

29.6.21

תכנית אב קריית שמואל סיכום הנקודות העקריות של החלטת אישור התכנית

ההחלטה התקבלה בישיבת ועדה מחוזית לתכנון ובניה מס' 2021013 שהתקיימה ביום שני, י"א תמוז תשפ"א 21/06/21

להלן הנקודות העקריות:

בין הנחות היסוד של ההחלטה:
"השכונה מוקפת בצירי תנועה ראשיים (רחוב הפלמ"ח, רחוב הרצוג, רחוב עזה, רחוב בן זכאי) וכן מקודמות בסמוך לה עבודות הפיתוח של הקו הירוק של הרכבת הקלה ברחוב הרצוג, ותכנית הקו הסגול של הרכבת הקלה המצויה בשלבי תכנון מתקדמים, אשר יאפשרו לתושבי השכונה ליהנות מתחבורה ציבורית יעילה ונוחה ולהפחית את ההסתמכות על הרכב הפרטי כאמצעי להתניידות.

"בהמשך לאמור, השכונה נחשבת אחת השכונות המבוקשות בעיר למגורים, ומתאפיינת בערכי קרקע גבוהים."

"בנוסף, המרחב הציבורי בשכונה דורש חידוש ושיפור, ובמיוחד נדרשים הרחבת דרכים צרות ויצירת מדרכות המאפשרות הליכה, חיזוק הנגישות הרגלית בשכונה בהתייחס לצירי הולכי רגל הניצבים לטופוגרפיה ולצירי תנועה ראשיים, ותוספת שטחים ציבוריים אחרים."

מתחם A תחום העיר ההיסטורית

הוועדה מאמצת את המתווה המוצע בתכנית האב שגובשה על ידי העירייה, לתבנית בינוי בהיקף של עד 240% בנייה מרביים בגובה של עד 6 קומות.

אזור B פיתוח מתון

בהתאם לתכנית האב שגובשה על ידי העירייה: תבנית הבינוי המוצעת במתחם B מאפשרת בינוי בהיקף של 240% בנייה מרביים בגובה של עד 6 קומות במגרשים ששטחם עד דונם, והיקף של 360% בנייה מרביים בגובה של עד 8 קומות במגרשים ששטחם מעל דונם.

החלטת הוועדה המחוזית:

א. בתכנית במתחם אשר תכלול לפחות שני מבנים ותציע הריסה ובניה תוך שדרוג המרחב הציבורי ומתן מענה פרוגרמטי, תבנית הבניה תהיה בגובה של עד 8 קומות ממפלס הרחוב העליון, והיקף הבינוי והתכסית יקבע בתכנית מפורטת תוך בחינה שמאית (תקן 21 בדבר היקף הבינוי הדרוש לשימושי התכנית).

ב. במגרשים פינתיים, תבנית הבנייה תהיה בגובה של עד 8 קומות ממפלס הרחוב העליון. תיבחן האפשרות לעירוב שימושי מסחר בהיקף מצומצם במבנים אלה, והיקף הבינוי והתכסית יקבעו בתכנית מפורטת.

ג. המבנה הממוקם בפינת הרחובות הפלמ"ח/טשרניחובסקי/שדרות עגנון יצורף למתחם B.

ד. בשל החשיבות של הרחבת הדרכים הנדרשת במתחם זה, תיבחן בתכנית מפורטת האפשרות לקביעת קו בניין 0 וכן האפשרות להציע פתרון חנייה תת קרקעי מתחת לתחום הרחבת הדרך המוצעת.

אזור B מתחם בני בתירא הורקניה

בתכנית להתחדשות עירונית במתחם הכולל את המבנים בין הרחובות בני בתירא, יחיל חיים והורקניה, אשר תציע שדרוג השלד הציבורי ומתן מענה פרוגרמטי, היקף הבינוי והתכסית יקבע בתכנית מפורטת תוך בחינה שמאית (תקן) 21 בדבר היקף הבינוי הדרוש לשימות התכנית, ותוך בחינת שילוב טיפוס בינוי הכוללים בנייה גבוהה ובנייה שאינה גבוהה.

אזור B מתחם בן זכאי בני בתירא

במתחם הכולל את המבנים בין הרחובות בני בתירא, בן בבא ובן זכאי תתאפשר בחינה של תכנית להתחדשות עירונית, אשר תשלב היבטים של שימור ושל שיפור המרחב הציבורי, כמו גם מגוון טיפוס בינוי, בכפוף לבחינה שמאית (תקן) 21 של היקף הבינוי הדרוש לשימות התכנית.

מתחם C עירוני אינטנסיבי

מתחם זה כולל את שתי הדפנות של רחוב טשרניחובסקי, בקטע שמרחוב הרצוג ועד לרחוב פיכמן. תבנית הבינוי המוצעת באזור זה מאפשרת בנייה בגובה של עד 8 קומות, בהיקף של 450% מרביים וקובעת גם שילוב של חזית מסחרית במבנים לאורך הרחוב.

