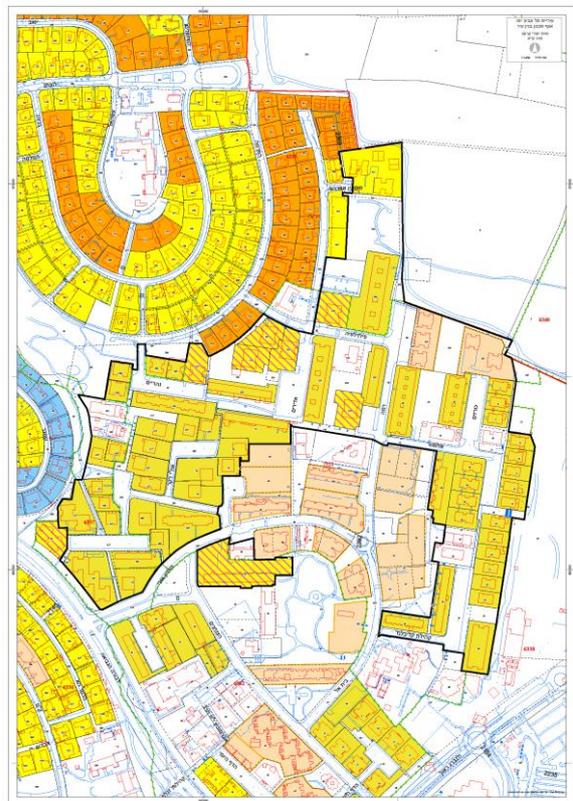


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מטרת התכנית: אישור הוועדה המקומית לפרסום לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תכנית/יות בנין עיר ע"פ עקרונות תכנית המתאר תא/5000 והמדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת כפי שאושרה ע"י הוועדה המקומית ביום ה' 30.4.14. עיקרי המדיניות: התחדשות המרחב הציבורי, הרחבה וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית, הוספת כניסות ויציאות לשכונה, הגדלת שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבני הציבור במטרה לאפשר תוספת יח"ד להתחדשות מבני המגורים, התשתיות הציבוריות והרקמה העירונית.

עד תאריך 16.5.2019 חלו תנאים לפי סעיף 78 שאישרה הועדה המחוזית למשך 3 שנים. מבוקש לקבוע את אותם התנאים למשך 3 שנים נוספות וזאת בסמכות הועדה המקומית.

מיקום: שכונת נווה שרת



כתובת: בכל הרחבות הבאים: בית אל, אח"י דקר, נהריים, אדירים, רמה, כורזים, פילדלפיה, קהילת קליבלנד,

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6335	מוסדר	חלק	304, 307, 306, 246, 313, 303	
6337	מוסדר	חלק	115, 116, 119, 123, 109, 127, 66, 120, 121	
6882	מוסדר	חלק	53	
7321	מוסדר	חלק	8, 132, 145, 125, 123, 7, 133, 23, 22, 120, 21, 44, 24, 9, 62, 129, 14, 45, 15, 17, 46, 122	

	19, 20, 16, 13, 128, , 143, 119, 139, 47, 33, 32, 48, 117, 71, 74, 75, 116, 112, 113, 108, 115, 114, 109, 107, 76, 77, 118, 26			
--	---	--	--	--

שטח התכנית: כ 168 דונם (השטחים הסחירים בלבד)

מתכנן: מחלקת תכנון צפון, מתכננים נוספים שיבחרו בהמשך
יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה
בעלות: רמ"י + פרטים

מצב השטח בפועל:

מס' תושבים (לא כולל תוספת תושבים מתוקף תכנית בית אל 3463 המאושרת המאוכלסת בחלקה): כ- 7,300 נפש.

מס' יח"ד בפועל: כ 2,900 יח"ד.

סביבה

ממזרח ואדי נוה-שרת (נחל הפרדסים) המפריד בינה לבין פרדסי יכין חכ"ל המשתרעים עד כביש מספר 4. מצפון שכונת צהלה. ממערב שכונת רמת החיל. מדרום אזור התעסוקה של רמת החייל וקריית עתידים. הקריה החרדית הממוקמת במרכז השכונה וקהילתה מנהלת אורח חיים עצמאי המתרכז פנימה ובמוסדותיה.

