.6 = 880 מ"ר + 15.6 מ"ר

**הערות בדיקה:**

בהתאם לתיקון 101 לחוק, סעיף 62 א (א) (16) ניתן בסמכות הוועדה המקומית בבניה רוויה הגדלת שטח בניה עיקרי שלא יעלה על 20% משטח המגרש או בשטח שלא יעלה על 500 מ"ר לפי הקטן.

**המלצות:**

המלצת אגף תכנון

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

אישור מרכז התמיכה למבא"ת על קבלת התשריט לבדיקה.

תשריט על רקע מפת טופוגרפית באישור אגף המדידות.

נסח טאבו מעודכן + חתימות בעלים בהתאם.

אישור התקנון ע"י היועץ המשפטי.

חתימה על כתב ויתור ושיפוי עפ"י סעיף 197 לחוק.

תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, ע"פ סעיף 86ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

**הוחלט:**

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

אישור מרכז התמיכה למבא"ת על קבלת התשריט לבדיקה.

תשריט על רקע מפת טופוגרפית באישור אגף המדידות.

נסח טאבו מעודכן + חתימות בעלים בהתאם.

אישור התקנון ע"י היועץ המשפטי.

חתימה על כתב ויתור ושיפוי עפ"י סעיף 197 לחוק.



מס' דף 9:

תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, ע"פ סעיף 86ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

**סעיף: 5** | **הפקעה: רצ/2014034**  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014023 בתאריך: 06/11/2014

**שם:** רצ/11/1

נושא: דיון בהפקעות

**מקום האתר**

הרחבת רחוב התקווה מצדו המערבי

**בעלי עניין:**

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשלי"צ

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 3945 ח"ח 509, 186

**מטרת הדין**

הפקעת שטחים לצרכי ציבור עפ"י תב"ע: רצ/11/1

**הערות בדיקה:**

אדריכלית אגף תכנון הגב' טל קויטי מפתחת שפת רחוב ברחוב התקווה. לצורך הפיתוח יש צורך לרשום הפקעה על זכות הדרך על חלקי חלקות 509, 186 בגוש 3945.

עם אישור הועדה להפקעה תוכן הודעת הפקעה לחתימת יו"ר הועדה לפרסום ברשומות (ילקוט הפרסומים), לאחר הפרסום ברשומות ירשום רשם לשכת רישום המקרקעין (טאבו) הערה על ההפקעה עפ"י סעיפים 5 ו-7 לפקודה בנסחי הטאבו של החלקות.

התוכנית אושרה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2876, 23.12.1982, התשמ"ג, עמ' 451

רשם: יצחק שמוקלר – אגף נכסים

**המלצות:**

לאשר את ההפקעה.

**הוחלט:**

לאשר את ההפקעה.

**סעיף: 6** | **הפקעה: רצ/2014035**  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014023 בתאריך: 06/11/2014

**שם:** רצ/187/2/14

נושא: דיון בהפקעות

**מקום האתר**

רחוב דרור מצדו המערבי

**בעלי עניין:**

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשלי"צ

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקי חלקות:**

גוש: 3933 ח"ח 134

**מטרת הדין**

ביטול הפקעת שטחים לצרכי ציבור עפ"י תב"ע: רצ/187/2/14

**הערות בדיקה:**

תוכנית רצ/187/2/14 שינתה את יעוד מגרש 2-134 מיועד דרך עפ"י תב"ע רצ/187/14 ליעוד מגורים ד' עפ"י תב"ע רצ/187/2/14 לפיכך מבקשי רוכשי החלקה להביא לועדה אישור ביטול הפקעה החל על מגרש זה.

לגבי מגרש 1-134 הרחבת רחוב דרור מצדו המערבי לגביו לא חל שינוי וההפקעה הרשומה ממשיכה גם עפ"י תב"ע זו.

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6584, 30.4.2013, התע"ג, עמ' 4427

רשם: יצחק שמוקלר - אגף הנכסים

**המלצות:**

לאשר את ביטול ההפקעה.

**הוחלט:**

לאשר את ביטול ההפקעה.

