

תאריך: 28.1.2021

מספר: 505-0338814

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
חולון

א.נ.,

הנדון: תכנית - 505-0338814: ח/מק/623 - התחדשות עירונית תל גיבורים

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 899 מיום 25.1.2021 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע

תכנית 505-0338814 (ח/מק/623) הופקדה על ידי הוועדה המקומית ונקבעה כטעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק בגין סתירה לתכנית המתאר המופקדת ואי עמידה בהוראות של תכנית המתאר המחוזית ותכניות מתאר ארציות.

בתאריך 1.4.2020 התקיים דיון במליאה אשר מטרתו הייתה הכרזת המתחם כמתחם להתחדשות עירונית וקביעת תנאים מסוימים שבהם התכנית תהיה בסמכות מקומית. במהלך הדיון הועלו על ידי חברי הוועדה קשיים הנוגעים לתכנית וחוסר התיאום מול משרדי הממשלה השונים. הנושאים שעלו הינם נושאים עקרוניים המצריכים בחינה ועבודת תיאום כוללת, כדלקמן:

- משרד התחבורה ציין את הצורך בהתאמה לעובדה שגובלות בתכנית שלוש תחנות מטרו, שיש לתת התייחסות בתכנית להיבטים תחבורתיים הנוגעים לנתיבי איילון ורחוב הלוחמים, שלא ניתנו הקלות קווי בנין כנדרש מהמועצה הארצית, אין ביטוי למהיר לעיר וכד'.
- המשרד להגנת הסביבה ציין כי לא הביאו לידי ביטוי היבטי רעש וזיהום אויר כתוצאה מהקרבה לאיילון.
- משרד הבריאות התנגד להכללת בית החולים בתחומי הקו הכחול ואף הוגשה התנגדות על ידו.
- משרד הביטחון ציין כי יש לבצע תיאום לעניין גובה המבנים.

החלטת הוועדה שהתקבלה הייתה לשוב ולדון. בפרק הזמן שחלף התקיימו ישיבות עבודה בלשכת התכנון בהשתתפות גורמי המקצוע בוועדה המקומית, הרשות להתחדשות עירונית, המתכננים, חברי הוועדה המחוזית, מתכנתת המחוז ויו"ר הוועדה המחוזית, בהן הוצגו התיאומים שנעשו.

במקביל חלו שינויים תכנוניים משמעותיים המשפיעים על המרחב העירוני: הפקדת תת"ל 101 א ו-102 לקווי המטרו, ההחלטה על אי הארכת תמ"א 38, החלטה על עדכון תכנית המתאר העירונית, ומדיניות מחוז ת"א לציפוף לאורך צירי מתע"ן.

כמו כן קידמה העיר חולון תכנית כוללת להתחדשות עירונית וחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה (תכנית ח/619) המעגנת את תפיסת ההתחדשות העירונית בכל העיר. לאור האמור, התגבשה הסכמה בין הגורמים המקצועיים כי ראוי להחיל את תכנית ח/619 – התחדשות עירונית חולון, על שכונת תל גיבורים ולאשר את תכנית תל גיבורים כתכנית אב לאישור הוועדה המקומית.

תכנית האב הוצגה בפני הוועדה המחוזית. התכנית מסווגת את המגרשים בשכונה למספר סוגי מתחמים: מוקדים עירוניים, רחובות ראשיים, רחבי העיר, מגרשים מיוחדים ואזורי שמירה על תבנית הבנייה - בהתאמה לשפת התכנון של תכנית ח/619. התכנית כוללת את העדכונים והתיאומים שנדרשו על ידי גורמי המקצוע השונים ובהתאם כוללת הוראות, תשריט, נספחי בינוי, פרוגרמה, תנועה וסביבה.

הוועדה מחליטה :

1. לדחות את תכנית ח/ מק/623 (505-0338814), נוכח סמיכות הזמנים שנוצרה בין קידום תכנית זו לתכנית ההתחדשות הכוללת של חולון (ח/619) ומהסיבות שפורטו לעיל.
2. הוועדה מאמצת את עקרונות המדיניות כפי שהוצגה בדיון.
3. התכנית תהווה מסמך מנחה עד להפקדתה בפועל של התכנית הכוללת ח/619, אשר תטמיע את עקרונות מדיניות זו ותטיב אותן.
4. המדיניות תובא לדיון בפני הוועדה המקומית, ולאחר מכן תפורסם באתרי האינטרנט של הוועדה המקומית והמחוזית.

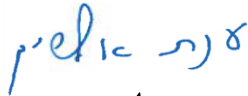
[] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות /הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,



ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית