

עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 25/12/2019

ת.עברי: כ"ז בכסלו תש"פ

פרוטוקול ועדת משנה מס' 2019008

בתאריך: 03/10/2019 ד' בתשרי תש"פ שעה 08:30

נכחו:

חברים:

- | | |
|------------------|-------------|
| - יו"ר הועדה | יוסי ברודני |
| - מ"מ יו"ר הועדה | בני סומך |
| - חבר ועדה | משה מרר |
| - חברת ועדה | רונית לב |
| - חבר ועדה | הרצל ארביב |
| - חבר ועדה | עדי גרוס |
| - חברת ועדה | עינת כרמל |

נציגים:

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| - נציג בעל דעה מיעצת | גבעתי בן יוסף |
| - אדריכלית העיר ומ"מ מהנדסת העיר | טל אשכנזי |
| - מנהלת מחלקת רישוי בניה | חלי הרשקוביץ |
| - מידען ובודק תכניות | ערן סולומון |
| - מזכירות ועדה | סיגלית שוקרון |
| - יועמ"ש עיריית גבעת שמואל | עו"ד אילנה תמם |
| - יועצת משפטית לוועדה | עו"ד מירב קנזי-נאמן |
| - מבקר העירייה | דוד שרוני |

סגל:

- | | |
|----------------|---------------|
| - אדריכל | נועם פרחי |
| - מנהלת פרויקט | גלי דולב |
| - מנהלת פרויקט | אורלי כרוב |
| - שמאי | אייל פלודבסקי |

מוזמנים:

נעדרו:

נציגים:

- | | |
|----------------------------|-------------------|
| - נציג שר הבריאות | איילת רדזינר |
| - נציג שר השיכון | בני חיים |
| - נציג המשרד לבטחון פנים | טרם מונה |
| - נציגת המשרד להגנת הסביבה | ורד אדרי |
| - נציג משרד התחבורה | טופז פלד |
| - נציג כיבוי אש | להב עמנואל מישייב |
| - מינהל מקרקעי ישראל | דוד אמגדי |
| - נציג משרד האוצר | דן קוניאק |



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך משתתפים שנעדרו מהישיבה:

סגל: דרור בחור - מנהל מחלקת פיקוח בניה
עו"ד אילנה בראף-שניר - יועצת משפטית לועדה



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

על סדר היום:

1. דיון בסעיפי הישיבה.



עיריית גבעת שמואל

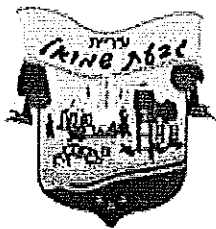
אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תקציר נושאים לדיון

תוכנית

סעיף	סוג ישות	מס' ישות	תיאור ישות	גו"ח	בעל עניין	כתובת	עמ'
1	תכנית מועדפת לדירור	תמל/ 2006 התייחסות הועדה להתנגדויות	התחדשות עירונית בשכונת גיורא	גוש : 6189 מחלקה: 553 עד חלקה: 553	עיריית גבעת שמואל קיימות התנגדות	הנשיא 2	5



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 1	תכנית מועדפת לדיור: תמל/ 2006
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2019008 תאריך: 03/10/2019	

שם התכנית:	התחדשות עירונית בשכונת גיורא
סוג סעיף	התייחסות הועדה להתנגדויות
סוג תוכנית	תכנית מועדפת לדיור
סמכות תוכנית	ארצית
שטח התוכנית	100,326.00 מ"ר (100.326 דונם)

מספר תכנית	יחס
ממ/853	שינוי
ממ/950	שינוי
ממ/3107	שינוי
ממ/במ/3098	שינוי
ממ/11/853	שינוי
ממ/3030	שינוי
ממ/3057	שינוי
תמא/34	כפיפות
תמא/38	כפיפות
ממ/3180	כפיפות

בעלי ענין

מודד

ברני גטניו

יוזם

עיריית גבעת שמואל

בעלים

עיריית גבעת שמואל

אחרים

רשות מקרקעי ישראל

מגיש

עיריית גבעת שמואל

יועץ סביבתי

סיוון זיו

יועץ תשתיות

חובב אלגביש

יועץ נופי

טלי וקסלר

מיקום התכנית

הנשיא 2, הנשיא 3, הנשיא 4, הנשיא 5, הנשיא 6, הנשיא 7, הנשיא 8, הנשיא 9, הנשיא 10, הנשיא 11, הנשיא 12, הנשיא 13, הנשיא 14, הנשיא 15, הנשיא 16, הנשיא 17, הנשיא 18, הנשיא 19, הנשיא 20, הנשיא 21, הנשיא 22, עגנון ש"י 12, עגנון ש"י 14, הנשיא 1, שכונה: שכונת גיורא

