



פרוטוקול ועדת תכנון יישובית

פרוטוקול ועדת תכנון יישובית מיום 21/3/22

נוכחים חברי הועדה: : דוד חיות – יו"ר הועדה, דפנה הופמן, שי סגל, אילה רבין, טל כהן, סיגל שמבירו, אבי אליהו, יגאל קרז'נר – מהנדס המועצה ומרכז הועדה,

נכנסו באיחור: טלי אבן זוהר, רונית קידר

נעדרים חברי הועדה: אודהאל כהן

משתתפים: רונית נחום, דודו גרינברג – חבר המועצה, עינת קדרון – חברת המועצה, מירי פלג – חברת המועצה, איל אבידר – יזם, רועי פדלון – יזם, שמעון אסבן – אדריכל הפרויקט, תושבי רח' דן: דני בן שמחון, אוהד כידו, דרור עמליה, חן ישי.

על סדר היום:

פרויקט בין המושבים

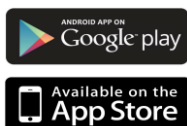
דוד חיות – פותח את הישיבה, מציג את יזמי הפרויקט ואדריכל הפרויקט. מדגיש כי גם חברי המועצה הוזמנו וכן נציגי תושבי רחוב פולג הגובלים עם הפרויקט. - נחשפנו לפרויקט בישיבת המועצה לפני כחודש. המידע שהוצג בישיבה היה חלקי ואנחנו מבקשים מכם להציג בפנינו את הפרויקט בצורה מעמיקה ושקופה. אני רוצה לציין שהועדה היא ועדה ממליצה למליאת המועצה וכי להצלחה וקידום הפרויקט חשוב שתוף הפעולה והבנה הדדית בין גורמי המשולש התושבים- היזם- המועצה.

יגאל קרז'נר – הפרויקט הוצג במליאת המועצה באופן כללי כולל פירוט עקרונות תכנוניים ועקרונות להכנסת המועצה לתוכנית. הפרויקט הוגש לפני כשנתיים ועלה רעיון להפוך את השצ"פים לשפ"פים, הפרקטיקה הזו היום מקובלת והיא יעילה למועצה מבחינת התחזוקה של שטחים אלו וגם אם המועצה תקבל משרדים בתוך הפרויקט, זה יהיה לרווחת התושבים. נקבע עם היזם מה יהיה בשפ"פ שיהיה שטח מגוון ושפ"פים ישמשו אותה מטרה כמו שצ"פים. היו מספר גרסאות של התוכנית, ראש המועצה דרשה הורדת גובה הבינוי ולהזיז מסת המבנה לכיוון כביש 553. כרגע אין תכנית סופית.

שמעון אסבן – נתן סקירה היסטורית כאשר היזמים התחילו בהליך קידום הפרויקט לפני כשלוש שנים. שמעון נתן סקירה של הזכויות הקיימות כאשר נכון להיום עפ"י התכנית הקיימת מותר ליזמים לבנות מרכז מסחרי בגובה של 3 קומות בגובה של כ-15-14 מ' תחנת דלק



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



כאשר הזכויות הקיימות הינן: שפונדר/פדלון – 3,566 מ"ר על קרקע, 4,856 מ"ר תת קרקע. אבידר (תחנת דלק) – 1000 מ"ר על קרקע, 600 מ"ר תת קרקע. היזמים רצו למנף את הזכויות הקיימות ולכן הכינו תכנית חדשה. בשנת 2020 לפי הצעת המועצה ובהסכמת היזמים, המועצה תיכנס לפרויקט החדש ותעשה המרה של שטחים ציבוריים פתוחים (שצ"פ) בשטח של כ-2,250 מ"ר שבעלותה, לשטחים פתוחים פרטיים (שפ"פ) שיעבור לבעלות היזם ובתמורה תקבל משרדים בתוך המרכז המסחרי וכן תחזוקה לשפ"פ ע"י היזם.. עברו טיוטות חוזה בין המועצה ליזם. התוכנית בגרסה הקודמת הוצגה להועדה המקומית אשר עקרונית הביעה תמיכה. הוצגה גם לוועדה המחוזית.

