

## פורום אורבני 27.12.2021 – סיכום

הפורום התקיים בבית יהודית.

נכחו: עדי ז., עמנואל, איתמר, צבי, חוה, עדי ס., אסתי, אפי, אסנת, דינה, רונית ואיליאס.

סדר יום:

- תכניות ברח' קרן היסוד - הפקעות 40% לצרכי ציבור
- פורומים שכונתיים
- רחוב חנניה 8
- רחוב רחל אמנו 17

### 1. תכניות ברח' קרן היסוד - הפקעות 40% לצרכי ציבור

עפ"י בדיקה של איליאס ובעזרתה של דינה (עו"ד דינה בראון) להלן כמה נתונים על הנושא שהוצגו גם לפורום: נושא ההפקעות רשום בחוק בסעיף (ח) 190 של חוק תכנון ובנייה.

סעיף 188 מעניקה לוועדה מקומית סמכות להפקיע, כאשר מדובר במקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור: "188. (א) בכפוף להוראות סעיף 189, מותר לוועדה המקומית להפקיע על פי חוק זה מקרקעין שנועדו בתכנית לצרכי ציבור."

בסעיף 189 לחוק התכנון והבניה נאמר שהוועדה המקומי רשאית להפקיע, והיא חייבת לעשות כן אם הוועדה המחוזית דרשה זאת ממנה, מקרקעין שלדעתה הפקעתם דרושה, למטרה ציבורית שלה נועדו בתכנית: "189. (א) הוועדה המקומית רשאית, בכל עת לאחר תחילת תקפה של תכנית מיתאר מקומית או של תכנית מפורטת, להפקיע מקרקעין בתחום התכנית, כשהפקעתם דרושה, לדעת הוועדה המחוזית, למטרה ציבורית שלה נועדו בתכנית האמורה, והיא חייבת לעשות כן אם הוועדה המחוזית, לאחר התייעצות אתה, דרשה זאת ממנה;" סעיף 190 בחוק מתייחס לשיעור עד 'ארבע עשיריות' (או 40%) שניתן להפקיע ללא תשלום פיצויים.

אם מדובר בהכנת תכנית חדשה והוועדה מאשרת להפקיד תכנית ללא הפקעה של שטחים לצרכי ציבור, אז אפשר להגיש התנגדות ובהתנגדות להוכיח את הצרכים ולדרוש את ההפקעה. אבל אם מדובר בשלב ההיתר והמגרש לא נועד לצרכים ציבוריים, לא ניתן יהיה לדרוש הפקעה בשלב ההיתר.

עפ"י עו"ד דינה בראון בסופו של דבר, אם אדם מקים פרויקט שמחייב צרכי ציבור לא הגיוני שהציבור יישא בהם. לכן יש לדרוש שצרכים אלה יקבלו מענה בתוך תום המגרש.

למה הנושא התעורר ולמה הפורום דן על הסוגיה?

- (1) נחום רוזנברג, יזם החדש של התכנית, מעוניין לקדם תכנון בשטח. זאת הזדמנות לקדם אינטרס ציבורי בתכנית גדולה (כוללת איחוד וחלוקה) שאין כמוה לאורך הרחוב.
- (2) נחום יזם חדש. גם יואל אבן מהנדס עיר חדש. ברחוב יש תכנית של רק"ל שאושרה ביולי 2017 ושינוי מוסכם בתוי הרק"ל מהשנה שעברה (ממתין להכרעה סופית של יואל). לרחוב קרן היסוד יש מדיניות

- חדשה (ציפוף לאורך הרק"ל) המאפשרת בניה מרקמית עד 10 קומות. יש הסכמה עקרונית עם מהנדס העיר על קידום תכניות בקרן היסוד עם יכולת תמרון של +2 קומות מעל המדיניות (סה"כ 12 קומות).
- (3) התכנית של יזם הקודם (אפריקה ישראל) כלל הפרשה מבונה של 300 מ"ר בקומה עם כניסה נפרדת. התכנית לא הפקיעה 40% עפ"י החוק. כפי שנאמר, "העירייה לא דורשת הפקעות במרכז העיר" (ללא הסבר נוסף).
- (4) בינתיים, מדיניות תכנון ערכו בדיקה של הצרכים הציבוריים של השכונה (היום ועפ"י התחדשות עירונית בעתיד) ומתברר כי יש חוסר גדול של טשחים חומים ברחוב ובשכונה.
- (5) כמו כן, יותר דרומה, במתחם התחנה, כל התת חלקות ויזמים פרטיים חייבים עפ"י תכנית אב להפקעות של 40% שטח לצורכי ציבור (כולל שטח לבית ספר).
- (6) לאור כל הנתונים הנ"ל, זה הזמן להתחיל לחלחל למערכת העירונית את דרישת התושבים להפקעה של 40% שטח (לא מבונה) שהקהילה תחליט איזה צרכים היא תוכל לתת מענה בשטח (בפרוגרמה מבונה, פרוגרמה של חצרות וכו).