תנועה

מערכת התנועה בשכונה היא מעגלית- "שכונת בלון"- אופיינית לשכונות הצפון. לשכונה 3 כניסות/יציאות: 2 ראשיות: מדבורה הנביאה ומראול וולנברג, וכניסה משנית מרחוב פילדלפיה לרחוב הפרסה שבצהלה. מערכת התנועה הפנימית בשכונה מאופיינת במערך רחובות ללא מוצא ("אשכולות"), המסתיימים במגרשי חנייה עיליים.

שטחים פתוחים ותכנון נוף

פארק מודעי, שצ"פ רחב ידיים ומגוון, שרובו בשטח צהלה, מתחבר לשכונה מצפון-מערב, ורצועת הטבע העירוני של ואדי נוה-שרת (נחל הפרדסים) גובלת בשכונה לכל אורכה ממזרח. אם זאת מוקדים אלו מנותקים מהרצפים הפנים שכונתיים. 18% משטח השכונה הוא שטח ציבורי פתוח, אולם מערך הדרכים בשכונה מנתק את רצף המעברים אל מבני הציבור בדרום מזרח השכונה והשצ"פ הראשי בלב השכונה.

שטחים למבני ציבור

כ- 15% משטח השכונה מיועד למבני ציבור. מעבר לשטחי הציבור השכונתיים גם מבני הציבור רובעים ובהם: הקאנטרי קלאב, הקונסרבטוריון, המרכז הקהילתי והמרפאה. מרבית השטחים למבני ציבור מרוכזים בשולי השכונה.

המקום הבנוי (בתחום הקו הכחול)

מבני מגורים משנות ה 60-70 בשטח של 80-35 מ"ר בצפיפות ממוצעת של כ 15 יח"ד לדונם. טבלת טיפולוגית בניה:

סוג הטיפוס	מספר קומות	מספר יח"ד בקומה	מספר מבנים	סה"כ יח"ד
רכבת	4	8 - 12	12	480
רכבת כפולה	4	4	4	352
H	4	4	41	656
H	8	4	12	384
H כפול	3	8	3	72
H משולש	3	12	1	36
סה"כ				1980

מצב תכנוני קיים:**תכניות להתחדשות עירונית בתהליכי בינוי ואכלוס:**

תא/3463, פינוי בינוי מתחם בית אל – הכוללים 3 מתחמי בינוי בשלבי בינוי שונים
מתחם א' – היתר בניה – 324 יח"ד
מתחם ב' – לפני אכלוס – 270 יח"ד
מתחם ג' – היתר בניה - 447 יח"ד

