

ד' בכסלו התש"פ
2 בדצמבר 2019
מת 2019-1108

הנדון: התחדשות עירונית מתחם סלנט - 410-0397588
סימוכין: ישיבה מיום 20.11.19

גיא קפלן, מוחמד נאטור, ליאור רגב, אבישג מאור, אבנר אמירי, רן שמל	לשכת תכנון ויועצים
רודיקה רבינוביץ	נציגת איגוד האדרי
סבטה שוסטרוב	נציגת הגה"ס
משה שמרלר	פתח תקווה
מרק סגל, גד גרשון	צוות תכנון ומגישים

רקע: תכנית להתחדשות עירונית לפינוי בינוי למתחם ברחוב סלנט 49-47 בפתח תקווה. שטח התכנית כ- 1.8 דונם. התכנית נקלטה במערכת ב- 3.7.19.

עורך התכנית הסביר שהמצב המאושר כולל 24 יח"ד ומוצע בפרויקט פינוי בינוי להקים מבנה בן 27 קומות הכולל 122 יח"ד (שטח בניה עיקרי ממוצע ליח"ד 112 מ"ר) וגן ילדים בקומת הקרקע של מבנה המגורים.
בדיון שהתקיים בעירייה הוסכם על צמצום הפרוגראמה למגורים ל- 100 יח"ד (ממוצע של 100 מ"ר ליח"ד), 19 קומות, וביטול גן הילדים בקומת הקרקע. התמורה לדייר הופחתה מ- 25 מ"ר ל- 12 מ"ר לכל יח"ד.

מתכנן המחוז הסביר שמדובר בשטח שנמצא בסמיכות לקו סגול של הרק"ל ועל ציר עירוני מרכזי שהינו חלק מאזור המיועד לעירוב שימושים מה שמחייב עריכה של מסמך מדיניות לציר במסגרתו יבחן פיתוח המרחב הציבורי, חתך רחוב סלנט בזיקה לרק"ל, והתאמה לתכנית המתאר של העיר.

סגן מתכנן המחוז – מחדד שתכנית המתאר זיהתה את הרחוב כציר משני מאופיין בעירוב שימושים ותעסוקה.

זים התכנית - הפרויקט מקודם מזה 5 שנים ויש הסכמה של הדיירים לפרויקט. ראש העיר הנוכחי תומך עם שינויים כפי שהוצגו. המבנים מתפוררים ובעירייה לא דובר על שילוב מסחר ברחוב, התושבים מתנגדים לשילוב מסחר במבנה המגורים.

מתכנן המחוז- הרצון לקדם את התכנון עבור הדיירים מובן. מנגד רחוב סלנט צפוי להתחדשות, בתחומו עובר קו רק"ל, ויש חשיבות גבוהה בגיבוש מדיניות לרחוב כולו על פיה ניתן יהיה לקדם את התכנית.

נציג הועדה המקומית - התכנית הוגשה לוועדה המקומית שביקשה ראייה כוללת, בין היתר, בנושאים של תנועה ושטחים ציבוריים פתוחים שחסרים. הועדה לא המליצה על התכנית והיא הוגשה לפי תיקון 43. לראש העיר הנכנס חשוב לקדם תכניות להתחדשות עירונית והיו מס' ישיבות והוא תומך בפרויקט. הצפיפות גבוהה ולכן התבקשו להקטין את התמורה לדיירים מ- 25 מ"ר ל- 12 מ"ר בהסכמת הדיירים. צפיפות מתקבלת של 45 יח"ד ברוטו.

מתכנן המחוז סיכם את הישיבה - ללא ראייה כוללת לכל הרחוב לא ניתן יהיה להמליץ על קידום התכנית. במסגרת ראייה זו נדרשת בחינה של תכנון המרחב הציבורי, גישה לרק"ל, אפיון חתך הרחוב והרחובות הנושקים לו, תפקוד הרחוב מבחינת שימושים ועוד. נדרש תיאום מול העירייה.

העתק: משתתפים.
איציק אוז'לבו - מהנדס העיר פתח תקווה

הנדון: ישיבה בנושא יד לבנים פתח תקוה

סימוכין: ישיבה מיום 31.8.2020

משתתפים ב- Zoom:

מחוז מרכז	גיא קפלן, ליאור רגב, שני ברדה, אבישג מאור
פתח תקוה	איציק אוזילבו, משה שמרלר, ציפי גלבר
ערכי התכנית	

רקע:

הוצגו שתי חלופות לתכנון עקרוני למתחם יד לבנים הנמצא בפניה צפון מערבית לרחוב ארלוזורוב /כצנלסון, בשכונת רמת ורבר. התכנון המוצג שונה מתכנית המתאר של רמת ורבר שלקראת הפקדה לענין בינוי ולענין כמות יח"ד. היזם הסביר את הקושי הקיים בתכנית המתאר והסביר את הסיבות לשוני בתכנון.

סיכום הישיבה:

ככל שתוגש תכנית לדיון במחוזית, עליה להיות תואמת לתכנית המתאר. ככל שהשינויים יוצגו בשלב ההתנגדויות למתאר, הנושאים יבחנו לגופו של ענין. עמדת המחוז כי חלופה 2 עדיפה מכיוון שהיא תואמת יותר לתכנית המתארית.

העתק: משתתפים

שירה ברנד – יו"ר ועדה מחוזית, מרכז