

סעיף: 3 פיתוח: כס/תב/תקומה 1

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20200004 בתאריך: 30/03/2020

שם: תכנית בינוי עיצוב ופיתוח תקומה 1

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

ענב יזום תקומה ש.ר.

♦ יזום/יזום:

קיקה ברא"ז

♦ מגיש התכנית:

אזורים

כפר סבא שכונת תקומה

רחוב רופין, כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקי חלקות:**

גוש: 6435 ח"ח 280

מגרשים לתכנית: 14 בשלמותו**מטרת הדיון:**

תכנית זאת תקרא נספח עיצוב פיתוח אדריכלי לתא שטח 14 במתחם להתחדשות עירונית, תקומה.

תפקיד נספח עיצוב אדריכלי ופיתוח הוא לפרט ולבסס את תפישת הפיתוח והתפישה העיצובית במתחם המיועד לפיתוח כשלב מקדים וכבסיס להוצאת היתרי בניה. הנספח נועד להבטיח חשיבה קוהרנטית כוללת בנוגע לשילוב הפרויקט במערך העירוני ובהתאם לחזון העיר אך בכפוף להוראות התכנית המאושרת מטרת נספח העיצוב הינה התווית עקרונית תכנון ומתן הנחיות מפורטות להיתר הבניה, בנושאים בהם עוסק הנספח.

חובת הכנת הנספח ואישורו בוועדה המקומית נקבעה בסעיף 6.1 כתנאי להוצאת היתר בניה בהוראות תכנית כס/1/477 (405-0209585), התחדשות עירונית למתחם תקומה המאושרת.

במסגרת נספח זה מוצגות תכניות הפיתוח למתחם כולו, תכנית פיתוח מפורטת לתא שטח 14 (הנדון), אופן העמדת המבנים, עיצובם והקשר בין המבנים, סביבתם והמרחב הציבורי. הדגש בסט התכניות המוגש הוא על קומת הקרקע, המפגש למרחב הציבורי, החיבור לרשת הרחובות ולרשת הירוקה הקיימת, קישוריות הולכי הרגל ורוכבי אופניים. כמו כן, בתכניות ניתנת התייחסות לחזות הכללית של המבנים ולעיצוב המרחב המשותף. התכניות כוללות התייחסות לפיתוח השטח, לאדריכלות הבניין, לחומרי הגמר, לנוחות אקלימית לרבות דרישות סביבתיות כגון הצללה, רוח, ניהול מי נגר, גינון וכיוצ"ב. בנוסף, כחלק ממסמכי התכנית, יוצג י'מסמך עבודה' אשר ייפרט את שלביות הפיתוח ארוך הטווח לתכנית.

נספח עיצוב ופיתוח אדריכלי**תא שטח 14, מתחם תקומה תב/כס/1/447****א. רקע:**

תכנית זאת תקרא נספח עיצוב פיתוח אדריכלי לתא שטח 14 במתחם להתחדשות עירונית, תקומה.

תפקיד נספח עיצוב אדריכלי ופיתוח הוא לפרט ולבסס את תפישת הפיתוח והתפישה העיצובית במתחם המיועד לפיתוח כשלב מקדים וכבסיס להוצאת היתרי בניה. הנספח נועד להבטיח חשיבה קוהרנטית כוללת בנוגע לשילוב הפרויקט במערך העירוני ובהתאם לחזון העיר אך בכפוף להוראות התכנית המאושרת מטרת נספח העיצוב הינה התווית עקרונית תכנון ומתן הנחיות מפורטות להיתר הבניה, בנושאים בהם עוסק הנספח.

חובת הכנת הנספח ואישורו בוועדה המקומית נקבעה בסעיף 6.1 כתנאי להוצאת היתר בניה בהוראות תכנית כס/1/477 (405-0209585), התחדשות עירונית למתחם תקומה המאושרת.

