

11. תוכנית 101-0896225- מתחם לרנר- מתחם מגורים מעורב שימושים, הר הצופים

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, קיריל פקטה, סאוסן אבו זרד- מיעארי, שקמה סיג, אבישי בר אושר, אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן.

החלטה:

לאחר שמיעת נציג מגישת התכנית, הוועדה מחליטה כדלקמן:

1. הוועדה תציין כי בסעיף 6.23 להוראות התכנית נקבע כי תנאי למתן תעודת גמר ליח"ד הראשונה בתאי השטח ממזרח לדרך 1, יהיה הריסת מבני המעונות המסומנים להריסה בתשריט, למעט המבנה הקיים בתא שטח 109. כן נקבע כי תנאי לתעודת גמר ליחידת הדיור ה-800 בתכנית יהא הריסת המבנה הקיים בתא שטח 109, וזאת על מנת להבטיח את מימוש הבינוי והמעבר הציבורי המוצעים בתחום תא שטח 109 כחלק מהבנייה הכוללת המוצעת בתחום התכנית.
2. במסגרת הדיון, נמסר לוועדה ע"י מגישת התכנית, רשות מקרקעי ישראל, כי קיימת הסכמה בין האוניברסיטה לרשות מקרקעי ישראל כי מסירת החזקה בתא שטח 109 לידי רמ"י נדחתה ליום 31.12.34 ולמעשה לתקופה של עוד למעלה מעשור מהיום. בנוסף יצוין כי המשך השימוש בבניין הקיים יאפשר את המשך פעילות מכון חורב הפועל בבניין ומשמש כמרכז חירום וטיפול לילדים. הובהר ע"י מגישת התכנית כי ההתניה הקבועה בתכנית למעשה דוחה למשך שנים רבות את פיתוחן של לפחות 403 יח"ד בנוסף ל- 200 יח' הדיור המוגן המוצעות בתא שטח 109, וכן שטחי מסחר ותעסוקה הממוקמים בתאי שטח ממזרח לדרך 1 בתכנית.
3. הוועדה תציין כי קיימת חשיבות רבה בקידום מימוש כלל התכנית כחלק ממתן המענה לצורך ביח"ד בעיר, בייחוד לאורך צירי הרכ"ל והוועדה התרשמה כי שלביות הביצוע שנקבעה אכן מקשה באופן משמעותי על מימוש התכנית. יתרה מזו, השלביות המתנה את הבינוי בתאי השטח ממזרח לדרך 1 בתכנית, מטילה בספק למעשה את מימוש החלק המזרחי כולו של התכנית, בו ממוקמות כ-400 יח"ד, מתוכן כ-150 להשכרה, לצד שטחי תעסוקה ומסחר וכיכר עירונית ושצ"פ. יצוין כי החלק המזרחי האמור מהווה חלק נכבד מהשכונה ומשלים את דמותה התכנונית, ומהווה את הדופן המזרחית כולה של דרך 1 בתכנית, וכן את הדופן העירונית לאורך ציר הרכ"ל ברחוב זלמן שוקן והתחנה הממוקמת ברחוב זה.
4. כן תציין הוועדה כי כחלופה למעבר הולכי הרגל המוצע בתא שטח 109 המחבר את השכונה החדשה אל תחנת הרכ"ל, בתאי שטח 608-609 מוצע מעבר הולכי רגל נוסף הסמוך לתחנה

הרק"ל (כ-20 מ') הכולל אמצעים מכנים לשיפור הנגישות אשר מימושו מחויב כתנאי לתעודת גמר למגורים.

5. בהמשך לאמור, לאחר ששקלה הוועדה את הן את הצורך במתן מענה ליחידות דיור חדשות בעיר, הכוללות בין היתר דירות להשכרה ארוכת טווח, והן את הצורך בפיתוח תא שטח 109 בד בבד עם הקמת המגורים, וכן מתן מענה לקישוריות השכונה אל הרק"ל, הוועדה השתכנעה כי במכלול האיזונים יש לאפשר הקמתן של כלל יחידות הדיור המוצעות בתכנית ללא כל התניה הקשורה במימושו של תא שטח 109. בהתאם לאמור הוועדה קובעת כי סעיף 6.23 (ו) יוסר מהוראות התכנית וזאת על מנת לאפשר בניית כלל יחידות דיור החדשות המוצעות בתכנית בעיר, לצד שטחי מסחר ותעסוקה ופיתוח השלד הציבורי של השכונה.

6. בהמשך לכך, ועל מנת להבטיח את השימוש במבנה הקיים בתא שטח 109 גם לעת עבודות הבנייה יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי להריסת המבנים הקיימים ממזרח לדרך 1 יהיה הבטחת האפשרות להמשך השימוש בתא שטח 109 לרבות התייחסות להבטחת דרכי גישה, שירות, וחירום אל המתחם ואישור מהנדס כי אין בהריסה המוצעת כדי לפגוע באגף המבנה בתא שטח 109.

7. טרם קבלת החלטה סופית בעניינה של הבקשה, הוועדה מורה על פרסום הבקשה לשינוי שלביות ביצוע והחלטה זו לתקופה של 15 ימים להערות הציבור. הפרסום יבוצע במתכונת של פרסום להפקדה (ללא צורך בפרסום ברשומות), ובנוסף באמצעות הצבת שלטים במקומות בולטים בתחום התכנית. בהודעה יובהר כי ניתן לעיין בבקשה לשינוי שלביות בלשכת התכנון המחוזית וכי ניתן להגיש טענות בכתב בעניינה לוועדה המחוזית בתוך 15 ימים ממועד הפרסום. ככל שתוגשנה טענות בעניינה של הבקשה הן תידונה בפני ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית. ככל שלא תוגשנה הערות, הבקשה תאושר בהתאם להחלטה זו.

~~12. תוכנית מי/274 / חלוקת השטח לדרכים מבשרת ציון~~

~~החברים שנבחרו: שירה תלמי באבאי יו"ר, דן קינן, אבי בן צור / טל פרי, קיריל פקטה, סאוסן אבו זרד מיעארי, אבישי בר אושר, שקמה סיג, אליעזר ראובברגר, יוחנן ויצמן.~~

~~החלטה:~~

~~הוועדה מחליטה לשוב ולדון.~~