

סעיף: 2 מספר בקשה: 20160144 תיק בנין: 920300
פרוטוקול הועדה המיוחדת לתכנון ובניה ישיבה מספר: 20170004 בתאריך: 20/06/2017

מבקש:

▪ יבולי דלתא בע"מ

עורר:

▪ נגב דוד

סוג בקשה: בקשה להיתר

שכונה: צמרות

כתובת הבנין: הכרמל אורנית

גוש וחלקה: 51 מגרש: 203

תכנית: 121/9

שימוש עיקרי: תאור הבקשה

מגורים מדורג בינוי ופיתוח

מהות הבקשה

דיון בתכנית הבינוי.

מהלך דיון

נדין:

מגרש 203, תכנית בינוי. אנחנו דנו בתכנית הזו. היתה אמירה, אחת מהאמירות שאתם רוצים לקבל חניה תת קרקעית. שלומי:

יש כמה סוגיות שאנחנו צריכים לקבל היום החלטה לאור התכנית:

1. סוגיה של תקדים. דיברנו על "יבולי דלתא", כאשר הוועדה עומדת על כך שבבנייה כגון זו, החניות יהיו מתחת לבנין וכאן מסיבות כאלה ואחרות הם רוצים לשנות את זה, צריך לחשוב לעתיד לבוא: "דור המייסדים", "דור ההמשך" וכו' - נקודה אחת שצריך לחשוב עליה, אם זה מהווה תקדים או לא מהווה תקדים?
2. הסוגיה השנייה, זה למי שלא היה, אנחנו מדברים על רחוב הכרמל. לקחת ולשים 40 כלי רכב (ל- 20 יח"ד) במגרש חנייה ברחוב הכי מרכזי, הכי סואן באורנית.

מיכל:

זה מכוער.

שלומי:

3. הסוגיה שלישית, זה שמדובר ב- 40 כלי רכב שיוצאים מנקודה אחת בו זמנית, לביה"ס למשל.

נדין:

אנחנו בחנו את התכניות ובחנו את המגרש ואנחנו - הדרג המקצועי הבנו שאין פיזית שום אפשרות לעשות חנייה תת קרקעית. דבר שני, חנייה עילית כניסה ויציאה לרחוב הכרמל, אנחנו התבקשנו להביא חו"ד של יועץ תנועה שלנו ואני אקריא אותה.

רונן:

אני חושב שכדי גם להדגיש שאנחנו דרשנו מהם לעשות בדיקות ולהכין חלופות והם הראו לנו כל מיני אפשרויות שהם ניסו ליישם את החנייה התת קרקעית הזאת.

מיכל:

זה לא אפשרי, למה?

רונן:

זה לא שזה לא אפשרי, בחנו את זה, זה כמעט בלתי אפשרי ובמידה וכן דוחפים לשם משהו פנימה זה הורס פשוט, זה עוד יותר גרוע לדופן הרחוב.

מיכל:

ויזואלית?

רונן:

כן, ממש רמפות וכל מיני ...

מיכל:

והחנייה היום, כפי שהיא מוצעת, היא בחזית הרחוב או מאחורה?

רונן:

לא ברחוב אבל דרשנו מהם לעשות את התכנון בצורה שיתחלק ל-2 במקום 1 גדול.

מיכל:

יש תכניות?

רונן:

יש תכניות ויש חו"ד של יועץ שלנו.

נדין:

מקריאה את חו"ד של יועץ התנועה - אלכס טרוגמן:

1. החנייה הפתוחה בחזית המגרש לא מהווה בעייה תנועתית. החנייה יכולה לתפקד

בצורה תקינה עם שדה ראייה טוב כי:

א. יציאות לרחוב דרך מדרכה רחבה (מעל 4 מ').

ב. המגרש נמצא בצד החיצוני של קשת הרחוב.

ג. מפלסי החנייה מתאימים למפלס הרחוב באזור היציאות.

2. התכנון שהוצג לנו הוא תכנון מוקדם בלבד. בשלב התכנון המפורט יהיה נכון להשלים

ולבדוק:

א. לתכנן את החניות ע"י מתכנן תנועה מקצועי.

ב. לבדוק מיקום וסוג העצים במדרכה.

ג. להכין טבלת חניות כולל אפשרות להסדיר מספר מקומות חנייה במפרץ החנייה

ברחוב מול המגרש.

חייקין:

... "והייה ולא רואים את חדרי האשפה מהרחוב".

נדין:

אנחנו לא דנים בהיתר בנייה, אנחנו יכולים לדרוש במסגרת היתר הבנייה.

חייקין:

תכנית הבינוי היא תכנית מרחבית - אז אנחנו קובעים את הקריטריונים.

שלומי:

תכניסו את מייצגי קבוצת הרוכשים:

יקי קליין ו- יחזקאל סיני - מייצגים את קבוצת רוכשים ברחוב הכרמל:

יקי:

בחודשים האחרונים עשינו שינויים ותיקונים בעצת המועצה:

תהיינה 20 יח"ד. התרחקנו מקווי הבניין.

הגשנו חלופות לחנייה, ניסינו לתכנן חנייה תת קרקעית עם רמפה, מבחינת הזוויות נראה

נוראי ופוגע. הרמפה שמורידה למטה תופסת את רוב החנייה - פיסית לא ניתן.

נדין:

כדי לרדת לעומק של כ- 3.50 מ', צריך לבנות רמפה באורך של יותר מ- 35.00 מ' והרוחב לפחות 6.00 מ' - הרמפה תופסת את כל מגרש החנייה וזה בקדמת המגרש.

חברי הוועדה:

פורסים את התכנית שואלים ומתייעצים...

שלומי:

יש עוד שאלות?

חברי הוועדה:

לא.

שלומי:

תודה רבה.

נציגי הרוכשים יוצאים מחדר הישיבות.

חברי הוועדה:

ממשיכים לדון בגוף התכנית.

יוני:

אני חושב שזה הרע במיעוטו. יש מגרש נתון ...

נדין:

לשאלה למה לא ניתן לתכנן חנייה מתחת למבנה, בדומה למגרשים 201, 202: אין רחוב תחתון. המגרש כולו גובל עם דרך בטחון בצידו המזרחי והגישה אליו רק מרחוב הכרמל. אין אפשרות פיזית לסלול כביש תחתון או גישה לחניון התחתון מבלי לפגוע בשטח מגרש מגורים.

החלטה:

לאשר בכפוף לתנאים:

1. חדרי האשפה סגורים.
2. גדר חיצונית בגובה 1.20 מ' בנוי + גדר קלה.

הצבעה:

פה אחד

הוחלט:

לאשר בכפוף לתנאים:

1. חדרי האשפה סגורים.
2. גדר חיצונית בגובה 1.20 מ' בנוי + קלה.

החלטות

לאשר בכפוף לתנאים:

1. פחי האשפה סגורים.
2. גדר חיצונית בגובה 1.20 מ' בנוי + גדר קלה.

ובתנאים הבאים: