

שלום רב,

הנדון: חו"ד תכנונית לתכנית 405-0394908, כפר סבא- כס/ 1/25/1 א.ת פארק המוביל

סימוכין: מונה הוראות 131, מונה תשריט 96

התכנית עמדה בתנאי סף בתאריך 28/12/22 ותשובץ לדיון במליאת הוועדה של הוועדה המחוזית.
התכנית נבדקה בלשכת התכנון ע"י רפרנט התכנית אדר' דן קוניאק וראש הצוות אורית פיילר.

א. התכנית המוצעת

1. **מטרת ומהות התכנית:** העצמת אזור התעשייה הקיים ושדרוגו לרובע תעסוקה עירוני מתחדש הכולל עירוב שימושים מלא תוך כדי התאמה להנחיות תמ"א 70, לצד שדרוג המרחב הציבורי והתשתיות הקיימות.

2. **שטח התכנית:** 631.682 דונם

3. **מיקום:** אזור תעסוקה קיים בצפון מזרח כפר-סבא, הגובל בדרך 55 ממזרח, רחוב וייצמן מדרום, פארק כפר סבא ממזרח ורחוב דרך הפועל מצפון.

4. **רקע:**

אזור התעשייה הקיים מאופיין בתת ניצול (בינוי ורח"ק נמוכים) וחוסר תפקוד עירוני. שטח התכנית כולל את מתחם קניון G, מגרשי תעשייה קיימים ואת תחום רצועת המוביל הארצי. מדובר בחטיבת קרקע בעלת פוטנציאל רב, הקרובה לרחוב וייצמן שהוא הציר העירוני הראשי, לאזורי מגורים מצפון ומדרום ולפארק העירוני ממערב.

התכנית ממוקמת בין שתי תחנות מטרו מתוכננות בקו מטרו M1 מקטע צפוני ובתחום תמא/70 – תחנת אלקלעי בדרום וכפר סבא מזרח.

מטרת התכנית - להפוך את האזור לשער המזרחי החדש של העיר ולאחד מאזורי התעסוקה המובילים במרחב, וזאת באמצעות התחדשות אזור התעשייה הישן והפיכתו לרובע עירוני הכולל עירוב שימושים ופעיל לאורך כל שעות היממה.

התכנון מציעה איזור כדלקמן :

1. שימושי מגורים בשני אזורים מוגדרים –

א. לאורך הדופן המערבית, הגובלת בפארק העירוני.

ב. בחלק הצפון מזרחי הגובל ברצועת המוביל הארצי (המשמש כפארק) ובסמוך ליציאה מתחנת מטרו כפר-סבא מזרח.

2. במרכז התכנית אזור תעסוקה ב' המאפשר שימושים של תעשייה ומלאכה.

3. בשאר תחום התכנית מותרים שימושים של תעסוקה ומסחר.

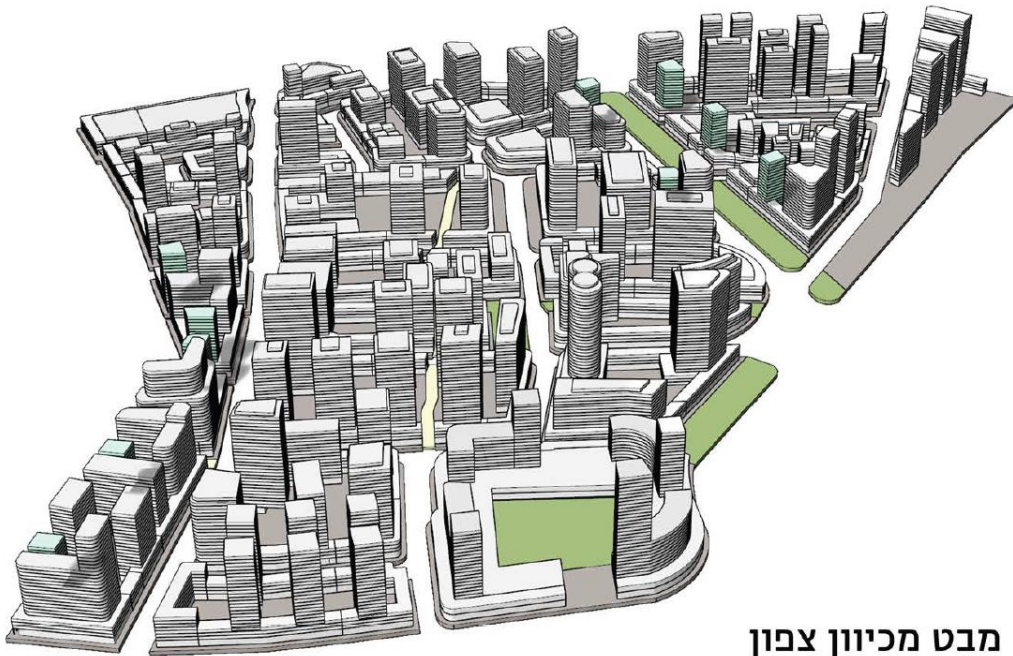
התכנית נותנת מענה לחוסרים בצרכי ציבור, פתרון ליח"ד קטנות, הוספת שטחי מסחר, תעסוקה, בילוי ופנאי.