מס' דף: 2:

במסגרת נספח זה מוצגות תכניות הפיתוח למתחם כולו, תכנית פיתוח מפורטת לתא שטח 14 (הנדון), אופן העמדת המבנים, עיצובם והקשר בין המבנים, סביבתם והמרחב הציבורי. הדגש בסט התכניות המוגש הוא על קומת הקרקע, המפגש למרחב הציבורי, החיבור לרשת הרחובות ולרשת הירוקה הקיימת, קישוריות הולכי הרגל ורכבי אופניים. כמו כן, בתכניות ניתנת התייחסות לחזות הכללית של המבנים ולעיצוב המרחב המשותף. התכניות כוללות התייחסות לפיתוח השטח, לאדריכלות הבניין, לחומרי הגמר, לנוחות אקלימית לרבות דרישות סביבתיות כגון הצללה, רוח, ניהול מי נגר, גינון וכיוצ"ב. בנוסף, כחלק ממסמכי התכנית, יוצג 'מסמך עבודה' אשר יפרט את שלביות הפיתוח ארוך הטווח לתכנית.

ב. המצב המאושר:

תכנית כס/1/447 להתחדשות עירונית מתחם תקומה, הינה התכנית הראשית המאושרת בתחום החלקה וקובעת בה את ייעודי הקרקע ושימושיהם. התכנית המאושרת מקנה בתא שטח 14 ששטחו 3714 מ"ר, 26,395 מ"ר עיקרי ו-11,880 שטחי שירות על קרקעיים ומתירה בנייתן של 30 קומות מעל הכניסה הקובעת (למען הסר ספק יש לציין כי נספח העיצוב והפיתוח הנדון אינו עוסק בחישובי שטחים ואלה ייבדקו במסגרת הוצאת היתר הבנייה). על פי התכנית המאושרת בנספח הבינוי והוראות התכנית בתא שטח 14 שני מבנים של 30 קומות. 122 יחידות דיור בכל מגדל.

קווי בניין מאושרים בתכנית

קדמי: 4 מ' לחזית הרחוב;

צידי מערבי: 4 מ';

צידי מזרחי: 3 מ';

אחורי: 1.5 מ'.

בתכנית הראשית ובתכנית איחוד וחלוקה שאושרה נקבעה שלביות ביצוע הבאה לידי ביטוי גם באמצעות טבלאות איזון וחלוקה

ג. עיקרי נספח העיצוב והפיתוח האדריכלי:

הנספח קובע עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתר בנייה בתא שטח 14 מכח תכנית כס/1/477 בין היתר בנושאים הבאים:

1. העמדת המבנים

• קווי בניין מוצעים בפועל –

• קדמי: כ- 10 מ' לחזית הרחוב;

• צידי מערבי: כ- 6 מ';

• צידי ימני: כ- 9 מ';

• אחורי: כ- 3 מ';

• המרחק בין הבניינים: כ- 26 מ'.

2. קומת הקרקע ופיתוח השטח (כולל חלחול, גינון, מיקום התשתיות)

מס' דף: 3:

- קומת הקרקע תהיה נגישה ופתוחה הן מההיבט הפונקציונלי והן בהיבט נראות לרחוב
 - תשתיות ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ישולבו בפיתוח ויהיו סמויים.
 - בפיתוח ישולבו גינות וצמחיה ויתוכנן עומק שתילה מעל תקרת חניון בעומק מינימלי של 1.5 מ'.
 - השטח הדרומי שבין המגדלים ישמש כ'אזור תפעולי' של המגדלים לפינוי פסולת, שחרור עשן, חילוץ והצלה (כיבוי אש) וכיוצ"ב
3. קשר עם הרחוב וממשק עם מגרשים סמוכים
- גדרות קלות לכיוון דרום במפגש עם שצ"פ אורכי בדופן בית העלמין (תא שטח 33 מהתכנית המאושרת).
 - ללא יתוכננו גדרות לרחוב
 - מוצע גינות בדופן לרחוב נורדאו
4. מיקומם של חללים טכניים, חללים משותפים לדיירים בבניין ומרחבים משותפים
5. תפקוד עקרוני של מערכות הבניין לרבות פינוי פסולת, ניהול מי נגר, כיבוי אש וכיוצ"ב
6. תנועה וחניה לרבות הכנת תשתיות לטעינת רכבים חשמליים בחניון התת קרקעי
7. חזיתות עקרוניות
8. שלביות כוללת למתחם תקומה

