



20.02.22

## פרוטוקול ועדת תכנון ופיתוח יישובית – ישיבה מספר 2

פרוטוקול ועדת תכנון יישובית מיום 18/1/22 (בזום)

**נוכחים:** דוד חיות – יו"ר הועדה

אילה רבין – חברת הועדה

דפנה הופמן – חברת הועדה

טלי אבן זוהר – חברת הועדה

אודהאל כהן – חבר הועדה

רונית קידר – חברת הועדה

סיגל זהבי – חברת הועדה

שי סגל – חבר הועדה

יגאל קרז'נר – מהנדס המועצה ומרכז הועדה

### על סדר היום:

(1) הצגת פרויקט מרכז מסחרי 89 א'

(2) סקירה והצגת פרויקטים של התחדשות עירונית, מתחמים וולפסון ואלי כהן

**דוד חיות** - מברך את חברי הועדה החדשים ונותן סקירה קצרה מהישיבה הקודמת (הראשונה) עבורם.

### (1) פרויקט מרכז מסחרי 89 א'

**יגאל קרז'נר** – מציג על המסך את הפרויקט ונותן סקירה בדבר מיקומו ואופיו של המרכז.

כאשר היזם הגיש את התכנית בפעם ראשונה, הייתה לי התנגדות למספר חניות מצומצם וקטן מדרישות התקן. כתוצאה מהסתייגותי התכנית תוקנה והוגשה מחדש.

בנוסף היו עוד כמה הסתייגויות של המועצה בעניין התכנון המוצע והממשקים עם שטחים ציבוריים.

ישנן גם מספר התנגדויות מצד התושבים המתגוררים בסמיכות למרכז ואנחנו כרשות משמשים כמתווכים בין התושבים ליזם לשם הצגת ההתנגדויות ובכלל אנו מעורבים בכל התהליך, יש הידברות ומקווה שיגיעו להסכמות.



ובדף הפייסבוק של המועצה המקומית תל-מונד



ניתן למצוא אותנו גם באפליקציה "תל-מונד"

תוכלו למצוא אותנו באתר המועצה [www.tel-mond.muni.il](http://www.tel-mond.muni.il)

מוקד עירוני 24/7  
"קשובים לתושב"  
109



עיקרי ההתנגדויות הן:

- \* גובה המבנה
- \* מרפסות פתוחות בקומה השנייה – שעלולות להוות מוקד להתכנסויות של אירועים
- \* חלחול טבעי במגרש – חשש מהצפות
- \* נושא תחבורה לרבות חניית משאיות באזור הפריקה
- \* מעלון בין קומת הקרקע לבין מפלס הסופר – יביא למצב שמי שיגיע לסופר, יחנה בחוץ ויגרום לאי סדר
- \* שילוט ותאורה – שיתוכנן עם הפרעה מינימאלית
- \* מתוכנן חדר שירותי אחד בלבד בקומת קרקע ולא יתכן מרכז מסחרי עם חדר שירותים ציבוריים אחד.

### המועצה תגיש את מסקנותיה אודות התכנית לוועדה מרחבית "שרונים".

אודהאל כהן – אני מייצג את המתנגדים ואנחנו עומדים במו"מ מול היזם על מנת להגיע להסכמה.

דוד חיות – צריכה להיות למועצה עמדה ברורה וזאת לאחר שבחנה את הדברים לעומק בכול ההיבטים הקשורים למועצה ולפיתוח סביבתי. נדרש כי התייחסות המועצה לתוכנית המרכז המסחרי תשקף את האינטרסים של כלל התושבים בתל מונד ולא רק של התושבים המתגוררים בסמיכות למרכז העתידי.  
אני מבקש לעדכן את הוועדה בהתפתחות הדברים ובהקדם, טרם העברת התייחסות ל"שרונים" או לכל גורם אחר.

### 2) הצגת פרויקטים של התחדשות עירונית וולפסון ואלי כהן

#### שכונת אלי כהן

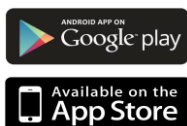
\* דוד חיות עזב את הישיבה בשל חשש לניגוד עניינים בשכ' אלי כהן.

יגאל קרז'נר – יש שלוש שכונות מגורים – אלי כהן, וולפסון ושפרינצק שעתידה להיות בהן התחדשות עירונית.

מציג את הפרויקט בשכונת אלי כהן. היזם הוא אב-גד. למועצה קיימות הסתייגויות רבות בנוגע לתוכנית כפי שהיא מוצגת. השמאי מטעם היזם הגיש דו"ח שבו נקבע שעל כל דירה מגיע ליזם כ- 4.5 דירות, בזמן שתוכנית המתאר שקבעה הועדה מציעה מכפיל של 3.7. בנוסף השמאות של הוועדה המחוזית קובעת כי במתחם הזה קיימת כדאיות כלכלית ל-370 יחידות דיור במקום 102 הקיימות. בנושא הגובה בתוכנית המתאר שבטיפול קובעת שלא יהיו יותר משמונה קומות והיזם מציע כמעט כפול. בעניין תחבורתי תכנית היזם מסמנת 2 כניסות רכבים לשכונה, מרחוב הסביון ומרחוב התפוז, כאשר רחוב התפוז הוא רחוב קטן ולא מתאים למעבר מאות מכוניות ביום. יש גם בעיה של