תשריט מצב מוצע



נספח בינוי



מבט מכיוון צפון

סכמת מטה מתוך נספח בינוי

ב. יחס לתכנון מקומי מחוזי וארצי

1.ב. תכניות מפורטות החלות התחום התכנית:

- תכנית מפורטת מס' כס' / 1 / 1 אושרה בשנת 1977
- תכנית מפורטת מס' כס' / 1 / 1 ג אושרה בשנת 1976
- תכנית מפורטת מס' כס' / 1 / 1 גל אושרה בשנת 1998
- תכנית מפורטת מס' כס' / 1 / 1 מ אושרה בשנת 1990
- תכנית מפורטת מס' כס' / 1 / 211 אושרה בשנת 1988
- תכנית מפורטת מס' כס' / 1 / 25 אושרה בשנת 1989, על תיקוניה השונים.

- 2.ב. **תכנית מתאר כוללנית** תכנית מתאר מקומית כוללנית כפר סבא כס' / 2035, 405-0412890 (סטטוס -תכנית מופקדת בתיקונים לפי החלטה לפרסום 106ב). הפירוט מטה הינו לאחר הטמעת ההחלטה לפי 106.

1. שם מתחם: 2א
2. ייעודים: תעסוקה
3. שימושים: תעסוקה, משרדים ומסחר, מבני ציבור ודיור מכליל.
4. גובה: 7 עד 24 קומות. במוקד שער/מוקד בניה לגובה – 30 קומות.
5. צפיפות: ל"ר
6. זכויות בנייה: 1,300,000 מ"ר בכל הייעודים.
7. הנחיות מיוחדות למתחם:

א. תעסוקה – מקסימום רח"ק 4

ב. תכנית מפורטת תקבע מיקום מסוף תחבורה ציבורית

ג. תכנית מפורטת תתייחס לרצועת המוביל

ד. הנחיות לגבי מפגש עם יובל נחל קנה במזרח (ואדי סיר) ובמערב (נחל הדס).

יש לציין כי תכנית המתאר הכוללת אינה תואמת לתמא 70 ובימים אלו לשכת התכנון בוחנת את אופן ההתאמה של התכנית הכוללת לתמא 70.

ב.3. תכנית מתאר מחוזית:

רוב השטח מסומן כאזור תעשיה מלאכה ותעסוקה. חלקים קטנים במערב וצפון התכנית מסומנים כאזור לפיתוח עירוני. התממ מנחה כי הפיתוח באזורי תעשיה יבוצע בהתאם לתחזיות הביקוש לשטחים וכי היקף המסחר יוגבל על מנת לא לפגוע בחוסן הכלכלי של מרכז העיר. תיקון 49 מאפשר הרחבת תחום הפיתוח העירוני לתוך שטחים ביעוד תעשיה מלאכה ותעסוקה, על מנת לאפשר עירוב שימושים, בהתניות הכוללות - מזעור מטרדים ומפגעים, קשר תפקודי רציף לאזור המגורים ומתן מענה לתעשיה ומלאכה הנדרשים במרחב.

ב.4. תכניות מתאר ארציות

- תמא/35/1:

• מרקמים: מרקם עירוני

• הנחיות סביבתיות: שטח לשימור משאבי מים

- תמא/35/4:

• הוראות התכנית אינן מחייבות לעניין פריסה מרחבית וצפיפות מאחר והיקף שטחי מגורים במגרש לא עולה על 20%.