ד. הערות בדיקה:

- נספח העיצוב ובדיקתו אינם מתייחסים לתכנון הדירות ואינם עוסקים בחישובי שטחים.
1. התכנית מציגה בראייה כללית את פיתוח השטחי ציבור, דרכים ושטח לבנייה ציבורית. פיתוחם המפורט יאושר במסגרת היתרי בנייה או הרשאות על פי צורך.
 2. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח זו מתייחסת בפירוט אך ורק לתא שטח 14 ומציגה את תא שטח 23 הציבורי ותא שטח 15 ממזרח למגורים. תכנית זו מהווה אישור לתא שטח 14 ותא שטח 23 בלבד. יש לציין בכותרת ובסטריף 'נספח עיצוב אדריכלי לתא שטח 14 ו 23'. ככל ומבוקש כי תכנית זו תהווה תכנית עיצוב ופיתוח לתא שטח 15, יש לכלול בתכנית את המסמכים המלאים ופתרונות בהתאם למוצג בתא שטח 14 לרבות התייחסות לפינוי הבניין הציבורי להריסה.
 3. יש להציג את ההדמיות בסביבה אמיתית, מותאמת לבינוי הקיים בסביבה.
 4. תיקוני טכניים:
- א. אין לתכנן מחסנים בקומות מגורים אלא אם הם חלק מגרעין המבנה במקבץ אחד וללא קירות משותפים לדירות.
- ב. שטח מינימלי למסתורי כביסה בהתאם לתקן הבנייה הירוקה
- ג. בהיתר הבנייה יש לסמן איורור מכני בתכניות בחדרים הרטובים בהם קיים.
- ד. יש להציג חתכים עד למלוא גובה המגדל.
- ה. יש להציג בחתכים אדמת גינות בגובה 1.5 מ' מעל תקרת חניון.
- ו. יש להציג חתך בקרקע להצגת פתרון ניקוז באזור בור החלחול.
- ז. יש להציג חתכי פיתוח - חתך דרך רחבת הבניין המשותפת, דרך בניין 1, דרך בניין 2.
- ח. יש לסמן את חדר הטרפו במקווקו בפריסת גדרות.
- ט. יש להסיר את הגדרות לרחוב רופין ולתכנן את הפיתוח לעבר המרחב הציבורי ללא גדרות יש להציג בפריסה מותאמת של רחוב רופין בתכנית ובחתך.