גושים וחלקות לתוכנית

גוש: 6189 חלקות במלואן: 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 896, 897, 898, 899, 1103
גוש: 6189 חלקי חלקות: 895
גוש: 6368 חלקות במלואן: 136, 137, 138, 139, 140, 141, 145, 156, 157, 337, 338, 339, 341
גוש: 6368 חלקי חלקות: 135, 142, 143, 144, 146, 154, 155, 302, 303, 304, 305
גוש: 6392 חלקי חלקות: 26, 31, 77



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך תוכנית : תנול/ 2006

מטרת התכנית

1. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שלושה מתחמים לאורך רחוב הנשיא הכוללים שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי העיר.
2. התחדשות עירונית במתחם גיורא
3. הרחבה ושיפור המרחב הציבורי בתחום התכנית בדגש על תנועת ופעילות הולכי הרגל ורכבי האופניים וקישורו למרקמים הקיימים והמתוכננים מסביב לתכנית.

סוג נתון	מצב מאושר	שינוי למצב קיים	ערך	מצב מוצע ומאושר
מסחר (מ"ר)	700.00		7183.00	
מגורים (יחיד)	611.00		1610.00	
תעסוקה (מ"ר)			20250.00	

מתנגדים

- יעל ודורון אריאל (ב"כ עו"ד אלעד בן ירום)
- דובלין רפאל ורונית
- דרומר בן ציון ואפרת
- טל אלפי יוגב
- יוסי אדלר (בשם דיירי תושבי רח' הנשיא 55)
- יעל וזאב קרול
- סיון אלפי-חרמון
- עו"ד אבי שפרמן בשם קבוצת כנען
- עו"ד ורד גורי דרשמן בשם אברהם אירני חברה לחשקעות ולמסחר בע"מ
- עו"ד ורד גורי דרשמן בשם דן תדמור ורותי גורי
- עו"ד ורד גורי דרשמן בשם רונית חברה קבלנית לבניין
- עו"ד יצחק גלזר בשם א.ב.התחדשות עירונית
- עו"ד יצחק גלזר בשם אורי שאשא ואחרים
- עו"ד יצחק גלזר בשם מגדל הזוהר לבניין
- עיריית גבעת שמואל
- ענת ומשה רבי
- צבי גלנט (נציג קב' מתנגדים תושבי רחוב הנשיא)

רקע

תכנית זו הינה התכנית המאוחדת של תכניות מחוזיות :
427-0594846 התחדשות עירונית גיורא
427-0604348 כיכר העיר גבעת שמואל

התכניות נדונו והומלצו להפקדה בוועדה המקומית ביום 17.1.2018 בישיבה מס' 2018001.
בהמשך הוחלט להעבירן למסלול ותמ"ל כתכנית מאוחדת תמ"ל 2006.

מצב מאושר



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך תוכנית: תמל/ 2006

מתחם גיורא - במתחם גיורא ישנם שישה מבני מגורים שהוקמו בשנות ה-60, הבנויים סביב חצרות פנימיות. סה"כ במתחם 552 יח"ד. בנוסף ממוקמים במתחם שטחים פתוחים פרטיים, שטחים מעטים למסחר, שטחים למבני ציבור, שטח ציבורי פתוח ושבילים.

מתחם הנשיא מזרח - אזור מגורים ב' עפ"י תכנית מפורטת ממ/במ/3098, לא ממומש.

מתחם אזרחי - שטח לבנייני ציבור ואזור תעשייה ומלאכה עפ"י תכנית מתארית ממ/950 (אין זכויות ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה).

רקע תכנוני

התכנית מוגשת על ידי הרשות המקומית גבעת שמואל וקובעת מסגרת תכנונית לפיתוח העירוני לאורך רחוב הנשיא בין כביש 4 במערב ורחוב דרך המלך במזרח תוך התאמה לעקרונות תכנית המתאר הכוללת. **התכנית כוללת 1,610 יחידות דיור, 27,000 מ"ר למשרדים ו-10,180 מ"ר למסחר מלווה רחוב.** במצב הקיים טרם מימוש התכנית: 552 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור.

התכנית כוללת שלושה מתחמים סמוכים:

1. מתחם גיורא

שטח של כ-50 דונם מדרום לרחוב הנשיא, בין כביש מס' 4 במערב ורחוב הזיתים במזרח, המיועד להתחדשות עירונית במבני המתחם. במצב הקיים השטח כולל שישה מבני מגורים וותיקים במצב פסי רעוע סביב חצרות פנימיות משותפות, וכן מבנים לשימושי מסחר ומבנים לצרכי ציבור. התכנית קובעת את הריסתם של המבנים הקיימים למעט שני בתי כנסת, לטובת בניוי חדש למגורים המשלב מגדלים ובניה מרקמית, מגדל תעסוקה בדופן המערבית, רחבה עירונית ומבני ציבור. עקרונות התכנון למתחם זה: א. שמירה על האופי הארכיטקטוני הקיים של המתחם על ידי בניוי היקפי (מרקמי ומגדלים) במגרשים סביב חצרות פנימיות משותפות ב. חיזוק ציר הנשיא והרחבתו לטובת שילוב שביל אופניים ומדרכה רחבה, רצועת גינון, הצללות וחניות, תוך התחברות לרשת הרחובות הקיימת וחזית מסחרית. ג. יצירת כיכר עירונית מסחרית, פעילה ומעורבת שימושים ברחוב משה סלם בחלק המערבי של המתחם. ד. קביעת שלושה מתחמי מימוש נפרדים ועצמאיים לטובת ישימות התכנית. ה. הקצאת שטחים לצרכי ציבור וזכויות בניה בהתאם.

2. מתחם אזרחי

שטח של כ-28 ד' מצפון לרחוב הנשיא, בין רחוב הזיתים במערב ומתחם "סונג" במזרח, במצב הקיים השטח כולל את רחוב פנינה קליין, מגרשי הטניס של מרכז הספורט ושטחים מגוונים. התכנית מיעדת את השטח למבני ציבור ומגורים. עקרונות התכנון למתחם זה: א. יצירת כיכר עירונית בדופן המתחם לאורך רח' הנשיא ב. הבטחת הציר המיוחד על פי תכנית המתאר, וכן הבטחת קישורים נוספים להולכי רגל ולרוכבי אופניים. ג. שימושי מסחר בקומת הקרקע בכל המבנים ליצירת חזיתות פעילות כלפי הרחובות. ד. הרחבת השביל הקיים בין בית הספר מורשת נריה ומועדון הספורט והפיכתו לרחוב עירוני. ה. אפשרות לשילוב מלון עירוני במרכז העיר.

3. מתחם הנשיא מזרח

שטח של כ-24 ד' בין רחוב הנשיא מצפון, רחוב מנחם בגין במערב, רחוב ש"י עגנון בדרום ורחוב דרך המלך במזרח, המיועד לפיתוח עירוני למגורים.

שלושה מתוך ארבעת מגרשי המגורים במתחם זה מיועדים כמגרשי השלמה למתחם גיורא. עקרונות התכנון למתחם זה:

- א. בניוי גובהים משתנים - בניה גבוהה כלפי רחוב הנשיא, ובניה מרקמית כלפי רחוב ש"י עגנון.
- ב. חזיתות מסחריות כלפי רחוב הנשיא.
- ג. הרחבת רחוב ש"י עגנון והפיכתו לשדרה ירוקה המשלימה את הרצף הירוק המתוכנן ממזרח למערב עפ"י תכנית המתאר.
- ד. השלמת חיבור רחוב דרך המלך לרחוב הנשיא.

ההליך הסטטוטורי



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך תוכנית : תמל/ 2006

ביום 23.1.2019 נדונה התכנית ב"שולחן עגול" בותמ"ל והוחלט על המשך קידומה לדיון בהפקדה.
ביום 6.5.2019 התקיים בותמ"ל דיון להפקדה והוחלט להפקיד את התכנית.
התכנית הופקדה להתנגדויות ב-17.7.2019 למשך חודשיים עפ"י החוק.

התנגדויות

1. אפרת ובן ציון דרומר, ענת ומשה רבי, יעל וזאב קרול
2. רונית ורפאל דובלין
3. יעל ודורון אריאל באמצעות עו"ד אלעד בן יורם
4. סיון אלפי חרמון וטל אלפי יוגב
5. יוסי אדלר בשם דיירי בניין רח' הנשיא 55
6. צבי גלנט נציג קבוצת ההתנגדות תושבי רח' הנשיא -
7. רונית חברה קבלנית לבניין, אברהם אירני חברה להשקעות ולמסחר בע"מ, דן תדמור ורותי גורי באמצעות עו"ד ורד גורי דרשמן
8. קבוצת כנען באמצעות עו"ד אבי שפרמן
9. אורי שאשא ואחרים, א.ב. התחדשות עירונית בע"מ, מגדל הזוהרלבנין בע"מ באמצעות עו"ד יצחק גלזר -
10. עיריית גבעת שמואל

מצורף המענה להתנגדויות מטעם הצוות המקצועי לטענות שהועלו.

המלצת אגף הנדסה:

לאמץ את מסמך המענה להתנגדויות ולהמליץ לותמ"ל לדחות את מרבית ההתנגדויות כפי שפורט במסמך הנ"ל ולאשר את התכנית.

מהלך דיון

יו"ר הוועדה בירך את הצטרפותו של מר גבעתי בן יוסף מטעם משרד האוצר כנציג בעל דעה מייעצת.
אדריכלית העיר הציגה את הרקע וההליכים הסטטוריים שנערכו במסגרת התכנית וציינה כי כעת מטרת הישיבה היא להציג את ההתנגדויות וההתייחסות של הוועדה המקומית להתנגדויות כאשר המוסד המכריע הוא הותמ"ל.
אדריכלית העיר סקרה את סעיפי המענה להתנגדויות.
השתתפו בדיון זה מנהלי הפרויקט גלי ואורלי מ"וקסמן גוברין", ואדריכל התכנית נועם מפרחי צפריר.
הוצגה עמדת הצוות המקצועי באופן נרחב לגבי הנושאים שהועלו בהתנגדויות.
גלי מוקסמן ציינה כי הפרויקט לוהה בחדר הסברה לתושבים וכי התקיימו 2 ערבי הסברה.
1. ביקוש למגדלים מול בניה מרקמית-התכנית מאפשרת גם בניה מירקמית וגם בניה במגדלים. במסגרת הפעלת חדר ההסברה וההתנגדויות, עלה צורך לדייק את הבינוי, בוטלו ביניים מירקמיים "ארוכים" ונוסף מגדל אחד. אדריכל התכנית הסביר את החשיבות ביצירת המגוון של בינוי מרקמי ומגדלי, על מנת ליצור דופן לרחוב ומרחב ציבורי בטוח. התכנית גמישה ולעת התכנון האדריכלי המפורט ניתן יהיה לעשות שינויים בבינוי. הדיירים יוכלו לבחור מהו סוג הבינוי בו ירצו לגור.
2. שילוב מסחר בבינוי - הרעיון הוא ליצור רחוב שוקק מגוון ומזמין, חזית מסחרית שתתרום לעירוניות ברחוב.
3. היבטים סטטוריים - גבעת שמואל איננה ישוב כפרי, והפיתוח נעשה בהתאם לתכנית המתאר. פיתוח העיר והוספת שטחים ציבוריים, בתי ספר, גינות, תרבות רווחה וכו' נחוצים כדי שהעיר לא תשאר סטטית ונוכל לתת שירותים לתושב.
4. מרחב ציבורי - הגינה ברחוב הזיתים. מדובר בשטח ביעוד מסחרי לתעשיה. העירייה באמצעות צו גינון הפכה אותו לגינת אירועים באופן זמני. התכנון החדש הופך את השטח לכיכר עירונית.
לגבי חצרות פנימיות שאינן איכותיות - יש מערך תכנוני שבו מתחשבים בהולכי הרגל ורציפות במרחב הציבורי והדבר בעל חשיבות.
5. היבטי תחבורה - נושא הרחבת כבישים לתחבורה ציבורית וכלי רכב - אנו לא ממליצים להרחיב נתיבים ומיסעות כדי לא ליצור עומס תנועה מעבר למה שכבר קיים.
רחוב הנשיא יורחב מ16 מטר ל25 מטר לטובת מדרכות, נטיעות, שבילי אופניים, מדובר ברחוב שיחיה מסחרי.
בעתיד תיפתח רמפה לכביש 4, ויש חיבורים נוספים ברמה מטרופולינית בתכנון ארצי.
יו"ר הוועדה הוסיף ואמר כי הרחבת הרחוב תוכל בעתיד לשמש גם להרחבת נתיבים, אם יהיה צורך בכך.
רונית לב ביקשה להבין מדוע קיימת התנגדות להרחבת הרחוב למסחר וכו' על חשבון כבישים.
מנהלת הפרויקט גלי דולב הסבירה שהחשש של התושבים הוא שתוספת תושבים תוסיף גם עומס תחבורתי, כך שמספר המכוניות יגדל בהתאם.
יו"ר הוועדה יוסי ברודני ענה כי העיר נמצאת במרכז ובעיית הצפיפות ידועה. בכל הערים המקיפות אותנו נבנות אלפי יחידות דיור.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך תוכנית: תנול/ 2006

מתוכננת יציאה נוספת לכביש 4, רכבת קלה, הסעת המונים, יהיו שאטלים, מטרות. זה יתן מענה ופתרון אמיתי. הרחבת הרחובות היא עבור אנשים הולכי רגל ולא עבור כלי רכב. התפיסה התכנונית של העיר היא נגישות תושבים. לגבי חיבור לכביש 4, יו"ר הוועדה הוסיף כי יש לנו הבטחה שלטונית ממשרד התחבורה שתהיה לעיר כניסה ויציאה ישירה לכביש 4. בתכנית בצפון גביש מתאפשרת יציאה גם לרמפה של כביש 4.

