



החלטות

הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

ישיבה מספר 88 מיום 20.03.2019

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 פרוטוקול

- א. פרוטוקול ישיבה 78 מיום 28.11.2018
- ב. פרוטוקול ישיבה 79 מיום 05.12.2018
- ג. פרוטוקול ישיבה 81 מיום 26.12.2018

2. תמל/ 2010 קרית גת, שבטי ישראל – פינוי בינוי



1. אישור פרוטוקול

א. פרוטוקול ישיבה 78 מיום 28.11.2018

הנושא לא נדון

ב. פרוטוקול ישיבה 79 מיום 05.12.2018

הנושא לא נדון

ג. פרוטוקול ישיבה 81 מיום 26.12.2018

הנושא לא נדון



2. תמל/ 2010 קרית גת, שבטי ישראל – פינוי בינוי

הוחלט:

בפני הוועדה הוצגה תמל/ 2010 המציעה התחדשות עירונית במתווה בינוי-פינוי-בינוי במתחם שבטי ישראל בקריית גת.

התכנית מציעה 2728 יח"ד חדשות במקום 372 הקיימות, בצפיפות ממוצעת של כ-40 יח"ד/ד' נטו, במבנים שגובהם נע בין 10 ל-24 קומות, ובתמהיל דירות מגוון. עוד כוללת התכנית שטחי מסחר בקומת מסד, שטחי ציבור מבוניים ובמגרשים יעודיים, שצ"פים ודרכים. התכנית כוללת חטיבת קרקע פנויה שנרכשה ע"י יזם פרטי אשר בה יחל הבינוי כך שיתאפשר בינוי- פינוי ללא צורך במעבר לדיור זמני.

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

בינוי:

1. על מנת לשפר את ניצול הקרקע בשב"צ בתא שטח 403 ולאפשר פעילות במגרש בכל שעות היממה, יש להוסיף שימוש של דיור מוגן בהיקף של 200 יחידות בשב"צ ולאפשר עבורן זכויות בניה נוספות של 60 מ"ר עיקרי לכל יחידה בגובה של עד 20 קומות. שטחי שרות יתווספו בהתאמה
2. על מנת לעודד רחובות פעילים, קווי בניין של מגרשי המגורים כלפי חזית ראשית ברחובות המשניים יהיו 3 מטר. קו הבניין של קומת המסד ביעוד מגורים ומסחר יהיה 0.
3. הוראות התכנית יקבעו כי לפחות 20% מכל יחידות הדיור בכל מגרש / בקשה להיתר יהיו יחידות דיור קטנות
4. הוראות התכנית יקבעו כי לא ייבנו קירות תמך הגבוהים מ 0.8 מטר במגרשי המגורים ולא יעלו על 1.5 מטר בפיתוח השטח.
5. הוראות התכנית יקבעו כי תכנית הפיתוח שהינה תנאי להיתר, תכלול תכנית נטיעות לשטחים הפתוחים. התכנית תוודא הצללה ומערך נטיעות המבטיחים צל בלפחות 50% מהשטח. תכנית הנטיעות תקבע הנחיות לשתילת עצים במגרשים שבהם קו בניין קדמי גדול מ – 0.

תשריט:

6. על מנת להבטיח שבילי גישה בין שטחים ציבורים, תאי השטח המסומנים כשפ"פ יסומנו כשבילים ותתאפשר חניה פרטית בתת הקרקע. להוראות התכנית תתווסף הוראה לרישום תלת מימדי.
7. תבחן האפשרות להרחבת שביל המעבר בחלק הצפון מזרחי של התכנית לכיוון המעבר התחתי.