- י. יש להציג פרט שחרור עשן.
- יא. בהיתר הבנייה יש להציג פרט מסתור כביסה לרבות עקרונות הסתרת מערכות וחמורי גמר לאישור מהנדס/ת העיר או מי מטעמה.
- יב. יש להקטין את רחבת פריקה וטעינה למינימום הנדרש לפי חברת חשמל.
- יג. יש לסמן את מיקום צובר הגז
- יד. עמדות טעינה חשמלית בחניון - 5% מכלל החניות שהן 17 חניות, מצוינות עם הכנה לעמדת טעינה חשמלית במפלס 1-. יש לבחון הכנת תשתית לטעינת רכבים חשמליים לכל עמדת חניה הכולל מובילים כהגדרת בתקנות החשמל ומקום לשנאי נוסף באם נדרש וכן התקנת לוח חשמל ייעודי והכל בהתאם לתיאום ואישור של חברת חשמל ובדיקות קרינה לאישור היחידה הסביבתית .
- טו. לעת היתר הבנייה יוצגו פתרונות של פינוי מרזבי הבניין כך שלא יזרמו מים על פני ריצוף חוץ. יש לסמן במקווקו את נתיב פינוי המים שתחת הריצוף.
- טז. בהיתר הבנייה נדרש אישור לרשימת צמחיה ממחלקת גנים ונוף.
- יז. בהיתר הבנייה ישולבו - פריסה וחתך לרמפה כדי לבחון את ניראות הכניסה והמשכיות הפיתוח.
- יח. יש להציג בתוכנית הנספח תמונה כללית של חדרי האשפה, נפח דחסנים מיקום מידות החדר תוואי פינוי כמות פחים בחדר מחזור .
- יט. במסגרת הגשה להיתר יש להציג לאישור חתך חדרי דחסנים, חדרי מחזור וחדר פינוי פסולת קומתי ב 1: 50 הכוללים פרוט מדויק של כל מרכיבי החדר כולל תוואי פינוי והתייחסות לכל הנקודות שציינת בהערות.
- כ. תנאי להיתר יהיה אישור היחידה הסביבתית לאלמנטים לשמירה על נוחות אקלימית ומשטר רוחות.
- כא. יש להציג במסגרת היתר הבניה מיכל איגום בתת הקרקע אשר גודלו ייקבע באישור הידרולוג ומחלקת תשתיות

המלצת המהנדסת :

- להמליץ לאשר את התכנית בתנאים הבאים :
1. התכנית אינה מהווה אישור לפיתוח השטח הציבורי. אישור לכך יינתן במסגרת היתר הבניה.
 2. שלביות –
 - א. תנאי להיתר בנייה תהא הגשת רשימת הדיירים המתפנים בעלי זכות בנכס מכוח תכנית איחוד וחלוקה שאושרה והמצאת ייפוי כוח של כל אחד מהדיירים המסמיך את חברת עינב לפתיחת הבקשה להיתר
 - ב. תנאי להיתר בנייה תהא רשימת הדיירים המתפנים והדירות החדשות אליהן הם עתידים להכנס.
 - ג. תעודת אכלוס תינתן פרטנית לדיירים המתפנים. תעודת גמר לאכלוס יתר הדירות תינתן רק לאחר פינוי תא שטח 22 בייעוד שטחי ציבור מכל מבונים
 - ד. לטובת זיקה ישירה בין דרישת טופס אכלוס לבין פינוי מרצון של הדיירים תרשם הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום המקרקעין בדבר הזיקה בין הפינוי לטופס 4"
 3. תנאי להיתר בנייה יהא הצגת חוזה התקשרות עם חברת ניהול לתקופה של 10 שנים לפחות.
 4. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח זו מתייחסת בפירוט אך ורק לתא שטח 14 ומציגה את תא שטח 23 הציבורי ותא שטח 15 ממזרח למגורים. תכנית זו מהווה אישור לתא שטח 14 ותא שטח 23 בלבד. יש לציין בכותרת ובסטריף 'נספח עיצוב אדריכלי לתא שטח 14 ו 23'. ככל ומבוקש כי תכנית זו תהווה תכנית עיצוב ופיתוח לתא שטח 15, יש לכלול בתכנית את המסמכים המלאים ופתרונות בהתאם למוצג בתא שטח 14 לרבות התייחסות לפינוי הבניין הציבורי להריסה.
 5. יש להציג את ההדמיות בסביבה אמיתית, מותאמת לבינוי הקיים בסביבה.