- תמא/1:

• לפי פרק המים:

– אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי. הוגש אישור רשות הניקוז לנספח טיפול במי נגר.

- רוב השטח בעל חשיבות גבוהה מאוד להחדרה והעשרה של מי תהום, חלקו בעל חשיבות בינונית. התכנית כוללת שימוש של תעשיה ומלאכה ומאפשרת המשך פעילות של תחנות דלק קיימות בתקופת ביניים.

הוכן נספח הגנה על מי תהום, יש לכלול אותו כחלק ממסמכי התכנית. הנספח הועבר להתייחסות רשות המים, טרם התקבלה התייחסות

– רצועת המוביל הארצי (מעבר בצינור בטון טמון). בוצע תיאום מול מקורות. הוראות מתאימות הוטמעו. התווסף נספח פוטנציאל פריצת המוביל הארצי.

- לפי פרק מסילות ברזל – שלוחת מסילת פקר פלדה. השלוחה לא מומשה מעולם. המפעל (פקר) כבר לא קיים. בתמ"א 42 השלוחה לא מופיעה. רכבת ישראל מתנגדת לגריעה מאחר ולטענתה יש לה צורך במקרקעין. ככל הנראה לצרכים מסחריים.

- תמ"א 1/12:

• מלונאות: התכנית מציעה מלונאות עסקית המותרת בשימוש התעסוקה. לא התקבלה חו"ד משרד התיירות.

- תמ"א/18 –

- קיימות תחנות דלק מאושרות (סטטוטורית יעוד תחנה) - בתא שטח 900 (סמוך תחנת מטרו מתוכננת) ובתא שטח 902.

- תחנת דלק קיימת בהיתר מכוח תמ"א 18 (בתא שטח 441, 442).

- תמא/א/23 / 4: בתחום התכנית מסומן הקו הורוד בתמ"א. בפועל במקום קו רק"ל מקודם פרויקט מת"צ מהיר לעיר. בוצע תיאום מול נתיבי איילון.
- תמ"א 70 (הועברה להערות הועדות המחוזיות בנובמבר 2022):

- התכנית נמצאת בתחום ההשפעה של תחנות המטרו אלקלעי וכפר סבא מזרח.
- **עוצמות בינוי ותמהיל שימושים**: לפי לוח 1 (כולל תוספת 0.5 בתכנית שהיקף תעסוקה עולה על 65%):
במרחב תחנת אלקלעי התכנית נמצאת בתחום הטבעת הראשונה והשנייה, ביעוד "אזור פיתוח" (מתחם פיתוח 114 ו-113), בלוח 1 בהוראות - רח"ק ותמהיל שימושים – מתחם 114: אזור מוטה תעסוקה עד 25% מגורים, רח"ק 6.5; מתחם 113: אזור מוטה תעסוקה עד 15% מגורים, רח"ק 4.5.
במרחב תחנת מזרח כפר סבא התכנית נמצאת בתחום טבעת ראשונה והשנייה, ב"יעוד אזור פיתוח" (מתחמי פיתוח 112 ו-113). בלוח 1 בהוראות – רח"ק ותמהיל שימושים: בטבעת הראשונה נדרש רח"ק 6.5, עד 25% מגורים. בטבעת השנייה – רח"ק 4.5 ומגורים עד 15%.
- **ציר ירוק** - מסומן ציר ירוק לאורך רצועת המוביל ולאורך דרך הפועל.
- **רחוב עירוני ראשי** - מסומן רחוב עירוני ראשי לאורך רחוב המוביל ולאורך רחוב התע"ש.
- **דיור מכליל** – כל תכנית מפורטת המוסיפה מעל 100 יח"ד נדרשת לכלול דיור מכליל בשיעור של 25% ולפחות 15% דירות קטנות מכלל יחידות הדיור בתכנית.
- **תקן חניה** – נקבע תקן חניה מקסימאלי, בשלכיות בהתייחס להתקדמות מימוש מיזם המטרו.

