

תכנית בינוי: כס/תב/תקומה 2**2: סעיף**

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20220014 בתאריך: 26/10/2022

שם: תכנית בינוי עיצוב ופיתוח תקומה 2

נושא: תכנית בינוי

שטח התוכנית: 3,714.000 מ"ר

סמכות: ועדה מקומית

בעלי עניין:

ענב יזום תקומה ש.ר.

יזום/יזום:

קיקה ברא"ז

מתכנן:**אזורים**

כפר סבא שכונת תקומה

גושים/ חלקות לתכנית:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 6435 חלקות: 280

מטרת הדיון:

דיון בתכנית בינוי לאישור נספח עיצוב אדריכלי מגרש 15 במתחם תקומה.

מטרת התכנית:

תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח למגרש 15 במתחם תקומה.

נספח עיצוב ופיתוח אדריכלי**תא שטח 15, מתחם תקומה תב/כס/1/447/1****א. רקע:**

תכנית זאת תקרא נספח עיצוב פיתוח אדריכלי לתא שטח 15 במתחם להתחדשות עירונית, תקומה.

תא שטח 15 ממוקם בגוש 6435 בדופן המזרחית של חלקה 280.

מטרת נספח עיצוב אדריכלי הינה לפרט ולבסס את התפישה העיצובית במתחם המיועד לפיתוח, כשלב מקדים וכבסיס להוצאת היתרי בניה. הנספח נועד להבטיח חשיבה קוהרנטית כוללת בנוגע לשילוב הפרויקט במערך העירוני ובהתאם לחזון העיר לתהליכי פיתוח והתחדשות, 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/1/477/1 (405-0209585), התחדשות עירונית למתחם תקומה המאושרת.

במסגרת נספח זה מוצגות תכניות הפיתוח למתחם כולו, תכנית פיתוח מפורטת לתא שטח 15 (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 וכיוצא"ב. בנוסף, כחלק ממסמכי התכנית, יוצג 'מסמך עבודה' אשר יפרט את שלביות הפיתוח ארוך הטווח לתכנית.

ב. המצב המאושר:

תכנית כס/1/447/1 להתחדשות עירונית מתחם תקומה, הינה התכנית הראשית המאושרת בתחום החלקה וקובעת בה את ייעודי הקרקע ושימושיהם.

התכנית המאושרת מקנה בתא שטח 15 ששטחו 3714 מ"ר, 25,382 מ"ר עיקרי ו-11,422 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים, ו-360 מ"ר עיקרי תת קרקעי ו-12,628 מ"ר שטחי שירות תת 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 15 שני מבנים של 30 קומות. 122 יחידות דיור בכל מגדל, סך הכל 244 יחידות דיור.

קווי בניין מאושרים בתכנית:

קדמי: 4 מ' לחזית הרחוב;

צידי מזרחי: 4 מ';

צידי מערבי: 3 מ';

אחורי: 1.5 מ'.

בתכנית הראשית 405-0209585 ובתכנית איחוד וחלוקה שאושרה 405-0602268 נקבעה שלביות ביצוע, אשר באה לידי ביטוי גם באמצעות טבלאות איזון וחלוקה.

ג. עיקרי נספח העיצוב והפיתוח האדריכלי:

הנספח קובע עקרונות תכנון ותנאים להוצאת היתר בנייה בתא שטח 15 מכח תכנית כס/1/477 בין היתר בנושאים הבאים:

1. העמדת המבנים

- קווי בניין מוצעים בפועל בנספח הבינוי –
- קדמי: כ- 9 מ' לחזית הרחוב;
- צידי מזרחי: כ- 6 מ';
- צידי מערבי: כ- 10 מ';
- אחורי: כ- 4 מ';
- המרחק בין הבניינים: כ- 24 מ'.

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

- קומת הקרקע תהיה נגישה ופתוחה הן מההיבט הפונקציונלי והן בהיבט נראות לרחוב וחיבור לרשת הירוקה.
- תשתיות ומתקנים טכניים בקומת הקרקע ישולבו בפיתוח ויהיו סמויים.
- בפיתוח ישולבו גינון 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).
- לא יתוכננו גדרות לרחוב.
- מוצע גינון בדופן הצפונית לאורך רחוב רופין וכן בדופן המזרחית לרחוב הראשונים.

