



פרוטוקול ועדת תכנון יישובית

פרוטוקול ועדת תכנון יישובית מיום 7/3/22

נוכחים: דוד חיות – יו"ר הועדה

דפנה הופמן – חברת הועדה

טלי אבן זוהר – חברת הועדה

אודהאל כהן – חברת הועדה

שי סגל – חברת הועדה

רונית קידר – חברת המועצה

טל כהן – חברת הועדה

סיגל שמבירו – חברת המועצה – נכנסה באיחור

נעדרים: אילה רבין – חברת המועצה

משתתפים: יגאל קרז'נר – מהנדס המועצה ומרכז הועדה

רותם ריעני – חברת מועצה

עינת קדרון – חברת המועצה

דודו גרינברג – חברת המועצה

מירי פלג – חברת המועצה

על סדר היום:

(1) הצגת פרויקט התחדשות עירונית בשכונת וולפסון ע"י היזם לוינשטיין

(2) הצגת פרויקט התחדשות עירונית בשכונת ואלי כהן ע"י היזם אב-גד

מהלך הדין - כללי:

דוד חיות – מברך את טל כהן על הצטרפותו כחבר ועדה חדש.

כמו כן מציין דוד שחברי המועצה הוזמנו על מנת שיוצגו גם בפניהם 2 פרויקטי התחדשות העירונית וכולנו נעמיק בהם.

(1) הצגת פרויקט התחדשות עירונית בשכונת וולפסון ע"י היזם לוינשטיין

משתתפים-

נציגי חב' לוינשטיין: אלעד פלדרינר, משה מרדכי, אור אלבג, אמיר ליא, יוני גרוסווסר

תושבים: ליזי קובייסי, פיני אוחיון



ובדף הפייסבוק
של המועצה
המקומית תל-מונד



ניתן למצוא אותנו
גם באפליקציה
"תל-מונד"

תוכלו למצוא אותנו באתר המועצה
www.tel-mond.muni.il

מוקד עירוני 24/7
"קשובים לתושב"
109



דוד חיות – מציין כי ועדה החליטה בישיבתה הקודמת למנות צוות מקצועי וחיצוני שיבחן וימליץ בנושא התחדשות עירונית. בנוסף דוד מציין שבפרויקטים מסוג זה נדרש לחבר ולמצוא מכנה משותף, יתרונות והסכמות מצד שלושה גורמים רלוונטיים: הרשות – התושבים – היזם. ממקום זה של שותפות יהיה הפרויקט אידיאלי לכולם.

אור אלבג יוני גרוסוסר מציגים את הפרויקט בשכ' וולפסון -

קיימת שמאות של הוועדה המחוזית שממליצה על כדאיות הפרויקט ומספר יחידות דיור בפרויקט. רחוב הדקל הוא רחוב שבחלקו עבר התחדשות עירונית וגובל ממערב בגבעה מאוכלסת במספר של בתי קרקע. בצד הדרומי נמצא מרכז מסחרי בבעלות רמ"י, כאשר רמי חושבת לחזק את השטח שלה באמצעות התחדשות המרכז הזה. המתחם המתוכנן שלנו כולל גני ילדים, בתי כנסת, חניון ציבורי, שבילים בין הבניינים. רחוב הדקל יורחב חלקית. במקור תוכננו חלופה שיצרה גינה גדולה מרכזית. את התוכנית הזו הצגנו למועצה ולשרונים. הכוונה היא לשמור ככל שניתן על הצביון הכפרי ולהישאר סביב בניינים של 9-10 קומות. מציג חלופה נבחרת ע"י היזם. רוב הבניה עד גובה של 29 מ'. מספר קומות לרוב הבניינים ק + 9 ושני מבנים במרכז הפרויקט בגובה של 16 קומות אחרת יבנו עוד בניינים שיקטינו את השטח הציבורי. מבחינה נופית ותחבורתית מתוכנן רחוב חדש, מקביל לרחוב השקד, שייתן גישה גם למתחם של רמ"י מדרום. צירוף מתחם רמ"י המסחרי לפרויקט הדיור יעמיס אותו מאד בעלויות ובכך יעלה את יחס המכפיל. הפרויקט מכיל 670 יחידות דיור, הדירות מאוד איכותיות, כיווני אוויר טובים, ישנם גדלים שונים של דירות, 20% דירות קטנות, 20% גדולות והשאר בינוניות. בקומות הקרקע יהיו מעונות יום, מועדון לקשיש, בית כנסת, המרכז המסחרי בגודל 3 דירות לפחות. הבניינים שפונים לרחוב הדקל ולרחוב האלון הם בני 10 קומות והגבוהים יהיו במרכז.

• סיגל שמבירו נכנסה לישיבה.

