

תאריך 17/7/2022

תכנית 901140

שמונה

לכבוד

אדריכל מסינס איליאס

בשם מינהל גינות העיר ובקעה

א.ג.1

הנדון: החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית תכנון עיר מסי 901140

בתאריך 13/07/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית הנ"ל והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלקית את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הדמיות להנגשת התכנית והצגת הקונטקסט העירוני. ההחלטות של הוועדה התקבלו על סמך הדמיות ותצפיות של התכנית מנקודות שונות בעיר והשפעתם על הסביבה הקרובה והרחוקה ועל סמך אותם הדמיות קיבלו וועדות התכנון את החלטותיהם. עם זאת בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית מיום 11.4.22 סעיף 7 אשר קבעה כי הבינוי המאושר יוטמע במודל העיר, יש לחייב זאת בכל חכנית המקודמת במתחם התחנה, ויש לקבוע זאת גם בתכנית זו כי תנאי למתן תוקף יהיה הטמעת הבינוי המאושר במודל העיר.

לקבל חלקית את ההתנגדות לבקשה לתמהיל בסה"כ 45% יחידות דיור קטנות ולהבטיח מנגנון אשר ימנע איחוד יחיד קטנות לאחר מתן טופס 4 קומת הקרקע. התכנית קובעת בסעיף 4.1.2 א ג 4.1.2, 11 תמהיל יחיד- 25% מיחיד יהיו בשטח שעד 80 מ"ר, 20% מיחיד יהיו בשטח עד 50 מ"ר, מינימום של 45% של יחיד קטנות, על מנת להותיר גמישות מצד אחד ומצד שני כן לקבע את הדרישה של תמהיל דירות מגוון יש לקבוע סטיה נכרת לכך שלפחות 20% מסך יחיד יהיו קטנות.

לקבל חלקית את ההתנגדות כי מידות סופיות ומיקום הכיכר העירונית יכול להשתנות בתכנון מפורט- גמישות זו חשובה לשלב התכנון המפורט להיתר כל עוד העקרונות ומידותיה נשמרים- יש לתקן את סעיף 4.1.2 ג 4.1.2, "מיקום ומידות זיקת ההנאה הסופיים במתחם ייקבעו בבקשה להיתר בניה, לרבות מיקום ומידות סופיים של המעבר הציבורי מציר הרק"ל למפסל התחנה, בהתאם לעקרונות התכנון של התב"ע, ובמידות ושטח שלא יקטן מהמידות שנקבעו בסעיפים 4.1.2 ג 3-2, המיקום המדויק יתואם כחלק מתכנית הפיתוח לתכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו".

לקבל חלקית את ההתנגדות להוספת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי והכיכר העירונית וחובת נטיעה יש להוסיף בהוראות התכנית הנחיה כי תנאי למתן היתר הבניה הראשון לתא שטח 100 יהיה אישור אדריכל העיר לתכנית הפיתוח של המעבר והכיכר העירונית והבטחה כי תכנית הפיתוח תואמת לתכנון המרחב הציבורי של מתחם התחנה מבחינת מפלסים, קשר רציף להולכי הרגל ורוכבי אופניים, מיקום מדרגות ו/או רמפות, מעלית מתאימה לצרכים אלו וכי העיצוב המוצע תואם את עקרונות תכנית הפיתוח של המרחב הציבורי כולו של מתחם התחנה. תנאי להיתר הבניה הראשון לתא שטח 100 יהיה הכנת תכנית פיתוח מפורטת למעבר ולכיכר העירונית לאישור אדריכל העיר, תכנית הפיתוח תכלול גם את מיקום העצים והבטחת עומק אדמה מתאים לגידולם. יש להוסיף לסעיף 6.2 1 הקובע כי תנאים להיתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח לכל השטחים הציבוריים לרבות המעבר הציבורי, הכיכר העירונית התאמת מפלסים למרחבים הציבוריים הגובלים, התאמה לדרכים/שבילים/ שצ"פים מתוכננים או קיימים, קשר רציף להולכי הרגל ורוכבי אופניים, מיקום מדרגות ו/או רמפות, מיקום מעליות, נטיעות מחייבות וכדומה, התואמים את עקרונות הפיתוח של תכנית האב לקישוריות והליכתיות, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

לקבל חלקית את ההתנגדות להגדרת אחוז המסחר שיוגדר לחנויות קטנות- בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 11.4.22 בתכנית 415992 ו- 653840 יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תיאום גודל החנויות המוצעות עם אדריכל העיר,

והבטחה כי החניות המבוקשות יכללו גם חניות קטנות ששטחן עד 50 מ"ר, וזאת ע"מ להותיר גמישות לגודל החניות במתחם ובהתאם למגמות השוק המשתנות.

