

תמל 2058 – "מטרו העירייה" פתח תקווה – סיכום ישיבת שולחן עגול

תאריך הישיבה: 24.04.2025

בינוי, פיתוח והקו הכחול:

1. גיבוש תמהיל לגדלי הדירות במתחמים השונים בתאום עם העירייה וצוות הותמ"ל, ובהתאם להנחיות מינהל התכנון בנושא, תמ"א 4/35 ותמ"א 70.
2. בחינת הריווח בין הבניינים בהתאם להנחיות הותמ"ל ובתאום עם העירייה, בדגש על ריווח בין מגדלים.
3. התאמת הבינוי והוראות הפיתוח לבדיקות נוחות אקלימית, הצללה ורוחות ככל שידרש.
4. השלמת נספח פיתוח וקומת קרקע אשר יציג את: מיקומן של חזיתות פעילות, שטחן ומיקומן של ההקצאות המבונות לצרכי ציבור בבנייני המגורים, הגישות אליהם, החצרות הנדרשות עבורם, שטחי מסחר, כניסות לחניונים ולמבנים, פתרונות פינוי אשפה ותפעול, התייחסות לעצים בוגרים, וכיו"ב.
5. בחינת אפשרות להגדלת רצועת ההליכה בדופן הדרומית של רחוב ההסתדרות ומול כניסה A למטרו בין היתר באמצעות הפחתת נתיב.
6. השלמת חתכי הרחובות בתכנית בהתאם להנחיות הותמ"ל, ובנוסף טיוב ועיגון סטטוטורי של רשת השבילים והמעברים המשלימה לרחובות.
7. מבנים לשימור – בחינת המנגנונים ליישום שימור המבנים הכלולים בתכנית.
8. מתחם העירייה – השלמת התיאום עם צוות העירייה והותמ"ל לעניין תוספת בינוי אפשרית במתחם. בנוסף, ייבחן חיבור בין רחוב העלייה השנייה לראשונים דרך מתחם בתי המשפט.
9. תאום נספח השימור עם יועצת השימור לוועדה ובחינת שילוב המלצותיו במסמכי התכנית המחייבים.
10. במבנים בהם מוצע פתרון עיבוי וחיזוק – בחינת ההיתכנות לתוספת ממ"דים, תוספת הקומות הנדרשת והצגת פתרון חניה עקרוני בתיאום עם העירייה והותמ"ל.
11. תחום התכנית ייבחן ביחס למבנים שאינם מיועדים לשימור, שימצא כי לא ניתן לקדם בהם פתרונות של עיבוי או פינוי בינוי.

סביבה, ניהול נגר ותשתיות:

12. השלמת הנספח הסביבתי עפ"י הנחיות יועץ הסביבה של הותמ"ל לרבות בדיקת נוחות אקלימית, הצללה ורוחות. בתוך כך וככל שיידרש, השלמת סקר היסטורי מפורט לעניין חשד לזיהום קרקע ומי תהום.
13. השלמת נספח ניהול הנגר עפ"י הנחיות היועץ לוועדה, וכן גיבוש פתרונות בראיה מתכללת, והטמעתם בין היתר בנספח הפיתוח וביתר מסמכי התכנית.
14. הכנת נספחי מים וביוב מלאים והשלמת תאום בעניינם מול התאגיד העירוני.

תנועה:

15. השלמת הבחינה של חתכי הרחובות בתאום עם יועץ התנועה לוועדה והעירייה, לצורך יצירת מרחב ציבורי איכותי בדגש על הנגישות לתחנת המטרו.
16. השלמת הבה"ת בהתאם להנחיות יועץ התחבורה של הוועדה.
17. השלמת נספח תחבורה ציבורית והצגת פתרונות לשיפור הנגישות להולכי רגל לכניסות למטרו.
18. הכנת נספח קומת מרתף טיפוסית לכלל מתחמי ההתחדשות עפ"י הנחיות הותמ"ל. בתוך כך תבחן יעילות מרתפי החניה והצורך בהרחבת החניונים תחת שטחי ציבור באמצעות רישום תלת ממדי.

פרוגרמה:

19. בחינת תכנון בתי הספר המוצעים בתכנית בהתאם להנחיות להקמת בתי ספר קומפקטיים כפי שאושרו לאחרונה במועצה הארצית.
20. השלמת תאום עם העירייה וצוות הותמ"ל בנוגע לפריסת מוסדות הציבור, צרכי הציבור הנדרשים בתכנית ואופן פרישתם, תוך התייחסות לפתרונות העלאה והורדת תלמידים בקרבה למוסדות חינוך.

שיתוף הציבור והדוח חברתי:

21. התייחסות מינהלת "כרמים" לתקינות הקמת נציגויות הדיירים והתקשרויות עם יזמים.
22. השלמת תהליך הליווי החברתי והגשת דו"ח חברתי שלם ועדכני לפי הנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ובתיאום עם המנהלת להתחדשות עירונית.

שמאות וכלכלה:

23. השלמת ניתוח מלא של המצב הנכנס עבור כל מתחמי האיחוד וחלוקה בתכנית, ודיוק גבולות מתחמים מוצעים.
24. השלמת הדו"ח הכלכלי לפי תקן 21 בהתאם להנחיות צוות הותמ"ל ושמאי הוועדה.
25. השלמת טבלאות איחוד וחלוקה עפ"י הנחיות צוות הותמ"ל, שמאי הוועדה ובתאום עם שמאי הוועדה המקומית.

תיאומים:

יושלים תאום מול הגורמים הבאים:

- א. מול העירייה לעניין עוצמות הבניה, הנחיות השימור, רשת הליכה והמרחב הציבורי בסביבת התחנות.
- ב. מול נת"ע לעניין: בחינת שימור מבנה ההסתדרות; תוספת מגדל תעסוקה משולב בכניסה A למטרו מרחוב ההסתדרות; ממשק המרחב הציבורי עם הכניסות המוצעות למטרו; בניה מוצעת בתחום המגבלות ברצועת המתע"ן התת"ק.
- ג. גורמים נוספים לתאום: נתיבי אילון, רשות מקרקעי ישראל, רשות לתחבורה ציבורית, עם אגף מטרו במינהל התכנון לעניין התאמה לתמ"א 70 ולתת"ל 102; פקידת היערות; איגודן ותאגיד המים והביוב פ"ת; חברת נגה; משרד הבטחון ורת"א לעניין מגבלות הגובה, משרד הבריאות, הגנ"ס ורשות המים לעניין הסקר ההיסטורי לזיהום קרקע ומי תהום ככל וידרש, ותאומים נוספים עפ"י הנחיית הותמ"ל.