

4/6/24

פורום אורבני גינות העיר 29.5.2024 – סיכום

הפורום התקיים בזום.
נכחו: חוה, דינה, אפי ואיליאס.

סדר יום:

- הפקדת תכנית ברחוב עמק רפאים 6

- הפקדת תכנית ברחוב עמק רפאים 6

תכנית מספר 101-0973958 מלונאות ומגורים ברחוב עמק רפאים 6 (גוש 30197 חלקה 212). מטרת התכנית: הקמת מלון ומבנה מגורים.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד למגורים ותיירות.
- קביעת בינוי בגובה של 6 קומות.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת הוראות להריסת אלמנטים בנויים.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
- קביעת זכויות בניה.
- קביעת הוראות לשימור המבנה ההיסטורי הקיים.

התכנית המוצעת:

- שטח החלקה: 1.969 דונם.
- בחלק מהמקרקעין קיים היום מבנה היסטורי המשמש למגורים.
- החלקה מוגדרת כאיזור ליבה (1) בתכנית אב למושבות והמבנה לשימור מלא (א').
- התכנית מציעה בניה של מבנה מגורים באיזור החלקה שאין מבנה, אך יש עצים בוגרים.
- התכנית מציעה 'לפתוח את המבנה ההיסטורי לציבור' אבל ברור כי מדובר בבית מלון פרטי המופנה ללקוחות פרטיים ולא מבנה ציבורי המשרת את הציבור ופתוח לציבור.
- גדרות אבן עד 1.20 מ' גובה.
- בנייה בקו אפס ברחוב מאיר ומיכאל סגן כהן.
- התכנית מציעה 50 מ"ר עבור פרוגרמה ציבורית בקומת הקרקע עבור שימוש ל מרכז מבקרים ומולטימדיה/ מרכז מורשת למושבה/ מרכז הסברה.

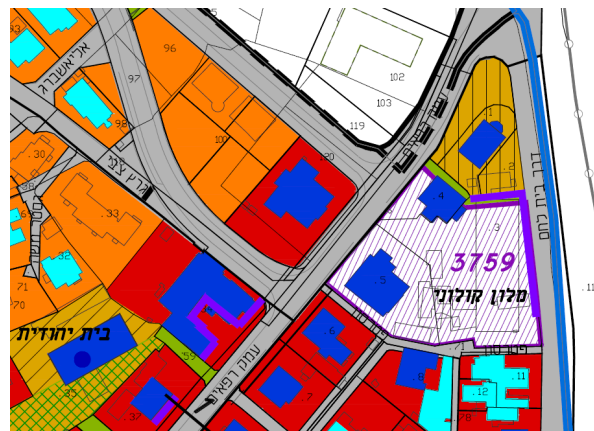
מדיניות עפ"י תכנית ציפוף לאורך הרק"ל:

- תכנית אב למושבות גוברת על הוראות התכנית. ולכן, לתכנית של ציפוף לאורך הרק"ל אין כל משמעות או השפעה לתכנית שבנדון.



מדיניות עפ"י תכנית אב למושבות:

● מפת שימור:



- איזור ליבה (1) בתכנית אב למושבות והמבנה לשימור מלא (א').
- תינתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים.
- שימור מחמיר של המבנה הקיים.
- שימור הצמחיה על פי הנחיות פרק 4 להלן: שימור עצים ופיתוח נופי.
- במסגרת תוספת למבני ציבור תחויב הריסה של חלקי בנין הפוגעים באופי האתר וההרחבה תהיה במידת האפשר בחזית אחורית או תת"ק.
- לא יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי אתר לשימור. כמו שינוי המערכת הקונסטרוקטיבית, החלל המרכזי, מפלסים וכל שינוי הנצפה מבחוץ.
- לא תתאפשר הריסת בנין לשימור.
- תנתן עדיפות לתוספות בניה על גבי קונטור קיים. במקרים מיוחדים, על סמך בחינת תיק התיעוד ובכפוף להמלצת יחידת השימור, תנתן אפשרות להרחבות בצמוד לבנין בחזית אחורית ובחזיתות צדיות על למרחק של 3 מטרים מקו חזית קדמית.
- יש להמנע מלהקים ממ"דים בחזית קדמית.
- ככל שקיימים עצים ו/או עצים במגרשים סמוכים העשויים להיות מושפעים מהתוכנית – תידרש לחוות דעת ואישור יח' השימור ואגף ש.פ.ע בעיריה. תכנון חניות תת ועל קרקעיות יעשה תוך התחשבות מלאה בעצים בתחום המגרש.
- קוי בניין תת"ק: קדמי - על פי העל קרקעי. אחורי ו/ או צידי - קו בניין 0 ובלבד שלפחות 50% מהשטחים בחלקה, שנמצאים מחוץ לקווי הבניין המירביים העיליים, יהיו שטחים שאין מתחתם בניה תת"ק, כלל.
- יתרת השטח הפנוי מבניה שעליו תקרת החניון תכוסה במצע גנני בעובי 80 סמ' לפחות מעל פני תקרת הבטון.
- עבור חלקה של מעל דונם, המדיניות קובעת:
 - 170% בנייה מעל הקרקע.
 - 40% תכסית משטח תא השטח.
 - 16.5 מ' קובה מבנה מקסימלי.
 - 5 קומות.
 - קו בנין קדמי: עפ"י הקיים.
 - צדי: 4 מ'.
 - אחורי: 5 מ'.



○ אסור איחוד וחלוקה.

התכנית מציעה בפועל:

- חריגה משמעותית ב-20% בניה: התכנית מציעה חריגה משמעותית ב-20% בניה המוצעים. עפ"י חישוב (על בסיס טבלה 5 של הוראות התכנית) התכנית מציעה מעל הקרקע:

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הקובעת הכניסה (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (מתא % שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
								מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות
(4)	(4)	(4)	(4)	3	4 (3)	15 (2)	34 (1)	70	3000	500	350	450	1600	1970	1	מגורים ותירות (מלונאות)
(4)	(4)	(4)	(4)	3	6 (3)	19.5 (10)	15 (9)	70	5400 (8)	1600 (7)	400 (6)	100	2000	1970	1	מגורים ותירות (מלונאות)
												25	125	1970	1	מסחר
													50 (12)	1970	1	מבנים ומוסדות וציבור

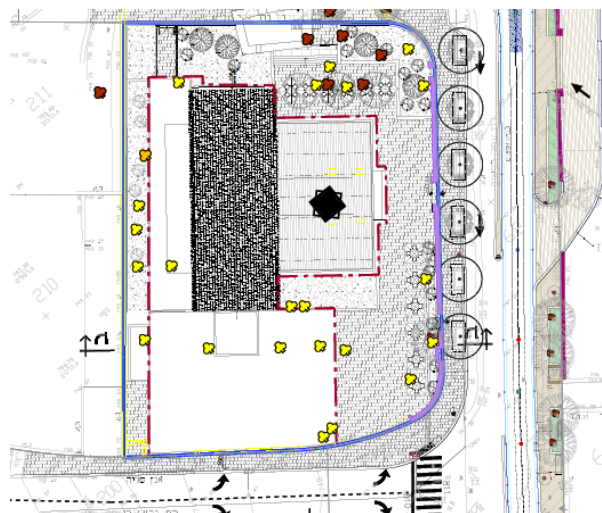
4,350 מ"ר בנויים = 220% < 170% מותר.

70% תכנית מוצעת < 40% מותרת.

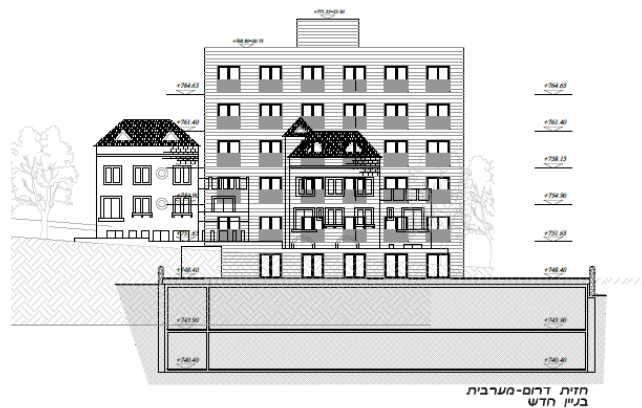
19.5 מ' גובה מבנה < 16.5 מ' מותר.

6 קומות + יציאה לגג = 7 קומות בפועל < 5 קומות מותר.

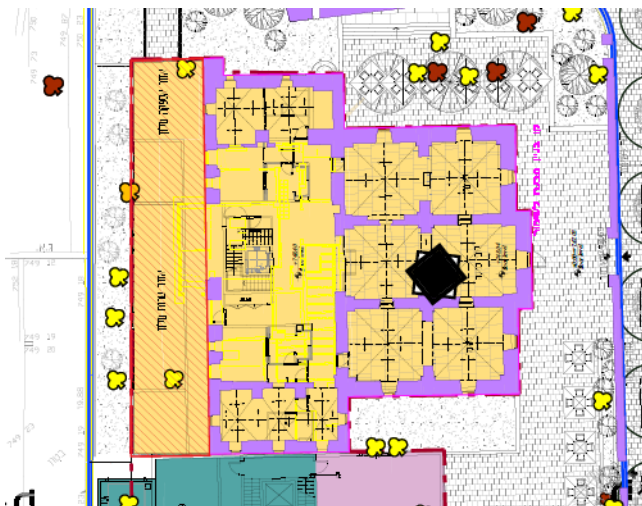
- חריגה בקו הבנין המותרים: התכנית מציעה קו בנין 0 ברחוב סגן כהן וקו בנין אחורי פחות מ-5 מ'. בניגוד ובחריגה משמעותית ממדיניות המושבות.



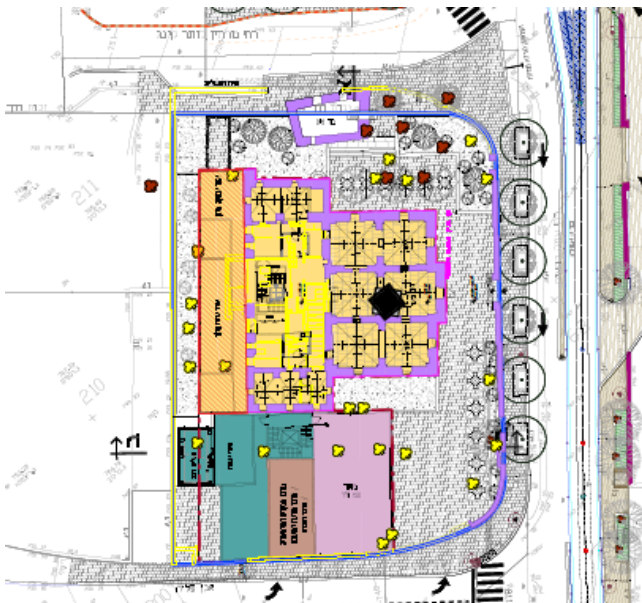
- חריגה במספר הקומות: התכנית מציעה חריגה במספר הקומות. 6 במקום 5 מותר.



- **פירוק והריסה:** התכנית מציעה פירוק והריסה של חלקים ניכרים של המבנה לשימור.



- **עצים לשימור:** התכנית מציעה כריתה של כל העצים בחלקה (23) למעט 5 עצים מסומנים לשימור.



- חפירת חנייה מתחת למבנה לשימור: עפ"י הוראות תכנית אב למושב, חפירה לחניון תת קרקעי מותר אך ורק באיזורים הריקים מבנייה. ולכן, החפירה לחניון מתחת למבנה ההיסטורי אסורה.



במהלך הדיון הוחלט כי הפורום יגיש התנגדות לתכנית. על איליאס להכין טיוטה לעיון.

לפרטים נוספים על נושאים אורבניים בגינות העיר יש לעיין בלוח מודעות על נושאים אורבניים: [LINK](#)
 עידכונים אורבניים בגינות העיר:

ינואר 2024: [PDF](#)

מרץ 2023: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzj3wdx.htm>

נובמבר 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzdxajt.htm>

יולי 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitzzeatdz.htm>

מאי 2022: <https://app.activetrail.com/S/3iaitz3wdja.htm>

אפריל 2022: <https://katzr.net/508aac>

הפורום הבא מתקיים כמתוכנן ב-12/6/24 בשעה 20:30 בזום.

(סיכום וריכוז הפורום: אדר' איליאס מסינס, מתכנן אורבני)