

החלטות

ישיבת וועדת המשנה להתנגדויות

של הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור

ישיבה מספר 88 מיום 24.03.2021

הבהרות:

מסמך זה נערך לפי סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבניה כפי שנקבע בתיקון 101 לחוק. המסמך מכיל את ההחלטות שנתקבלו באותה ישיבה ותו לא. פירוט נוסף לפי סעיף 48ד (ובכללו מהלך הדיון, הצעות מיעוט, נוכחות חברים, מוזמנים ועוד) יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה. מובהר כי מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

רשימת הנושאים

1. **תמל/ 3003 רחובות מזרח - הצגת דו"ח החוקר ודיון בהתנגדויות**

1. תמל/ 3003 רחובות מזרח – הצגת דו"ח החוקר ודיון בהתנגדויות

הוחלט:

בפני הועדה הוצגו דו"ח החוקר והמלצותיו בהתנגדויות שהוגשו לתמל/ 3003 רחובות מזרח. שטח המתחם המוכרז הינו 2,565 דונם ושטחה של התכנית כפי שהופקדה עומד על כ- 2,230 דונם. התכנית מציעה תוספת של 6,900 יח"ד, מתוכן כ- 300 יחידות דיור מוגן. כמו כן כ- 700,000 מ"ר למסחר ותעסוקה. בצפון התוכנית מוצע שטח מתארי, חלקו בייעוד תעסוקה וחלקו בייעוד שטח פתוח עם הנחיות מיוחדות בהתאם להוראות תמ"א 1/35.

הועדה מודה לחוקר התכנית אדיב דאוד נקאש על עבודתו היסודית והמעמיקה.

לאחר שהתקיים דיון בהמלצות החוקר, ממליצה ועדת המשנה למליאת הוועדה לאמץ את המלצות החוקר כמוצג בדו"ח למעט שינויים המפורטים להלן:

- 1. תוספת 1500 יח"ד:** הועדה ממליצה לקבל את המלצת החוקר בדבר הצורך בהפחתה בשטחי התעסוקה כמפורט בסעיף ב' להלן ובמקומם הוספת כ- 1500 יח"ד לשם ציפוף השכונה. הוועדה מבקשת לחדד חשיבות הצורך בניצול מיטבי של הקרקע והגדלת הצפיפות (במיוחד כשמדובר בתוספת שטח לפיתוח, כפי שאושר בתיקון 1 לתמא 35) וזאת לאור מגמות הגידול המואץ בהיקף האוכלוסייה מחד והתרכזות רוב האוכלוסייה בערים מאידך. מגמות אלו עומדות בבסיס ההכרח להשתמש באופן ממצה ויעיל בקרקע המיועדת לפיתוח ומקבלות ביטוי גם בתכניות נוספות שקודמו בותמ"ל ובמחוזות. סוגיית הצפיפות העירונית איננה רק אילוף, אלא היא מאפשרת גם יצירת סביבה עירונית אינטנסיבית תוך שימוש מיטבי בקרקע ובתשתיות העירוניות, עירוב שימושים ושיפור הנגישות וכתוצאה מאלה, איכות חיים גבוהה. צפיפות גבוהה מהווה גם מנוף לכניסת שירותים עירוניים רבים יותר בקרבת הבית, בהם מוסדות ציבור, מסחר ותחבורה ציבורית עתירת נוסעים ואיכותית, המעודדת הליכה ברגל ורכיבה באופניים.
- 2. שטחי תעסוקה:** הועדה ממליצה לקבל את המלצת החוקר להפחית כ- 200,000 מ"ר שטחים עיקריים לתעסוקה. עם זאת מבקשת הועדה לקבל את ההתנגדות בדבר כמות שטחי השירות בייעוד תעסוקה ולשנות את המלצת החוקר. התכנית מקצה כיום כ- 25% מהשטחים העיקריים, לטובת שטחי שירות מעל הקרקע והוועדה מוצאת כי על מנת להבטיח מימוש המתחמים בעתיד, יש לאפשר מרחב תמרון גדול יותר עבור שטחים אלה ועל כן שטחי השירות יהוו כ- 35% מהשטחים העיקריים. בהמשך להמלצת החוקר, שביקש להימנע מפגיעה בנפחים המוצעים, תופחת תוספת שטחים זו מהשטחים המיועדים לדירות המוצעות ע"י החוקר במטרה לצופף את השכונה (סעיף א' בטיעונים המרכזיים). השטח הנותר יחולק בין 1500 יחידות הדיור המוצעות. דירות אלה תהיינה דירות קטנות יותר מהמוצע בתכנית. מספרים מדויקים ייבחנו ע"י צוות התכנון ובתיאום עם שמאי הועדה.
- 3. יח"ד תוספתיות:** הועדה ממליצה לקבל את המלצת החוקר להוספת מנגנון "זכויות עודפות" עבור יח"ד תוספתיות' ומבקשת לחדד כי:

- א. יתווספו זכויות בניה עודפות מותנות בביצוע התחדשות עירונית בהיקף שיאפשר הוספת כ 1,240 יח"ד. אלה יינתנו מעבר לנפח הבינוי המוצע בתכנית ומעבר ל 1,500 יח"ד עליהן המליץ החוקר בסעיף א לטיעונים המרכזיים בדו"ח החוקר. מימושן יהיה מותנה בביצוע התחדשות עירונית.
- ב. למסמכי התכנית יתווסף נספח ל"בינוי תוספתי" אשר יראה את האופן בו יינתנו זכויות אלו בהתאם לעקרונות חלופה 2 אשר הציע החוקר ובחינת אופן המימוש ע"י צוות התכנון. התוספת תיבחן הן באופן נפחי והן בהיבט של צרכי הציבור והתשתית.
- ג. עפ"י בחינה שמאית כוללת נראה כי מתוך סך הזכויות התוספתיות בתכנית, בין 25%-50 מהתוספת יעמדו כזכויות עבור פרויקט ההתחדשות העירונית. יתרת הזכויות תתחלק בין בעלי הזכויות לבין המיסוי הכל באמצעות מהלך נוסף של או"ח בהסכמה. מפתח זה והאמור לעיל ידויק וייקבע בהוראות התוכנית.
4. **הוספת שימושים מעורבים בשטח המיתארי לאורך דרך בגין:** הועדה ממליצה לשנות את המלצת החוקר. הועדה רואה חשיבות תכנונית ביצירת תשתית ראשונית שתהווה קריאת כיוון ליצירת רצף בנוי ופעיל לאורכו של רחוב בגין בעתיד, עם זאת אין הוועדה רואה לנכון לקבוע כעת אילו שימושים יידרשו בשטח הזה. לעת תכנון מפורט ניתן יהיה להוסיף שימושים בתאום עם הרשות המקומית
5. **בנייה בהינף אחד במגרשים מעורבים:** הועדה ממליצה לשנות את החלטת החוקר המאפשרת בניית המגרשים המעורבים בשלבים. המלצת החוקר להפחית שטחי תעסוקה ולהוסיף יח"ד, מייצרת איזון ראוי בין שני השימושים ועל כן סבורה הוועדה כי על מנת לדאוג לאיתנותה הכלכלית של העיר, המעוניינת בשטחי התעסוקה, יש להותיר חיוב הבנייה בהינף אחד. עם זאת ומכיוון שמדובר במגרשים גדולים מרובי בעלים בחלקם, מציעה הוועדה כי במגרשים שגודלם עולה על 5 דונם, תתאפשר ביטול הבנייה בהינף אחד באישור הוועדה המקומית. יש להוסיף להוראות התכנית כי ככל שתאשר הוועדה המקומית בקשה לביטול הבנייה בהינף אחד, תנמק החלטתה ותדרוש הגשת תכנית בינוי כוללת למגרש השומרת על עקרונות התוכנית כגון יצירת דופן רציפה ופעילה על רחוב בגין, חיוב בנייה בשיעור זהה למגורים ולתעסוקה, כפי שציין חוקר התכנית בהמלצתו וכניסה אחת לחניון תת קרקעי.
6. **יחס בין תכניות:** לשנות את המלצת החוקר. תכנית ותמ"לית גוברת על כל תכנית מפורטת אחרת ועל כן ככל שהיא אינה משנה אותה, אין צורך בפירוט התכנית שהיא מחליפה.
7. **לתקן את ההוראה בדבר מיגון בפני גזי קרקע, כך שתתייחס למגרשים שנמצאים מצפון בית העלמין ולא מדרום לו** (התנגדות 23 דירה להשכיר) : לשנות את המלצת החוקר ולדחות את ההתנגדות. אמנם פלומת הזיהום לא התפשטה לחלקה הדרומי של התכנית אך מכיוון שלא ניתן לדעת מועד מדויק בו יטוהרו המים, קיים חשש להתפשטותה אל אזור זה. על כן יש להותיר את ההנחיות כפי שנקבעו בהוראות התכנית: תאי שטח הנמצאים מדרום לבית העלמין, יחויבו במיגון מפני חדירת גזי קרקע למבנים, אלא אם יחל טיהור מי התהום, או לאחר קבלת פטור מהמשרד להגנת הסביבה ובתאום עם רשות המים.
8. **מסוף תחבורה:** לדייק את המלצת החוקר ולהוסיף: זכויות הבניה והשימושים יותאמו למסוף תחבורה בסדר גודל מתאים. על פי תכנית האב נדרש מסוף בגודל בינוני. בהוראות התכנית