6. אין לתכנן מחסנים בקומת המגורים אלא אם הם חלק מגרעין הקומה וללא קיר משותף ליחידות דיור.
 5. תיקוני לאופן פירוט המסמכים וההוראות בצורה מפורטת לתכנית שהוגשה יימסרו ע"י אגף התכנון.
 7. יש להציג בתוכנית הנספח תמונה כללית של חדרי האשפה, נפח דחסנים מיקום מידות החדר תוואי פינני כמות פחים בחדר מחזור.
 8. במסגרת הגשה להיתר יש להציג לאישור חתך חדרי דחסנים, חדרי מחזור וחדר פינני פסולת קומתי ב 1:50 הכוללים פרוט מדויק של כל מרכיבי החדר כולל תוואי פינני והתייחסות לכל הנקודות שציינתי בהערות.
 9. תנאי להיתר יהיה אישור היחידה הסביבתית לאלמנטים לשמירה על נוחות אקלימית ומשטר רוחות.
 10. יש להציג במסגרת היתר הבניה מיכל איגום בתת הקרקע אשר גודלו ייקבע באישור הידרולוג ומחלקת תשתיות.
 11. לצורך אישור סופי נדרשים האישורים הבאים:
 - א. אדריכלית הנוף של העירייה.
 - ב. אישור אגף חזות העיר לפתרון פינני הפסולת ולגודל החדר המוצע.
 - ג. אישור עקרוני מחלקת תנועה.
 - ד. אישור מחלקת תשתיות לרבות לנושאי ניקוז וניהול נגר עילי (פתרון ניהול נגר עילי לרבות אפשרות להקמת שטח איגום בתת הקרקע). ונושא מיכל איגום בתת הקרקע.
- מודגש כי אין המלצה זו אישור לשטחי הבנייה ותכנון מפורט אשר יבחנו בהיתר הבנייה.

מהלך הדיון: **מיכל שרייבר גלבנדרוף:**

תכנית בינוי עיצוב פיתוח הראשונה של תקומה. התכנית נספח עיצוב אדריכלי ופיתוח היא הוראה לאישור הוועדה המקומית. אנחנו בתכנית הראשונה מתוך מספר תכניות עיצוב של תקומה שיוצגו לנו בקרוב ולאחר אישורה ניתן לצאת להיתרי בנייה.

קיקה ברא"ז:
שמי קיקה ברא"ז ואנחנו אדריכלי הפרויקט. אנחנו מציגים התחדשות עירונית בשכונת תקומה. המיקום ידוע, זאת אותה הצעה סמוך לבית העלמין, רחוב ויצמן. העיצוב של החלופה הזאת בעצם אורז את כל הסוגים של הדירות והשינויים בקומות למבנה מאוד ברור ואלגנטי, ולכן אני כאדריכלית הפרויקט מעדיפה את חלופה ב' מבחינה עיצובית.

יובל לוי:
אתם מצפים ש-300 מכוניות ייכנסו ויצאו מרופין?
בוודאי.

יובל לוי:
חניות לכמה דירות סך הכל במתחם הזה?

קיקה ברא"ז:
244 דירות.

ערן פרי:
הפרויקט הזה מוסיף 178 יחידות דיור למצב הקיים, כי 66 מתפנות.

רן זילברשטיין:
שני הפרויקטים בעצם מודדים את השימוש בתחבורה ציבורית ועם התוספת של הפרויקט שלנו ראינו שהמערכת מתפקדת ברמת שירות מאוד גבוהה.

דני הרוש:
אני מבקש לתת עוד פעם חשיבה, בנוגע לגודל הדחסניות ולמשאית שאמורה להיכנס לחניון התת קרקעי.

עליזה זיידלר גרנות:
נכניס את זה להמלצה להחלטה. נדון על זה בדיון הפנימי בלי הצוות.

מס' דף: 6:

אני מבקשת להסביר את מהות הדיון, אנחנו לא מאשרים עכשיו את התכנית ללא תנאים, אנחנו נגדיר תנאים שיצטרכו לממש אותם לטובת קידום ההיתר בנייה. לנושא פינוי האשפה, הנושא בעבודה בדוקה יחד עם אגף חזות העיר ונושא פינוי הפסולת. ההמלצה שלנו היא להמליץ לאשר את התכנית בתנאים.