6. נושאים משפטיים - יועמ"ש הוועדה עו"ד מירב קנזי הבהירה שהטענה שהועלתה לגבי מתחמי איחוד וחלוקה היא שבתכנית אין רצף קרקעי ביחס למתחמי האיחוד והחלוקה. אולם, למרות שאין רצף קרקעי בין המתחמים, הזיקה התכנונית ברורה ולכן יש להתיר איחוד וחלוקה למרות שאין רצף קרקעי.

מנהלת הפרויקט גלי דולב ציינה כי נעשתה חשיבה לייצר זוגות של מתחמים, כדי שתהיה ביניהם הלימה עיניינית לטובת ריווחיות המימוש.

יועמ"ש הוועדה עו"ד מירב קנזי ציינה שהתכנית אוסרת מתן הקלות שבהיבטים מסויימים לא ניתן יהיה לסטות מהם. אדריכלית העיר ציינה לגבי סטייה ניכרת כי הצוות תכנן תכנית מאוד גמישה ונקבעו עקרונות חשובים בתכנית ועיגנו אותם בתוך התכנית ומבקשים לשמור עליהם.

7. פרוגרמה וצרכי ציבור - התכנית מלווה במסמך פרוגרמאטי ונבדקו כל הצרכים. ברמה הכלל עירונית ברמת התוכנית.

8. היבטים כלכליים - מנהלת הפרויקט גלי דולב הבהירה כי קיימת חוות דעת שמאית. אך התקבלו התנגדויות להנחות היסוד של הבחינה הכלכלית. לפיכך, הנחות אלו נבחנו שוב ושוב. שונו עלויות הבניה וכתוצאה מכך ההמלצה היא להוסיף 150 יח"ד בתצורת 5 קומות מגורים נוספות במגדלי המגורים.

כמו כן, הוסבר התחשיב לגבי הנחת היסוד של השכירות. מדובר בתחשיב פינני בינוי שבו חלק מהתושבים נזקקים לשכירות וחלק מועברים ישר לביניינים חדשים שנבנים בטרם הפינני ולכן אין צורך לשלם שכירות.

אדריכלית העיר הציגה את ההתנגדות שהוגשה מטעם הוועדה המקומית לעניין התיקונים הטכניים, והבקשה לשיפוי. יו"ר הוועדה סיכם שאנו כפופים להחלטת הותמ"ל, ושהפרויקט מבחינתנו הוא הכרחי.

אושר פה אחד.

החלטות

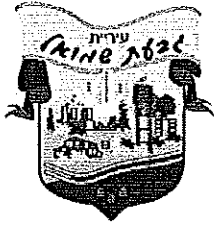
לאמץ את מסמך המענה להתנגדויות ולהמליץ לותמ"ל לדחות את מרבית ההתנגדויות כפי שפורט במסמך הנ"ל ולאשר את התכנית.

נספחים

1. נספח א'- מענה הצוות המקצועי להתנגדויות
2. נספח ב'- חו"ד יועמ"ש להתנגדויות (הררי טויסטר)
3. נספח ג' - חו"ד שמאית להתנגדויות (חברת ז.כ. מחקר)

מר יוסי ברודני
יו"ר הוועדה

אדרי' טל אשכנזי
מ"מ מהנדס הוועדה



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

ג' תשרי תש"פ
02 אוקטובר 2019
הנ-0071-2019

לכבוד: רן דרסלר- חוקר
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור (ותמ"ל)

הנדון: תכנית מס' תמ"ל 2006 התחדשות עירונית בשכונת גיורא מענה הוועדה המקומית לתכנון בניה להתנגדויות

להלן התייחסות הוועדה המקומית גבעת שמואל להתנגדויות שהתקבלו במשרדי הוועדה עד ליום 03/10/2019.

בפתח הדברים, נציין כי הוועדה המקומית גבעת שמואל רואה חשיבות רבה בקידום ועידוד פעילות להתחדשות עירונית וכן הגדלת היקף מימושם של מיזמים להתחדשות עירונית, וזאת לשם הגדלת היצע הדיור ושיפור המרחב הציבורי והתשתיות העירוניות. בשנתיים האחרונות אושרו בעיר שתי תכניות משמעותיות להתחדשות עירונית ותכניות נוספות נמצאות בתהליכי תכנון שונים.