#### הפורום דן על הנושא וסוכם:

- להתייעץ עם מדיניות תכנון ולקבל פרוגרמות ציבוריות הרחוב והשכונה זקוקים.
- להכין פנייה אל יואל עם הדרישה של המנהל להפקעה של 40% בתכנית מלון הנשיא.
- להודיע לנחום על הכוונה של המנהל לגבי ההפקעה.
- עפ"י עדי ז. השיח של המנהל חייב להיות מול העירייה ולא מול היזם.
- מדוגמאות במרכז העיר ששם יזמים נתנו הפקעות מבונות, המנהל נתקע עם חללים בנויים בלבד שלפעמים לא היה לו צורך במקום לקבל שטח חצרות שהוא היה זקוק להם. יש ללמוד מהניסיון של מרכז העיר ולא לחזור על אותן טעויות.
- סוכם שמסמך העמדה הכולל לשכונה יעודכן לקראת הישיבה עם יואל.
- בעמדה זו תהיה גם התייחסות לנושא צרכי ציבור באופן כללי.
- סוכם שלא תצא עמדה לתוכנית של מלון הנשיא, שכן עדיין לא הוצגה למינהל.

#### איליאס יקדם עפ"י סיכום הפורום.

## 2. פורומים שכונתיים

ראשית, חברי הפורום מסכימים כי יש לשמור על מוסד הפורום בעקר פורום המושבות שבו חברים עם ניסיון של מעל 20 שנה בנושאים אורבניים באזור המושבות בפרט ובכלל גינות העיר בכלל.

לפורום יש כבר מעמד מול הרשויות ועמדתו נשמעת ומתקבלת בוועדות התכנון והוועדה המחוזית. הפורום פיתח יכולת וניסיון בעיסוק עם תכניות נקודתיות ופרטניות אבל גם פתח יכול לראיה כוללת, רוחבית וחוצה גבולות.

אם זאת, יש צורך לטפח פורומים שכונתיים ולהכשיר מנהיגים חדשים בעינינים אורבניים בשכונות.

הפורום דן על ההגדרה של התפקיד של הפורום האורבני מושבות והפורומים השכונתיים והממשק ביניהם. עפ"י עמדות שהוצגו בדיון ניתן לסכם כדלקמן:

- פורום אורבני מושבות: דן על נושא באזור המושבות וטלביה.
- הפורום יהווה סוג של מנחה לפורומים אחרים וללות פורומים ותושבים להגשת התנגדויות בוועדות.
- הפורום ימשיך לדון על נושאים מקומיים וגם על נושאים רחביים או נושאים המשלבים שכונות שונות (למשל שבילי אופניים).

- הפורום לא יתעסק בכל תכנית, אם כן יש לתכנית היבט ציבורי, פגיעה באופי השכונתי / היסטורי, פגיעה בעצים עם ערך גבוה לנוף השכונתי, יש נושא של שימור מבנה היסטורי ונושאים הקשורים לחריגות ממדיניות תכנית אב.
  - הפורום גם יתעסק על נושאים רוחביים חוצים גבולות של שכונות, אם מדובר על תופעה חוזרת בשכונות שונות (למשל חומות, תשתיות על חזית הרחוב, עקירת עצים בחזית חלקה ו/או במדרכה, כניסות לחניונים, וכו).
  - הפורום לא יקבל תושבים מחוץ לגינות העיר.
  - הפורום לא יקבל השתתפות של יזמים, אלא רק במסגרת דיון על תכנית ספציפית ולאחר חתימת מסמך הסכמות מראש על מטרת המפגש.
  - הפורום לא מייצג ציבור רחב ולא בא במקום שיתוף ציבור עם התושבים. הפורום נותן עמדה ראשונית התנעת תהליך של שיתוף ציבור רחב.
  - יש לפרסם את הסיכום של הפורום לכל הוועדים, חברי הנהלה וגם לעלות לאתר גינות העיר.
  - כנ"ל עבור סדר היום של הפורום: יש להזמין פורומים אחרים וחברי הנהלה.
  - אפשר לייצר קבוצה חדשה בשם 'פורום אורבני גינות העיר' כקבוצת שיח עם סוגיות אורבניות חוצות שכונות. עבור דיון ולא עבור החלטות והכרעות.
  - הפורום מהווה גשר עם פורומים של מנהלים אחרים. למשל בקעה, גוננים, פורום העיר ההיסטורית.
- איליאס ריכז כאן המלצות שעלו לדיון, לקראת דיון שיוביל שייקה עם ההנהלה בפורום רחב.**
- איליאס יכין פנייה ליואל אבן שבה יציג סוגיות רוחביות בשכונות גינות העיר (בעיקר נושא העצים לשימור, חזיתות רחוב, גדרות/חומות על המדרכה, תשתיות על המדרכה (במקום בקירות הניצבים).**