הקריטריון שחצי מהמכוניות רק יוצאות בבוקר, היועץ תנועה, אנשי התנועה שלכם בדקו את זה? זה מקובל עליכם?
כן.

אני לא יודע, אני לא מתכנן תנועה אבל אני רואה בכל השכונות, אתה בא בבוקר ב-8 וחצי אין בכלל מכוניות כמעט במגרש חניה, אז מאיפה זה רק 50 אחוז יוצאים מחניה בבוקר? זה קריטריון שמקובל עליכם?
כן.

ופה לאיפה הם מצטלבים? הם מצטלבים לנורדאו שבאים אוטובוסים לתחנת רכבת והכל,
על אחת כמה וכמה.

תעשו הבדל בין מה שהם הציגו עכשיו לבין התב"ע. לא על זה אנחנו דנים כרגע.

אבל גם המהנדסת אמרה שהיא מבקשת כאן אישור עקרוני מחלקת תנועה, הנושא של התנועה לא הוצג בשלבים הקודמים שכל המכוניות יצאו, פעם ראשונה שאני שומע שבבוקר יוצאים רק 50 אחוז מהמכוניות. זה נמצא באיזה מקום?
היועץ שלנו מקבל את זה.

אני מציע להזמין את יועץ התחבורה והתנועה לוועדת משנה הבאה כדי שיציג את ההיבטים התחבורתיים לוועדה.

אפשר בזמן הדיון של הבקשה להיתר, הרי ממילא זאת לא הבקשה להיתר. כבר בחנו את זה וזו האופציה התנועתית הטובה ביותר.

היועץ שלכם מסכים לנתון הזה של 50 אחוז שיוצאים בבוקר? זה מה שאת אומרת?

זה בסיס נתונים שכולם עובדים לפי משרד התחבורה.

אני יודע שבבוקר החניונים בשכונות הם, אני לא רוצה להגיד 100 אחוז אבל 80 אחוז יוצאים באותו זמן. הרי גם כאן בהערות שלכם אתם יש כאן,

מיכל שרייבר גלבנדורף:

פינחס כהנא:

עליזה זיידלר גרנות:

פינחס כהנא:

עליזה זיידלר גרנות:

פינחס כהנא:

עליזה זיידלר גרנות:

ראש העיר:

פינחס כהנא:

עליזה זיידלר גרנות:

ראש העיר:

עליזה זיידלר גרנות:

פינחס כהנא:

מיכל שרייבר גלבנדורף:

פינחס כהנא:

מס' דף: 7:

יש פה יועצים שעובדים, יש היבטים של משרד התחבורה. אני מציע שבאחת הישיבות הבאות תביאו ותציגו בפני ועדת המשנה או המליאה את ההיבטים התחבורתיים כדי שנבין בדיוק מה הולך להיות.

ראש העיר:

כאן יש תב"ע מאושרת.

עליזה זיידלר גרנות:

ברגע שתב"ע מאושרת, יש תב"ע מאושרת.

ראש העיר:

הדברים שנאמרו כאן, כמובן גם אני לא אוהב את התב"ע ואנחנו מעלים את זה עכשיו, די בניגוד לרצוננו אבל אין ברירה, ברגע שיש תב"ע אנחנו צריכים להתנהל בצורה אחראית, בכל מקרה זה יאושר או על ידנו או על ידי הוועדה המחוזית אז זה חסר טעם עכשיו להתווכח על הדברים האלה.

עילאי הרסגור הנדין:

עילאי, עדיף שיאושר על ידי ועדה מחוזית והתושבים ימצאו כתובת מקצועית ולא יבואו נגדנו.

