



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

ט"ז אלול תשע"ט
16 ספטמבר 2019
הנ-0069-2019

לכבוד

גב' דקלה פרסיקו מתכנתת הותמ"ל

באמצעות דוא"ל diklape@iplan.gov.il

גב' שיפרה סודרי מרכזת ועדת משנה להתנגדויות ותמ"ל

באמצעות דוא"ל shifiso@iplan.gov.il

הנדון: התנגדות מהנדס העיר לתכנית תמ"ל 2006 התחדשות עירונית בשכונת גיורא

ג.נ.,

עיריית גבעת שמואל מקדמת את תכנית ההתחדשות העירונית בגיורא ביוזמתה מזה מס' שנים ורואה חשיבות רבה בקידום ההליך התכנוני ואישורה של התכנית. קידום התכנית תוך מציאת פתרונות מיטביים הן מבחינת איכות החיים של דיירי המתחם והן תוך שמירה על המרחב הציבורי ויתר השטחים העירוניים, הינם בעלי חשיבות מירבית במתחמי התכנית והעיר כולה.

משכך, נבקש לערוך מס' עדכונים במסמכי התכנית כפי שיפורט להלן.

עדכון הוראות התכנית (מונה 50)

1. דברי הסבר לתכנית:
 - 1.1. הזכויות למסחר המופיעות בפסקה הראשונה שגויות – יש לתקן למספר הנכון.
 - 1.2. סעיף 3 ד יש למחוק את המשפט "המשלימה את הרצף הירוק....".
2. סעיף 1.7 בגליונות נספחי הבינוי 1-4 יש לשנות את סעיף ההעמדה (3) בעמודת "תיאור המסמך" לנוסח הבא: "3. מיקום והעמדת המגדל והבניה המרקמית כמצוין בתרשים ההוראות המחייבות".
3. סעיף 4.1.2 א 5 ג יש למחוק את המילה "קולונדה)".
4. סעיף 4.3.1 בשימושים יש להוסיף חניונים.
5. סעיף 5 טבלת זכויות – יש להוסיף בכל תא שטח למגורים זכויות עבור שטח עיקרי למועדון דיירים. זכויות אלו לא נכללו בזכויות העיקריות למגורים.
6. סעיף 6.2.4 וכן סעיף 6.6.2 – יש לעדכן ל-1.5 מ' באזורים מגוננים" ולא כפי שכתוב.
7. סעיף 6.2.1 – יש למחוק את מלים "באגפים מרקמיים".

בקשה להתנות את אישור התכנית בהפקדת כתב שיפוי

הותמ"ל מתבקשת לעשות שימוש בסמכותה מכוח סעיף 197א לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ולהתנות את אישורה של התכנית בהפקדת כתב שיפוי.

סעיף 197א לחוק מסמך מוסד תכנון, להתנות את אישורה של תכנית בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות לפי סעיף 197, "בשים לב, בין השאר, למהות התכנית והיקפה, למידת תרומתה לצרכי הציבור ולזהות הנהגים ממנה".

בענייננו, הנהגה העיקרי מהתכנית הוא מינהל מקרקעי ישראל. ויודגש – בהתאם לפסיקה (ולחיקה כדוגמת סעיף 119ד), אין מניעה להטיל על המדינה חובת שיפוי.

עיריית גבעת שמואל - אגף הנדסה ותשתיות והוועדה המקומית לתכנון ובניה,

גוש עציון 11, טל: 03-7266847, פקס: 03-7266843

כתובת באינטרנט: www.givat-shmuel.muni.il



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

כך לדוגמא, בעת"מ 17-11-67657 כפר אזור מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (9.8.18) – קבע בית המשפט כי הנוהג של רשות מקרקעי ישראל שלא לספק כתבי שיפוי, אינו מהווה נימוק מספק לאי הפקדתו של כתב שיפוי. ואכן, היו תקדימים בעבר לחיובה של המדינה בשיפוי. ראה בעניין זה מח/297, אשר קבעה הוראת שיפוי בתקנונה, וכן ראה החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית, בערר 28/07 שדה התעופה בהרצליה (מיום 11.8.08), שם נקבע כי כתב שיפוי מטעם רשות שדות התעופה, יומצא כתנאי להפקדת תכנית.

עוד ר' ערר (דרום) 92/13 קי.בי.עי קבוצת בוני ערים בע"מ נ' קי.בי.עי-קבוצת בוני ערים בע"מ (פורסם בנבו, 09.01.14), ממנו נמצאנו למדים אנו כי המדינה העניקה כתב שיפוי לוועדה המקומית בעת אישור תמ"א 39, אשר במסגרתה שונה ייעוד של שטח של מייעוד חקלאי/ייעור לשמורת טבע.