דוד חיות – מדוע הבניינים הגבוהים המוצגים בפרויקט לא מוקמו בצד הטופוגרפי הנמוך?

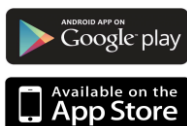
יוני גרוסוסר – תכנונית נכון למקם אותם במרכז ולא בחזית הרחובות הראשיים.

מבחינת שתי החלופות, היזמים ירדו מהחלופה השנייה, גודל הדירות היה אמור להיות 110 מטר והקטינו ל 105 מטר, כך שנפח הבניינים קטן והמרחקים בין הבניינים גדלו. בהסכם אל מול הדיירים הובטחה תוספת של 42 מ"ר כשתקן 21 מנחה על 12 מ"ר, את הפרש הקבלן מוכן לממן.

תחבורה - לנושא החניות, זהו נושא מורכב ובעיקר בישובים כמו תל-מונד. הקבלן יעמוד בתקן (1300 עד 1400 חניות) אך יש נטייה התל מונד להחזיק יותר כלי רכב מאשר בעיר.



ובדף הפייסבוק של המועצה המקומית תל-מונד



ניתן למצוא אותנו גם באפליקציה "תל-מונד"

תוכלו למצוא אותנו באתר המועצה www.tel-mond.muni.il

מוקד עירוני 24/7
"קשובים לתושב"
109



הפרויקט מלווה עם יועץ תחבורה שיציג התוכנית בהמשך במסגרת התכנון המפורט.

היזם מצהיר שפנה לותמ"ל ע"מ להגיש תוכניות לשם, לטענתו מבחינת לוחות הזמנים יהיה יותר מהר.

רונית קידר – בותמ"ל עמדת המועצה יותר חלשה, זה נוח יותר ליזם אך לא טוב לרשות.

תושבים – היציגו את מצבה העגום של השכונה זה עשרות שנים וההזנחה הקיימת מצד כל הגורמים. התהליך התחיל לפני 8 שנים ומבחינתם ישנה כאן הזדמנות שחייבים לממש. יזם איכותי ורציני שמקדם הנושא והפרויקט חייב לצאת לפועל לטובת התושבים ללא קשר לגובה המבנים.

דוד חיות – מסכם את החלק הראשון של הישיבה, בסופו של הליך הועדה הנ"ל תיתן את המלצתה למליאת המועצה ועל כן זימנתי את חברי המועצה על מנת לערב אותם כבר בשלב זה ולחסוך זמן ולקדם הנושא לקראת הדיון במליאה. חובה לתת פתרון נכון לתושבים.

התקיים סיור עם השר זאב אלקין שנדהם לגלות את ההזנחה והפער העצום בין השכונות הוותיקות לחדשות. השר הנחה את משרדו לטפל ולקדם הנושא מידית.

כ"כ לרשות יש אחריות בקבלת החלטות בפרויקטים עם כל כך הרבה השלכות. אני מבקש לשאול איך כל נושא החינוך מקבל מענה, בתי ספר, גנים וכו'?

אור אלבג – בתוך התוכנית קיים מענה לגני ילדים, מענות יום ובית קשיש. מה שקשור לכיתות בתי ספר – זאת באחריות הישוב.

נציגי היזם והתושבים עוזבים את הישיבה.

יגאל קרז'נר – אני מזכיר כי בישיבה הקודמת הוחלט לאמץ החלטת המועצה לשכור שירותי צוות תכנון לבחינה מקצועית של מתחמי פינוי-בינוי ולרשות מקומית אחריות גדולה בפרויקטים מסוג זה בהיבט כלל יישובי. יחס המכפיל שהיזם מציג 4.3 לעומת 3.6 שקבעה הוועדה המקומית.

2) הצגת פרויקט התחדשות עירונית בשכונת אלי כהן ע"י היזם אב-גד

משתתפים-

נציגי חב' אב-גד: מיכאל רצון, שלמה רצבי, ראם רצון, חזי ברקוביץ, תושבים: עו"ד גלעד ושדי – נציג התושבים, תושבים צביקה חג'ג', עמית אלעד קפלן.

דוד חיות – מודה ליזמים שבאו. מציין כי ועדה החליטה בישיבתה הקודמת למנות צוות מקצועי וחיצוני שיבחן וימליץ בנושא התחדשות עירונית. בנוסף דוד מציין שבפרויקטים מסוג זה נדרש לחבר ולמצוא מכנה משותף, יתרונות והסכמות מצד שלושה גורמים רלוונטיים: הרשות – התושבים – היזם. ממקום זה של שותפות יהיה הפרויקט אידיאלי לכולם.

גילוי נאות: הורים שלי גרים בשכונת אלי כהן, לכן אני אשב בצד וחברת המועצה סיגל שמבירו-זהבי תנהל את הדיון.