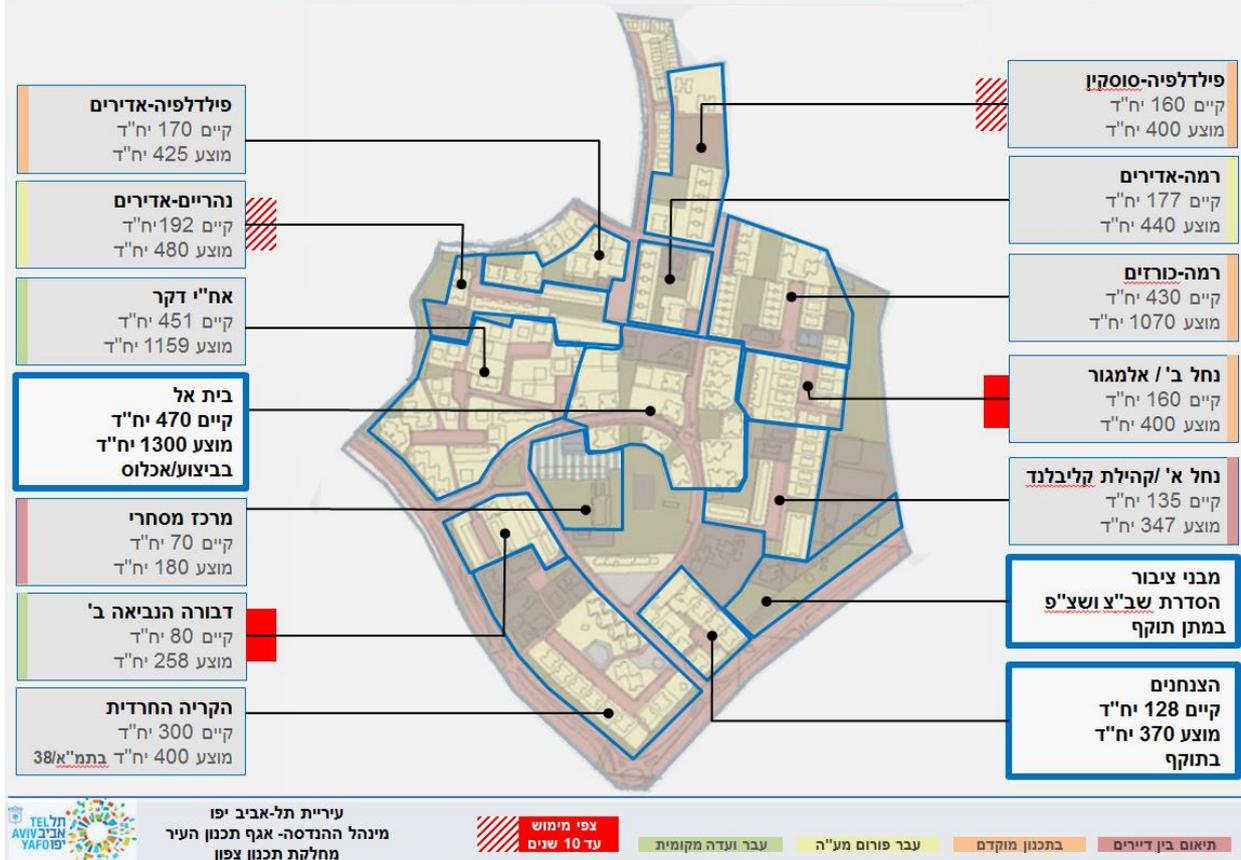
מדיניות מאושרת: תא/9054 מדינות שכונת נווה שרת להתחדשות השכונה.

עקרונות המדיניות:

1. **הגדרת מתחמים:** הגדרת מתחמי בינוי המבוססים על רשת הרחובות המוצעת. המערכת נקבעה ברובה ע"פ שלוב של מערכת הדרכים הקיימת והטופוגרפיה הקיימת במטרה לגמישות תכנונית מרבית.
2. **מערכת התנועה:** רשת דרכים שכונתית מקושרת לסביבתה.
3. **בינוי:** בינוי מלווה רחוב ובניה גבוהה. מגוון יחידות דיור למשיכת אכלסיה מגוונת. תוך איזון בין בניה חדשה והתחדשות הקיים.
4. **מערכת ירוקה:** משטחים מגוונים לא רציפים לשלד ירוק רציף וברור וחיבור אל טבע עירוני שבסמיכות.
5. **טבע עירוני:** "קו פרשת המים" עובר בשכונה מצפון לדרום ויאפשר ע"י שימוש מושכל ותיעול מי הנגר השקיה נכונה של הפארקים והגינות, הזרמת המים לנחל הפרדסים יבטיח את קיומה של צמחיה משמעותית ורצף אקולוגי. פיתוח תפיסה מערכתית בכל הנוגע לתשתיות ונוף בשכונה ובצירים הירוקים הפנימיים ובהיקף השכונה לאורך רחובות דבורה הנביאה וראול וולנברג.
6. **עירוב שימושים:** ערוב שימושים מושכל ומאוזן במטרה להעצמת המרחב הציבורי למרחב נגיש ופעיל.
7. **מסחר:** חיזוק המרכז המסחרי הישן ותוספת מסחר ברחובות: הצנחנים/בית אל/ראול וולנברג/דבורה הנביאה. ותוספת של עסקים קטנים/חללי עבודה בקומת הקרקע בשאר רחובות השכונה.
8. **מבני ציבור:** חיזוק הקשר בין מוסדות הציבור בשולי השכונה אל פנים השכונה ותוספת מבנה ציבור רובעי/עירוני בלב השכונה.
9. **קצב התחדשות:** קצב התחדשות מהיר יחסית ובהכוונת העיריה.