### 3. רחוב חנניה 8

- איליאס וחיה עדכנו את הפורום לגבי התפתחויות של התכנית בוועדה המחוזית. כאמור התוכנית אושרה בוועדה מקומית ועדה מחוזית להתנגדויות אישרה את התכנית עם תנאים. אחד התנאים הוא להגביל את היזם מלמכור את הדירות ורק לאפשר אותו להשכיר את הדירות. על בסיס זה היזם הגיש עתירה נגד הוועדה, המנהל והמתנגדים. בבית המשפט הוחלט מחוץ לדיון לקיים עוד דיון בהתנגדויות.
- הדיון התקיים ב-14.12.21 בזום. בדיון הציג היזם את עמדתו לגבי החלטת הוועדה וביקש לשנות את הנושא של השכירות. בהמשך הוועדה שאלה את המתנגדים - כולל המנהל - על עמדתם על 5 הנקודות בהחלטת הוועדה מ-19.5.2020:
- (1) הגדלת המגרש הציבורי ל-50% משטח החלקה על חשבון המגרש הסחיר (ללא השטח המיועד לדרך).
  - (2) הפיכת קומת מגורים לקומת מרפאה נוספת (סה"כ 2 קומות).
  - (3) כל יח"ד יהיו להשכרה בלבד ובתמהיל: 50% יח"ד בשטח של עד 45 מ"ר. 50% יח"ד הנותרות בשטח 45-75 מ"ר.
  - (4) שלביות - מימוש המגרשים הסחיר והציבור במקביל.
  - (5) הוראה פקיעה - 3 שנים להיתר שאינו לחפירה. 4 שנים לתחילת עבודות. אי התחלת הבניה תוך 5 שנים תביע לפקיעת זכויות הבניה.

חשוב לציין כי על אף שביקשנו פעמים רבות, לא קבלנו אף הנחיה לגבי התנהלות הדיון או בקשה מהמנהל להציג עמדה. ולכן, הגענו לדיון ללא הכנה מראש. איליאס הציג את עמדת המנהל עפ"י הדיונים ושיתופי ציבור שהיו עד כה כדלקמן:

- (1) לא לשנות את ההחלטה של 50% לצורכי ציבור, כי מדובר על שטח חום שהפך לשטח למגורים.
- (2) קומת מרפאה לא לשנות את ההחלטה של הוועדה, כי רוצים לשמור על שירותי מרפאות בשכונה.
- (3) תמהיל דירות - דירות קטנות עשויות למשוך זוגות צעירים לתקופה קצרה. ולכן, אין לשנות את החלטה. אבל אם היזם יציג חישוב של תקן 21 שמחייב תמהיל אחר, שהוועדה תכריעה.
- (4) לגבי לשביות ביצוע - עד כמה שיותר מהר לסיים את התכנית על מנת להחזיר את השירות של מרפאות לשכונה. בקשנו להעתיק את המרפאות במבנה סמוך ולא להפנות את המטופלים לשכונה אחרת (למשל תלפיות). כמובן עדיף שהמבנה הציבורי ייקודם יחד עם מבנה המגורים. אם הוועדה תחליט אחרת, אפשר לבצע חפירה משותפת לחניון תת"ק ובהמשך לייצר כיכר ציבורית ליד המבנה המגורים, עד שהעירייה תקדם בניית המבנה הציבורי.
- (5) לגבי הנושא של השכרה / מחירה - אפשר לשנות לפי חישוב של תקן 21. עבור כל שאר הסעיפים של החלטת הוועדה המחוזית בקשנו לא לשנות (למשל שימור עצים, מעבר הולכי רגל, כניסה לחניון מפרק המסילה וכו).

עפ"י הצעתה של חוה, איליאס יקדם פנייה ויבקש פגישה של הפורום עם עו"ד עמיר שקד יו"ר הוועדה המחוזית על הנושא.

#### 4. רחוב רחל אמנו 17

חוה ואיליאס הציגו לפורום תכנית חדשה שהתחילה להתגלגל במשרדי המתווכים של המושבות על החלקה ברחוב רחל אמנו 17. הפרסום שכבר מופיע עם שלט גדול על חומת החלקה בצומת רחל אמנו ויהוא"ש מראה מבנה חדש בחלק האחורי של המבנה האופייני - עליו הכריעה ועדת ערר איסור ביצוע תכנית תמ"א 38 על סמך איסור הריסה של מבנה אופייני. התכנית החדשה מציעה חפירה ושטחים עיקריים (?) עד גבול החלקה, מציעה בנייה על שטח שהיום יש בו עצים לשימור (עצי זית וברושים) וגם מפרסם כי לתכנית הוגשה בקשה להיתר בנייה, כאשר אין בעירייה פתיחת תיק היתר או הליך סטטוטורי אחר שידוע לנו.

הפורום ימשיך לעקוב אחרי קידום התכנית. איליאס יפנה (שוב) לצוות תכנון העיר בעירייה כדי לקבל פרטים ועידכונים על התכנית בטרם דיון בוועדות.

לפרטים נוספים על נושאים אורבניים בגינות העיר יש לעיין בלוח מודעות חדש על נושאים אורבניים: [LINK](#). הפורום הבא מתקיים ב-10.1.22.

(רשם: איליאס)