

תאריך: 4.4.19
מספרנו: 230/6/037

תמל 1083 - תכנית מפורטת למתחם 'קריית המסלול' הרצליה

סיכום ישיבת בותמ"ל בנושא: עדכון וקידום התכנית - מיום 31.03.19

משתתפים

יעל סלומון, יונתן דקל, חן בריטמן - ותמ"ל, מינהל התכנון
אייל שלו - יועץ ניקוז לותמ"ל, רמי מנור - יועץ תנועה לותמ"ל, עזר פישלר - יועץ סביבה לותמ"ל
הילה רוזנברג - מחלקת תכנון, מרחב עסקי ת"א, רמ"י
דורון צפרייר ובן מטלון - עורכי התכנית, חברה מתכננת רמ"י
יעל כתב בורגר - ניהול הפרויקט, חברה מתכננת רמ"י

מטרת הישיבה

עדכון וקבלת הנחיות הותמ"ל לקידום התכנית

עיקרי הישיבה

- דורון צפרייר, עורך התכנית - הצגת התכנון המוצע ורקע לתכנון (תכנית לרובע כולו), וסטטוס מסמכי התכנית.
- יעל כתב בורגר, ניהול הפרויקט - הצגת סטטוס תיאומים שבוצעו וסוגיות עקרוניות למימוש התכנית (פתרונות קצה מים, ביוב, וקבלת הקלות למגבלות גובה משרד הביטחון), ולו"ז מוצע לקידום התכנית.
- צוות הותמ"ל - מתן התייחסות והנחיות לעריכת מסמכים ולקידום התכנית (עיקרים מפורטים בסיכום).

סיכום

מס'	פירוט	סוג	באחריות	תאריך יעד
1.	לו"ז לקידום התכנית: 14.4.19 - הגשת סט עדכני לותמ"ל לקראת דיון שולחן עגול. 28.4.19 - עדכון והפצת מסמכים בפורמט דיגיטאלי לקראת שולחן עגול למשתתפי הדיון + הפצת עותק קשיח של סט התכנית לותמ"ל, לוועדה מחוזית ת"א, לעיריית הרצליה, ולרשות מקרקעי ישראל. 7.5.19 - דיון 'שולחן עגול' בותמ"ל סוף מאי (טרם נקבע) - דיון הפקדה בותמ"ל	לידיעה וביצוע	צוות התכנית	כמפורט
2.	עדכון והשלמת מסמכי התכנית:	לביצוע	צוות התכנית	14.4.19
2.1	קו כחול – בשלב זה אין צורך לעדכן לשם הכללת פתרונות קצה לביוב (קו מאסף ממט"ש לאיגודן). פגישה בנושא אמורה להתקיים ברמ"י 18.4.19 עם איגודן.	לידיעה	אדריכלים	-
2.2	מדידות – 1. יש להשלים חלוקה אנליטית. 2. יש לוודא עדכניות מדידה - עד שנה מיום הגשת התכנית (תנאי סף לקליטה). 3. יש להגיש נסחי טאבו עדכניים לשנה אחרונה. 4. יש לוודא עדכניות נספח מצב מאושר לפי תכנון עדכני.	לביצוע	מודדים דטהמפ	מייד
2.3	פרוגרמה – א. גודל יח"ד ממוצעת ותמהיל – יש לקבוע בתיאום עם אדריכלים, רמ"י וותמ"ל.	לביצוע	יועצת פרוגרמה	מייד

בן גוריון 1, בני ברק	מיקוד 5120149	ת.ד. 809 אבן יהודה	מיקוד 4051113
טל 03-6142142	פקס 03-6142141	טל 09-8996472, פקס 09-8996683	
דוא"ל info@fa-za.co.il		דוא"ל hoshen@hoshen-pm.co.il	

	גיאוגרטרופ יה		לפי ותמ"ל מוצע לכלול גודל יח"ד ממוצע של 95 מ"ר עיקרי (לא כולל ממ"ד).	
	בתיאום עם אדריכלים		ב. הקצאות לצרכי ציבור - יש לבדוק כי הוטמעו ככל הניתן הערות העיריה לפרוגרמה מתיאום שבוצע עימם בתאריך 13.5.18, וכן כי תכנון אדריכלי תואם להנחיות פרוגרמה. ג. יש לבחון הערות הותמ"ל עם קבלתן. ד. היקף מסחר - יש להבהיר מהי ההצדקה להיקף המוצע ופריסתו המוצעת (בחזית מסחרית/מגרש מסחרי). ה. את הפרוגרמה יש לקלוט במערכת כנספח מנחה.	
מיידי	אדריכלים פרחי צפריר אדריכלים	לביצוע	<u>נספח בינוי -</u> א. וידוא עדכניות הנספח לפי התשריט, קנ"מ 1250:1. ב. וידוא הקצאת היקף שצ"פים נדרש לפי פרוגרמה. ג. העברת מגרש מורכב לדוג' ובו פירוט מיקום יח"ד, גרעינים, פתרונות חניה, פתרונות כניסה למגרש, עקרונות לגבי דירות גן, חזית הרחוב, התייחסות לפינוי אשפה ונקודות טעינה ופריקה, קווי בניין, חתכים אופייניים	2.3
מיידי	אדריכלים בתיאום עם יועצת פרוגרמה בסיוע מנה"פ	לביצוע	<u>הוראות -</u> א. גודל יח"ד ממוצע ותמהיל - השלמת תיאום מול רמ"י וותמ"ל. ב. דיור מוגן - וידוא שהיקף שטח מוצע וזכויות מבוקשות, תואמות את הצורך הידוע כיום בתכניות מקודמות (פרטים ניתן לקבל מהותמ"ל). ג. פריסת מוסדות ציבור - יש להוסיף הנחיה בתקנון המאפשרת גמישות בפריסת מוסדות הציבור, במיוחד לגבי מגרשים עם שימושים רגישים כגון מעון יום/גני ילדים הסמוכים לציר מנחם בגין/הבריגדה שעשויים להיות חשופים לזיהום אוויר. ד. הוראות סביבתיות - יש להפריד הוראות לגבי זיהום קרקע כסעיף נפרד בהוראות (לפי דוגמא שתתקבל מהותמ"ל). ה. שלביות ביצוע - בהנחיית הותמ"ל, אין לקבוע בשלב זה התניות ביחס לקידום פתרונות הקצה של המים והביוב, המקודמים במקביל לתכנית. ו. יש לקיים 2 ישיבות עבודה בותמ"ל לניסוח התקנון, יחד עם יעל סולומון, הילה רוזנברג, יונתן דקל ואדר' בן מטלון ו/או נועם פרחי.	2.4
מיידי	יועצי תנועה ותחבורה ד"ר אליה בן שבת	לביצוע	<u>נספח תנועה ובה"ת -</u> א. תיאום עם רמי מנור - יש להעביר הנספחים לידי רמי מנור בעותק קשיח לכתובתו הפרטית או למשרדי הותמ"ל. יש לצרף התייחסות לבה"ת, חתכים אופייניים לרצועת הדרכים, תנוחה, עקרונות החניה. ב. קליטת בה"ת - יש לקלוט במערכת מקוונת כמסמך רקע.	2.5
מיידי	מוזדים דטהמפ	לביצוע	<u>נספח חלוקה אנליטית -</u> יש להשלים בהקדם לשם עריכת טבלאות איזון והקצאה	2.6
מיידי	שמאי שאול רוזנברג	לביצוע	<u>טבלאות איחוד וחלוקה -</u> מאחר והטבלאות הינן תנאי לדיון בהפקדה, יש לסיימן עד דיון 'שולחן עגול'.	2.7

4051113	מיקוד	ת.ד. 809 אבן יהודה	בן גוריון 1, בני ברק	5120149	מיקוד
09-8996683	פקס	טל 09-8996472	טל 03-6142142	03-6142141	פקס
hoshen@hoshen-pm.co.il	דוא"ל	עמוד 2 מתוך 3	דוא"ל	info@fa-za.co.il	