**סעיף: 7 תכנית מתאר מפורטת: רצ/1/103/1**

פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014023 בתאריך: 06/11/2014

**שם:** 413-0238535- משולש נים

נושא: דיון להמלצה להפקדה

שטח התוכנית: 209,906.000 מ"ר

**מקום האתר**

מדרום לשד' נים ולשיכון המזרח, נושק לגבול מוניציפלי של באר יעקב ונס ציונה.

**בעלי עניין:**♦ **יזם:** חב' סבית בע"מ♦ **עורך/מתכנן:** לייטרסדורף ט. - כנורי אדריכלים**גושים/ חלקות לתכנית:****חלקות בשלמותן:**

גוש : 3633 חלקות 78

**חלקי חלקות:**

גוש : 3633 ח"ח 1-11, 28-40, 36-38

גוש : 3633 ח"ח 77, 79, 94

גוש : 3633 ח"ח 96 ,

**מטרת הדיון**

דיון חוזר להמלצה להפקדה, בהמשך לדיון תכנוני מקדים (פרה-רולינג בוועדה המחוזית).

התכנית מציעה שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים לבניה רוויה ל-1,300 יח"ד מתוכן 415 יח"ד קטנות (32%). כמו כן התכנית כוללת שטחים למוסדות ציבור, מסחר, שטחי ציבור פתוחים ודרכים פנימיות.

**מטרת התכנית:**

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ל-1,300 יח"ד הכוללת את השטחים והשרותים הנדרשים.
- שינוי יעוד מאזור חקלאי לאזור לבינוי עירוני: מגורים, מבני ציבור, מסחר, ש.צ.פ ודרכים.
- קביעת זכויות הוראות בנייה ליעודים השונים.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים.

**הערות בדיקה:**

התכנית נדונה בוועדה המקומית ביום 9.6.11 והוחלט להמליץ על הפקדתה בתנאים. עיקרי הוראות התכנית שנדונה בוועדה: הקמת 1,180 יח"ד, מגרש משולב הכולל דיור מוגן הכולל 120 יח"ד מעל קומת מסחר, 3 מגרשים למבני ציבור, שטחים ציבוריים הכוללים גינה מרכזית גדולה, חניה תת קרקעית למגורים עפ"י תקן חניה של 1.5 חניות ליח"ד.

במקביל למילוי התנאים בהתאם להחלטת הוועדה, הוצגה התכנית בפני לשכת התכנון בפרה-רולינג ביום 30.1.13. להלן עיקרי סיכום הדיון המקדים עבור התכנית:

- התכנית ממוקמת ביחידת קרקע מבודדת יחסית, יש להראות קישוריות של השכונה עם סביבתה.
- יש לשקול הגדלת צפיפות ל-20 יח"ד לדונם.
- על המגרשים להכיל 15% חניית אורחים בנוסף לזו הקיימת ברחוב.
- הוצאת הכבישים הסמוכים (כביש 431 ו-4313) מגבול התכנית.
- בנוסף הועלתה הנקודה כי 120 יח"ד עבור הדיור המוגן שהוצעו אינן מספיקות ואם ממתכננים פרויקט מסוג זה, יש לתכנן מינימום 200 יח"ד.

התכנית תוקנה בהתאם להתייחסות לשכת התכנון ועל כן היא מובאת לדיון חוזר להמלצה להפקדה בוועדה המחוזית.

**עיקרי הוראות התכנית:**

**מצב מוצע- מגורים:**

שטח סה"כ המגרשים: 66,000 מ"ר.  
יח"ד: 1,300 יח"ד, מתוכן 415 יח"ד קטנות עד 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד).  
8 בניינים בני 10 קומות במקביל לרחוב קלמן.  
6 בניינים בני 19 קומות.  
8 בניינים בני 20 קומות.  
סה"כ שטחי בניה עיקריים: 140,800 מ"ר (213%).  
סה"כ שטחי שירות עיליים: 65,000 מ"ר (98%).  
סה"כ שטחי שירות תת קרקעיים: 132,000 מ"ר (200%).  
מס' קומות: עד 20 קומות.  
מס' קומות מתחת לכניסה קובעת: 2 קומות.  
גובה מבנה: עד 77 מ'.  
צפיפות: 19.6 יח"ד.  
תכסית: עד 50%.