תכניות להתחדשות עירונית בתהליכי תכנון, על פי מתחמי התכנון:

מתחמי התחדשות עירונית בשכונת נווה שרת – אוקטובר 2018



אפריל 2014 אושר מסמך המדיניות לשכונה מאי 2016 פורסמו סעיפים 77-78 לכל החלקות עליהן מקודמות תכניות עם הגבלות לעניין היתרים העלולים לפגוע במימוש עקרונות ההתחדשות לשכונה. כעת, מבוקש לאשר פרסום תנאים אלו בוועדה המקומית לשלוש שנים נוספות.

מצב תכנוני מוצע:

נוסח מוצע לפרסום סעיפים 77-78 כפי שהיו בתוקף בשלוש שנים האחרונות:

הכנת תכנית על פי בסעיף 77 לחוק כדלקמן: הכנת תכנית/יות מתאר מקומיות להתחדשות המרחב הציבורי על פי עקרונות תכנית המתאר תא/5000 ועל פי העקרונות המפורטים במדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת, כפי שאושרה ע"י הוועדה המקומית ביום ה-30.4.2014.

- א. התחדשות על פי מתחמים המאפשרים גמישות ומגבירים את הוודאות התכנונית.
- ב. הרחבת וחיבור דרכים לכדי רשת עירונית המאפשרת נשיאת הגידול במספר התושבים.
- ג. הוספה ושדרוג כניסות ויציאות לשכונה בכדי לשפר את הנגישות לשכונה ומערך התנועה בה.
- ד. הגדלת סך שטחי הציבור הפתוחים והשטחים למבני הציבור במטרה לענות על צורכי תוספת האוכלוסייה.
- ה. תכנון רחובות בהם שימושים מעורבים להגברת העירוניות והקטנת התלות במסחר מחוץ לשכונה.
- ו. הפיתוח יהיה ע"פ הוראות תמ"מ 2/5.

התנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק כמפורט להלן:

- א. לא יוצא היתר בניה (כולל היתר בניה מכוח תמ"א/38 ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל, אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של המדיניות להתחדשות שכונת נווה שרת, תא/5000 ותמ"מ 2/5.
- ב. כמו כן רשאית הוועדה המקומית להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.
- ג. לא תחול הגבלה על בקשה להרחבה על פי תכניות הרחבה מאושרות, אך לא תאושרנה הקלות. הרחבות שההיתר עבורן יוצא לאחר פרסום הודעה זו לא יילקחו בחשבון ב"מצב הנכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת.

תוקף התנאים : 3 שנים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

כיום 11 תכניות התחדשות עירונית מקודמות בשכונה, בשלבים שונים של התהליך. כדי לקיים את מערך התנועה המתוכנן לשכונה על פי מסמך המדיניות נדרש שכל מתחם יקצה שטחי קרקע עבור דרכים. ללא פתיחת הדרכים וחיבור הרחובות הקיימים, רוב התכניות בשכונה לא תוכלנה להתממש.

עד כה נעשה עבודת תכנון רבה, ומכיוון שמדובר במספר תכניות התלויות אחת בשניה, מבוקשת הארכה לתחום הכרזת התכנית ומגבלות הבניה של 3 שנים נוספות. כאמור, הכל כדי לאפשר תכנון כולל ומיטבי על פי עקרונות מסמך המדיניות שאושר בועדה המקומית באפריל 2014. מומלץ לאשר את פרסום סעיפים 77-78 לחוק ואת ההגבלות כפי שנרשם לתקופה של 3 שנים.

בישיבתה מספר 0011-19'ב' מיום 26/06/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

תמיר קהילה : 77-78 בשכונת נווה שרת ממשיך את התנאים שחלו בתחום ההכרזה ב 3 שנים האחרונות. לשכונת נווה שרת יש מסמך מדיניות מ2014 הקובע את המאפיינים של השכונה, עבודה לפי מתחמים. מפרט את התנאים.

כדי לממש את עקרונות המדיניות נדרש להבטיח שהיתרים לא יתקעו את התכנון העתידי. מציג טבלה של כל אזור והתכנון העתידי שלו. כמו כן, שלא תחול הגבלה על הרחבות אבל מה שחשוב שהבעלים ידעו שמה שמרחיבים היום לא יחשב בתוכניות של פינוי בינוי כ"מצב נכנס". אותו נוסח מבוקש להארכה לעוד 3 שנים.

