

20-03-2024

רקע לתב"ע - 502-0969345 - בי/712 מתחם שפרבר בת ים

א. להלן הוראות שלביות ביצוע התכנית בנושאים:

(1) בינוי פינוי

(2) שטחי מסחר ותעסוקה

(3) דרכים

(4) מבני ציבור

(5) שטחים ציבוריים פתוחים.

מספור השלבים אינו מעיד על סדר כרונולוגי, אלא משמש לחלוקה בין הנושאים שצוינו לעיל.

ב. מימוש כל אחד מהמתחמים אינו תלוי במימוש המתחם השני .

בינוי פינוי:

לביצוע בינוי-פינוי באמצעות תא שטח 200 - הריסת מבני הציבור והדרך הקיימים בו והקמת מבני המגורים החדשים, כשלב ראשון במתחם זה .

ב. מתחם 2: במסגרת השלביות, תיבחן אפשרות לביצוע בינוי-פינוי בבניין ב-2 תא שטח 401 הריסת מבני הציבור הקיימים בו והקמת בניין ב-2, כשלב ראשון במתחם זה.

שלביות הקמת שטחי מסחר ותעסוקה:

א. מתחם 1: השלביות תבטיח הקמה של שטחי המסחר והמשרדים בתא שטח 600 לפני הקמת שטחי המגורים בתאי שטח 400 ו-600, או לכל הפחות בד בבד עם הקמתם. כחלק מכך, תנאי למתן היתרי בניה למבני המגורים בתאי שטח 400 ו-600, יהיה הוצאת היתרי בניה לשטחי המסחר והמשרדים בתא שטח 600.

ב. מתחם 2: השלביות תבטיח הקמה של שטחי המסחר והמשרדים בתא שטח 601 לפני הקמת שטחי המגורים בתאי שטח 401 ו-601, או לכל הפחות בד בבד עם הקמתם. זאת מלבד בניין ב-2 בתא שטח 401, אשר יוכל לשמש עבור בינוי-פינוי. כחלק מכך, תנאי למתן היתרי בניה לבניין ב-1 בתא שטח 401 ולמבני המגורים בתא שטח 601 יהיה הוצאת היתרי בניה לשטחי המסחר והמשרדים בתא שטח 601.

שלביות הקמת הדרכים:

א. מתחם 1: הקמת הדרכים החדשות היא תנאי למתן היתרי בניה בתאי השטח הגובלים בהן, אשר תלויים בהן עבור גישה לחניונים התת-קרקעיים. מדובר בדרך מספר 5 בתא שטח 953, ודרך מספר 4 בתאי שטח 950 ו-951.



ב. ניתן יהיה להקים את הדרכים בצורה הדרגתית, בד בבד עם הקמת המבנים הגובלים בכל מקטע דרך, ובלבד שיובטח חיבור רציף לדרך קיימת (הרחובות אנה פרנק, קרן היסוד ו/או דרך הקוממיות).
ג. תובטח גישה רציפה ובטוחה להולכי רגל ורכבי אופניים בכל השלבים.

שלביות הריסת והקמת מבני ציבור:

א. מתחם 1: הקמת הדרכים החדשות היא תנאי למתן היתרי בניה בתאי השטח הגובלים בהן, אשר תלויים בהן עבור גישה לחניונים התת-קרקעיים. מדובר בדרך מספר 5 בתא שטח 953, ודרך מספר 4 בתאי שטח 950 ו-951.



ב. ניתן יהיה להקים את הדרכים בצורה הדרגתית, בד בבד עם הקמת המבנים הגובלים בכל מקטע דרך, ובלבד שיובטח חיבור רציף לדרך קיימת (הרחובות אנה פרנק, קרן היסוד ו/או דרך הקוממיות).
ג. תובטח גישה רציפה ובטוחה להולכי רגל ורכבי אופניים בכל השלבים.

שלביות הריסת והקמת מבני ציבור:

א. מתחם 1: קביעת שלביות להריסת מבני הציבור הקיימים בתאי שטח 200 (חלקה 220) לצורך הקמת הדרך החדשה מספר 5 והמבנים החדשים בתא שטח 200, והקמת מבני הציבור החדשים בתא שטח 501 כתנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח 400 ו-600, ומציאת פתרונות לשימושים הקיימים, בהתאם לסעיף 6.14.
ב. מתחם 2: קביעת שלביות להריסת מבני הציבור הקיימים בתאי שטח 401 ו-500 (חלקות 168-169), והבטחת הקמת מבני הציבור החדשים בתא שטח 500, כתנאי למתן היתרי בניה בתא שטח 601 ובבנין ב-1 בתא שטח 401.



שלביות פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים:

קביעת שלביות לפיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים בתאי שטח 702 ו-703 במתחם המערבי, כך שלא ייפגעו מעבודות הבנייה בתאי השטח הסובבים.

אדר' ענבר שפר עטיה
משרד אדריכל ערן מבל