שמעון מציג את התוכנית –

כביש 553 משנה את ייעודו לכביש רחב המתחבר לכביש 6. הפרויקט ממוקם בדופן הצפון מזרחית של הישוב וימשוך אליו תושבים מהפעילות בלב הישוב העמוס.

נתוני טופוגרפיה – 8 מ' הפרש מהמקום הנמוך במגרש לגבוה. גובה ה"אפס" הינו 1.2 מ' ונקבע מגובה הכביש בכניסה העליונה לפרויקט. המגרש הינו בגב השכונה הסמוכה ללא גישה. הפרויקט במתווה המוצג מוסיף 2 מ"ר לנפש כשטח מסחר בישוב, כשכיום ישנם 3 מ"ר לנפש. זכויות קיימות – הקמת מרכז מסחרי בגובה של 3 קומות בגובה של כ-15-14 מ' + תחנת דלק. מרווח מאושר בין המבנה לבתים הסמוכים בגב 6 מ'. בתוכנית החדשה – מסת המבנה הורחקה 76 מ' מהבתים הדרומיים, כאשר מרחק בין מגורים לגב המבנה הינו 28 מ'. גובה המבנה ק+7 קרי, 24 מ'+עד 2 מ' מסתור עלי מקסימלי. שטחים מוצעים: 6000 מ"ר מסחר, 9300 מ"ר משרדים ושטח ציבורי, 13,000 מ"ר שטחי שירות ומרתפי חניה (כ-270 חניות תת קרקעיות) כל נושא התפעול כולל אשפה הינו תת קרקעי. במקום תחנת הדלק יהיו 2000 מ"ר מסחר בגובה הנמוך מהבתים. קו החניות העליונות בפרויקט יהיה מתחת לגובה חומת הבתים. לפרויקט זכויות בניה נפרדות ל 2 המגרשים (אבידר, שפונדר/פדלון). הזכות הקניינית מאוגד בהסכם ניהול שיתוף ולא שיתוף אחוזי בניה בין הבעלים השונים. ראש המועצה בקשה להפחית קומה ועתה זה ק+6.

רועי פדלון – השטח מחולק ל-2 הבעלים (אבידר -1/3, שפונדר-פדלון – 2/3). כעקרון אנחנו יכולים להגיש תכנית ישר לוועדה המחוזית. לפני כמה חודשים אפילו עשינו זאת. אבל אנחנו מאמינים בשיתוף פעולה, רוצים להתקדם יחד עם המועצה. הסכמו לדרישת ראש המועצה והורדנו קומות.

אבי אליהו – האם תהיה השפעה לרעה על התושבים שבתיהם גובלים עם הפרויקט המשמעותי הזה?

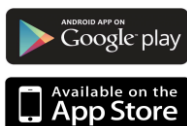
שמעון אסבן – מבנה הגבוה ועיקר הפעילות רחוקים בכ-80 מטר מבתי התושבים ואני לא רואה שצפויה הפרעה.

עינת קדרון – הייתי רוצה לראות מתחם שמזמין להגיע ברגל, באופניים, ולא דווקא ברכב.

שמעון אסבן – דווקא חשבנו על זה, כל הכניסה למתחם תוכננה בהתאם. הכניסה משופעת



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



ברוחב 20 מ'. יש מרחב ציבורי עם כניסה מהרחוב גם למרכז הספורט, מרחב להולכי רגל ואופניים. כניסת המשרדים מופרדת מהחניון למשל.

דוד חיות – מה יהיה על הגג הרחב והפתוח האם תהייה עליו פעילות?

שמעון אסבן – הגג לא יהיה פעיל. לא תהיה מרפסת אלה גג ירוק. יראה גג מגונן.

רונית קידר – אני חושבת שכדאי לערוך הדמיה יותר ברורה שגם מי שלא בתחום יבין את הפרויקט.

נציגי הדיירים – האם יש יועצים? האם ניתן לשוחח ולשמוע אותם?

היזמים – חייבים להגיש לוועדות דוחות יועצים לנושאים השונים. התשובה היא כן.

דוד חיות – האם ישנה הצללה על הבתים הסמוכים?

שמעון אסבן – כן ישנה הצללה רק בשעות הבוקר.

מירי פלג – במידה ולא נאשר את הפיכת השצ"פים לשפ"פים, איזו אלטרנטיבה תכנונית תהייה?