אורלי אראל : זו לא רק הארכה אלא העברת הסמכות לוועדה המקומית. ליאור שפירא : למה לא ניצלנו את אותה אופציות בעבר שבעלים קבל היתר ולהחתים שאם יעשה תמ"א אז הוא לא יקבל את ההרחבה?

אופירה יוחנן : אם אני מרחיבה זה עדין על הרכוש המשותף?

אילנית : כאן זה לדירה הספציפית, להבדיל גם החדר יציא בגג אבל הרכוש המשותף הוא בגג.

אופירה : מדוע השטח שאני בונה עליו בקומה ראשונה או שניה הוא ברכוש המשותף.

אודי כרמלי : ההבדל שעושים הרחבות את מבקשת חתימות אי אפשר לעשות הרחבה חופשית. שטח ההרחבה שלו מכשיר את ההרחבה של כולם ולמעלה זה רק אחד.

ראובן לדיאנסקי : 77-78 מגביל את החופש של האדם לעשות בנכס שלו כראות עיניו. האם שמטילים 77-78 על תא שטח מאוד גדול שמורכב מתתי פרויקטים, האם יודעים שבכל הפרויקטים הללו ב-3 השנים הקרובות יקרה משהו? או שאנחנו מטילים 77-78 ומקפויאים לבנות באופן עצמאי גם במקום שלא יקרה משהו?

תמיר קהילה : תלוי איך מתייחסים לנושא, בודאי שיקרה משהו – חלק מהתכניות בתהליך לפני פורום מה"ע וחלקן אחרי פורום מה"ע ומקודמות לדיון בועדה וסיכוי גדול שיקודם פרויקט, לכן צירפנו את הטבלה.

ראובן לדיאנסקי : אם יש מקומות שלא יקרה משהו אני חושב שצריך לשחרר כמה תוכניות או אזורים.

אודי כרמלי: זה מה שאנחנו אומרים? סעיף 77 אומר דעו אני מכין תוכנית, 78 פירושו תנאים שאני מטיל בתקופה קצובה בזמן. יש כאן 10 תוכניות לפני הפקדה שהייתי צריך לעשות להם 77-78. ראובן לדיאנסקי: התנאי ב78 להרחבה לדירה יהיה תחתום שאתה מבין שהחלק שיבנה הוא לא יחשב בעתיד.

אודי כרמלי: אני רשות ציבורית לא לייצר מצב שאנשים מוציאים היתרים על חשבון הכלל. ראובן לדיאנסקי: אנחנו רוצים ליצור התחדשות עירונית אבל ברגע שאישרת ל23 דיירים לבנות תוספת אבל אז נוצרת מהמורה שתקשה על היזם לממש כי אותם דיירים יגידו היו לי כך וכך מטרים ואני רוצה לממש.

אודי כרמלי: לכן הפתרון שאתה מציע זה לאסור על הרחבות לבין קניבליזציה של המתחם הדרך אמצע היא הכי הוגנת עם השלכות ציבוריות נכונות מי שהרחיב הרחיב. בסופו של דבר מהו דו"ח רווח והפסד לזמנים. לא נקדם פרויקטים שהם לא כדאיים כלכלית.

תמיר: אין פרויקטים בשלב היתר אבל יש כמה פרויקטים מתקדמים מאוד. ראובן לדיאנסקי: כמה זמן משלב שתוכנית עברה מפורום עד להפקדה?

אודי כרמלי: יכול לעבור חצי שנה או 3 שנים. לכן אנחנו רוצים להאריך את ה77-78.

חן אריאלי: רוצים להמשיך מאותם טיעונים את ה77-78 אבל לא הבנתי מה הנימוקים המיוחדים להמשיך את ההגבלה.

ליאור לדיאנסקי: אני חושב שאפשר למצוא כלי או מדד מתי הבקשה היא בשלבים אחרונים? ובמקרים הללו אפשר לבוא לקראת.

רועי אלקבץ: שמציגים רצון להקפאה של 3 שנים מן הראוי להראות לנו תמונה כוללת של 9 פרויקטים אודי כרמלי: כל מה שמבקשים הוא שאם אתה מבקש הרחבה תוסיף להיתר שלך מסמך שאומר שבכל תוכנית עתידית שטחי ההרחבה הללו מבחינתי כעיריה אני לא מסתכל עלה שטחים שמגיע להם פיצוי בגין הריסתם.

ראובן לדיאנסקי: במקומות שצריך להקפא לגמרי ומדובר בעשרות משפחות שכבר התחילו בהרחבה, במקומות כאלה בואו ניתן את ה-78 בלי התנאי הזה.

בתאוריה זה נכון אבל זה ניהול בלתי אפשרי עמית גולדשטיין: לנושא ההרחבה נדרשנו לאחרונה לדון בכך והבעייתיות בכל הנוגע לבדיקה הכלכלית, ובבדיקה הכלכלית צריך להכניס כל מה שניתן כחוק. מה שהוחלט הוא שגם היתר שינתן בחוק הוא כן יכנס בבדיקה הכלכלית. הדבר השני אם מדובר בהארכה מה הסיבה שבגינה מבוקשת ההארכה.

מלי פולישוק: אני רוצה להבין איפה עומד ומי ניזוק מהארכה של 3 שנים של ההקפאה? כל המתחמים נמצאים במקומות שונים. מה זה אומר מבחינה סטטוטורית.

אורלי אראל: מפרטת ומסבירה את המקרא של התוכניות שנכללות בתוך ה77-78.

תמיר קהילה: נימוקים לבקשת הארכת ה77-78:

כיום 11 תכניות התחדשות עירונית מקודמות בשכונה, בשלבים שונים של התהליך. כדי לקיים את מערך התנועה המתוכנן לשכונה על פי מסמך המדיניות נדרש שכל מתחם יקצה שטחי קרקע עבור דרכים.

ללא פתיחת הדרכים וחיבור הרחובות הקיימים, רוב התכניות בשכונה לא תוכלנה להתממש. עד כה נעשה עבודת תכנון רבה, ומכיוון שמדובר במספר תכניות התלויות אחת בשניה, מבוקשת הארכה לתחום הכרזת התכנית ומגבלות הבניה של 3 שנים נוספות. כאמור, הכל כדי לאפשר תכנון כולל ומיטבי על פי עקרונות מסמך המדיניות שאושר בוועדה המקומית באפריל 2014.

עמית גולדשטיין: לא ניתן לא לקחת בחשבון את ההרחבות.

אודי כרמלי: לא ידוע של מי העמדה הזו. זו רק הדרך היחידה ליצור איזון באינטרסים הציבוריים. הכי קל להגיד לא - אין הרחבות זה לא הוגן וזו לא עמדת הוועדה. אתה מטיל שכונה שלמה להתחדשות עירונית ובנוסף להגיד לא להרחיב זו אמירה קיצונית. תפקידה של הוועדה לשקול את כל השיקולים יש לנו צידוקים טובים. אנחנו נמצאים בתוך תהליך ונווה שרת היא מרקם שלם שעובר מהפך וצריך לפתוח ולפתח את השכונה.

דורון ספיר: איך יוצרים תמרוץ לפתיחה של הצירים

אודי כרמלי: אנחנו נותנים תמרוץ ויש תוספת זכויות בנווה שרת שהיא לא פשוטה. פה כל תוכנית תלויה בשניה אם לא נצליח לממש את התוכניות הללו הכל יורד לטמיון.

מלי פולישוק: הנימוק בגלל ההרכב המסיבי של התוכניות 3 שנים לא מספיק והתלות ביניהם זה הנימוק לקבל את הארכה ל77-78?

חן אריאלי: 3 שנים זה הרבה זמן.

אודי כרמלי: תראו לאן הגענו - 14 תוכניות שונות שמתוכנן יש 3 שנמצאות עם מתן תוקף ועוד שעברו ועדה מקומית כל אלה הם מחוץ לקו הכחול מציג תמונה מצב כולל של התקדמות באזור.

הועדה מחליטה:

מומלץ לאשר את הארכה ופרסום סעיפים 77-78 לחוק ואת ההגבלות כפי שנרשם לתקופה של עוד 3 שנים.
זאת בשל העובדה שקיימים

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אסף הראל, רועי
אלקבץ