ובדף הפייסבוק של המועצה המקומית תל-מונד



ניתן למצוא אותנו גם באפליקציה "תל-מונד"

תוכלו למצוא אותנו באתר המועצה [www.tel-mond.muni.il](http://www.tel-mond.muni.il)

מוקד עירוני 24/7  
"קשובים לתושב"  
109



חוסר בשטחים למבני ציבור שכן יהיה צורך בהקמת גנים ובתי ספר נוספים. עמדת המועצה הוצגה בפני היזם שהתבקש להציג פתרונות אפשריים.

היזם מבקש מהמועצה להצטרף לתכנית כי הבעלות שלו בתחום התכנית רק ל- 66% משטח התכנית. כאשר התנאי להגשת תכנית בניין עיר הוא שיהיו לו לפחות 75% בעלות משטח התכנית.

כרגע הפרויקט נמצא בוועדה המחוזית, המועצה ביקשה מהוועדה המחוזית שהתוכנית לא תימחק ולא תידחה משלב של תנאי הסף ותהיה בסטטוס של פרה רולינג. איילה רבין - ציינה שהמועצה כמדיניות אומרת כן גדול להתחדשות עירונית ורואה בכך חשיבות רבה, התוכנית צריכה להיות נכונה הן לתושבי השכונות המתחדשות ולספק להם את איכות החיים והשימוש הנדרשת והן ליישוב.

יגאל קרז'נר – בכוונת המועצה לצאת עם פרסום קול קורא לאיתור צוות ייעוץ למועצה בנושא בחינה ושינוי התכניות של היזמים ואף הצעות תכנון של המועצה ובניית מדיניות בנושא בשכונות. הנושא נמצא בשלב של גיבוש פורמט לקול קורא והעברתו למח' רכש.

\* סיגל זהבי עזבה את הישיבה בשל אילוצים אישיים  
\* דוד חיות חזר לישיבה.

## שכונת וולפסון

יגאל קרז'נר – מציג את הפרויקט ואת מצב החלוקה. בשכונת וולפסון היזם לוינשטיין הכין 2 חלופות:

חלופה ראשונה – בניינים של 14 ו-13 קומות, מספר היחידות 670 שזה מכפיל של 4.3. חלופה שניה – מציעה סלילת כביש חדש שיחבר בין רחוב האלון לרחוב הדקל שייתן גישות נוספות לשני המתחמים (וולפסון מגורים + וולפסון מסחר) אבל אז תהיה חלוקה שונה של הבינוי – יש מסת בינוי משמעותית: 2 בניינים של 16 קומות ו-9 בניינים של 10 קומות. גם בחלופה הזו המכפיל יהיה 4.3. לא הוכנה עדיין תוכנית בניין עיר, כל מה שקיים זה מצגות ובדיקות כלכליות. פה היזם דורש מכפיל של 4.3 לעומת 4.5 שדורש אב-גד. היזם הגיש את השמאות לוועדה המחוזית והשמאית של מחוזית קבעה שזה סביר. היה דיון בוועדה המחוזית. ביקשנו ממחוזית לעשות בדיקה שמאית לשכונה. דו"ח השמאי של שרונים קבע שגם במכפיל של 3.6 יש כדאיות כלכלית לפרויקט. כדוגמא גם באבן יהודה הגישו תוכניות עם מכפיל של 3.5 ועדיין יש כדאיות כלכלית. בנוסף בפרויקט הזה עולות אותן הבעיות של תחבורה, חניה וחוסר שטחים למבני ציבור.

כפי שנאמר בישיבה, בכדי ליעל את התהליך בכוונת המועצה לצאת עם פרסום קול קורא לאיתור צוות ייעוץ למועצה בנושא בחינה ושינוי התכניות של היזמים ואף הצעות תכנון של המועצה ובניית מדיניות בנושא בשכונות. הנושא נמצא בטיפול המועצה בשלב של גיבוש פורמט לקול קורא והעברתו למח' רכש.

דוד חיות – לגבי כלל פרויקטי ההתחדשות העירונית - שימוש בציוותי יעוץ הינם חשיבה נכונה. נדרש לעשות תהליך מקיף שיבחן את כל ההיבטים וכן בחינת אופציות של שטח חלופי או שטח משלים לפרויקט. נדרש לבחור את הצוות בהקדם, שהצוות יעבוד באינטנסיביות ושההמלצות יצגו בזמן קצר מאד.





הוועדה תומכת בעמדת המועצה לצאת להליך איתור צוות תכנון לבניית מדיניות בנושא התחדשות העירונית ע"מ לגבש מסקנות תכנוניות אשר ילוו את היישוב בשנים הבאות.

רשם: יגאל קרז'נר – מהנדס המועצה

העתק: לין קפלן – ראש 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](http://www.tel-mond.muni.il)

מוקד עירוני 24/7  
"קשובים לתושב"  
109