לקבל חלקית ההתנגדות לצמצם את שטחי הבניה ל- 350% יש לצמצם את אחוזי הבניה ל 350 אחוז כפי שהוחלט בתכנית האב וכפי שאושר ביתר התכניות במתחם.

לקבל חלקית את ההתנגדות בעניין כטנאי להפקת היתר בניה יהיה הגשה של תכנית פיתוח הכוללת התייחסות לעצים קיימים וחדשים ומבטיחה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' עבור כל עץ חדש בתכנית- התכנית כוללת הוראות הקובעת כטנאי להיתר את הצגת פיתוח השטחים הציבוריים לרבות נטיעות כמפורט בסעיפים קודמים. התכנית קובעת עומק אדמה גננית של 1.2 מ', יש לתקן לקבוע עומק אדמה גננית של 1.5 מ' לנטיעות על מנת לאפשר בתי גידול לעצים בוגרים איכותיים.

לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין מיקום השטח הציבורי- גנ"י במפלס 1- לא איכותי ללא אור ואויר טבעי- 2 מתוך 4 כיתות הגן המוצעות במפלס זה מוצעות בתת הקרקע עם כיוון אוויר אחד בלבד, בנוסף ל- 2 כיתות גן החצרות מתוכננות מעל רמפת הכניסה לחניון, הדבר לא סביר ולא מקובל, תנאי להיתר בניה יהיה אישור אגף למבני ציבור ואיכות הסביבה לבינוי המוצע.

לקבל חלקית כי התכנית תקבע פונקציות משלימות לתנועה כמו חניות אופניים, הורדה והעלאה של נוסעים ועוד- יש להוסיף לסעיף 6.1 12 כי תנאי להיתר בניה יהיה תאום פתרונות החניה, הורדה והעלאה, פריקה וטעינה וכל הנדרש שמבחינת תנועה עם אגף תושביה, בנוסף יש להוסיף הוראות המאפשרות את הסדרה חניות אופניים כחלק מפיתוח המרחב הציבורי, כמו כן ועל מנת לעודד את השימוש באופניים יש להוסיף להוראות התכנית את ההנחיות הבאות: תותר הסבת שטחי שירות בקומת החניה העליונה עבור מתקנים תומכי יוממות פעילה, כגון מלתחות לרוכבי אופניים, וזאת בנוסף לאחוזי הבניה המרביים. יש לאפשר הסעת אופניים במסוע מן החניון אל מפלס הרחוב, ובמסועי המעברים הציבוריים בשטח זיקת ההנאה. יקבע בהוראות התכנית כי תקן החניה יכלול חניות אופניים בקומת החניה העליונה.

לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית לעניין הגגות הירוקים. בצידו המזרחי הגג של הבניה המרקמית יושב מעל משרדים ובבעלות משרדים זה יוצר בעיה לשימור ע"י המגורים וכי מבקשים לשנות את הנוסח סעיף 4.1.2 א הוראות 8 לניסוח הבא- תובטח יציאה ממבני המגורים / או המשרדים אל מפלס הגג מעל הבנייה המרקמית. הגג יתוכנן כחזית חמישית- אין לשנות את הדרישה לגג ירוק, הנושא הינו חלק מבניה ירוקה, תאום מיקומו, אופן הגישה אליו, ואת מי ישרת- אם תעסוקה או מגורים, יתואם בשלב היתר הבניה, יש לתקן את סעיף 4.1.2 א 8 בהתאם.

לקבל חלקית את ההתנגדות העצמית כי בהתאם לתכנית 415992. שם נקבע בסעיף 5(א) להערת טבלה 5 כי "ניתן יהיה להמיר את שטחי המלונאות לשטחי תעסוקה ולהיפך, ולהמיר את שטחי המלונאות והתעסוקה לשטחי מסחר". מבקשים לתקן את התכנית בהתאמה- אין מניעה לאפשר גמישות יש להוסיף סטיה נכרת לאפשרות לניוד שטחים משימושים סחירים לשימוש מגורים.