הוועדה המקומית מלווה את תכניות ההתחדשות העירונית בשכונת גיורא מזה מס' שנים. מדובר במבנים ישנים ורעועים, ללא מיגון, שיש צורך בחיזוקם ושיפורם לטובת התושבים המתגוררים בהם. הוועדה המקומית מעונינת לקדם תכנית זו תוך מציאת פתרונות מיטביים לאזור הן מבחינת איכות החיים של הדיירים והן תוך שמירה על המרחב הציבורי ומתן מענה ראוי לנושאי התנועה, שטחי ציבור ונגישות.

יצוין כי התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר ובכך נשענת על בדיקות מקיפות ומעמיקות שנערכו במסגרתה ברמה הכלל עירונית. בנוסף לכך, התכנית מתבססת על ניתוח נתונים מעמיק, בחינת חלופות תכנוניות במנעד רחב ועיבוד החלופה הנבחרת בסיוע צוות יועצים מקצועי ומיומן עד שהבשילה לכדי מצבה הנוכחי.

תשובת הוועדה תתחלק לשני חלקים:

- סקירה כללית של הנושאים שעלו בהתנגדויות והצגת עמדת הוועדה המקומית לנושאים אלו.
- התייחסות ספציפית לכל טענה לגופה כפי שהוצגה במכתבי ההתנגדויות.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סקירה לפי נושאים

1. אופי הבינוי – בניה מרקמית

1.1. הוראות מחייבות לנושא הבינוי המרקמי, המגדלים וזיקות ההנאה לא מאפשרים גמישות מספקת

נספח הבינוי הינו נספח מנחה למעט מספר נושאים שנמצאו על ידי צוות התכנון ומוסדות התכנון כמהותיים, ולפיכך נקבעו כמחייבים כך: החצרות הפנימיות בשכונת גיורא נמצאו כבעלות ערך רב, והבטחת קיומן נמצא כמהותי לאיכות החיים בתכנית וכאחד מאבני היסוד בעריכתה. עם זאת, התכנית מאפשרת גמישות בצורתן ובמיקומן הסופי של החצרות, ובלבד שיעמדו בשטח המזערי, ויבטיחו את הקישורים הנדרשים לרחובות ההיקפיים.

מיקום המגדל במגרש הינו בעל השפעה מהותית על המגרים הסמוכים בתכנית ומחוצה לה בהיבטי הצללות, מרווחים וכו', ולפיכך נמצא הכרחי כי התכנית תקבע את המיקום העקרוני של המגדל ביחס למגרש. הוראה זו מבטיחה את ההצבה המיטבית של המגדלים במערך המגרשים. הצמדת חזית המבנים לרח' הנשיא נמצא כמהותית להגדרת החלל ברחוב, ולפיכך מחייבת. יודגש כי מעבר לעקרונות הנ"ל, נספח הבינוי הינו מנחה ומאפשר גמישות רבה בתכנון המבנים ובעיצובם. לדוגמא, התכנית מאפשרת פיצול או איחוד המבנים המרקמיים, שינוי באופן הצבתם ובלבד שישמרו המרווחים הנדרשים, שינוי במאזן בין יחידות הדיור במגדלים ובמרקמי ע"י תוספת דירות בקומה במגדלים ועוד.

1.2. הבניה המרקמית אינה איכותית עבור הדיירים – יש לאפשר בניית מגדלים בלבד

השילוב בין בניית מגדלים ומבנים מרקמיים מאפשר מגוון של חוויות מגורים המתאימות למגוון משתמשים משכך רואים גם מוסדות התכנון כחיוני בשילובו בתכניות רבות.

מספר יחידות הדיור במגדלים כפי שמוצג במסמכי התכנית גדול יותר ממספר הדירות הקיימות ברוב המתחמים, כך שניתן לספק את כל דירות התמורה במגדלים לאם יחפצו בכך הדיירים לעת המימוש. הטענה כי הבניה המרקמית פותחה כשיטת בניה מואצת ומוזלת לשיכון עולים חדשים על ידי האדריכלים נציגי המתנגדים הנה משוללת כל יסוד. טיפולוגיית בניה זו נפוצה בכל העולם מזה מאות שנים, ובעלת יתרונות מוכחים, כאשר תכנון נכון המותאם לתקינה החדשה תוך שימוש בטכנולוגיות, חומרים ופרטים איכותיים יבטיחו הן את איכות החיים של הדיירים והן את איכות המרחב הציבורי.

1.3. הבניה המרקמית מצמצמת את השטחים הפתוחים ומוגעת במרחב הציבורי

הבניה המרקמית מבטיחה מרחב ציבורי איכותי יותר, המורכב מחללים בעלי דפנות מוגדרות היטב, הנצפים היטב על ידי חלונות ומרפסות של דירות רבות. מרחב ציבורי המוקף על ידי בינוי מרקמי הוא מזמין ובטוח יותר מהמרחב הציבורי הרחב והפרוץ המתקבל לרוב בשכונות המורכבות ממגדלים בלבד.

1.4. הבניה המרקמית מסרבלת את שטחי המרתפים

התכנית מאפשרת הקמת חניונים משותפים לכל מתחם, מתחת לחצרות הפנימיות, כמוצג בנספח התנועה, ובכך מאפשרת חניונים גדולים, ויעילים. החללים מתחת למבנים, בהם עמודים וקירות, יכולים לשמש כמחסנים וחללים טכניים הדרושים אף הם.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

1.5. יש לאפשר קומה נוספת במבנים המרקמיים

תוספת קומה נוספת במסגרת הגובה הכולל יפגע באיכות הדירות על ידי צמצום גובה הנטו המתקבל. ולכן גם אם הדבר אפשרי פיזית, שגוי יהיה לקבל את הטענה שכן איכות החללים בגובה הבינוי הן במגורים והן במסחר ייפגעו.

על אף כל זאת, לאור טענות שעלו מהדיירים במהלך תקופת ההפקדה, עיריית גבעת שמואל וצוות התכנון קשובים לרצון הדיירים כפי שהובעו במפגשים עם התושבים בתקופת ההפקדה, ולשם כך נערכה חלופת בינוי הכוללת שינוי המאזן בין המגדלים והבניה המרקמית (תוספת דירות במגדלים והוספת מגדל בתא שטח 5) זאת לטובת שיפור העמדת המבנים המרקמיים והמרחב הציבורי.

2. שילוב מסחר בבינוי

2.1. אין הצדקה לפריסת שימושי מסחר לאורך רחוב הנשיא, לאור הקניון המוקם

רחוב הנשיא כולו הוגדר כרחוב עירוני מסחרי בתכנית המתאר, ובכך התכנית תואמת את המדיניות הכלל עירונית. החזית המסחרית לאורך רחוב הנשיא תבטיח כי הרחוב יהיה שוקק, מגוון ומזמין לאורך שעות רבות, יעודד הליכה ופעילות הולכי רגל ובכך יתרום לעירוניות ברחוב. המסחר לאורך הרחוב יספק לתושבי השכונה נגישות טובה יותר לשימושים המסחריים, גם במגרשים המרוחקים מהקניון. כמו כן אופי המסחר המתקיים לאורך רחוב שונה לרוב ממסחר בקניון, ויספק עושר ומגוון בשימושי המסחר בשכונה.

2.2. לא הוגדרו שטחי שירות למסחר במגרש 21 (נכתב בטעות 27 בהתנגדות)

מדובר בטעות סופר שבגינה הופחתו 120 מ"ר משטחי השרות למסחר, לפיכך, יש לקבל את הטענה ולתקן במסמכי התכנית.

לפיכך הטענות הנוגעות לשילוב מסחר בתכנית, דינן להידחות.

3. היבטים סטטוטוריים ויחס לתכניות אחרות ומאפשרות

3.1. הבינוי במתחם "הנשיא מזרח" אינו תואם את הסביבה הכפרית

גבעת שמואל איננה ישוב כפרי. בדומה לערים השכנות באזור המרכז, הפיתוח בה הוא עירוני. משכך, לא ברורות כלל הטענות בנושא. נוסף על כך, ציפוף האזורים הבנויים הנו צו השעה לאור משבר הדיור החמור, ולאור תחזיות גידול האוכלוסייה במדינה בכלל ובמטרופולין בפרט. לפיכך, אין מנוס משינוי הצביון בחלק מהאזורים הבנויים במאפיינים דלילים ונמוכים ובסמיכות אליהם. התכנון למתחם "הנשיא מזרח" נשען על תכנון כוללני רחב יותר המקודם במסגרת תכנית המתאר הכוללת. לפי תכנון זה, רחוב שי עגנון יהפוך לרחוב בעל תפקיד אורבאני משמעותי, יקשר תחבורתית את רחובות דרך המלך ומנחם בגין, ויהיה חלק מציר עירוני ירוק. כמו כן, תכנית המתאר קובעת במתחם תכנון זה (מתחם 3c) ציפוף משמעותי ביחס למצב המאפשר: 650% בניה למגרש, וקביעת גובה מרבי 25 קומות. התכנית תואמת היטב לעקרונות אלו כפי שבוטאו בתכנית המתאר



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הכוללת, ואף מקפידה להפנות את המבנים הנמוכים יותר (9 קומות ברוטו) כלפי מרקם המגורים הנמוך מדרום, בו מתגוררים המתנגדים. בין הבינוי החדש לבתי המתנגדים תפריד שדרה ירוקה רחבה בתוואי רחוב שי עגנון הקיים.