יובל לוי:

אבל ההחלטה כבר התקבלה,

עילאי הרסגור הנדין:

אני מאוד לא אוהב את המצב הזה אבל זה המצב. דובר כאן רבות על נושא התנועה וגם אני לא בטוח שלא ייווצרו עומסי תנועה בטווח הזמן הקצר אחרי בניית הבניינים, אבל אנחנו צריכים לזכור שהפרויקט הזה נמצא במיקום מעולה, הוא גם קרוב לתחנת רכבת וגם קרוב לפרויקט מהיר לעיר וגם מסגרת התכנית התפעולית שלנו של מהיר בעיר, יעברו שם אוטובוסים ברחוב הזה כך שיש פתרונות מעולים של תחבורה ציבורית שיהיו תחליף לרכב הפרטי.

עוד שאלה יש לי, עליזה זו שאלה טכנית. השטח הציבורי שהם עשו היא התגאתה בפתחים של האוויר, אני מניח שבשטח הציבורי הזה שהוא רעיון מצוין שיש שטח ציבורי שמאחד את שני הבניינים, האם זה בעייתי שיש שם פליטה של האוויר בדיוק במקום,

פינחס כהנא:

פינחס אני רוצה לענות, ההיפך הוא הדבר. זה לא פונה לשטח הפרטי הפתוח שלהם, אלא לרחבה התפעולית ולרחבת כיבוי האש.

מיכל שרייבר גלבנדורף:

זה יוצר מפגע רעש לשטח הציבורי?

פינחס כהנא:

זה לא שטח ציבורי, זה שטח פרטי.

עליזה זיידלר גרנות:

היא הציגה את השטח הזה כמקום ירוק וכינוס של הדיירים.

פינחס כהנא:

הוא פרטי אבל.

מיכל שרייבר גלבנדורף:

בסדר אז מה הוא פרטי? מה זה נקרא פרטי? הוא הציג את זה כמקום, רגע

פינחס כהנא:

יש שם ספסל ואנשים יישבו שם או לא יהיה? מה זה פרטי?

ראש העיר:	אם אין עוד שאלות אז אנחנו נעלה את זה להצבעה.
מוחמד נאטור:	למה צריך לבקש את האישור של הוועדה המחוזית כאשר יש תכנית שאושרה?
עליזה זיידלר גרנות:	אין צורך.
פינחס כהנא:	עליזה אנחנו לא מדברים על החלק העיצובי? היום זה החלק העיצובי, הגישה שם כבר כמה חלופות, אנחנו יש לנו מה להגיד על החלופות האלה שהיא הציגה?
דני הרוש:	כן אבל כשזה יגיע להיתר בנייה פינחס נוכל לתת,
פינחס כהנא:	לא, היום הדיון הוא רק על העיצובים.
עליזה זיידלר גרנות:	אנחנו בחרנו את החלופה שהיא אמרה שהיא פחות אוהבת.
פינחס כהנא:	מאה אחוז גם עליי זה מקובל, על זה בדיוק הדיון, אז אני בעד בדיוק מה שאמרת.
יובל לוי:	אני מתנגד לתכנית כמו שהיא מועברת ואני מבקש לזמן אותה כבר עכשיו מראש למליאה.
עילאי הרסגור הנדין:	בהתבסס על כך שהתב"ע כבר אושרה וקיימת, אני בעד התכנית כפי שהוצגה.

החלטות:

