

יום חמישי 19 יוני 2025

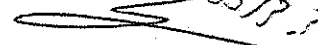
לכבוד,

חברת שפיר

הנדון: התנגדות מינהל קהילתי גנים בתוכנית מספר 101-1072446

מינהל קהילתי גנים הגיש התנגדות לתוכנית שבנדון לקראת דיון בוועדה המחוזית. בעקבות פניית דיירי המתחם יחד עם חברת שפיר, יזמית ומגישת התוכנית שבנדון אל המינהל הקהילתי בבקשה לבטל את ההתנגדות, התקיימה פגישה בהשתתפות נציגי הדיירים, נציגי היזם ונציגי המינהל לדיון בסעיפי ההתנגדות. כפועל יוצא מהדיון ביצעה החברה שינויים במספר מרכיבים על פי דרישת המינהל וסיפקה תשובות המספקות את המינהל לגבי אחרים. החברה סיפקה מכתב התחייבות לעמידה בהסכמות עם המינהל הקהילתי. מינהל קהילתי גנים מצהיר כי הוא מסיר את ההתנגדות שהגיש לתוכנית שבנדון. נציג המינהל יופיע בפני הוועדה (במידה ויזדקק לכך) ויודיע על הסכמת המינהל הקהילתי למשיכת ההתנגדות.

בברכה,



דני דוברין

יו"ר מינהל קהילתי גנים

היום, כ"ג בסיון התשפ"ה
יום חמישי, 19 ביוני 2025

תכנית מס' 101-1072446: "התחדשות עירונית קולומביה 6, 8, 10"

ביום ראשון, 25.05.2025, התקיימה פגישה פרונטלית בין נציגי חברת שפיר – יזמת ומגישת התכנית המופקדת שבנדון, לבין נציגי המנהל הקהילתי – אשר התנגד לה. מטרת הפגישה הייתה ניסיון להגיע לכלל הבנה, אשר תייתר את הצורך בבירור והכרעת ההתנגדות והמענה לה על ידי מוסדות התכנון.

בהקשר זה, ומבלי לגרוע ממכלול הטענות שהועלו בכתב ההתנגדות, צוינו על ידי נציגי המנהל הקהילתי מספר סוגיות "מציקות יותר", אשר פתרון המוסכם יאפשר להגיע לכדי הבנה כאמור. זאת בראש ובראשונה על רקע חשיבותה הרבה של תכנית ההתחדשות העירונית הקונקרטית העומדת כעת על הפרק, נושא עליו אין עוררין, והרצון המשותף לצדדים להגיע לתוצר תכנוני שלם ומאוזן, שייטיב עם תושבי השכונה. ואכן, הבנה כאמור הושגה בין הצדדים, על פיה חוזר המנהל הקהילתי מהתנגדותו, ומנגד תתמוך שפיר בתיקון התכנית המופקדת כמפורט להלן:

מיקום דחסנית האשפה:

לטענת נציגות המנהל הקהילתי: מיקום הדחסנית האשפה, כפי שהוצע בתכנית המופקדת, עלול ליצור מפגעי ריח ורעש לגן הילדים הסמוך.

סוכם: מיקום הדחסנית סומן בתכנית המופקדת כרקע שאינו מחייב. בכפוף לאישור הוועדה המחוזית – יימחק סימון זה והמיקום המדויק יקבע כמקובל על ידי הוועדה המקומית בשלב הרישוי, לאחר קבלת אישור כלל הגורמים המקצועיים הרלבנטיים על פי דין, לרבות מבחינת ההיבטים הסביבתיים עליהם עמד המנהל הקהילתי.

רחבה פתוחה לחזית רחוב קולומביה בבניין C:

לטענת נציגות המנהל הקהילתי: בכדי לעודד הילכתיות בשכונה, וליצור דופן מסחרית פעילה ושוקקת, יש להדגיש בתכנית המופקדת, למען הסר ספק, כי הרחבה הפתוחה בחזית בניין C, תוכל לשמש לצורכי המסחר.

סוכם: בכפוף לאישור הוועדה המחוזית, תוטמע הערה זו בהוראות התכנית המופקדת.

קיר פיתוח "ירוק" בחזית רחוב איסלנד:

לטענת נציגות המנהל הקהילתי: בהתחשב בגובה קירות הפיתוח המתוכננים בחזיתם לכיוון רחוב איסלנד (דיפון מרתפי החניה), יש לבצע פתרון מגוון (ירוק).

סוכם: בכפוף לאישור הוועדה המחוזית, יקבע בתכנית המופקדת כי קיר הפיתוח יבנה באופן מגוון בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.

שטח בית הכנסת:

לטענת נציגות המנהל הקהילתי: יש להגדיל את שטח בית הכנסת המוצג בתכנית.

סוכם: בכדי לתת מענה לצרכי הקהילה במתחם, יוגדל שטח בית הכנסת המוצג בתכנית המופקדת בכ- 100 מ"ר נוספים (סך-הכול, בית כנסת בשטח של כ- 550 מ"ר), וזאת על-חשבון שטחי הבניה הסחירים של היזם.

תחזוקת הבניינים הקיימים:

לטענת נציגות המנהל הקהילתי: עד להפקת היתר בניה למבני המגורים, יינתן סיוע בתחזוקת המבנים הקיימים (לאור מצבם הפיזי הרעוע) הכולל תקציב לשיפור החשמל והתאורה בשטחים המשותפים, ותיקונים קלים בחזיתות.

סוכם: נציגי החברה יפגשו עם נציגות הדיירים ויטפלו בנושא בהתאם לנדרש.

רוחב זכות הדרך של רחוב איסלנד ונספח תנועה עדכני:

לטענת נציגות המנהל הקהילתי: יש להעביר נספח תנועה מעודכן עם מיקומי מפרצים ל"נשק וסע" וכניסות למתחם.

סוכם: רוחב זכות הדרך של רחוב איסלנד המצוי מצפון לפרויקט, יוגדל ל-15 מטרים, בהתאם לחוות דעת יועץ התנועה המצורפת.

לאור ההשלכות המשתמעות ביחס לאפקטיביות השימוש בשטח הציבורי הפתוח שבמרכז התכנית המופקדת, וכן ביחס לנגישות אליו, מצורפת חוות דעת יועץ הנזף של התכנית.

לסיכום:

נקודות אלו, הנסובות סביב: מיקום דחסנית האשפה, הרחבה הפתוחה לחזית רחוב קולומביה בבניין C, קיר הפיתוח בחזית לרחוב איסלנד, שטח בית הכנסת, תחזוקת הבניינים הקיימים (לתקופת בנייה עד מימוש הפרויקט), והסדרי התנועה ברחוב איסלנד – ממצות את ההבנה הכוללת אליה הגיעו בין הצדדים.

בהתאם להבנה זו, כאמור, חוזר המנהל הקהילתי מהתנגדותו-מחד גיסא, ושפיר תתמוך בתיקון התכנית המופקדת כמפורט לעיל.

הודעה מעדכנת מתאימה תשלח בהקדם האפשרי על ידי נציגי חברת שפיר, לידיעת הוועדה המחוזית והוועדה המקומית.

חתימות:

שפיר
מנכ"ל
חברת שפיר

המנהל הקהילתי