

סעיף: 2 מדיניות / נושא עקרוני: 2016010

פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20160012 בתאריך: 02/11/2016

שם: מדיניות להגדלת תכנית בסמכות מקומית באזור תעסוקה ומלאכה

נושא: דיון להחלטות עקרוניות

מטרת הדיון

הצגת מדיניות תכנון לתוספת בניה על פי תיקון 101

פירוט התכנית

בתקופה האחרונה מוגשות לפיתחה של הוועדה, תכניות להרחבות למגורים ולתוספות בנייה בפארק הטכנולוגי ומרכז עינב, עובדה המצביעה על גידול צרכים הן במגורים והן בתחום התעסוקה, ממנו ניתן להסיק בין היתר על מיצובה הכלכלי של העיר מודיעין מכבים רעות.

מוצע כי הוועדה המקומית תאמץ מדיניות תכנון לתקופת הביניים על מנת שניתן יהיה לבחון, לנהל תהליך תכנון מקצועי ולתת לוועדה כלים אשר יאפשרו בידה לדון בתכניות, עוד בטרם אושרה התכנית ל"תוספות בניה במרקם הבנוי" ו"התכנית המתאר הכוללנית" המקודמות בימים אלו ע"י משרד מליס אדריכלים. כל זאת על מנת לאפשר את המשך פיתוחה של העיר.

לפיכך מוצעת בזאת מדיניות לתקופת המעבר עד שתאושרנה תכניות המתאר שבהכנה, על מנת לאפשר לוועדה לדון בתכניות להרחבות דיור ו/או תוספת זכויות בפארק הטכנולוגי ובמרכז עינב בהתאם לתיקון 101 לחוק והסמכויות שהוקנו לוועדה המקומית כוועדה עצמאית.

הרחבות דיור:

תכנית המתאר בחנה באופן מעמיק את טיפוסי המבנים השונים למגורים וקבעה מספר עקרונות להרחבות דיור, עקרונות אלו מתורגמים בימים אלו למסמכים סטטוריים אותן תכניות תקבענה בין היתר, מה יהיה הליך האישור של אותן הרחבות.

יחד עם זאת, עד לסיום תהליך אישור תכנית ל"תוספות בניה במרקם הבנוי" ועל מנת לאפשר לתושבים לקדם תכנון לשיפור איכות חייהם, ממליץ אגף ההנדסה לאשר עקרונות/הנחיות שבמסגרתן יתאפשר לקיים הליך תכנוני ודיון לתוספת שטחי מגורים בתכניות נקודתיות בסמכות הוועדה המקומית.

עקרונות/הנחיות ההרחבה:

1. המנעות מפגיעה משמעותית באדריכלות המבנה
2. התוספות תהינה רק בתחום קווי הבניין הקיימים ובקונטור המבנה.
3. הרחבות בקומת הקרקע, בחזיתות אחוריות בלבד תותרנה גם מחוץ לקונטור המבנה.
4. לא תתאפשר הרחבה ע"ח שטח חניות קיימות.
5. הגישה להרחבת הדיור תהיה מתוך יחידת הדיור עצמה מאזור שיש בו נגישות
6. תיוותר לפחות מרפסת חיצונית אחת או גינה לכל יחידת דיור.
7. תוספות על גג הבנין:

א. גודל התוספת יוגבל ל 60 מ"ר לדירה או 50% משטח הגג לכלל התוספות (הקטן מביניהם).

ב. התוספת תהייה בנסיגה מקו חזית המבנה הקיים. 2 מ' בחזית לרחוב ו-1.2 מ' בחזיתות האחרות.

ג. במקרים בהם שטח וצורת הגג אינם מאפשרים את הנסיגות שפורטו לעיל, רשאי מהנדס העיר להמליץ על הקטנה או ביטול הנסיגות שאינן פונות לרחוב.

פארק טכנולוגי (מד/21) ומרכז עינב (מד/20)

עפ"י תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה סעיף 62א. (א)(1א)(3) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה.... באותו מגרש לא יגדל ביותר מ 40% מהשטח הכולל המותר לבנייה לתעסוקה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית ובכל מקרה לא יותר מ- 350% משטח המגרש.

תעסוקה בהתאם לתיקון 101 כוללת את השימושים הבאים: תעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה ומשרדים.

התכנית הכוללת אשר בחנה את צרכי העיר בהיבט התעסוקתי הגיעה למסקנה כי נדרשים שטחי תעסוקה נוספים בעיר. כפי הנראה התכנית הכוללת תאפשר תוספת של יותר מ-40% על מנת לעמוד בצרכים העתידיים של העיר, ותקבע כללים ועקרונות להרחבת המבנים. בימים אלו כחלק מקביעת אותם כללים ועקרונות הופנה מכתב לגורמי התשתיות והתכנון השונים לקבלת התייחסויות ומשמעויות לצרכים ציבוריים ותשתיתיים כתוצאה מתוספות הזכויות אשר תקבע התכנית הכוללת.

יחד עם זאת, עד לסיום תהליך אישור התכנית הכוללת ועל מנת לא לעצור את התפתחותה הכלכלית של העיר וע"מ לא לפגוע בעקרונות שיקבעו בתכנית הכוללת מציע אגף ההנדסה הנחיות שבמסגרתן תתאפשר הגדלת שטחי התעסוקה בתכניות נקודתיות.

עקרונות/הנחיות התוספות:

1. בתוך חלל המבנה (מרתפים, גלריות, הקטנת חללים כפולים).
2. תוספת של עד 2 קומות (שגובהם הכולל לא יעלה על 8 מ' לא כולל מתקנים טכניים), על גג המבנה בתחום קונטור הבניין הקיים, מבנים שקיבלו הקלה בגובה, הגובה שהוסף בהקלה יופחת מהתוספת המבוקשת בתכנית.
3. בסעיפים (1)(2) תותר תוספת בנייה של עד 25% סה"כ לשני הסעיפים, משטח הבניה הכולל המותר לבניה מתכנית מאושרת.
4. בפארק הטכנולוגי במגרשים בהם מאושר היתר בנייה למשרדים בלבד תאושר תוספת עד 40% לשימוש למשרדים בלבד.
5. במרכז עינב תותר תוספת של עד 40% במגרשים המיועדים למשרדים ובמגרשים הרב תכליתיים. מגרשים אלו מרוכזים לאורך הצירים הראשיים (רחוב המלאכות, רחוב החרט ולאורך שדרות התעשיות). וזאת בהתאם לעקרונות התכנון בסעיפים (1) ו-(2) שלעייל.

חניות

המלצת האגף בנוגע לתקן החניות יוצגו לוועדה בישיבת הוועדה הבאה וישלימו בכך את המלצת ההנדסה לדיון בבקשות לתוספות בניה מגורים/תעסוקה בתקופת המעבר.

דיון פנימי/פומבי:

התקיים דיון פנימי.
התקיימה הצבעה.
אושר פה אחד.

ה ח ל ט ה:

לאשר את מדיניות לתוספת בניה כפי שפורט לעייל.