

עמוד: 1
תאריך: 03/04/2024

ישיבה מספר : 2024014 תאריך הישיבה : 27/03/2024

מדינת ישראל

ועדת המשנה להתחדשות עירונית הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

החלטות ישיבה מס' : 2024014

1. תוכנית - 405-0972422 : תכנית להתחדשות בניינית כפר סבא

עמוד: 2
תאריך: 03/04/2024

ישיבה מספר: 2024014 תאריך הישיבה: 27/03/2024

1. תוכנית - 405-0972422 : תכנית להתחדשות בניינית כפר סבא

גרסת הוראות ותשריט: הוראות - 17 תשריט - 13

רקע:

מטרת התכנית, עיקרי הוראותיה ונתונים עיקריים

התכנית מתווה תהליך מבוקר ומאפשרת מסגרת התחדשות עירונית למרקם הוותיק בעיר כפר סבא, תוך שמירה על מאפייניו הייחודיים ואיכויותיו. עיקרה של תכנית זו הוא מתן מענה לצורכי חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה במסגרת התחדשות בניינית (בניין בודד), והיא מהווה כלי מרכזי להתחדשות עירונית, המשלים תהליכי התחדשות נוספים המקודמים בעיר, במסגרת מתחמי פינוי בינוי והעצמת הפיתוח באזורים מוטי מתעין.

מתוך 3,629 מבני מגורים בעיר, התכנית כפי שהוגשה, חלה על 785 מבנים, מתוכם 515 מבנים נבנו עד דצמבר 1984 ו- 270 מבנים שנבנו בין 1984 ל- 1992. היתרה הם מבנים שלא עומדים בקריטריונים הקבועים בתכנית, או נמצאים במתחמים שבהם התכנית לא מאפשרת תוספות בניה.

הוראות בינוי:

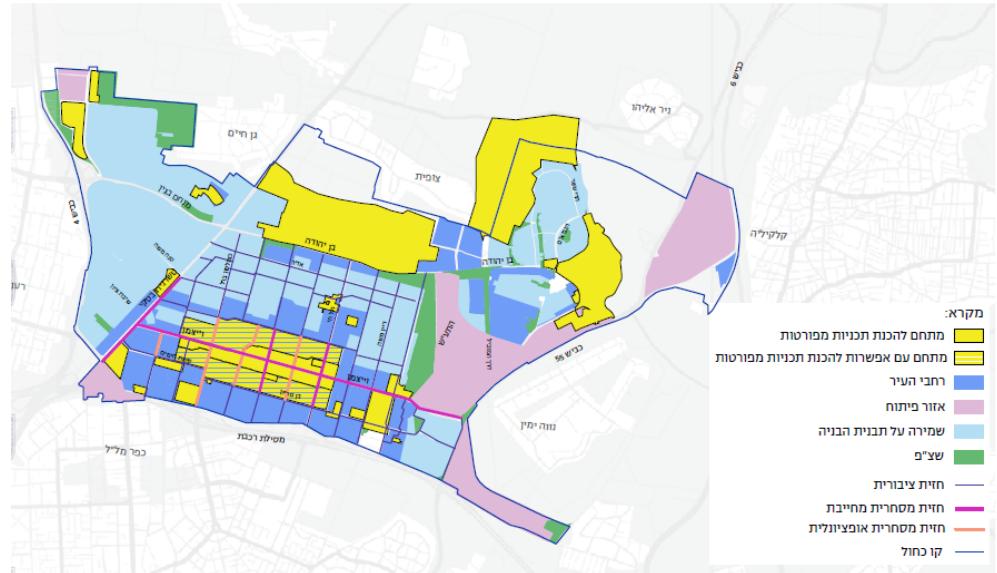
- א. ההוראות הרלוונטיות לכל מגרש נקבעו על פי:
 - מסלול ההתחדשות לפיו מוגשת הבקשה להיתר הבנייה (מיגון, מיגון וחיזוק, הריסה ובנייה)
 - לפי מיקומו בעיר (המתחם בו הוא כלול, סוג חזית רחוב ורוחב הרחוב אליו הוא סמוך)
- ב. היקף הזכויות למסלולים השונים מוגדר בצורה נפחית ע"י קווי בניין, גובה ותכנית מקסימלית וכולל תיעודף למסלול הריסה ובנייה, לחידוש לאורך רחובות פעילים ולשילוב צרכי ציבור במבנים החדשים.
- ג. היקף הזכויות לכל מבנה נקבע על פי הצפיפות הנכנסת במצב הקיים ועל פי הגדרת מקדם צפיפות כפי שנקבע בתכנית זו. באופן הזה, מציינים עורכי התכנית, יישמר המרקם המגוון של העיר כפר סבא, תוך מתן תמריץ משמעותי להתחדשות בניינים בודדים על מגרשים שלא ניתן לצרף אותם לתכנון מתחמי.
- ד. הוראות נוספות לכל מבנה מתייחסות לזיקות הנאה בחזית רחובות מעל רחוב 13 מטר, לשילוב שטחי ציבור מבונים במסגרת מסלול הריסה ובנייה מחדש, ולשילוב שימושי חזית פעילה ברחובות שנקבעו כ'פעילים' לפי תכנית זו.