ייקבע שטח עיקרי בגודל 500 מ"ר במבנה בן קומה אחת בלבד אשר יכלול את כל הדרוש לתפעולה וכל הדרוש לרווחת הנוסעים והנהגים.

9. **חיבורים לשטחים הפתוחים:** הוועדה מבקשת לחזק את המלצת החוקר להוספת שני מעברים אל השטחים הפתוחים. הוועדה מבקשת להוסיף כי מסמכי התכנית יאפשרו גם מעברים עיליים. שתי האפשרויות, מעבר תת קרקעי או מעבר עילי, ייבחנו לעת תכנון מפורט לביצוע ויכללו תנאים נדרשים ליצירת מעבר ידידותי ונגיש.
10. **זירות לשכירות ארוכת טווח:** הוועדה מבקשת להוסיף כי מספר יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך כהגדרתן בחוק הותמ"ל, יעודכן בהתאם.
11. **שימוש בשטחים חקלאיים:** להוסיף להוראות התכנית כי בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.
12. **תיקונים טכניים בהנחיית מתכנת הוועדה.**

13. פרסום התכנית:

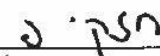
ועדת המשנה סבורה כי חלק מהתיקונים המוצעים בתכנית ע"פ המלצת החוקר והמלצת מתכנת הוועדה מצריכים את פרסומה של התכנית על פי סעיף 106 ב' לחוק התכנון ובניה, וזאת על מנת לתת אפשרות לאנשים שעשויים לראות עצמם כנפגעים משינויים מוצעים אלו להגיש את התייחסותם לשינויים. לאור זאת ממליצה ועדת המשנה כי:

- א. מסמכי שיתוף, קרבה ובקשות לריכוז זכויות, ניתן יהיה להגיש עד ולא יאוחר מחלוף 30 ימים ממועד פרסום החלטה זו.
- ב. מסמכי התוכנית יתוקנו בתוך 90 יום.
- ג. יפורסמו השינויים המוצעים במסמכיה לידיעת הציבור לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה לפרק זמן של 45 יום.

יובהר כי על אף האמור בדו"ח החוקר הפרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב חל רק על הנושאים הבאים:

- א. הוספת יחידות דיור ו'החלפתן' תמורת שטחי תעסוקה.
- ב. זכויות עודפות ליח"ד תוספתיות מותנות בביצוע התחדשות עירונית
- ג. מסקנות סקר השימור והטמעתו
- ד. גבול המתחם לאיחוד וחלוקה
- ה. טבלאות האיזון וההקצאה

ככל ולא תתקבלנה התייחסויות לנושאים אלה, ממליצה ועדת המשנה למליאה כי יראו את התוכנית כמאושרת.


מזכיר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים
לדיוור


יו"ר הוועדה הארצית למתחמים מועדפים
לדיוור