	בשלב הביניים (עד תחילת הקמת מקטע המטרו הרלוונטי)	בשלב הסופי (אחרי תחילת ביצוע המקטע הרלוונטי)
מגורים	עד 1:1	עד 0.6 בטבעת ראשונה ו-0.8 בטבעת שניה
מסחר	עד 1:150 בטבעת ראשונה עד 1:100 בטבעת שניה.	עד 1:150 בטבעת ראשונה עד 1:100 בטבעת שניה.
תעסוקה	עד 1:360 בטבעת ראשונה עד 1:240 בטבעת שניה	עד 1:360 בטבעת ראשונה עד 1:240 בטבעת שניה

- **צרכי ציבור** - יש לתת מענה לצרכי ציבור לכלל השימושים המוצעים בה.
- **מרחב ציבורי וקישוריות** - תמ"א 70 מחייבת גריד עירוני צפוף באמצעות גודל בלוק מינימאלי - מינימום 50 מ' עם אפשרות לגמישות עד 100 מ' בתחום מרחב הליכה ומינימום 100 מ' עם אפשרות לגמישות עד 120 מ' (ואף מעבר במקרים חריגים) בשאר מרחב ההשפעה של המטרו.

5. תכניות תת"ל –

תת"ל 101/ ב (מופקדת לקו מטרו M1 צפון) – תוואי המטרו עובר בתחום התכנית. בוצע תיאום מול נת"ע. יש לעדכן ייעודי קרקע בהתאם לתתל, לעדכן הוראות לגבי בינוי סמוך לתוואי ולהטמיע הנחיות לגבי אזורי התארגנות.

ג. יחס לדרישות חוק, תקנות והנחיות

- 1.ג. גודל דירות: כל יחידות הדיור בתכנית מוגדרות כקטנות מיוחדות – עד 50 מ"ר שטח כולל.
- 2.ג. רדיוסי מגן: קידוח כ"ס יג' בדרום התכנית. רדיוס ב' צומצם ל 150 מ' בכיוון צפון, מערב ודרום (לכיוון תחום התכנית).
- 3.ג. עצים בוגרים: התכנית כוללת בנספח עצים. יש להשלים את התאום מול פקיד היערות.
- 4.ג. סיכונים סיסמיים: תחום התכנית מסווג כאתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מרוד בבסיס. בוצע סקר סייסימי עבור תמל 1088 הסמוך לתכנית זאת ונמצא בסווג קרקע זהה. מוצע להטמיע בהוראות התכנית הנחיות בנושא זה בהתאם לקבוע בתמל/ 1088.
- 5.ג. עידוד אספקת אנרגיה בגז טבעי במתחמים גדולים (שכונות, תעסוקה וכו') - להטמיע את הנחיות מנהל התכנון מ-19.6.17 לסעיפים בהוראות התכנית.
- 6.ג. **התייחסות גופים ממשלתיים/ ציבוריים:**
 - התקבלו הערות משרד התחבורה, נת"ע, נתיבי איילון והרכבת. התכנית שהוגשה כוללת מסוף תחבורה ציבורית קיים בצפון מערב התכנית. רק חלקו בתחום התכנית.
 - משרד התחבורה ביקש מספר עדכונים טכניים לבה"ת והמליץ על קביעת שלביות מימוש ביחס לקביעת נת"צים במרחב התכנית.
 - תיאום עם הג"ס- ביקשו להימנע ממעונות יום באזור המיועד לתעסוקה בלבד.
 - רשות הניקוז – אין התנגדות לקידום התכנית.
 - רשות המים – הועברו הערות אשר הוטמעו בתכנית. נדרשת התייחסות חוזרת לאחר העברת נספח הגנה על מי תהום שהושלם כחלק מדרישות לשכת התכנון.
 - מקורות – בוצע תיאום לעניין המוביל הארצי.

ד. ישיבות עבודה והחלטות קודמות

- 1.ד. **ישיבות עבודה:**
 - 17/10/21 – פגישת עבודה. התבקש המשך תיאומים עם משרדים ורשויות.
 - 18/08/22 – ועדת היגוי. נקבעה הנחיה להשלים בה"ת, להציע שלביות תחבורתית ולהמשיך בתיאום עם הג"ס. לגבי עוצמות בניה ותמ"א 70 – נבקעה פגישת המשך.
 - 06/11/22 – התייחסות לתמ"א 70. סוכם כי זכויות הבניה יותאמו לתמ"א בהחלטת ועדה. ניתנה הנחיה לבחון תוספת חיבורים, לעדכן את חתכי הרחוב ולהוסיף מענה לצרכי הציבור הנדרשים.