- להמליץ לאשר את התכנית בתנאים הבאים:
1. התכנית אינה מהווה אישור לפיתוח השטח הציבורי. אישור לכך יינתן במסגרת היתר הבניה.
 2. שלביות –
 - א. תנאי להיתר בנייה תהא הגשת רשימת הדיירים המתפנים בעלי זכות בנכס מכוח תכנית איחוד וחלוקה שאושרה והמצאת ייפוי כוח של כל אחד מהדיירים המסמך את חברת עינב לפתיחת הבקשה להיתר
 - ב. תנאי להיתר בנייה תהא רשימת הדיירים המתפנים והדירות החדשות אליהן הם עתידים להכנס.
 - ג. תעודת אכלוס תינתן פרטנית לדיירים המתפנים. תעודת גמר לאכלוס יתר הדירות תינתן רק לאחר פינוי תא שטח 22 בייעוד שטחי ציבור מכל מבונים
 - ד. לטובת זיקה ישירה בין דרישת טופס אכלוס לבין פינוי מרצון של הדיירים תרשם הערה לפי סעיף 27 לתקנות רישום המקרקעין בדבר הזיקה בין הפינוי לטופס 4
 3. תנאי להיתר בנייה יהא הצגת חוזה התקשרות עם חברת ניהול לתקופה של 10 שנים לפחות.
 4. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח זו מתייחסת בפירוט אך ורק לתא שטח 14 ומציגה את תא שטח 23 הציבורי ותא שטח 15 ממזרח למגורים. תכנית זו מהווה אישור לתא שטח 14 ותא שטח 23 בלבד. יש לציין בכותרת ובסטריפ 'נספח עיצוב אדריכלי לתא שטח 14 ו-23'. ככל ומבוקש כי תכנית זו תהווה תכנית עיצוב ופיתוח לתא שטח 15, יש לכלול בתכנית את המסמכים המלאים ופירוט בהתאם למוצג בתא שטח 14 לרבות התייחסות לפינוי הבניין הציבורי להריסה.
 5. יש להציג את ההדמיות בסביבה אמיתית, מותאמת לבינוי הקיים בסביבה.

6. אין לתכנן מחסנים בקומת המגורים אלא אם הם חלק מגרעין הקומה וללא קיר משותף ליחידות דיור.
 5. תיקוני לאופן פירוט המסמכים וההוראות בצורה מפורטת לתכנית שהוגשה יימסרו ע"י אגף התכנון.
 7. יש להציג בתוכנית הנספח תמונה כללית של חדרי האשפה, נפח דחסנים מיקום מידות החדר תוואי פינוי כמות פחים בחדר מחזור .
 8. במסגרת הגשה להיתר יש להציג לאישור חתך חדרי דחסנים, חדרי מחזור וחדר פינוי פסולת קומתי ב 1: 50 הכוללים פרוט מדויק של כל מרכיבי החדר כולל תוואי פינוי והתייחסות לכל הנקודות שציינתי בהערות.
 9. תנאי להיתר יהיה אישור היחידה הסביבתית לאלמנטים לשמירה על נוחות אקלימית ומשטר רוחות.
 10. במטרה למקסם את כמות מי הנגר העילי שמנהלים במגרש, ניהול, איגום והשהיית נגר עילי בתחום המגרש יתואם במסגרת דוח ההידרולוגי שימסר לאישור מחלקת תשתיות .
 11. לצורך אישור סופי נדרשים האישורים הבאים :
 - א. אדריכלית הנוף של העירייה.
 - ב. אישור אגף חזות העיר לפתרון פינוי הפסולת ולגודל החדר המוצע.
 - ג. אישור עקרוני מחלקת תנועה.
 - ד. אישור מחלקת תשתיות לרבות לנושאי ניקוז וניהול נגר עילי (פתרון ניהול נגר עילי לרבות אפשרות להקמת שטח איגום בתת הקרקע). ונושא מיכל איגום בתת הקרקע.
- מודגש כי אין המלצה זו אישור לשטחי הבנייה ותכנון מפורט אשר יבחנו בהיתר הבנייה.
- הוועדה המקומית מאשרת את תכנית העיצוב ופיתוח בתנאים הבאים :
1. הוועדה המקומית בוחרת את קידום חלופה א שהוצגה בוועדה
 2. היתר הבנייה יובא לדיון בוועדת המשנה, במסגרת הדיון יציג יועץ התחבורה באופן מפורט את כל היבטי התנועה המפורטים וההיקפים לפרויקט.
- הצביעו :
- 1 נגד - יובל אהוד לוי
 - 6 בעד - יוסי סדבון, פינחס כהנא, איתן צנעני, עילאי הרסגור הנדין, דני הרוש, ראש העיר