4. מוגדרים בנספח הבינוי מיקומם של חללים טכניים, חללים משותפים לדיירים בבניין ומרחבים פתוחים 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.

א. 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. פיתוח המפורט יאושר במסגרת היתרי בנייה או הרשאות על פי צורך.
2. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח זו מתייחסת בפירוט אך ורק לתא שטח 15 ומציגה בתכנית הפיתוח והסביבה את תא שטח 23 הציבורי ותא שטח 14 ממערב למגורים. תכנית זו מהווה אישור לתא שטח 15. יש לציין בכותרת ובשולב 'נספח עיצוב אדריכלי לתא שטח 15. ככל ומבוקש כי תכנית זו תהווה תכנית עיצוב ופיתוח לתא שטח 15, יש לכלול בתכנית את המסמכים המלאים ופרטונות בהתאם למוצג בתא שטח 15 לרבות התייחסות לפינוי הבניין הציבורי להריסה.
3. יש להציג את ההדמיות בסביבה אמיתית, מותאמת לבינוי הקיים בסביבה.
4. תיקונים בהוראות נספח העיצוב:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח איננה מאשרת כריתת עצים. ייבדק במסגרת היתר הבנייה בתשריט המפורט. אין בסימון של תכנית הבינוי ותצורת קומת המרתף כמחייב.
 - ב. סעיף 2.4.3 קומת הקרקע – בנושא מחסנים -יש להוסיף להערה "שאר המחסנים ימוקמו בקומות המגורים בכפוף להקלה שתפורסם בשלב ההיתר" כי "ההקלה תיבחן בדיון להחלטת הוועדה המקומית". בנושא צובר הגז, צוין בהוראות כי: "מוקם בפינה הדרום-מערבית של המגרש באזור לא גלוי במיקומו מורחק מדירות המגורים בהתאם לתקנים" – אינו עומד בתקן המרחק המינימלי הנדרש ממבני חינוך (מגרש 23 ממערב) לפי חוזר מנכ"ל מינימום 15 מ'. יש לסמן רדיוס מרחק ממבנה מגורים ומבנה ציבור בהתאם לדרישות חוזר מנכ"ל.
 - ג. סעיף 2.7.5 אורור חניונים - אין למקם פתחי אורור מרתף לחזית הרחוב, המדרכות ואזורים ציבוריים אלא לעורף ולאזור התפעול - נדרש להראות פרט אורור. פתרונות אורור החניונים ייבדק בתשריט הבקשה להיתר.
 - ד. סעיף 2.7.9 – ניהול מי נגר – בתכנית הגגות לא סומנה מערכת שהיית מי נגר על הגג, הכוללת פתרונות החדרה ומכלי איגום. ניהול מי נגר ייבדק בתשריט הבקשה להיתר מול דוח ההידרולוג.
 - ה. סעיף 2.8 – חניון תת קרקעי – תנאי להיתר בנייה יהא הגשת נספח הידרולוגי מפורט בהתאם לעקרונות תמ"א 1 לאישור אגף תשתיות. בסעיף השביעי צוין כי הכנות לטעינת רכבים חשמליים בחניון התת"ק בשיעור של 17 מ"ח שמהווין 5% מכלל החניות – לפי קובץ התקנות החדשות שאושרו ב-07/09/2022 סעיף 1.א.2.7. יש לעדכן הכנות לטעינת כלל חניות

המגורים.

כמו כן יש לבחון מקום לשנאי נוסף באם נדרש וכן התקנת לוח חשמל ייעודי והכל בהתאם לתיאום ואישור של חברת חשמל ובדיקות קרינה לאישור היחידה הסביבתית.

1. סעיף 2.9 - שלביות -
מגרש 15 מביא לידי מימוש בניין חלקי בחלקה 280, לפיכך תנאי להיתר בנייה שהוא סעיף המימוש של הבניין השלישי - הוא פינוי בפועל של תא שטח 22.
היתר בנייה של מגרש 15 הוא מימוש של בניין שלישי ובניין רביעי בחלקה. תנאי למימוש הבנייני בהיתר בנייה הם פינוי בפועל של תא שטח 22,21,30 ומסירתם לעירייה פנויים מכל מבנה וחפץ.
ז. טעות במס' הגוש נכתב 6425 – לתקן ל-6435.