פרחי צפריר אברהמי קלימשיין לוי בע"מ

			יש להכין נספח עם סימון מתחם איחוד וחלוקה, עקרונות וטבלאות, ולהעבירו לאישור שמאי ותמ"ל מוטי זייד ורמ"י.	
2.8	נספח ניקוז – יש להטמיע הערות אייל שלו ולהעביר נספח ניקוז לאישור, כולל בדיקת אפשרות לחיבור פיזי למערכת ניקוז עירונית.	לביצוע	יועצי ניקוז לביא נטיף	מיידי
2.9	נספח סביבה – יש להתייחס להערותיו של עזר פישלר להלן: א. יש לצרף לנספח הסביבה פרק קצר עם תמצית סקר היסטורי (שמוגש בנפרד). ב. סקר קרקע – יש להעביר ליועץ הותמ"ל מעודכן, כולל מפת דיגום עדכנית. ג. המלצות זיהום אוויר – לאור ערכים גבוליים לאורך מנחם בגין / הבריגדה יש לכלול המלצה לפיה כי בתקנון התכנית תתאפשר גמישות במיקום שימושים רגישים של מוסדות הציבור (כגון מעונות יום/גני ילדים) כך שכל הניתן הללו לא ימוקמו לאורך מנחם בגין/הבריגדה.	לביצוע	יועצי סביבה לשם שפר	מיידי
2.10	נספח עצים בוגרים – יש להשלים תיאום מול פקיד היערות	לביצוע	סוקר עצים ערן דוד	מיידי
3.	תיאומים והתניות:			
3.1	פתרון קצה למים - בסיכום עם התאגיד מיום 31.5.18 התנהגה התאגיד את התכנית בביצוע מערכת המים האזורית אשר מקדמת 'מקורות', ואשר נודע לאחרונה שמקטע ממנו תקוע עקב התנגדות רמת השרון לתוואי העובר ברצועת הנופש. א. קידום הקו בבירור רמ"י מול מהנדסת העיר רמת השרון. ב. יש להעביר הסיכום עם התאגיד לותמ"ל ולרמ"י. ג. בהנחיית בותמ"ל אין לקבוע בשלב זה שלביות ביצוע פתרון מים בתקנון התכנית.	לידיעה וביצוע	רמ"י + חברה מתכננת	בהקדם האפשרי
3.2	פתרון קצה ביוב - בסיכום עם התאגיד מיום 31.5.18 התנהגה התאגיד את אישור התכנית בהתחלת ביצוע חיבור קו מאסף ממט"ש לשפד"ן, אשר מתעכב מסיבות סטטוטוריות ואחרות. א. בהמשך לעדכון רמ"י כי מקודמת פגישה עם איגודן ב-18.4.18 במידת הצורך יש לשלוח זימון גם לותמ"ל ב. יש להעביר הסיכום עם התאגיד לותמ"ל ולרמ"י. ג. בהנחיית בותמ"ל, אין לקבוע בשלב זה שלביות ביצוע פתרון מים בתקנון התכנית.	לידיעה וביצוע	רמ"י + חברה מתכננת	בהקדם האפשרי
3.3	קבלת הקלות משרד הביטחון למגבלת הבניה לגובה - התכנית עומדת במגבלת משרד הביטחון, אולם קבלת הקלה בגובה בניה תאפשר שיפור תכנית ופריסת דירות. יחד עם זאת, לאחרונה הוקשחה עמדת משרד הביטחון וזו כעת תולה קבלת הקלה נקודתית לתכנית בקידום הבחינה הכוללת של נתיבי טיסה חליפיים שמבצעת רמ"י (צפי להשלמתה : כחודשיים). זאת בשונה מעמדה קודמת לפי דיון שהתקיים ביוני 2018, ובשונה מעמדתו לתמל קריית שחקים.	לידיעה וביצוע	רמ"י + חברה מתכננת	בהקדם האפשרי
3.4	פקיד היערות – יש להשלים תיאום לפי הערות שנתקבלו.	לביצוע	סוקר עצים	מיידי

תפוצה

משתתפים, דקלה פרסיקו, גילי טסלר, יתר צוות תכנון, עפרה אברהמי - כאן

בן גוריון 1, בני ברק	מיקוד 5120149	עמוד 3 מתוך 3	ת.ד. 809 אבן יהודה	מיקוד 4051113
טל 03-6142142	פקס 03-6142141		טל 09-8996472, פקס 09-8996683	
דוא"ל info@fa-za.co.il			דוא"ל hoshen@hoshen-pm.co.il	