מיכאל רצון יו"ר אב גד -

מציג את התהליך שעברו עם הפרויקט עד כה.

זה כבר שמונה שנים שאנחנו בתכנון הפרויקט. במהלך הטיפול הצגנו 13 חלופות. בשלב מסוים הגענו לתוכנית מוסכמת כולל שמאות בוועדה המחוזית, ופתאום הוועדה המחוזית מינתה שמאי אחר אשר הפך את השמאות הקודמת של הוועדה המחוזית. מיכאל ציין כי הוא מסכים לכל מה שהמועצה תבקש וזאת בהינתן דו"ח שמאי המוסכם על הצדדים. היזם ציין כי הינו מכין תב"ע חלופית ללא שיוך השטח הציבורי שברשות המועצה לפרויקט.

דודו גרינברג – חייבים למצוא פתרון, הדיירים חיים היום בתת תנאים.

אודהאל כהן – דודו, תסביר לי מדוע זה לא קודם כל השנים?

דודו גרינברג – אני העליתי הצעה למליאת המועצה שהמועצה תחתום על צירוף השצ"פים לתוכנית כדי שהתוכנית תוכל להיכנס לבדיקה של הוועדה המחוזית.

דוד חיות – מתנצל על ההתערבות אך מבקש להיצמד לנושאים שהועברו ליזם כחלק מהזימון לשיבה. דוד מבהיר שהכוונה היא לשמוע את ההיסטוריה ובעיקר את התוכניות שאתם כיזם מתכוונים לקדם

סיגל שמבירו – אנחנו מבקשים להכיר את הפרויקט.

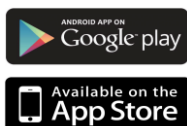
שלמה רצבי – נאמר מספר פעמים שכשאינן חתימת מועצה כבעלים על התוכנית, התוכנית הולכת להפקדה וזה לא נכון, זה הולך לדין.

חזי ברקוביץ – אנחנו עבדנו מול הוועדה המחוזית. בינוי, תחבורה, תנועה, פרוגרמה. עשינו כבר בערך 12 חלופות. אנחנו נציג בפניכם את החלופה האחרונה.

רונית קידר – התוכנית גובלת עם מושב חרות, מישהו קיבל מהם התייחסות כלשהי לגבי הפרויקט?

חזי ברקוביץ – אנחנו בתיאום איתם עד רמת התמרור והסלילה.

ראם רצון – מציג את התוכנית. 85% מהדיירים חתומים על חוזה עם אב גד. מציג תכנית ל-420 יחידות דיור, גובה הבינוי ק' + 8 גג. כ-35 מ"ר תמורה לדיירים. עשינו התאמה לדרישות המועצה והורדנו גובה בינוי ל-9 קומות. כיום יש 102 דיירים, אנחנו רוצים לבנות דירות בממוצע של 90 מטר, 20% דירות קטנות בגודל 75 מטר, 20% דירות גדולות, ושאר ממוצע. כל החניות תת קרקעיות, 1.2 חניות לכל דירה. שטחי ציבור ומסחר שכוללים בתכנון – גני ילדים + ביה"כ + שטח מסחרי כ-200 מ"ר. שטח התוכנית 14.5 דונם. בניית הפרויקט תימשך 5 שנים כולל אישורים ובניה.





מיכאל רצון – אנחנו מבקשים להתקדם ולתת לנו אפשרות לדיון בוועדה המחוזית וזאת ע"י חתימת המועצה.

עו"ד גלעד ושדי – אני מייצג את התושבים. התושבים מחכים לקידום הפרויקט זמן רב. מבקש להתקדם.

התושבים – כועסים מאד על המצב בקשה של השכונה זה שנים רבות וההזנחה. מבקשים לקדם הפרויקט בדחיפות. אי אפשר להמשיך כך.

נציגי החברה והתושבים עוזבים את הישיבה.

דוד חיות – חשוב לבחון את התוכניות יותר לעומק. צריך לעשות נכון ולחבר אינטרסים של 3 הצדדים: המועצה, התושבים והיזם. ובכל אופן אנחנו רוצים לשמוע את התושבים ולקיים ישיבה בנושא.

יגאל קרז'נר – יחס המכפיל שהיזם מציג 4.1 הוצג כאן לראשונה, זאת לעומת 3.6 שקבעה הוועדה המחוזית לפני כשנתיים.

רשם: יגאל קרז'נר – מהנדס המועצה



ובדף הפייסבוק
של המועצה
המקומית תל-מונד



ניתן למצוא אותנו
גם באפליקציה
"תל-מונד"

תוכלו למצוא אותנו באתר המועצה
www.tel-mond.muni.il

מוקד עירוני 24/7
"קשובים לתושב"
109