1. נספח הבינוי :

אין להציג שטחי מחסנים קומתיים מוצמדים בנספח הבינוי מאחר ונדרשים בהקלה. ייבדק בתשריט הבקשה להיתר.
בנספח הבינוי של מגרש 15 טבלת תמהיל גדלי דירות מציגה סה"כ 36 דירות קטנות (שטח כולל מתחת ל-80 מ"ר), המהוות כ-14.75% דירות קטנות. נדרש לאזן ביתר מתחם תקומה את סך הדירות הקטנות על מנת לוודא שעומדים בדרישה ל-20% דירות קטנות.
שטחי גגות מעל קומות טיפוסיות בנסיגה יש להצמיד למרפסות לשימוש הדירות.

2. תכנית הפיתוח :

פירי פליטת אוורור מהמרתף לקומת הקרקע לא מופיעים בתכנית הפיתוח – יש לסמן במדויק ולהעבירם למיקום המרוחק מהרחוב והולכי הרגל אל צד המגרש והעורף.
לגביי פרט פיתוח מס' 13 - לא תאושר שפיכת צמ"גים באופן חופשי לפיתוח, עליהם להיות כחלק ממערכת סגורה. יש לחבר אתם לבורות חלחול בהתאם לכתוב במסמך מדיניות.
פרטי ריהוט הרחוב שלב ההיתר יוצגו לאישור מנהלת מחלקת סביבה ופיתוח באגף תשתיות.
יש למקם את תכנית הפיתוח העדכנית בכל התכניות והנספחים המתבססים על תכנון זה, דוגמת בינוי ואדריכלות, תנועה, נוף, תשתיות, נספח פינוי אשפה, נספח הידרולוגי, נספח סביבה *בעת הגשת בקשת היתר שינויים למגרש 14 – יש להתאים את תכנית הפיתוח של מגרש 14 לפתרונות העיצוביים-תכנוניים אשר יישמו במגרש 15, בדגש על הבוסתן המרכזי, רוחב מעברים, נטיעות באופן מתואם לשני המגרשים.

3. נספח התנועה :

יש לפרט בהיצע כל מרתף היכן ממוקמות 244 מקומות חניה לאופניים. לפרט כמותית בטבלאות+ בתכנית. להציג מרתפים בחתך לאורך, להבדיל בין סימון א.ש לסימון צבע.
תיבחן חנייה מקבילה על רחוב רופין על מנת לאפשר זרימת תנועה מיטבית – לאישור מנהלת מחלקת התנועה בעירייה.

4. תכנית חיבורי תשתיות :

יש לעדכן ברקע את תכנית הפיתוח הנכונה, הכוללת את גבהי ה-0.0 המתואמים לפתרונות חיבורי התשתיות.

(מוקמה גרסה קודמת שאינה תואמת).

5. צוברי גז :

צובר הגז מוקם בעורף המגרש סמוך לרמפה. מאחר וגובל במגרש 23 המיועד למבנה ציבור כולל מעונות יום, יש לציין רדיוס מרחק ממבנה המגורים וממבנה הציבור במגרש 23. לפי חוזר מנכ"ל משרד החינוך יש למקם את צובר הגז במרחק של מינימום 15 מ' ממבנה החינוך - בתכנון המוצע המרחק הינו 4 מ'. נדרש לשנות בתכנון את המיקום.

6. סקר עצים :

מתוך 13 העצים שסומנו בסקר, 9 מהם נמצאים בתחום הציבורי מחוץ לגבולות מגרש 15, וכן בתחום זכות הדרך פוטנציאלים לשימור בפיתוח המוצע בתנאי שנשאר עומק הנדרש לבתי הגידול. יש לבחון בשנית את 2 עצי הקלרוטריה בעל מופע נופי מרשים וחופת צל משמעותית לשימור (מס' 202, 238) אשר הוצעו לכריתה. נדרש לבחון בעזרת חתך פרט שימור עם שן המשמרת עצים מעל חניון. תנאי לאישור סופי – פרט מגן על העצים מזן הקלרוטריה מס' 202, 238, אין ממליצים על כריתתם.

7. מחסנים :

אין לתכנן מחסנים בקומת המגורים אלא אם הם חלק מגרעין הקומה וללא קיר משותף ליחידות דיור. עד לאישור ההקלה יש לרשום בתכנית הבינוי "מחסן משותף לדיירים".