ה. שיקולים בתכנון עירוני

- התוכנית ממוקמת באזור התעשייה ההיסטורי של כפר סבא ומציעה חזון עירוני עדכני הנשען על מערכת המטרו, הכולל ערוב שימושים שמטרתו לשנות את מציאות הקיימת של אזור מנותק הכולל בנייני תעשייה ישנים המאולתרים לשימוש מסחרי. מיקומו בקרבת שכונות מגורים הופך מחיסרון ליתרון, והאזור מתוכנן לשמש קשר בין השכונות השונות המקיפות אותו.
- קשרים אורבניים:**
- התכנית יוצרת חיבור בין אזור התעשייה הישן והשכונות הגובלות.

- המתחם ממוקם בקצה רח' ויצמן, הציר הראשי המסחרי של כפר סבא ובהצטלבות כבישים בין עירוניים 40 ו- 55
- התכנית יוצרת חיבורים להולכי רגל ורכבי אופניים מהשכונות במערב, צפון ודרום ע"י שבילים ייחודיים.
- התכנית יוצרת רשת שבילי אופניים בכל מרחב התכנית בדגש על מעברים באזורים ירוקים : פארק כפר סבא ופארק המוביל.
- בתחום התכנית שתי תחנות מטרו ו"מהיר לעיר" שמחברים את המתחם עם העיר והמטרופולין.
- התכנית לא מעודדת הקמת חניונים בתחום המגרשים הסחירים ולא מאפשרת חניונים עליים במגרשים פרטיים. התכנית מציעה מנגנון של מוקדי חניה ציבוריים לשלב הביניים עד להקמת מערכות להסעות ההמונים.
- התוכנית מגדירה סוגים שונים של רחובות התומכים במגוון פעילויות כגון : קניות, מסעדות ובילוי, מסחר, מלאכה, וכו'

בינוי צפיפות ותמהיל:

- כדי לייצר חזית רחוב פעילה ואפקטיבית, התכנית מתנה תוספת זכויות בניה בבניה מרקמית באמצעות חובת בניה בקו בנין 0, בארבע קומות הראשונות.
- חזית המסד עוקבת אחרי גיאומטריית הרחוב כדי לוודא חזית רציפה, תותר כניסה לחנויות רק ממדרכות הרחוב.
- מדרכות רחובות מסוימים מוצלים ע"י עצים בוגרים קיימים היום, אחרים ע"י ארקאדה ואחרים ע"י גובה הבניה העתידית.
- הגובה המרבי של הבניינים נקבע על ידי שיקולים של הצללה וקירבה לשכונות קיימות.
- בקרבת תחנות העתידיות של המטרו מוצעת העצמת זכויות הבניה ושיפור המרחב הציבורי.

1. חוות דעת תכנונית ונושאים לדיון

1. תחום התכנית:

- 1.1 יש לעדכן את הקו הכחול ולהוציא את תא שטח 122 – דרך מאושרות מתחום התכנית.
- 1.2 יש להוציא את תא שטח 617,612 המשמשים מסוף תחב"צ – התכנית לא מציעה שינוי ובמקביל מקודמת תכנית על המרחב כולל המסוף.

2. היקפי בנייה:

- 2.1 יש להתאים רח"ק להנחיות תמ"א 70. מתחשיב של כלל שטחי הבניה הסחירים בתכנית חלקי סך שטח הקרקע הסחיר בתכנית עולה כי הרח"ק הממוצע בתכנית שהוגשה בטבעת הראשונה הוא 4.2 בתחנת אלקלעי ו- 6.3 בכפר סבא מזרח כאשר לפי תמ"א 70 יש לעמוד על מינימום 6.5 בתחום טבעת ראשונה, הרח"ק הממוצע בטבעת השניה של שתי התחנות הוא 4.9 ואשר עומד ברח"ק המינימום (4.5 בתחום טבעת שניה).
- 2.2 מוצע לעדכן את היקף שטחי הבניה כך שיעמוד לפחות על המינימום הקבוע בתמ"א 70.
- 2.3 יש להוסיף זכויות בנייה עבור מרפסות ביעוד מגורים.