תקן חנייה: סה"כ חניות מוצעות: 2,388 מקומות חניה.  
גינון: לפחות 30% משטח תא השטח יהיה עבור גינון.

**מצב מוצע- מסחר:**

שטח המגרש: 6,920 מ"ר.  
סה"כ שטחי בניה עיקריים: 2,000 מ"ר.  
שטחי שירות עיליים: 500 מ"ר.  
שטחי שירות תת קרקעיים: 2,500 מ"ר.  
תכסית: 60%.  
מס' קומות: 2 קומות.  
מס' קומות מתחת לכניסה קובעת: קומת מרתף.  
גובה מבנה: עד 77 מ'.  
חנייה: 60 מקומות חניה + 3 חניות תפעוליות.

**מצב מוצע- שטח לבניינים ציבור:**

בתחום התכנית מוקצים 4 מגרשים עבור שטח לבנייני ציבור.  
שטח סה"כ המגרשים: 32,530 מ"ר.  
סה"כ שטחי בניה עיקריים: 31,690 מ"ר (97%).  
סה"כ שטחי שירות עיליים: 28,440 מ"ר (87%).  
סה"כ שטחי שירות תת קרקעיים: 16,080 מ"ר (49%).  
תכסית: 50%.  
מס' קומות: עד 4 קומות.  
מס' קומות מתחת לכניסה קובעת: קומת מרתף.  
גובה מבנה: עד 20 מ'.  
חניה: סה"כ 202 מקומות חניה + 3 מקומות חניה לאוטובוסים.

**השימושים הנדרשים בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור:**

חינוך:  
בי"ס יסודי- מוסד 1.  
מעון יום – 2 מוסדות.  
גן טרום חובה- 4 מוסדות.  
נדרש סה"כ שטחים- 21 דונם.  
מוצעים סה"כ שטחים- 32 דונם.

**שטח ציבורי פתוח:**

סה"כ שטחים ציבוריים פתוחים: 71,085 מ"ר.  
בהתאם לפרוגרמה לצרכי ציבור נדרש סה"כ שטחים- 31.9 דונם.  
מוצעים סה"כ שטחים- כ- 71 דונם.

**חניות ציבורית:**

- מוצעים 4 חניונים ציבוריים :
- חניון מזרחי : 42 מקומות חניה.
- 2 חניונים דרומיים : 57+68=125 מקומות חניה.
- חניון מערבי : 70 מקומות חניה.
- סה"כ 237 מקומות חנייה ציבורית. (\* קיימת גמישות וגם החניון בקרית החינוך המונה 83 חניות יכול לשמש כחניה ציבורית במידת הצורך)

**הערות אגף התכנון:**

1. התכנית תוקנה בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.
2. צפיפות יח"ד הוגדלה ל- 19.6 יח"ד לדונם (לעומת 17.2).
3. מתוך 1,300 יח"ד בתכנית נקבעו 415 יח"ד קטנות (כ 32 %)
4. התכנית נותנת מענה לעניין קישור השכונה עם סביבתה באמצעות תכנון של 3 גשרים לאורכו של רחוב קלמן לטובת גישה נוחה להולכי רגל אל השכונה וממנה. הגשרים ממוקמים בסמוך לשטח המסחרי ומוסדות הציבור בסביבה.
5. הכבישים הסמוכים (כביש 431 ו-4313) הוסרו משטח התכנית.
6. מכיוון ו- 120 יח"ד עבור הדיור המוגן שהוצעו אינן מספיקות, הוסר המבנה עבור הדיור המוגן, עפ"י בקשת היזם.
7. עפ"י תכנית המתאר זכויות הבנייה המקסימליות במתחם התכנון של שטח התכנית הן 187,500 מ"ר. זכויות הבניה של התכנית הנוכחית הן 210,000 מ"ר העוברות את סה"כ הזכויות שנקבעו בתכנית המתאר לפולגון זה, הנושא יתוקן במסגרת ההתנגדויות לתכנית המתאר.
8. יש לתכנן פארק משמעותי אשר ישרת את שכונת חלום ראשון ואת השכונה החדשה על שדי נים, התכנון כאמור לא יקטין את היקף השטח לבנייני ציבור - הבינוי יתוקן בהתאם.
9. יש להטמיע במסמכי התכנית הנחיות והוראות לתכנית בסמכות וועדה מקומית שתקודם לאחר אישור תכנית זו, לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
10. יש לציין הערה לטבלת הזכויות כי בכל מגרש מגורים תהיינה 32% יח"ד קטנות, עד 75 מ"ר ברוטו.
11. יש להוסיף התניה בהוראות התכנית לעניין ביצוע גשרי חיבור בסעיף שלבי הביצוע: תנאי להוצאת היתר יהיה בניה מעל 30% - ביצוע גשר.
12. חלק ממסמכי התכנית יהיה נספח אקוסטי.

**המלצות:**

1. להמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :
1. יש לתכנן פארק משמעותי אשר ישרת את שכונת חלום ראשון ואת השכונה החדשה על שדי נים, התכנון כאמור לא יקטין את היקף השטח לבנייני ציבור - הבינוי יתוקן בהתאם.
2. יש להוסיף התניה בהוראות התכנית לעניין ביצוע גשרי חיבור בסעיף שלבי הביצוע: תנאי להוצאת היתר יהיה בניה מעל 30% - ביצוע גשר.
3. יש להטמיע במסמכי התכנית הנחיות והוראות לתכנית בסמכות וועדה מקומית שתקודם לאחר אישור תכנית זו, לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
4. יש לציין הערה לטבלת הזכויות כי בכל מגרש מגורים תהיינה 32% יח"ד קטנות, עד 75 מ"ר ברוטו.
5. הגשת סקר מפורט של ערכי הטבע ואישור פקיד היערות.
6. אישור רשות שדות התעופה.
7. חו"ד סביבתית לעניין ההשפעות של רוח והצללה.
8. הגשת דו"ח אקוסטי.
9. תשריט על רקע מפה טופוגרפית.
10. נסח טאבו+ חתימות בעלים בהתאם.
11. פתרון גישה וחניה באישור אגף התנועה.
12. אישור היחידה לאדריכלות נוף.
13. אישור אגף איכה"ס.
14. אישור התקנון ע"י היועץ המשפטי.
15. חתימה על כתב ויתור ושיפוי עפ"י סעיף 197 לחוק.
16. הגשת נספח ניקוז.
17. תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