8. חדרי אשפה :

יש להציג בתוכנית הנספח תמונה כללית של חדרי האשפה, נפח דחסנים מיקום מידות החדר תוואי פינוי כמות פחים בחדר מחזור. 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.

9. ניהול מי נגר :

יש להציג במסגרת היתר הבניה מיכל איגום בתת הקרקע אשר גודלו ייקבע באישור הידרולוג ומחלקת תשתיות.

10. תיקונים טכניים :

- א. מסמכי המבוא לנספח העיצוב הכוללים : דף ראשון שם תכנית, מפת מיקום התכנית, מפה ממוקדת של שטח התכנית, מוסדות חינוך ע"ג מפה עירונית, נספח שלביות צורפו כחוברת ברזולוציה מאד נמוכה – יש לתקן.
- ב. שטח מינימלי למסתורי כביסה לא יפחת מ- 4 מ"ר (לבדוק אם יש הנחיה מרחבית בנושא ולפיה).
- ג. בהיתר הבנייה יש לסמן אוורור מכני בתכניות בחדרים הרטובים בהם קיים.
- ד. יש להציג חתך בקרקע להצגת פתרון ניקוז באזור בור החלחול.
- ה. יש לסמן את חדר הטרפו במקווקו בפריסת גדרות.
- ו. יש לתכנן את הפיתוח לעבר המרחב הציבורי ללא גדרות.

- יש להציג בפריסה מותאמת של רחוב רופין בתכנית ובחתך.
- ז. יש להציג פרט שחרור עשן, וחתך מקומי ביחס למיקום בקומת הקרקע.
- ח. בהיתר הבנייה יש להציג פרט מסתור כביסה לרבות עקרונות הסתרת מערכות וחמורי גמר לאישור מהנדס/ת העיר או מי מטעמה.
- ט. יש להקטין את רחבת פריקה וטעינה למינימום הנדרש לפי חברת חשמל.
- י. 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.
- יא. בהיתר הבנייה נדרש אישור לרשימת נטיעות צמחיה לנטיעות עצים בוגרים נותני צל משמעותיים מהמגרש לתחום המרחב הציבורי, בתיאום עם אגרונום העיר ומנהלת מחלקת פיתוח וסביבה. לסמן קו מרתף על גבי תכנית קומת הקרקע ופירוט עומק בית הגידול בחתך מקומי. פירוט נטיעות ושתילה – יש להוסיף נספח מפורט בהתאם להנחיות. ריהוט רחוב – יש להראות תכנון בסמוך לחזיתות החנויות, פרט גינון משולב בריהוט והצללה.
- יב. בהיתר הבנייה ישולבו - פריסה וחתך לרמפה כדי לבחון את נראות הכניסה והמשכיות הפיתוח.
- יג. יש להציג בתוכנית הנספח תמונה כללית של חדרי האשפה, נפח דחסנים מיקום מידות החדר תוואי פינוי כמות פחים בחדר מחזור.
- יד. במסגרת הגשה להיתר יש להציג לאישור חתך חדרי דחסנים, חדרי מחזור וחדר פינוי פסולת קומתי בקנה מידה 1: 50 הכוללים פרוט מדויק של כל מרכיבי החדר כולל תוואי פינוי והתייחסות לכל הנקודות שציינתי בהערות.
- טו. 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. נדרש להציג תיקונים בהתאם להערות הצוות המקצועי אשר פורטו בסעיף ד', בתיאום מול מינהלת התחדשות עירונית ומחלקת תכנון באגף ההנדסה.
3. 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 להיכנס.
 - ג. מגרש 15 מביא לידי מימוש בניין חלקי בחלקה 280, לפיכך תנאי להיתר בנייה שהוא סעיף המימוש של הבניין השלישי - הוא פינוי בפועל של תא שטח 22. היתר בנייה של מגרש 15 הוא מימוש של בניין שלישי ובניין רביעי בחלקה. תנאי למימוש הבנייני בהיתר בנייה הם פינוי בפועל של תא שטח 22, 21, 30 ומסירתם לעירייה פנויים מכל מבנה וחפץ. זאת בכפוף להתייעצות מול העירייה לגבי הריסת המבנים הקיימים.
 4. תנאי להיתר בנייה יהא הצגת חוזה התקשרות עם חברת ניהול לתקופה של 10 שנים לפחות.
 5. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח זו מתייחסת בפירוט אך ורק לתא שטח 15 ומציגה ברקע תכנית הסביבה והפיתוח את תא שטח 23 הציבורי ותא שטח 14 ממערב למגורים. תכנית זו מהווה אישור לתא שטח 15 בלבד. יש להציג את ההדמיות בסביבה אמיתית, מותאמת לבינוי הקיים בסביבה.
 6. תנאי להיתר יהיה אישור היחידה הסביבתית לאלמנטים לשמירה על נוחות אקלימית ומשטר רוחות, כולל פירוט תכנית שתילה ונטיעות כמפורט בדוח הסביבתי לצמצום רוחות בשטח הפתוח של מפלס הקרקע.

