

הנדון: הבהרת המצב התכנוני לעניין דירות גן – תוכנית תמ"ל 1079

שלום רב,

בהמשך לדיונים בעניין שבנדון אתכבד לפרט להלן את התכנוני בכל הנוגע בעניין לדירות הגן בתוכנית בתחום תמ"ל 1079.

1. תוכנית תמ"ל 1079 קובעת ההוראות הבאות לעניין מיקום דירות גן:

6.1	הוראות בינוי
	יעוצבו כחלק מהשפה העיצובית לבניין כולו. לא תאושר תוספת הצללה מאוחרת שאינה תואמת פרט אחיד שאושר בהיתר הבניה. 4. מתקנים טכניים על הגג: ניתן להתקין מתקנים טכניים על הגגות, לרבות מאגרי מים, חדרי מכונות, משאבות, מפוחים, מתקני חשמל. מתקנים אלו יוסתרו באמצעות קירות המשכיים לחזיתות המבנה, רפפות או כל אמצעי הסתרה אחר באישור הוועדה המקומית. 5. במגרשים בייעוד מגורים: 5.1. מעל חניונים תת קרקעיים יש להשאיר לפחות 1.2 מטר קרקע לגינון. 5.2. מירב השטחים המוגזנים המשותפים יהיו בחזית לרחוב. 5.3. שטחי גינון יהיו לפחות 20% משטח המגרש (גינון משותף ופרטי). 5.4. לא יותר איורור חניונים לשטחים ציבוריים. 5.5. תוצג אפשרות לחיבור למערכת פינוי אשפה פניאומטית ככל ותוקם. 5.6. דירות גן לא ימוקמו בדופן הפונה לרחוב. לא יותרו גדרות של גינות פרטיות בגבול מגרש הפונה לרחוב.

2. התוכנית אינה קובעת הגדרה לדירת גן בפרק ההגדרות:

1.9	הגדרות בתכנית								
	בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים. <table> <tr> <th>מונח</th><th>הגדרת מונח</th></tr> <tr> <td>יחידות דיור קטנות</td><td>דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 60-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד.</td></tr> <tr> <td>קו בניין קדמי</td><td>קו הבניין הפונה לדרך יהיה תמיד קו בניין קדמי.</td></tr> <tr> <td>רשת חלוקת גז טבעי</td><td>כהגדרתה בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.</td></tr> </table> כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.	מונח	הגדרת מונח	יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 60-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד.	קו בניין קדמי	קו הבניין הפונה לדרך יהיה תמיד קו בניין קדמי.	רשת חלוקת גז טבעי	כהגדרתה בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.
מונח	הגדרת מונח								
יחידות דיור קטנות	דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 60-80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד.								
קו בניין קדמי	קו הבניין הפונה לדרך יהיה תמיד קו בניין קדמי.								
רשת חלוקת גז טבעי	כהגדרתה בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.								

3. בהינתן שאין הגדרה בתוכנית תמ"ל 1079 למינוח "דירת גן", באופן טבעי ניתן להניח שהכוונה הינה לדירה הממוקמת בקומת הקרקע של הבניין ואשר מוצמדת לה גינה פרטית.
4. עם ביטול ההקלות, ולאחר שהוועדה השתכנעה כי יש מקום לגמישות תכנונית בעניין מיקום דירות גן גם בחלק הבניין הפונה לרחוב קודמה ואושרה תוכנית 453-1435882 אשר בין היתר אפשרה העניין כפוף לעמידה בהוראות בינוי שונות.
5. לאחר בחינת כל המפורט לעיל עמדתנו התכנונית בעניין הוראות תמ"ל 1079 הנוגעות לדירות הגן הינן כמפורט להלן:
- כל דירה המוצמדת לה גינה הינה דירת גן, ולכן תוכנית תמ"ל 1079 לא מאפשרת למקמה בחלק הבניין הפונה אל הרחוב (לעניין זה גם לכיוון ככר עירונית), זאת גם אם הגינה הפרטית עצמה פונה את פנים המגרש, ואינה פונה אל הרחוב.
 - מיקום דירת גן בחלק בניין הפונה לכל יעוד שאינו יעוד "דרך" ו/או "ככר עירונית" לרבות יעודים ציבוריים כגון שצ"פ/שב"צ/שביל אינה אסורה על פי הוראות התוכנית, וניתן לאשרה בלא צורך בהקלה.
 - כל דירת גן הממוקמת בחלק בניין הפונה לרחוב כנ"ל, נדרשת בנקיטה בהליך הקלה ביחס לתוכנית תמ"ל 1079, או בהסתמכות על הוראות תוכנית 453-1435882.

בברכה,

אדר' מיקי קפון



מהנדס הוועדה