סביבה:

8. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בבקשה להיתר הבניה תוצג בחינת נחיצות כריתת העצים המסומנים בתכנית לכריתה ביחס לבינוי המוצע.
9. לתכנית הוגש נספח סביבתי שבחן את מטרדי כביש 35 ביחס לבינוי המוצע. יש לפרט במסמכי התכנית את המגרשים הספציפיים שבהם נדרשת חוות דעת אקוסטית הקובעת את אמצעי המיגון, בשלב היתר הבניה.
10. יש להשלים את דוח הסביבה ולעדכן את הוראות התכנית בנושאים של טיפול בהגברת רוח, מטרדים בעת ההקמה, חידוד הוראות המבטיחות מניעת מטרדים הדדיים ביעודים מעורבים, עודפי עפר ופסולת, הכל בתאום עם יועץ הסביבה לותמ"ל.
11. יש לצרף למסמכי התכנית נספח חפירה ומילוי.
12. לנספח הנוף יתווספו 4 חתכים עקרוניים של השצ"פ הצפוני ובהם יוצגו, בין היתר, שיפועים, מפלסי קרקע והשימושים מוצעים.

תחבורה ותשתיות:

13. על מנת להציג את מערך התחבורה הציבורית במרחב התכנית ושילובו במערכת התנועה העירונית, יש לצרף למסמכי התכנית נספח תח"צ
14. מאחר וסלילתו של כביש 35 הסתיימה ונותרו שטחים הכלואים בין השכונה לבין הקיר האקוסטי של כביש 35, שטחים שנקבעו ביעוד דרך או שצ"פ וכן רסטר של דרך לביטול, יקבעו שטחים אלו ביעוד דרך ו/או טיפול נופי וזאת על מנת לאפשר את הרחבת השצ"פ עד הדרך הסלולה בפועל. הוראות התכנית יאפשרו שימושי שצ"פ זמניים (ללא בינוי קבע), בתאי שטח אלו ופיתוח השטח יעשה בתאום עם נת"י.
15. מאחר וחיבור רחוב נפתלי (דרך 9 בתכנית) לרחוב שבטי ישראל מוצע בקרבה גדולה לצומת עם שבטי ישראל באופן העלול ליצר בעיה תנועתית ובטיחותית, יש להסיט את דרך 9 מזרחה, כפי שהוצג בדיון.

ניקוז:

16. לאחר בחינת 2 חלופות הניקוז המוצגות בתכנית ובהמלצת יועץ הניקוז לוועדה תוואי המובל יהיה בשצ"פ הצפוני. מסמכי התכנית יתוקנו בתאום עם יועץ הניקוז לוועדה.

שלביות בינוי ושמאות:

17. טבלאות האיזון יתוקנו בהתאם לתקן 15 וככל הניתן זכויות היזם יופרדו מזכויות הדיירים, זאת בתאום עם היועץ השמאי לוועדה ובהיוועצות עם הרשות להתחדשות עירונית.
18. התכנית כוללת נספח שלביות מנחה הקובע חתימה על חוזי מכר מול בעלי הדירות המתפנות. יש לחדד את הוראות התכנית כך שיובטח כי הבניה תתקדם במקביל להליכי הפינוי וההריסה.



טבלאות האיחוד וחלוקה יועברו לרמ"י לצורך תאום, וזו תעביר התיחסותה בתוך 30 יום.

הוראות:

19. בסעיף שבי"צ יתאפשרו כלל השימושים המופיעים בו בכלל המגרשים, זאת בהתאם לנוסח הגנרי.
20. הוראות התכנית ייכללו הנחיות לתכנון אזורי שהייה ומפגש איכותיים בתחומי השצ"פים, אשר יאפשרו מגוון של פעילויות קהילתיות כגון: גינה קהילתית, אזורי התכנסות לאירועים/מופעים, מתקני/מגרשי ספורט, מתקני משחק.

שיתוף ציבור:

21. יש לערוך כנס הסברה לדיירים להצגת התכנון העדכני והתקדמות ההליך.

תיקונים טכניים בהנחית מתכנתת הועדה

מר ראמי עילאת
מזכיר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים
לדיור

מר אביאל יוצר
יו"ר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים
לדיור