לתכנית כפי שהוגשה, מצורף נספח מתחמים המחלק את העיר למתחמים מסוגים שונים, מגדיר רחובות עם חזיתות פעילות ושטחים עליהם לא חלה התכנית - כמפורט להלן:

- א. מתחם להכנת תכניות מפורטות - מתחם בו תנאי להיתר בניה הוא הכנת תכנית מפורטת.
- ב. מתחם עם אפשרות להכנת תכניות מפורטות - מתחם בו מותרת התחדשות מכוח תכנית זו או במסגרת תכנית מפורטת.
- ג. רחבי העיר - אזורים בהם מותרת תוספת זכויות מכוח תכנית זו.
- ד. מתחם לשמירה על תבנית הבנייה - מתחם בו לא תותר תוספת זכויות בניה מכוח תכנית זו.
- ה. אזור פיתוח - מתחם בו לא תותר תוספת זכויות בניה מכוח תכנית זו. אזורי תעסוקה או עירוב שימושים.
- ו. שטח ציבורי פתוח.

עמוד: 3
תאריך: 03/04/2024

ישיבה מספר : 2024014 תאריך הישיבה : 27/03/2024



התכנית כפי שהוגשה קובעת את אופי הבינוי וזכויות הבנייה במגרשים ובמבנים עליהם היא חלה, בהתאם לשלושה מסלולים:

- א. הריסה ובניה - זכויות הבנייה בתכנית הן נפחיות. שטחי הבנייה ייקבעו לפי מגבלות המעטפת המוגדרת לפי קו בניין קדמי בהתאם לסוג הרחוב (רוחב הרחוב או סווג כחזית פעילה), קביעת תכנית מקסימלית של 65%, ומספר הקומות המותרות לבניה התלוי בצפיפות הנכנסת (מצב קיים). מספר יח"ד המותרות נקבע ע"י מקדם צפיפות, שהוא 120 מ"ר ברחבי העיר ו- 110 מ"ר ברחובות שהוגדרו כפעילים (כלומר, תחשיב חלוקת כל השטח המותר לבנייה בבניין חלקי 120 מ"ר/110 מ"ר קובע את מספר היח"ד).
- ב. חיזוק, מיגון ותוספת בניה – זכויות הבניה מחושבות לפי תוספת של עד 25 מ"ר (כולל ממ"ד) ליח"ד קיימת, ותוספת מרפסת של עד 15 מ"ר. ברחבי העיר – תוספת שתי קומות מלאות בקונטור הקומה המורחבת ועוד קומת גג חלקית בהיקף 70%. ברחובות פעילים – תוספת 3 קומות מלאות וקומת גג חלקית.
- ג. מיגון ותוספת בניה (מבנים שנבנו בין 1984 ל- 1992). זכויות הבנייה מחושבות לפי תוספת של עד 12 מ"ר ליח"ד עבור ממ"ד. תוספת קומה מלאה בקונטור הקומה המורחבת ועוד קומת גג חלקית בהיקף 70%.

תמהיל יח"ד - התכנית קובעת תמהיל דיור במסלול הריסה ובניה כך שבכל בניין תהיינה 20% דירות קטנות בגדלים שבין 30 מ"ר-80 מ"ר .

לפי נספח הקיבולת (כפי שהוגש) , מימוש התכנית כולל פוטנציאל לתוספת של 23,272 יח"ד במימוש מלא, ובמימוש של 40% תוספת של 9,308 יח"ד. הערכת פוטנציאל כמות יח"ד מבוססת על מספר יח"ד הקיימות במבנים עליהן חלה התכנית – 11,816 יח"ד והערכה כי במסלול מיגון ותוספת יתווספו 25% למספר הדירות הקיים (תוספת של 0.25 יח"ד על כל יח"ד קיימת), במסלול חיזוק ומיגון 200% (תוספת של יח"ד 1 על יח"ד קיימת) ובמסלול הריסה ובניה תוספת של 300% (תוספת 2 יח"ד על כל יח"ד קיימת). עדכון הנתונים הכמותיים לפני הדיון דייק ההערכת פוטנציאל התוספת ל 6,576 יח"ד.

עמוד: 4
תאריך: 03/04/2024

ישיבה מספר : 2024014 תאריך הישיבה : 27/03/2024

מנגנון מעקב ובקרה - התכנית קובעת מנגנון של סקירה שנתית בוועדה המקומית, לטובת מעקב אחר קצב הוספת יחידות הדירור מתוקף תכנית זו, לצורך הלימה בין המגורים לבין תשתיות וצרכי ציבור

רקע סטטוטורי:

תמ"א/1: התכנית נמצאת ב'תחום בינוי ע"פ התמ"א.

חלק קטן מהתכנית, בשוליים הצפון-מערביים והמזרחיים של העיר נמצא ב'אזור רגישות להחדרת מי נגר'. אזורים אלו נמצאים בתחום "מתחמי פיתוח" בהם התכנית לא חלה. מערב העיר מסומן כשטח בעל חשיבות בינונית להחדרת מי תהום, מרכז העיר בחשיבות גבוהה ובמזרח חשיבות גבוהה מאוד. כמו כן מסומנים בתמ"א :

- כביש 554, כביש 40 (402) ו 55.
- נחלים נוה-ימין, הדס ובמזרח וואדי עודייה. התכנית אינה חלה בתחום הנחלים.
- רצועת המוביל הארצי. התכנית אינה חלה בתחום הרצועה.
- רצועה לתכנון קו מים "מחבר שרון צפוני-דרומי".
- גן לאומי נבי ימין נמצא בחלקו במזרח העיר. התכנית אינה חלה באזור זה.

תמ"א/35/1: רוב התכנית נמצאת בתחום מרקם העירוני עפ"י תשריט המרקמים. במזרח קיים חלק הנמצא בתחום "מרקם שימור משולב" ובינו לבין המרקם העירוני עובר סימון של מסדרון אקולוגי. התכנית אינה חלה בחלק זה של העיר. לפי תשריט הנחיות סביבתיות, התכנית נמצאת ב'שטח שימור משאבי מים'. בחלק המזרחי של התכנית מסומן רגישות נופית-סביבתית גבוהה. התכנית אינה חלה בשטח זה.

תמ"א/35/4: דגם יישוב 3 (50,000 עד 200,000 נפש), צפיפות יח"ד נטו/דונם במתחם אינטנסיבי-16 לכל הפחות, ובמתחם רגיל – 14 לכל הפחות. התמ"א קובעת דירור מכליל בהיקף של 15% במתחמים אינטנסיביים ביישוב מדגם 3. לפי התמ"א דירות קטנות העונות על הגדרת "דירור מכליל" הינן בשטח של עד 55 מ"ר עיקרי ושרות כולל ממ"ד. בהתאם לתמ"א מוסד תכנון יכול לקבוע כי דירה קטנה תעמוד על 80 מ"ר עיקרי ושרות לאחר ששקל את מאפייני הישוב ואת היצע הדירות הקיים בתחום וגודלן. במסמכי התכנית הבניינית נרשם כי במסלול הריסה ובניה 20% מסך יחידות הדירור במבנה תהיינה יח"ד קטנות בגדלים בין 30 מ"ר ל- 80 מ"ר (שטח כולל ממ"ד).

תת"ל/101/ג (מופקדת): בתחום התכנית עובר חלקו הצפוני של קו מטרו M1 ונמצאות בו תחנות מטרו טשרניחובסקי, וייצמן, כפר סבא מרכז, אלקלעי וכפר סבא מזרח.

תמ"א 70 (מופקדת): התכנית כוללת בתחומה 5 מרחבי תחנות מטרו הנמצאים בתחום העיר כפר סבא – טשרניחובסקי, וייצמן, כפר סבא מרכז, אלקלעי וכפר סבא מזרח ומרבית המבנים עליהם חלה התכנית ממוקמים בתחום תמ"א 70. ההתחדשות הבניינית מתאפשרת בתחום שלוש תחנות מטרו: כפ"ס מרכז, וייצמן וטשרניחובסקי. רוב המבנים הזכאים

עמוד: 5
תאריך: 03/04/2024

ישיבה מספר: 2024014 תאריך הישיבה: 27/03/2024

להתחדשות לפי תכנית זאת ממוקמים בתחום תמ"א 70. בתחום ההשפעה של תמ"א 70 הוצע כי התכנית תחול על כ- 392 מבנים כאלו, מתוכם 89 נבנו בין דצמבר 1984 ל- 1992. בתחום הטבעת הראשונה מדובר על 301 מבנים, מתוכם 73 נבנו בין דצמבר 1984 ל- 1992.

תמ"מ 3 / 21: רוב התכנית נמצאת בתחום פיתוח עירוני לפי תמ"מ / 3 / 21. אזורי תעשייה ותעסוקה בתמ"מ מסווגים בתכנית כמתחמי פיתוח. ביה"ח מאיר המסומן כמוסד בתמ"מ מסומן מסווג כאזור שמירה על תבנית הבניה, שבו התכנית אינה חלה.

תכנית המתאר הכוללנית של כפר סבא, 405-0412890, (כס/ 2035): הופקדה ב- 2017. התכנית נמצאת בסטטוס של תיקון מסמכים לפני פרסום בהתאם לסעיף 106ב לחוק. התוכנית הכוללנית חילקה את העיר למתחמי תכנון וקבעה קיבולת תכנונית לכל אחד מהם. בין היתר, סימנה התכנית הכוללנית מוקדים של התחדשות עירונית ואלו סומנו בתכנית זאת כתחום לתכנית מפורטת, ולמעשה הוחרגו מהתכנית.

מסמך מדיניות להתחדשות עירונית ותמ"א 38: הוועדה המקומית פרסמה מסמך (לאחרונה עודכן בנובמבר 21) המפרט את מסלולי ההתחדשות השונים בעיר ומסביר מתי יומלץ לקדם תכנית להתחדשות ומתי התחדשות דרך תמ"א 38. המסמך כולל גם הנחיות לגבי זכויות הבניה ונהלי עבודה מול הוועדה המקומית. תכנית זאת תחליף מסמך זה ביחס להתחדשות בניינית.

מסמך מדיניות לב העיר: בשטח הממוקם מסביב לרחוב וייצמן וסומן בתכנית המתאר הכוללנית, מקודם מסמך מדיניות אשר ממנו אמורים להיגזר מהלכי תכנון סטטוטוריים. מסמך המדיניות אשר נמצא בהכנה, מזהה את השטח צמוד הדופן לרחוב וייצמן לתכנון בתכניות מפורטות. לגבי שאר המרחב, המסמך בוחן כל בלוק עירוני, על מנת לקבוע באילו מקרים ניתן להתקדם בהתחדשות נקודתית (למשל במקרים בהם מגרשים כבר התחדשו, או מוקפים מגרשים אחרים שכבר התחדשו, ולא ניתן לחבר המגרש ליוזמת תכנון) ומתי נדרשת יוזמת תכנון של מספר מגרשים.