7. לצורך אישור סופי נדרשים האישורים הבאים :
- א. אישור מנהלת תחום פיתוח וסביבה של העירייה. אישור אגף חזות העיר לפתרון פינוי הפסולת ולגודל החדר המוצע.
 - ב. אישור עקרוני מחלקת תנועה.
 - ג. 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.
- אין בהמלצה זו אישור לשטחי הבנייה ותכנון מפורט אשר יבחנו בהיתר הבנייה.

ה ח ל ט ו ת :

להמליץ לאשר את התכנית בתנאים הבאים :

1. התכנית אינה מהווה אישור לפיתוח השטח הציבורי. אישור לכך יינתן במסגרת היתר הבניה.
2. נדרש להציג תיקונים בהתאם להערות הצוות המקצועי אשר פורטו בסעיף ד', בתיאום מול מינהלת התחדשות עירונית ואגף תכנון באגף ההנדסה.
3. 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 ענב לפתיחת הבקשה להיתר.
 - ב. תנאי להיתר בנייה תהא רשימת הדיירים המתפנים והדירות החדשות אליהן הם עתידים להיכנס.
 - ג. מגרש 15 מביא לידי מימוש בניין חלקי בחלקה 280, לפיכך תנאי להיתר בנייה שהוא סעיף המימוש של הבניין השלישי - הוא פינוי בפועל של תא שטח 22. היתר בנייה של מגרש 15 הוא מימוש של בניין שלישי ובניין רביעי בחלקה . תנאי למימוש הבנייני בהיתר בנייה הם פינוי בפועל של תא שטח 22,21,30 ומסירתם לעירייה פנויים מכל מבנה וחפץ. זאת בכפוף להתייעצות מול העירייה לגביי הריסת המבנים הקיימים.
4. תנאי להיתר בנייה יהא הצגת חוזה התקשרות עם חברת ניהול לתקופה של 10 שנים לפחות.
5. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח זו מתייחסת בפירוט אך ורק לתא שטח 15 ומציגה ברקע תכנית הסביבה והפיתוח את תא שטח 23 הציבורי ותא שטח 14 ממערב למגורים . תכנית זו מהווה אישור לתא שטח 15 בלבד . יש להציג את ההדמיות בסביבה אמיתית, מותאמת לבינוי הקיים בסביבה.
6. תנאי להיתר יהיה אישור היחידה הסביבתית לאלמנטים לשמירה על נוחות אקלימית ומשטר רוחות, כולל פירוט תכנית שתילה ונטיעות כמפורט בדוח הסביבתי לצמצום רוחות בשטח הפתוח של מפלס הקרקע.
7. לצורך אישור סופי נדרשים האישורים הבאים :
 - א. אישור מנהלת תחום פיתוח וסביבה של העירייה. אישור אגף חזות העיר לפתרון פינוי הפסולת ולגודל החדר המוצע.
 - ב. אישור עקרוני מחלקת תנועה.
 - ג. 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.
8. תנאי למתן היתר הינו הקמת קרן תחזוקה לטובת כיסוי פער עלות התחזוקה בבניין החדש לדיירים החוזרים בהתאם לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תשע"ו - 2016

אין בהמלצה זו אישור לשטחי הבנייה ותכנון מפורט אשר יבחנו בהיתר הבנייה.

הצבעה : פה אחד

הצביעו : דני הרוש, פינחס כהנא, לירית שפיר שמש