לדחות את ההתנגדות לעניין כי תכנית האב לא כללה תהליך של שיתוף הציבור במהלך הפקתה ולא עלתה לבחינה או התנגדות ציבוריות ראוינות. תכנית אב היא כלי ראוי שמאפשר לוועדות התכנון לקבוע מדיניות לאזור מסוים או שכונה בהליך שהוא יחסית מהיר יותר מקידום תכנית סטטוטורית ומאפשר קידום מדיניות סדורה לאזור. נושא זה נבחן לא פעם בבתי משפט שקבעו כי עדיפה קביעת מדיניות על פני אי תכנון כלל. במסגרת תכנית אב למתחם התחנה נערך שיתוף ציבור משמעותי במסגרתו ניתנה הזדמנות הן לציבור והן למנהלים הקהילתיים להשמיע את עמדתם ולהשפיע על התכנון. בהליך קידומה הארוך היו מעורבים גורמים רבים לרבות המנהלים הקהילתיים, לתכנית חשיבות רבה בשינוי פני המרחב המיועד ברובו לתעשייה ומתקני נפט, תכנית האב קבעה מסגרת מנחה לפיתוחו של המתחם, על בסיס ראייה כוללת בדבר עוצמות הפיתוח הראויות למתחם, תמהיל השימושים המתאים, ויצירת שלד ציבורי ראוי המתייחס למרחב הסובב

לדחות את ההתנגדות לעניין תכנית בניה וצמצומה מ- 60% ל- 55% עפ"י תכנית האב- עפ"י הוראות התכנית טבלה 5 תכנית הבניה המותרת הינה 55%, וסעיף 4.1.2 א 4.

לדחות את ההתנגדות לצירוף המשך השצ"פ בתכנית הסמוכה על מנת לתאם תכנון - תכניות רבות ברחבי העיר מציעות הרחבה של שטחים ציבוריים, מערך שבילים או הרחבת שצ"פ, אין צורך לכלול את השצ"פ במסגרת התכנית כי התכנית לא קובעת בשלב זה תכנון מפורט לאופן פיתוחו, ובכל מקרה אופן פיתוחו כמו חלק מכל מהמתחם יעשה באופן רחב ומקיף, הוראות לפיתוח המרחב הציבורי.

לדחות את ההתנגדות לקביעה של מנגנוני אחזקת השטח המוגדר כזיקת הנאה לציבור- תב"ע קובעת את אופן פיתוח השטחים הפרטיים שבהם מוגדרת זיקת הנאה כחלק ביילתי נפרד מהמרחב הציבורי לשטחים אלו מופנים שטחי מסחר וכיכר עירונית וקיים אינטרס הדדי, ציבורי ופרטי לתחזוקה הולמת של שטחים אלו, אם זאת מדובר על שטחים פרטיים שאופן אחזקתם יקבע ע"י בעלי הקרקע, ועל כן לא ניתן לקבוע מנגנון ייעודי לכך בתב"ע.

לדחות את ההתנגדות לעניין מיקום שטחי השרות (פריקה וטעינה. אשפה וכדומה) של שטחי המסחר- סעיף 6.1 2 קובע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט בין היתר למיקום מערכות.

לדחות את ההתנגדות לעניין שימור המבנים בתחום התכנית שנקבעו לא לשימור- נושא השימור נבחן בשלב ההפקה, ונמצא כי לא קיימים במתחם מבנים ראויים לשימור, כמפורט- הוגש נספח שימור מאד מתומצת הקובע כי המבנים בחלקה אינם ראויים לשימור וכי ברובם אינם היסטוריים. עם זאת, בתצ"א מ-1945 ובאטלס ירושלים מופיעים מבנים היסטוריים בחלקה שלא ברור אם הם עדיין קיימים או לא. לא נעשה תיעוד מספיק מפורט כדי לבחון זאת.

בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 7.6.21 בשלב הפקדת התכנית הוחלט בנושא השימור כי במסגרת הסקר שצורף לתכנית נמצאו בתחום התכנית מבנים וגדרות היסטוריים. עם זאת, ממצאי הסקר מעידים כי למבנים אין ערך שימורי ועל כן הומלץ להרוס אותם

ללא תיעוד נוסף. יצוין כי בהמשך להחלטת ועדת השימור מיום 7/3/21 הוגש נספח שימור מתוקן ביום 7/3/21, אשר אינו משנה את ההמלצות המקוריות.