3. בינוי:

3.1. רשת הדרכים והמעברים חסרה, הוצע ע"י המתכנן הוספת זיקות הנאה שיוצרות את הרשת - אך גם בתוספת זיקות ההנאה ישנם מקומות רבים בהם צלע הבלוק עולה על 100 מ' (עומדים על 130 מטר ואף יותר). לפיכך מוצע להוסיף זיקות הנאה נוספות בתכנית כפי שיפורט להלן:



3.2.

סכמת רשת תכנית. אדום – רחוב קיים בתכנית. ירוק – מעבר בזיקת הנאה קיים בתכנית.

תכלת – תוספת מוצעת עי לשכת התכנון.

3.3. מוצע להוסיף מעברים ולצמצם גדלי בלוק בדגש על ציפוף הרשת עם ההתקרבות לכניסות לתחנות המטרו בתחום מרחבי הליבה כמסומן בתמ"א 70 ובכל מקרה להשלים את רשת ההליכה, ראו תרשים סכמטי לעיל. המעברים מוצעים בגבולות חלקות קיימות אשר ניתן לממש דרך זיקת הנאה או הפקעה, פרט לשני מגרשים בהם נדרש להעביר ציר דרך מרכז המגרש. כמו כן, יש להוסיף את זיקות ההנאה למעבר ציבורי ואת רצועות השצ"פ בנוסף למסומן בתשריט גם לנספח ההליכתיות המצורף לתכנית. יש לוודא שנספח ההליכתיות מעודכן.

3.4. מוצע להוסיף שביל/ דרך במקום סימון זיקות ההנאה שמתחברות אל הפארק העירוני לכיוון מערב (בגבול מערבי של התכנית)

3.5. מוצע כי במתחמים של איחוד וחלוקה רשת הצירים תהיה בייעוד ציבורי: שצ"פ / שביל / דרך במקום זיקת הנאה.



נספח מתחמי איחוד וחלוקה עם המתחמים השונים

- מתחם 3 – אין התאמה בין נספח התנועה לתשריט מוצע לעניין תכנון דרכים חדשות. כמו כן, נדרש לבחון מגרשים ביעוד ציבורי שאינם אפקטיביים.
- 3.6. התכנית הוגשה עם היקף יח"ד של 1600. מוצע להעצים את היקף יח"ד בהתאם לגמישות הקבועה בתמ"א 70 וכך להגיע להיקף של 2,645 יח"ד. לשם כך, יתווספו מגרשים ביעוד מעורב : בגדה המערבית של פארק המוביל וסמוך לרחוב ויצמן, וכן יתווספו יח"ד במגרשים שנקבעו ביעוד מעורב הכולל מגורים.
- גודל יח"ד יקבע על לפחות 55 מ"ר כולל ממ"ד. תמהיל יח"ד סופי יוכרע עם הרשות המקומית, כאשר ביח"ד הדיור המתווספות, ניתן לבחון גדלים של עד 80 מ"ר.
- 3.7. נדרש להגיש נספח פרוגרמה על בסיס יח"ד, ולקבוע את שטחי הציבור הנדרשים לתכנית.
- 3.8. שלביות – מוצע להוסיף מנגנון שלביות ביחס למימוש המטרו. לפי תכנית המתאר, אזור זה יועד לקבלת שטחי בניה בהיקף של עד 1,300,000 מ"ר (שטח כולל). ניתן לקבוע שמימוש זכויות תעסוקה ומסחר מעבר להיקף זה מותנה בתחילת ביצוע עבודות המטרו במקטע זה. לחלופין, ניתן לבצע בדיקה תחבורתית שתוגש לוועדה המחוזית שתבחן אמצעי מתע"ן אחרים לצורך מימוש הזכויות הנוספות.

