

שינוי לתכנית מתאר: 121/20

1 סעיף:

פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20150006 בתאריך: 02/09/2015

**שם: תכנית מתאר מפורטת מס' 121/20**

שטח התוכנית: 1,211.000 מ"ר

סמכות: מועצת תכנון עליונה

**יחס** לתכנית

שינוי S-15

**בעלי ענין**

יוזם: אורית ויאיר גפני

דניאלה גפני

אנאל גפני

שיראל גפני-שמעונוביץ

ד.ס. בנין ערים-אדריכלים ותכנון בע"מ

עורך:

אורנית אורנית

**גושים וחלקות****חלקות בשלמותן:**

גוש: 9164 חלקות: 79

**מטרת הדיון**

המלצה להפקדה של תכנית לשינוי מתאר 121/20.

**מטרות תכנית**

1. שינוי יעוד משטח חקלאי לאזור מגורים א'.
2. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
3. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.

**מהלך דיון****נדין:**

מדובר בשינוי מתאר מקומי, תכנית מספר 121/20 למגרש 106 (חלקה 79). התכנית הוגשה בעבר ע"י חברת "מילטון" ונדונה בוועדה המיוחדת לתכנון ובניה בתאריך 04.07.2011, בישיבה מספר 20110006 ובה הוחלט להמליץ למת"ע על הפקדת התכנית, לאחר השלמת כל התיקונים עפ"י דרישות הרישוי ובכפוף לבדיקת הבעלויות. המגרש החליף בעלים ובתאריך 30.08.2015 הוגשה תכנית הנוכחית והמתוקנת.

**מנחם:**

באיזה שנה היא אושרה?

**נדין:**

בשנת 2011.

**קרן:**

אז למה התכנית מובאת שוב לדיון?

**שלומי:**

לריטה ביקשה לשפר את דרכי הגישה.

**הוחלט:**

להמליץ למת"ע להפקיד את התכנית.

**הצבעה:**

פה אחד

**החלטה:**

להמליץ למת"ע על הפקדת התכנית.

**החלטות**

להמליץ למת"ע להפקיד את התכנית.

תכנית מפורטת: 121/9/5

1

סעיף:

פרוטוקול הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20150007 בתאריך: 21/09/2015

**שם: תכנית בניין עיר למדורגים בצמרות**

שטח התוכנית: 8,402.000 מ"ר

סמכות: מועצת תכנון עליונה

יחס לתכנית

שינוי 121/9

**בעלי ענין**

יוזם: יבולי דלתא בע"מ

עורך: דוד נגב

רחוב הר כנען, אורנית

רחוב הר הצופים, אורנית

רחוב הכרמל, אורנית

**גושים וחלקות****חלקות בשלמותן:**

גוש: 4 חלקות: 51, 40

מגרשים לתכנית: 201 בשלמותן

202 בשלמותן

203 בשלמותן

**מטרת הדיון**

לדון בתכנית בעקבות החלטת וועדת ערערים.

**מטרות תכנית**

הגדלת מספר יחידות דיור בשלושה מגרשים ללא תוספת שטח.

**מהלך דיון**

דיון דחוף באמצעות מיילים.

**לריסה:**

נתבקשנו מלשכת התכנון לדון בהקדם בערער שהוגש ע"י חב' יבולי דלתא בע"מ.

**ר ק ע:**

בעבר הוגשה למועצה בקשה של חב' יבולי דלתא להגדלת מספר יחידות דיור במגרשים לבניה מדורגת בשכונת "צמרות".

אזכיר כי מדובר בתוספת של 31 יחידות דיור לשכונה.

הוועדה דנה בבקשה וסירבה לבקשה בשל אי התאמה של התשתיות הקיימות לתוספת יחידות דיור מעבר למותרות בתב"ע המאושרת.

החברה הגישה ערער לוועדת משנה של מועצת תכנון העליונה והוועדה החליטה כי היוזם יגיש מסמכים התומכים בטענה כי הקיבולת של התשתיות כן מתאימה.

אני מצרפת את המסמכים שהוגשו.

נציגת וועדת הערער התקשרה אלי לאחרונה וביקשה להזדרז ולהוציא החלטת הוועדה שלנו בנושא, על-כן הכינוס "האלקטרוני" הדחוף.

**המלצת המהנדסת:**

עלי לציין כי הטענות שהוכנו ומצורפות כאן אינן מתבססות על מדידות או חישובים הנדסיים ונושאים אופי של אמירות ללא הוכחה וסיסמאות.  
 על כן אני ממליצה כדלקמן:  
 ע"מ לבסס את הטענות של עורכי התוכנית על כך שהתשתיות של שכונת צמרות בעלות קיבולות וסיבולת תקינה ותואמת את מדיניות של פיתוח שקבעה המועצה, כדוגמת שלא לעבור את הסף מסויים של עומסי תנועה בשעות שיא שנוצרים בישוב בכלל ובשכונת צמרות והסביבה שלה בפרט:

1. לערוך חישובי עומסי תנועה בכל הדרכים והצמתים, לרבות ביציאה מהכיכר (תבור + שקד + תרמון + דרך האודם) לרחוב התבור בשעת שיא. יש לקחת בחשבון כי הרף, אותו קבעה המועצה לספירת תנועה בנקודה העמוסה ביותר הוא 250 כלי רכב / שעה.
2. יש לערוך חישובים הידראוליים למערכת אספקת מים וביוב.
3. יש לאשר אותם אצל עורכי תכנית אב: מים – אינג' גרגורי גולנד, ביוב - בלשה-ילון.
4. יש לערוך פרוגרמה של שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים על פי קריטריונים של משרדי הממשלה הרלוונטיים ולהציג אותה בהשוואה לקיימים בשכונת צמרות.

**החלטה:**

לקבל המלצת המהנדסת.

**הצבעה:**

בעד המלצת המהנדסת - שלומי לנגר, איריס סולומון, אלעד כהן, שלמה ארליך, קרן בוחניק, מנחם מנחם, ארז כפיר, מיכל לוי.

נמנעו - אורי חוסרבי

**הוחלט:**

ברוב איש, לקבל את המלצת המהנדסת.