לדחות את ההתנגדות לעניין ביצוע בה"ת- הועדה המחוזית התייחסה לטענה שעלתה גם בתכנית 415992 ו-653840 בדיון בהתנגדויות בהחלטתה מיום 11.4.22- במסגרת תכנית האב נערכה בדיקה תחבורתית בהתייחס להיקף הפיתוח המוצע, לרבות לעניין היקף מקומות החניה הכולל במתחם, ותוצאות הבדיקה העלו כי לא צפוי להיגרם עומס על מערכת הכבישים כתוצאה משימוש עקרונית תכנית האב. מתחם התחנה עתיד להיות משורת היטב על ידי מגוון של מערכות הסעת המונים, ובהתאם לכך נקבע במתחם תקן חניה נמוך למגורים, של מקום חניה אחד לכל יחידת דיור, ובנוסף כ-400 חניות ציבוריות, וזאת בדומה להיקף החניה הציבורית הקיים במתחם כיום. מקומות החנייה הציבוריים ימוקמו במספר תאי שטח והגישה אליהם תבוצע ממספר כיוונים שונים, ועל כן ההשפעה התחבורתית של החניה הציבורית תחלק בין מספר רחובות, בניגוד למצב הקיים כיום, ולא צפויה לייצר עומס תנועת ממוקד ברחוב אחד.

לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת הוראות לעניין שימוש חוזר בחומרי פירוק, הנחיות מכלי 'שכונות 360' ואת האפשרות לשילוב מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת לשימוש במתחם- התכנית קובעת בסעיף 6.1 כי תנאי היתר בניה/ הפירה ראשון יהיה הגשת מסמך המציג את כמויות עודפי העפר החזויות מהפרויקט ובמידת האפשר הצגת פתרונות של שימוש חוזר בפרויקט, כמו שימוש בחומר מילוי לצורך בניה, סלילה, מיתון שיפועים, פיתוח ושיקום נופי באיזור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת הוראות לעניין הדמיות שטח ההתארגנות- שטחי התארגנות הינם שטחים זמניים אשר מוקמים בתאום עם הגורמי העירוניים הנדרשים לרבות איכות הסביבה, לא הצדקה לדרוש לאתר התארגנות הדמיה.

לדחות את ההתנגדות לגביי הסברים לשטח תפעולי מתחת לבית הספר- לא ברור על מה ההתנגדות הוראה כזו לא מופיעה בהוראות ואין לה הבעה בנספח הבינוי.

לדחות את ההתנגדות לשינוי הקביעה לחובת נטיעת עצים כל 50 מ"ר לכל 75 מ"ר- הכוונה כמובן לשטחים המיועדים לפיתוח - כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי מבינוי.

לדחות את ההתנגדות לעניין תאום בשלב היתר הבניה עם רכבת ישראל כיוון שנערך כבר תאום בשלב מוקדם של התכנית- תיאום בשלב קידום תב"ע לא יכול להחליף את התיאומים הנדרשים, בשלב התכנון המפורט להיתר, שלב התב"ע הינו עקרוני, ועל כן אין לבטל התנייה זו.

לדחות את ההתנגדות כי זכויות הבניה והתכנית יחושבו מהמגרש המקורי לפני הפקעות עבר או מנגנון אחר לתוספת זכויות- במסגרת תכנית האב נקבע באופן רחב כי הפקעות עבר אינן רלוונטיות ומכל תכנית שתוקדם יופקע שטח של 35% לצורכי ציבור, עוד יצוין כי שטח המתחם מיועד ברובו לתעשייה ושטח למתקני נפט המבקש לשנות ייעוד בין היתר למגורים, ככלל נהוג כי במגרשים המבקשים לשנות לייעוד מגורים יופקעו לכל הפחות 40% משטח המגרש לצורכי ציבור, ללא התחשבות בהפקעות עבר.

הערות נוספות לתכנית:

יש להסיר סטיה ניכרת לחניה תת קרקעית בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור, ולקבוע כי תתאשר חניה תת קרקעית בשטח המגרש אך לא תחויב, מדובר על שטח המשורת היטב על ידי תחבורה ציבורית, בצמוד לתחנת רק"ל מתוכננת, יש להותיר גמישות לשלב ההיתר.

סעיף 4.1.2 א יש לקבוע כי חדרי שנאים יוצעו בתת הקרקע במלואם.

סעיף 6.2 1 ו-3 כפולים- יש להשמיט את סעיף 3.

6.13 להוסיף שם לסעיף

לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בכבוד רב :

מיכל

כהן

מנהלת הועדה המקומית