אשר על כן, נבקש שהותמ"ל יתנה את אישורה של התכנית בהפקדת כתב שיפוי לטובת העירייה מרמ"י, אשר הוא הנהנה העיקרי מהתכנית. יובהר כי אין מניעה מבחינת עיריית גבעת שמואל והוועדה המקומית, כי המינהל ימחה את מחויבותו על פי כתב השיפוי ליזמים, במסגרת המכרז אותו או יפרסם.

לחלופין, נכונה הועדה המקומית להסתפק בהתחייבות רמ"י לכלול בהסכמים עם היזמים סעיף המחייב אותם להפקיד כתב שיפוי לטובת העירייה.

בברכה,

אדר' טל אשכנזי

אדריכלית העיר, מ"מ מהנדס העיר גבעת שמואל

העתק

מר יוסי ברודני - ראש העיר

תצהיר

אני הח"מ טל אשכנזי, ת.ז. 039195516 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלקמן:

1. אני אדריכלית העיר ומ"מ מהנדס העיר גבעת שמואל והועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.
2. הנני עושה תצהיר זה, כתצהיר תמיכה בעובדות המפורטות בהתנגדות מהנדס העיר לתכנית תמ"ל 2006 התחדשות עירונית בשכונת גיורא.
3. עיריית גבעת שמואל מקדמת את תכנית ההתחדשות העירונית בגיורא ביוזמתה מזה מס' שנים ורואה חשיבות רבה בקידום ההליך התכנוני ואישורה של התכנית. קידום התכנית תוך מציאת פתרונות מיטביים הן מבחינת איכות החיים של דיירי המתחם והן תוך שמירה על המרחב הציבורי ויתר השטחים העירוניים, הינם בעלי חשיבות מירבית במתחמי התכנית והעיר כולה.
4. משכך, נבקש לערוך מס' עדכונים במסמכי התכנית כפי שיפורט להלן.
5. דברי הסבר לתכנית:
 - 5.1. הזכויות למסחר המופיעות בפסקה הראשונה שגויות – יש לתקן למספר הנכון.
 - 5.2. סעיף 3 ד יש למחוק את המשפט "המשלימה את הרצף הירוק....".
6. סעיף 1.7 בגליונות נספחי הבינוי 1-4 יש לשנות את סעיף ההעמדה (3) בעמודת "תיאור המסמך" לנוסח הבא: "3. מיקום והעמדת המגדל והבניה המרקמית כמצוין בתרשים ההוראות המחייבות".
7. סעיף 4.1.2 א 5 ג יש למחוק את המילה "קולונדה)".
8. סעיף 4.3.1 בשימושים יש להוסיף חניונים.
9. סעיף 5 טבלת זכויות – יש להוסיף בכל תא שטח למגורים זכויות עבור שטח עיקרי למועדון דיירים. זכויות אלו לא נכללו בזכויות העיקריות למגורים.
10. סעיף 6.2.4 וכן סעיף 6.6.2 – יש לעדכן ל-1.5 מ' באזורים מגוננים" ולא כפי שכתוב.
11. סעיף 6.2.1 ב – יש למחוק את מלים "באגפים מרקמיים".
12. בנוסף, מבוקש להתנות את אישור התכנית בהפקדת כתב שיפוי ממינהל מקרקעי ישראל, בהיותו הנהנה העיקרי מהתכנית. יובהר כי אין מניעה מבחינת עיריית גבעת שמואל והועדה המקומית, כי המינהל ימחה את מחויבותו על פי כתב השיפוי ליזמים, במסגרת המכרז אותו או יפרסם. לחלופין, נכונה הועדה המקומית להסתפק בהתחייבות רמ"י לכלול בהסכמים עם היזמים סעיף המחייב אותם להפקיד כתב שיפוי לטובת העירייה.
13. הריני להצהיר כי זהו שמי, זוהי חתימתי וכל האמור בהתנגדות אמת, וכל הטענות העובדתיות בהתנגדות ידועות לי מידיעתי האישית ומהיכרותי עם מסמכי התכנית וההיבטים התכנוניים הנדרשים לעניין.

טל אשכנזי
אדריכלית העיר
מ"מ מהנדס העיר
טל אשכנזי

אישור

אני הח"מ ש.מ. סמית מ"ק, עו"ד, מאשרת כי ביום 16-9-2019 חתמה על תצהיר זה ס.ס. סמית, המוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות תצהירה לעיל וחתמה עליו.

שיון פונקל-חייק, עו"ד
מ.ר. 65767

שיון פונקל-חייק, עו"ד