**הוחלט:**

- לאחר שחברי הוועדה שמעו את המבקשים ואת המתכנן מחליטה הוועדה לקבל את המלצת מהנדס העיר לתוכנית זו ולהמליץ בפני הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, בכפוף לתיקונים ולתנאים הבאים:
1. יש לתכנן את הפארק בצורה שתשרת משמעותית יותר את שכונת חלום ראשון הגובלת ואת השכונה החדשה, התכנון כאמור לא יקטין את היקף השטח לבנייני ציבור.
  2. יש להוסיף מעברים להולכי רגל בין מבני המגורים במעגל הפנימי עבור המגורים הרחוקים מהפארק (במעגל החיצוני).
  3. יש להוסיף התניה בהוראות התכנית לעניין ביצוע גשרי החיבור בסעיף שלבי הביצוע: תנאי להוצאת היתר בבניה מעל 30% - יהיה ביצוע גשר בפועל.
  4. יש להטמיע במסמכי התכנית הנחיות והוראות לתכנית בסמכות וועדה מקומית שתקודם לאחר אישור תכנית זו, לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
  5. יש להוסיף בפרק תנאים להוצאת היתר בניה: הכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי כתנאי להוצאת היתר בניה. תכנית זו תכיל את כל ההנחיות כפי שיועברו מאת האגף לתכנון עיר.
  6. יש לציין הערה לטבלת הזכויות כי בכל מגרש מגורים תהיינה 32% יח"ד קטנות, עד 75 מ"ר ברוטו.
  7. נספח הבינוי ישונה כך שהמעגל הפנימי יראה בניה מרקמית ולא מגדלית כפי שהוצע בדיון. כמו כן יש לישר את מגרשי המגורים ולהקטין את קווי הבניין לכיוון תחום הדרך ל - 8 מ' מקסימום.
  8. לא תותר חניה עילית בחלק הפונה לתחום הדרך.
  9. יתווסף סעיף לתקנון לעניין בניה ירוקה.
  10. הגשת סקר מפורט של ערכי הטבע ואישור פקיד היערות.
  11. אישור רשות שדות התעופה.
  12. חו"ד סביבתית לעניין ההשפעות של ההצללה והרוח.
  13. הגשת דו"ח אקוסטי.
  14. תשריט על רקע מפה טופוגרפית.
  15. הגשת נסחי טאבו.
  16. פתרון גישה וחניה באישור אגף התנועה.
  17. אישור היחידה לאדריכלות נוף.
  18. אישור אגף איכה"ס.
  19. אישור התקנון ע"י היועץ המשפטי.
  20. חתימה על כתב ויתור ושיפוי עפ"י סעיף 197 לחוק.
  21. הגשת נספח ניקוז.
  22. תיקונים טכניים עפ"י דרישת אגף התכנון במנהל הנדסה.

החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, ע"פ סעיף 86ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הבאים.

**סעיף: 8** | **תשריט חלוקה: רצ/2014058**  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014023 בתאריך: 06/11/2014

**שם:** רח' דמארי 8

נושא: מפה לצרכי רישום

שטח התוכנית: 471.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

**בעלים:** חממי שלמה, כהן יעקב

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 3937 חלקות: 87

**מטרת הדיון**

אישור תוכנית חלוקה לצרכי רישום

**מטרת התכנית:**

חלוקה בתחום תכנית רצ/6/1/ב בתוקף בגוש 3937 חלקה 87  
שטח החלקה: 0.471 דונם כאשר מתוכה:

שטח למגורים: 0.437 ד'

שטח לדרך: 0.034 ד'

יעוד החלקה: מגורים ג'

**הערות בדיקה:**

נבדק ע"י אגף התכנון ותואם תב"ע בתוקף.

**המלצות:**

לאשר.

**הוחלט:**

לאשר.



**סעיף: 9** | **תשריט חלוקה: רצ/2014059**  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014023 בתאריך: 06/11/2014

**שם:** רח' עראקי

נושא: מפה לצרכי רישום

שטח התוכנית: 3,802.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

**בעלים:** בן שושן

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6288 חלקות: 36

**מטרת הדיון**

אישור תכנית חלוקה לצרכי רישום

**מטרת התכנית:**

חלוקה בתחום תכנית רצ/24/1, ו - רצ/4/24/1 בתוקף  
בגוש 6288 חלקה 36, בין הרחובות גיבשטיין, עראקי ואעלה בתמר.

בעבר הוגש תצ"ר לחלקה הנ"ל ואושר בתאריך 17-09-07 אך לא נרשם ולכן  
הוגש שנית לפי דרישות מרכז למיפוי ישראל (משום שעברו 5 שנים).

**הערות בדיקה:**

נבדק ע"י אגף התכנון ותואם תב"ע בתוקף.

**המלצות:**

לאשר.

**הוחלט:**

לאשר.

**סעיף: 10** | **תשריט חלוקה: רצ/2014060**  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014023 בתאריך: 06/11/2014

**שם:** רח' שמעוני

נושא: מפה לצרכי רישום

שטח התוכנית: 755.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

**בעלים:** שיפר נופר

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 3945 חלקות: 584

**מטרת הדין**

אישור תוכנית חלוקה לצרכי רישום.

**מטרת התכנית:**

חלוקה בתחום תכנית רצ/11/1 בתוקף בגוש 3945 חלקה 584 רח' שמעוני פינת רח' טשרנחובסקי

שטח החלקה: 0.755 ד' כאשר מתוכה:

שטח למגורים: 0.706 ד'

שטח לדרך: 0.049 ד'

יעוד החלקה: מגורים ג'

**הערות בדיקה:**

נבדק ע"י אגף התכנון ותואם תב"ע בתוקף.

**המלצות:**

לאשר.

**הוחלט:**

לאשר.

**סעיף: 11** | **תכנית מפורטת: רצ/מק/31/110**  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014023 בתאריך: 06/11/2014

**שם:** רח' יהודה-מתחם השוק

נושא: מפה לצרכי רישום

שטח התוכנית: 2,400.000 מ"ר

**מקום האתר**

שכונת רמב"ם, מצפון רח' יהודה, מדרום רח' נחמה, ממזרח רח' פינסקר, ממזרח רח' הגדוד העברי

**בעלי עניין:**

♦ **יזם:** קבוצת "קיד הד"

♦ אלי רז

♦ **עורך/מתכנן:** גידי גולומב - אדריכל

♦ **בעלים:** קבוצת "קיד הד"

♦ אלי רז

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 3932 חלקות: 61, 62, 63

**מטרת הדיון**

אישור תוכנית חלוקה לצרכי רישום.

**מטרת התכנית:**

איחוד וחלוקה התחום תכנית רצ/מק/31/110 בתוקף

בגוש 3932 חלקות: 61, 62, 63

לאחר איחוד חלקות המקור שטח החלקה הארעית: 2,400 ד'

מתוך זה:

שטח למגורים: 2,267 ד'

שטח לדרך: 0.133 ד'

יעוד החלקה: מגורים ג'

**הערות בדיקה:**

נבדק ע"י אגף התכנון ותואם תב"ע בתוקף.

**המלצות:**

לאשר.

**הוחלט:**

לאשר.

**סעיף: 12** | **תשריט חלוקה: רצ/2014061**  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014023 בתאריך: 06/11/2014

**שם:** רח' יהודה הלוי 10

נושא: מפה לצרכי רישום

שטח התוכנית: 655.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

**בעלים:** ד. אתגר ניהול נכסים

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 3932 חלקות: 169

**מטרת הדיון**

אישור תוכנית חלוקה לצרכי רישום.

**מטרת התכנית:**

חלוקה בתחום תכנית רצ/42/6/1 בתוקף בגוש 3932 חלקה 169

שטח החלקה: 0.655 ד' כאשר מתוכה:

שטח למגורים: 0.586 ד'

שטח לדרך: 0.069 ד'

יעוד החלקה: מגורים ג'

**הערות בדיקה:**

נבדק ע"י אגף התכנון ותואם תב"ע בתוקף.

**המלצות:**

לאשר.

**הוחלט:**

לאשר.

**סעיף: 13** | **שינוי תכ' מתאר: רצ/41/7/1**  
פרוטוקול ועדת משנה רישוי ותכנון ישיבה מספר: 2014023 בתאריך: 06/11/2014

**שם:** נורדאו 77

נושא: מפה לצרכי רישום

שטח התוכנית: 1,041.000 מ"ר

**בעלי עניין:**

**♦ יזם:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון

**♦ עורך/מתכנן:** אגף תכנון במינהל תכנון הנדסי

**♦ בעלים:** בעלים פרטיים

**גושים/ חלקות לתכנית:**

**חלקות בשלמותן:**

גוש: 3925 חלקות: 104

**מטרת הדין**

אישור תוכנית חלוקה לצרכי רישום.

**מטרת התכנית:**

חלוקה בתחום תכנית רצ/41/7/1 בתוקף בגוש 3925 חלקה 104

שטח החלקה: 1,041 ד' כאשר מתוכה:

שטח למגורים: 0.981

שטח לדרך: 0.060 ד'

יעוד החלקה: מגורים ב'

**הערות בדיקה:**

נבדק ע"י אגף התכנון ותואם תב"ע בתוקף.

**המלצות:**

לאשר.

**הוחלט:**

לאשר.