הליכי קידום התכנית

התכנית עמדה בתנאי סף ב 30.04.23. מאז קליטתה התקיימו מספר פגישות בין צוות התכנון, מקדמי התכנית ולשכת התכנון. במסגרת זאת הציג צוות התכנון נספח התאמה לתמ"א 70, מתווה לסימון מגרשים במתחם "אפשרות לתכנית מפורטת" שמסמך המדיניות "לב העיר" קבע שיש להם פוטנציאל להתחדשות מתחמית בהנחיות מיוחדות והצעה לקביעת מעברים משלימים, לצורך שיפור הקישוריות ורשת התנועות הרכות בתחום תמ"א 70. כמו כן הוצגה חלופה לטבלה 5 והתקיימו דיונים ביחס למסלול המיגון וסוגיות של הפקעה מול רישום זיקת הנאה. כמו כן התקיימו מספר דיונים על חלות התכנית בתחום הטבעת הראשונה של תמ"א 70 והשיקולים שהנחו את הצוות המקצועי בבואו להמליץ על אזורים בהם מבוקש שהתכנית תחול.

החלטה:

לאחר ששמעה את עורכי התכנית, היזמים ונציגי הוועדה המקומית, סבורה הוועדה כי מדובר בתכנית משמעותית להתחדשות בניינית בעיר כפר-סבא. התכנית מייצרת מסגרת תכנונית להתחדשות ע"י תיעודף מסלול הריסה ובניה מחדש, מתן הנחיות לעיצוב עירוני, מתן אפשרות להקצאת שטחי ציבור מבונים, יצירת חזית רחוב פעילה והתייחסות להרחבת דרכים והוספת שבילים. עם זאת, סבורה הוועדה כי התחדשות בניינית אינה מספקת מענה מיטבי לצרכים הנדרשים לעיר וכי מן הטעם הזה אין להרחיב אותה באופן גורף לבניינים שההיתר לבנייתם ניתן אחרי 1984, ועליהם יחולו הנחיות נוספות כפי שיפורט בהמשך. בנוסף

עמוד: 6
תאריך: 03/04/2024

ישיבה מספר : 2024014 תאריך הישיבה : 27/03/2024

הוועדה סבורה, שיש להבטיח כי למרות המטרה הראויה לחיזוק המבנים, התכנית לא תפגע באפשרות למימוש הפוטנציאל שבתמ"א/70, ואף לא את מימוש הצורך החיוני בהתחדשות מתחמית, ותשמור על עקרונות בינוי ושפה עיצובית משותפת לאורך הצירים הראשיים בעיר.
לעניין סוגיית דיור מכליל, הוועדה מציינת כי לאחר שהוצגה לפניה סקירה של תכניות אחרות בהם מקודם הדיור המכליל המתוכנן ברחבי העיר, במסגרת תכנית זאת יקבע גודל יחיד דיור מכליל – עד 80 מ"ר שטח כולל, בהתאמה לסעיף 10.3 (ס"ק 4 ט"ו) בתמ"א 4/35.

לפיכך, מחליטה הוועדה להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. התכנית תחול על מבנים הזקוקים לחיזוק נגד רעידות אדמה כהגדרתם בסעיף 70(א) בחוק, להוציא מבנים לשימור הכלולים בתכנית השימור העירונית. על בניינים שהוצא עבורם היתר בין 1985 ל-1992 (ללא מיגון) תחול התכנית רק במתווה של איחוד חלקות עם מגרש צמוד שהוצא עבורו היתר לפני 1985.
2. התכנית אינה תכנית לפי סעיף 64' בחוק ולכן תוסר ההתייחסות לסעיף מההוראות.
3. יובהר כי מדובר בתכנית לפי סעיף 23 של תמ"א 38.
4. למסמכי התכנית יתווספו נספח התאמה לתמ"א 70, הפרוגרמה העירונית שעליה מבוסס נספח הקיבולת ונספח הפרוגרמה שהוכנו והוצגו בדיון. כמו כן תתווסף רשימת השימור כנספח.
5. הנתונים כמותיים במסמכים יעודכנו בהתאם להחלטה זאת.
6. תחולה בתחום תמ"א 70:
 - א. התכנית לא תחול בתחום הליבה ובתחום הטבעת הראשונה.
 - ב. יצוין כי בימים אלו מקודם עדכון לתכנית הכוללת של כפר סבא בהתאם לעקרונות תמ"א 70 אשר תיתן מענה לתכנון הכולל למרחב זה. ככל שתגובש ראייה כוללת למרחב תמ"א 70 ניתן יהיה לשקול עדכון להחלטה זאת בהתאם לעקרונות שיקבעו בכוללנית.
7. הקצאה לצרכי ציבור:

הוראות התכנית ביחס להקצאות לצרכי ציבור יהיו מחייבות ויתוקנו בהתאם למפורט בסעיף זה:

 - א. ההקצאה לצרכי ציבור תבוצע במגרשים מעל 1 דונם הנמצאים ברחובות המסומנים בחזית ציבורית וחזית מסחרית אופציונלית או גובלים ברשת הירוקה המסומנת בתשריט. יובהר כי ההקצאה מחייבת והיא תפורט בטבלה 5. השטח לצרכי ציבור יעמוד על 40% מתכסית קומת הקרקע.
 - ב. מגרשים העומדים בקריטריונים אלו יסומנו בתשריט או בנספח מחייב אחר.
 - ג. סימון לחזיתות ציבוריות יוגבל רק לתחום חלות התכנית.
 - ד. יתווספו הוראות בינוי מתאימות לגבי מיקום השטח הציבורי, יחס לרחוב, וגודל חצר ככל ונדרש. מוצע לקבוע הנחיות לנושא כניסות לחניונים מהרחובות הראשיים.
 - ה. מומלץ לקבוע הנחיות לנושא קומת הקרקע- כי במגרשים אלו לא יותרו דירות גן.

יובהר כי במקרה של איחוד חלקות שיוצר מגרש הגדול מדונם, ידרש אישור תכנית איחוד וחלוקה אחרת בנפרד מתכנית זו שבה תקבע הקצאת שטחים מבונים.
8. צלע בלוק ורשת רחובות - המסמכים יעודכנו בהתאם להצעת צוות עורכי התכנית לתוספת שבילים ומעברים ע"פ העקרונות הבאים:

עמוד: 7
תאריך: 03/04/2024

ישיבה מספר: 2024014 תאריך הישיבה: 27/03/2024

- א. רוחב שביל מינימלי יעמוד על 4 מ'. במסלול חיזוק ותוספת, רוחב השביל יהיה לפחות ברוחב התחום שבין גבול המגרש לקו הבניין הצידי/האחורי.
- ב. המעברים יסומנו בתשריט ותוצג רשת מעברים עפ"י עקרונות תמ"א 70 ואורך צלע בלוק תואם לתמ"א.
- ג. המעברים יקבעו בזיקות הנאה להולכי רגל ותירשם לגביהם הוראות גמישות - יתאפשר שינוי במיקום זיקת הנאה בתחום המגרש, בתנאי שנשמרת רציפותו.
- ד. יש להציג בדיקה לגבי מעמדם הסטטוטורי של השבילים שסומנו כשבילים קיימים, וככל שיידרש יתווספו שבילים קיימים שאינם סטטוטוריים לתכנית, בתיאום עם לשכת התכנון.
9. חניה - התקן יקבע לפי תמ"א 70 בתחומה ולפי התקן התקף באזורים שאינם בתחום התמ"א.
10. עדכון תשריט מצ"ב מוצע:
 - א. האזורים הבאים יסומנו בהנחיות מיוחדות שיקבעו כי התכנית אינה חלה בהם:
 - מתחמים (כפי שזוהו בנספח המתחמים) בהם התכנית לא חלה (לא מאפשרת התחדשות בניינית).
 - תחומי ליבת תחנות המטרו והטבעת הראשונה של תמ"א 70.
 - ב. יש להציג רקע של גושים וחלקות ולהציג את התשריט בקני"מ של 10,000:1. יתווספו גיליונות הגדלה בקני"מ 1:2500.
 - ג. יש לסמן את גבול הטבעת הראשונה והשנייה לפי תמ"א/70 באופן ברור.
 - ד. יש לסמן רחובות ראשיים מתמ"א 70.
 - ה. מתע"ן: סימון התחנות לפי תת"ל/101/ג בסימבול מסוף מתע"ן וסימון תוואי המטרו ברצועת מתע"ן.
11. עדכונים נוספים להוראות:
 - א. טבלה 1.6 – להוסיף את תמ"א 4/35 ואת תמ"א 40/א/1 ולהוסיף הערה לגבי כפיפות לתת"ל 101/ג (מופקדת).
 - ב. ימחקו הוראות המתייחסות למתחמים בהן לא מתאפשרת התחדשות בניינית.
 - ג. ימחקו סעיפים הנוגעים לתנאים למתן תעודת גמר.
 - ד. שימור - סעיף 6.13 יתוקן כך שיובהר שהתכנית אינה חלה על מבנים לשימור, רשימת השימור תצורף כנספח אי תחולה מחיי בתכנית. תוסר ההתייחסות למבנה בעל ערך היסטורי או אדריכלי שאינו לשימור.
 - ה. בהוראות לגבי רחובות פעילים ימחק המשפט "השימושים יהיו בתיאום עם הוועדה המקומית".
 - ו. בהוראות לגבי חזית ציבורית ירשם כי השימושים יהיו בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1 (א2).
 - ז. סעיף 4.12 (יג) זיקות הנאה יתייחס גם למעברים ציבוריים בזיקת הנאה.
 - ח. סעיף 4.1.1 ב שימושים תת קרקעיים יש לאפשר מחסנים עבור השימושים בחזית הפעילה.
 - ט. סעיף כתב שיפוי יעודכן בתיאום עם לשכת התכנון ויועמ"ש הוועדה.
 - י. טבלה 5:
 1. תעודכן על בסיס ההצעה שהוצגה בדיון. יש להפריד את המסלולים השונים בטבלה.
 2. הערה 9 לגבי בניה בתת קרקע - יקבעו זכויות של 3 קומות בהיקף 85% עבור שימושים של חניה ושטחי שירות נלווים למגורים בתת קרקע, בנוסף לשטחים מעל הקרקע המפורטים בטבלה.
 3. הערה ברמת טבלה 1 תקבע כי במסלול הריסה ובניה, במקרה שממדי המגרש מייצרים תכסית נמוכה מ-50% תתאפשר תוספת קומה למפורט בטבלה.
 4. יובהר כי הצפיפות מוצעת ותוספת שטחים במסלול חיזוק הינם מקסימליים.

עמוד: 8
תאריך: 03/04/2024

ישיבה מספר : 2024014 תאריך הישיבה : 27/03/2024

- יא. בסעיף תנאים בהליך הרישוי יקבע כי בתחום המתע"ן יידרש תיאום עם הגורם המוסמך. ככל שישתנה תחום תת"ל 101/ג, ההוראות יחולו על התחום שיאושר.
- יב. בסעיף 7.1 ירשם כי מנגנון הבקרה יכלול התייחסות למלאי שטחי ציבור מבוניים ומסודות הציבור הנדרשים לצורך מימוש יח"ד, התאם למפורט בנספח הקיבולת והפרוגרמה.
- יג. סעיף שיקול הדעת ייעדוכן בהתאם לסעיף שיקול הדעת בתמ"א 38, בתיאום עם לשכת התכנון.
12. הערות לנספח המתחמים :

א. יוסר הסיווג "אפשרות לתכנית מפורטת".

ב. גבולות המתחמים יעודכנו בהתאם לנאמר לעיל.

ג. מבנים בהם חלה התכנית יסומנו בנספח.

ד. יש לסמן את גבולות תחום הליבה, הטבעת הראשונה ותמ"א 70.

ה. יתווסף גיליון הגדלה עבור תחנות המטרו.

13. מהוראות התכנית יוסרו הפניות לנושאים המוסדרים בחקיקה, לרבות תקנות הרישוי, אחריות וביצוע והסכמים, הסדרי תנועה, הפניות להנחיות מרחביות, למהנדס/אדריכל העיר וליחידות ברשות המקומית, הגדרות המכילות פירוט יתר וכל נושא שאינו עניינה של תכנית.
14. הערות משפטיות ותיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.



טלילה הראל
מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית



דינה בן עבו
מזכירת הוועדה