א. עפ"י החלטת הועדה המחוזית תבנית הבניה במתחם C לאורך רחוב טשרניחובסקי תכלול בניה בהיקף של 350% מרביים ובגובה של עד 7 קומות ממפלס הרחוב.

ב. בתכנית אשר תכלול שני מבנים גובלים לפחות, האחד לאורך רחוב טשרניחובסקי והשני לאורך רחוב הרצוג, היקף הבינוי והתכסית יקבע בתכנית מפורטת תוך בחינה שמאית (תקן) 21 בדבר היקף הבינוי הדרוש לשימות התכנית. לאורך רחוב טשרניחובסקי גובה הבניה יוגבל ל 7-קומות. לאורך רחוב הרצוג תתאפשר בניה גבוהה יותר אשר תיבחן בתכנית מפורטת.

ג. בהתייחס לקווי הבניין, הוועדה סבורה כי קביעת קו בניין קדמי ברחוב של 3 מטרים, אינה עולה בקנה אחד עם שילוב החזית המסחרית בחזית זו ואופיו הראשי של הרחוב. על כן קובעת הוועדה כי התחום בין קו הבניין הקדמי ובין קו המגרש יהווה הרחבה של הדרך ויפותח כחלק בלתי נפרד מהמדרכה לאורך המגרש. יקבע כי לא תותר הקמת גדרות או קירות בגבול המגרש הקדמי. זאת על מנת להרחיב את תחום המדרכה ולשפר את המרחב הציבורי לאורכה ואפשרות השימוש בו. עוד יקבע כי לא יותרו סגירות חורף לאורך המדרכה.

ד. המסחר בתכניות מפורטות ברחוב יבחן על רקע המימוש הכולל של המסחר לאורך הרחוב תוך שמירה על אופי השכונה כשכונת מגורים. עוד קובעת הוועדה כי בחזית המסחרית יותרו גם שימושי תעסוקה והפרשות מבונות לצרכי ציבור.

מתחם 1D אזור מוטה חידוש לאורך הקטע הצפוני של רחוב הרצוג

תבנית הבינוי המוצעת בתכנית האב באזור זה היא בגובה של 9 קומות ובהיקף של 450% בנייה מרביים.

א. עפ"י החלטת הועדה המחוזית: בתכנית אשר תכלול מבנים לאורך רחוב הרצוג תתאפשר בניה בהיקף של עד 400% בנייה מרביים בגובה של עד 8 קומות ממפלס הרחוב.

ב. בתכנית אשר תכלול שני מבנים גובלים לפחות, האחד לאורך רחוב טשרניחובסקי והשני לאורך רחוב הרצוג, ותציע גישה ברכב מכיוון רחוב הרצוג ושדרוג של המרחב הציבורי בדגש על הנגשה מכנית של השכונה לכיוון ציר הרצוג והשטחים הפתוחים לאורכו, היקף הבינוי והתכסית יקבע בתכנית מפורטת תוך

בחינה שמאית(תקן) 21 בדבר היקף הבינוי הדרוש לשימוות התכנית . גובה הבינוי לאורך רחוב
טשרניחובסקי לא יעלה על 7 קומות ממפלס הרחוב.

ג. המתחם יכלול גם את המבנה בחלקה 15 בצומת הרחובות הרצוג ושמעוני, לאור מיקומו בהיקף הצומת
ובאזור ההתרחבות המתאים לפיתוח אינטנסיבי יותר.

ד. לאורך רחוב הרצוג קיימים שני מבנים משמעותיים החורגים מתבנית הבניה האופיינית הקיימת לאורך
הרחוב המבנה בפינת הרחובות הרצוג וטשרניחובסקי והמרכז- המסחרי בפינת הרחובות הרצוג ושמעוני .
במבנים אלה תתאפשר בחינה של בניה גבוהה במסגרת הריסה ובניה מחדש ובחינה של היקפי הבינוי
בתכנית מפורטת.

מתחם 2D מוטה חידוש לאורך הקטע הדרומי של רחוב הרצוג ומערבה ממנו

תבנית הבינוי המוצעת באזור זה מאפשרת שלוש אפשרויות בינוי. אפשרות אחת כוללת בנייה בגובה של
עד 8 קומות ובהיקף של עד 360% בנייה מרביים. אפשרות שנייה כוללת בנייה בגובה של עד 10 קומות
ובהיקף של עד 450% בנייה מרביים, וזאת בתכנית הכוללת מספר מגרשים ומציעה חניון רק באחד מהם .
האפשרות השלישית כוללת בנייה בגובה של עד 12 קומות ובהיקף של עד 540% בנייה מרביים, וזאת
בתכנית הכוללת שני מגרשים עוקבים, אחד לאורך הרצוג ואחד לאורך שמעוני, המציעה גישה ברכב לחניון
מכיוון רחוב הרצוג.

א. עפ"י החלטת הועדה המחוזית בתכנית במגרש יורד במתחם אשר תכלול מבנה אחד, זכויות הבניה
המרביות יהיו עד 360% בנייה בגובה של עד 8 קומות מעל מפלס הרחוב העליון, וכי לשטחים אלה יתווספו
שטחי הבניה המרביים והקומות אשר מתחת למפלס הרחוב.