שמעון אסבן – השצ"פ לא משנה לעניין גודל התוכנית.

מירי פלג – איך נראת החלופה המאושרת כרגע?

שמעון אסבן – נכון להיום הוגש תיקון לוועדה המחוזית ק+9 וכן תחנת דלק. ב-4 חודשים האחרונים ביוזמת היזמים אנו דוחים את הדיון. לא ניתן לדעת מה תאשר הוועדה המחוזית. המלצת תוכנית המתאר שאינה מאושרת להגדיל את הזכויות. בגדול הבקשה שלנו הייתה להעצים זכויות.

אבי אליהו – איך הפיכת השצ"פ לשפ"פ עוזרת?

שמעון אסבן – היא לא עוזרת למעט שהיזם מטפל בשטחי השפ"פ.

דודו גרינברג – אם אנחנו נותנים לכם את השצ"פ וזה יכול לשמש אתכם כחניות תת קרקעיות?

יגאל קרז'נר – חניון מתחת לשפ"פ תוכנן רק בחלק המערבי ובשפ"פ הצפוני יהיו חניות על הקרקע כ-40 חניות באזור כביש 553. בתמורה המועצה תקבל משרדים בגודל של 400 מ"ר או שווה ערך.

אבי אליהו – ובתמורה המועצה תקבל משרדים? למה ליזם יש אינטרס לצירוף המועצה לתכנית?

יגאל קרז'נר - היזם רוצה להשתמש בשצ"פ הצפוני לחניון פתוח, זה יחסוך לו כסף בבניית חלק מחנייה תת קרקעית.

דודו גרינברג – אם נצטרף, זה יתן לנו יכולת השפעה למועצה על הפרויקט. למועצה יש





אינטרס באישור ההגדלה כי זה מוסיף הכנסה.

סיגל שמבירו – האם הפרויקט יכול להוריד ערך הנכסים הסמוכים?

דודו גרינברג – לפעמים זה יכול להעלות ערך הנכסים ולא להוריד

דוד חיות – התוכנית החדשה לעומת התוכנית הקיימת, בכמה תגדיל את השטחים לארנונה?

שמעון אסבן – כל 1 מ"ר עיקרי הוא 2.5 מ"ר שירות בממוצע וההגדלה היא של פי 2 מבחינת שטחים.

דוד חיות – נשמח לקבל התייחסות תחבורתית לפרויקט?

שמעון אסבן – מלווה את הפרויקט משרד יועצי תחבורה מהנחשבים (בועז גרוס) שנותן דגש ומענה לעניין זה. בוצע ספירת רכבים והיא תבוצע שוב לעדכון.

יגאל קרז'נר – הבדיקות המקצועיות בנושא תחבורה נעשות בוועדה מרחבית.

דוד חיות – מה המשמעות של שיטוח הבניין

שמעון אסבן – קיר לאורך כל המגרש.

דוד חיות – למה צריך להגדיל זכיות?

שמעון אסבן – גם בקדימה וגם בדרורים יש זכיות נוספות. בדרורים המחוזית מאשרת 22 קומות.

דוד חיות – יש הערכה כמה אנשים יגיעו מבחינת תנועה, האם יש מדד?

שמעון אסבן – בסביבות ה-250-300 איש ברגע נתון.

חן ישי – אני מבקש לחברי הוועדה וחברי המועצה שייצגו את התושבים וישמרו על אינטרסים שלנו.

שמעון אסבן, יזמים והתושבים עזבו את הישיבה.

דוד חיות – הנסיגה לכיוון צפון היא מצוינת אבל צריך לשקול את עניין הגובה. אנחנו בקרוב מאוד נקיים ישיבת ועדת תכנון ופיתוח עם התושבים בנושא זה.

יגאל קרז'נר - מציין ששיתוף פעולה עם היזם הוא חשוב ביותר מבחינת היכולת של המועצה להשפיע על התוכנית. חשוב בהקדם לגבש עמדת המועצה כדי לקדם את הנושא לוועדה המקומית והמחוזית. תוכנית המתאר מדברת על ק+7 / ק+8





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

מוקד עירוני 24/7
"קשובים לתושב"
109