- **מרחב ציבורי**

- על מנת לעודד מרחב המבוסס על תנועות רכות של הולכי רגל ורוכבי אופניים, יש לוודא כי קיימת התאמה לתמ"א 70 מבחינת רוחב רצועות ההליכה, שבילי אופניים ורצועות עזר לנטיעות בחתכי הרחובות בנספח התחבורה
- יש להוסיף לנספח התחבורה חתכים טיפוסיים של רחובות המסומנים כ"רחוב עירוני ראשי" בתמ"א 70 (דרך הפועל והתע"ש), בהתאם לרוחב רצועות יסוד המינימאלי הנדרש בתמ"א.
- הצללה: יש לבחון את הוראות התכנית ביחס להוראות בנושא הצללה במרחב הציבורי בתמ"א 70, לא רק בשטחים ציבוריים פתוחים אלא גם בכלל הרחובות בתחום התכנית על מנת לייצר מרחב הליכה מוצל המעודד תנועות רכות.
- ציר ירוק: תמ"א 70 מסמנת ציר ירוק בפארק המוביל ולאורך דרך הפועל. התכנית מראה בנספחיה שביל אופניים מוצע לאורך הדרך ובתשריט התכנית קיימת רצועת שצ"פ לאורך הדרך, יש להוסיף גם חתך עקרוני כולל רוחב רצועת ההליכה עם שביל האופניים.

4. תנועה וחניה:

- לתקן חניה למגורים – מאחר ומדובר בתוספת של יח"ד קטנות, ובתכנית מוצעים מקומות חניה זמניים, מוצע לקבוע כי עבור יח"ד קטנות (עד 55 מ"ר) תקן חניה יהיה בהתאם לתקן המוצע לשלב הסופי בתמ"א 70 (0.6). יש לעדכן את נספח התנועה בהתאם להערות יועץ לשכת התכנון (הועברו) ומשרד התחבורה. יש להבטיח הלימה בין התשריט ובין נספח התנועה.

5. תשתיות:

- ביוב** – מט"ש כפר סבא עתיד להתבטל, פתרון הקצה של התכנית הינו מט"ש דרום השרון המקודם בות"ל. בהוראות התכנית יקבע כי תנאי להיתר בניה הינו פתרון קצה מתאים להיקף יח"ד הכלול בהיתר.

6. סביבה:

- 6.1. קרקעות מזוהמות – נערך סקר היסטורי אשר הועבר להג"ס.
- 6.2. יש להוסיף סימון רדיוסים מתחנות התדלוק.
- 6.3. מתחם 6 – תא שטח 900 ביעוד ישונה ליעוד שצ"פ. ייקבע כי תחנת התדלוק תוכל להמשיך לתפקד עד להוצאת היתר בניה במתחם
- 6.4. עצים – עבור עצים המסומנים לעקירה – תיקבע הוראה כי בעת תכנון מפורט של השטחים הציבוריים ייבחן אופן שילוב העצים הקיימים ללא צורך בביצוע העקירה.

7. כללי

- 7.1. יש לעדכן את התכנית כך שלא תסתור את תתל/ 101 ב, בין השאר לעניין התאמת היעודים בתכנית לתתל, קביעת הוראות מתאימות בשטחי ההתארגנות וקביעת הוראות ליעודים גובלים לתחנת המטרו ולבינוי מעל תוואי המטרו.
- 7.2. יש לסמן להריסה מבנים קיימים הכלולים בתחום דרכים מוצעות. הוראות התכנית יפרטו מנגנון לפיו במתחמים לאיחוד וחלוקה יתאפשר המשך שימוש במבנים קיימים לפי היתר בתקופת ביניים.
- 7.3. יש לוודא כי זכויות הבניה ניתנות למימוש במסגרת תאי שטח מוצעים (לדוגמה תאי שטח 374 ו 393).

7.4. באזור התעסוקה מתאפשר שימוש מלונאי מבלי שנקבע היקף ומיקום. מוצע להשלים את היקף יחידות האכסון המבוקש, או לבטל את השימוש.

7.5. הוראות התכנית יתוקנו ויוסרו הפניות או נושאים המוסדרים בחקיקה, לרבות תקנות הרישוי, לאחריות ביצוע והסכמים, להנחיות מרחביות, למהנדס או אדריכל העיר וליחידות ברשות המקומית, הגדרות המכילות פרוט יתר וכל נושא שאינו מעניינה של תכנית.

סיכום

אמליץ לוועדה על הפקדת התכנית בכפוף לתיקונים המפורטים לעיל

חוות הדעת כוללת הערות עקרוניות בלבד. ייתכן כי במהלך הדיון להפקדה יעלו נושאים נוספים, כולל היבטים משפטיים, שלא נרשמו בבדיקה זו.

ב ב ר כ ה ,

יעל סלומון
מתכנתת מחוז מרכז בפועל