ב. בתכנית אשר תכלול יותר ממבנה אחד ותציע הריסה ובניה תוך שדרוג משמעותי של השלד
הציבורי ומתן מענה פרוגרמטי, בדגש על הנגשה מכנית של השכונה לכיוון ציר הרצוג
והשטחים הפתוחים לאורכו, תבנית הבניה תהיה בגובה של עד 10 קומות ממפלס הרחוב
והיקף הבינוי והתכנית מפורטת תוך בחינה שמאית(תקן) 21 בדבר היקף
הבינוי הדרוש לשימוות התכנית.

ג. המבנה ברחוב טשרניחובסקי 51 יצורף למתחם זה, וזאת מאחר שמדובר במבנה גדול יחסית ובתכנית
נמוכה, מאפיינים אשר מאפשרים קידום של תכנית להתחדשות עירונית. כמו כן הוועדה קובעת כי יצורפו
למתחם שני המבנים בחלקות 19-20 המשלימים את תבנית הבניה לרחוב שמעוני.

ד. חלקות 1-10 בגוש 30122 הסמוכות עד מרחק 200 מטר מתחנת הרכבת הקלה" סולם יעקב, "תחול
מדיניות הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה במתווה הכולל בניה גבוהה של עד 18 קומות, וזאת על מנת
לפנות שטח בקרקע ליצירת הנגשה ראויה של השכונה אל ציר הרק"ל ואל השטחים הפתוחים ממערב
לשכונה באמצעות מדרגות ואמצעים מכניים.

ה. ביטול של (סעיף 4.5.2.3 א) לגבי חניון משותף.

ו. ביטול מגבלה של תכנית 60%.

ז. התכנית התת קרקעית תיבחן בתכניות מפורטות.

ח. תכנית על קרקעית תהיה עד 50% - במקום 45%.

ט. ייקבע קו בניין קדמי 0 מחייב.

מוקדים



תכנית האב סימנה ארבעה מתחמים בשכונה בהם מוצע מתווה להתחדשות תוך מתן מענה רחב יותר לשימושים ציבוריים חסרים בשכונה לרבות לחניה וכן עירוב שימושים, וקובעת כי היקפי הבינוי במגרשים אלה ייקבעו בתכנית מפורטת.

הוועדה קובעת כי הם יסומנו בהתאם למתחם בו הם מצוים והקפי הבינוי והשימושים בהם ייקבעו בתכנית מפורטת.

תחבורה

על מנת לשפר את שלד הדרכים והמעברים בשכונה, ובהתאם לחוות דעת יועץ התנועה של הוועדה, תיקבענה הוראות בהתייחס להרחבת דרכים הדרושה בתחום תכנית האב. בכל תכנית המקודמת באזור בו רוחב רצועת הדרך המאושרת קטן (עפ"י הוראות מפורטות בהחלטה סע' 69) תקבע הרחבת דרך בתכנית ברוחב של לפחות חצי מהפער בין המאושר לבין הנדרש, וזאת לשם השלמת הרחבת הדרך באמצעות קידום תכניות משני צידי רצועת הדרך.

חנייה

בתכניות לפינוי בינוי תיבחן הקטנה של תקן החניה בכפוף לשיקולים של הבטחת ישימות התכנית. זאת בכפוף למגבלות הקבועות בתקן החניה העירוני.

מעברים ציבוריים

לאור המבנה הטופוגרפי של השכונה קיימת חשיבות להנגשה של מעברי הולכי רגל בניצב לטופוגרפיה, באופן אשר יאפשר מעברים קצרים יותר להולכי רגל וכן גישה נוחה יותר לקו הרכבת הקלה העובר ברחוב הרצוג. בהתאם לכך, תיקבענה בתכנית האב ההוראות (סע' 80), אשר יבטיחו רוחב מעבר מינימאלי הכולל גם אפשרות ליישום דרגנועים.

שימור

תכנית האב כוללת נספח שימור המציין כ-30 מבנים היסטוריים בעלי ערך שימורי, מתוכם ארבעה סומנו כמיועדים לשימור מחמיר, וכן ארבעה מתחמים שסומנו לשימור.

קובעת כי מבנה 8 יוסר מרשימת המבנים לשימור, וזאת מאחר שמדובר במבנה שיכון שאינו היסטורי, אשר בוצעו בו הרחבות דיור ותוספות רבות למרפסות בחזיתות שונות.

שונות – שלביות ביצוע

א. היקף תוספת יח"ד הוא פחות בהרבה מזה המוצע בתכנית האב לכל מגרש, והם אינם צפויים לממש את המתווה המוצע בתכנית האב.

ב. שלביות הביצוע שנקבעה למימוש תכנית האב מבטיחה בחינה שוטפת של המענה הפרוגרמטי הנדרש לשכונה.

ג. בתום חמש שנים מיום פרסומה של החלטה זו או לאחר מתן היתרים ל-1000 יח"ד חדשות בשכונה יתקיים דיון עדכון ובקרה בתכנית האב.

קישור למסמך ההחלטה: [LINK](#)

(רשם: איליאס)