עוד יצוין כי הנחת המוצא של המתנגדים, לפיה גודל משק בית ממוצע הנו 4.5 נפשות, אינה זהירה ושמרנית כלל, כדבריהם. הנחת העבודה בתכנית הנה 3.5 נפשות למשק בית, המהווה ממוצע משוקלל בין אוכלוסיה דתית וחילונית. הנחת העבודה לתכנית המתאר הכוללת הנה 3.3 נפשות למשק בית.

3.2. התכנית אינה תואמת את תכנית המתאר לעיניין גובה הבינוי המוצע על רח' הנשיא

התכנית המופקדת תואמת לתכנית המתאר (ערב מתן תוקף) שכן תכנית המתאר קובעת את הרף העליון לבניה (ולא התחתון) העומד על 25 קומות. בתא שטח 2 מסומן סימבול בתכנית המתאר לבינוי גבוה יותר.

3.3. התכנית מהווה שינוי ביחס למצב המאוסר

התכנית אכן מהווה שינוי של התכנון המאוסר, בדומה לכל תכנית אחרת. תכנון עירוני, ראוי שיתעדכן עם השנים ולא יישאר סטטי, המרקמים העירוניים נתונים לשינויים תמידיים מסיבות דמוגרפיות, טכנולוגיות, כלכליות, תכנוניות ועוד. תכנית בניין עיר היא המנגנון המאפשר את התאמת המרקמים הבנויים לצרכים המשתנים. לו תביעות היו נשארות כפי שהן ולא משתנות ומתעדכנות עם השנים, לא היינו יכולים לייצר מלאי של שטחים ציבוריים לבתי ספר, גינות, מבני תרבות, רווחה וכל דבר שהעיר נדרשת לו לשם קיומה.

3.4. פגיעה בשווי הנכסים ובאיכות החיים

תכנית זו הינה חלק ממגמה עירונית אשר תשדרג ותשפר את המרחב הציבורי, תציע שירותי מסחר וציבור לתושבי העיר ותענה על הצורך בהגדלת מאגר יחידות הדיור המוצעות בעיר ובאזור כולו. זהו צעד ראשון בשיפור חזות העיר ומתן דיור טוב יותר לתושביה ואנו צופים שבשנים הבאות שכונות נוספות תעבורנה תהליך של התחדשות עירונית. לאור האמור, התכנית מיטיבה עם הנכסים שבסיבתה שכן היא מבצעת שדרוג של התשתיות והפיתוח הסביבתי. כמו כן, בניית מגדלי מגורים יוקרתיים מעלה את ערך הדירות שבסביבה ומעניקה נופך יוקרתי לסביבה ובכך מעלה את שווי הדירות הרגילות בסמוך.

לפיכך הטענות הנוגעות ליחס לתכניות אחרות ומאוסרות, זינן להידחות.

4. מרחב ציבורי

4.1. יש לשמור על גינת הזיתים ולקבוע אותה כשצ"פ

הגינה האמורה, הוקמה מכוח חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), על קרקע בייעוד סחיר ל תעשייה. זהו שימוש זמני בלבד. צוות התכנון ומוסדות התכנון מצאו כי השימוש המוצע בתכנית לשצ"פ, ככר עירונית ומגורים, תואם את תכנית המתאר הכוללת ואת התפיסה התכנונית.

4.2. החצרות הפנימיות אינן איכותיות, חדרי שירות פונים לחצרות



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

הבינוי המוצע בתב"ע איננו מגדיר לאן יופנו חדרי השירות. עם זאת, בתכנית זו הוצגה התכנון לקומה טיפוסית והבינוי המוצע התבסס על הפניית חדרי שינה כלפי החזיתות הקדמיות והאחוריות, בעוד חדרי השירות פנימיים ומאווררים מכאנית, כך שאין הכרח להפנות חדרי שירות אל החצר הפנימית. הפניית חדרי שירות אל החזית האחורית, גם אם כך ייקבע בתכנון המפורט, ניתנת לטיפול אסתטי ואקוסטי באמצעים אדריכליים פשוטים.

הוראות התכנית מבטיחות כי מרחב החצרות הפנימיות מספק חלל איכותי לפעילות קהילתית לדיירים ולתושבי השכונות הסמוכות, שטח החצרות וקישורן לרחובות ההיקפיים מובטח בתכנית.

4.3. אין רציפות במרחב הציבורי

התכנית מבטיחה בהוראותיה ובתשריטיה את רציפות המרחב הציבורי ואיכותו, לרבות קישורים המחוייבים בתכנית בין החצרות הפנימיות ליצירת רצף נגיש ואטרקטיבי להולכי רגל במקביל לרחוב הנשיא תוך שימוש באמצעים של זיקות הנאה לציבור במגרשים הפרטיים.

לפיכך הטענות הנוגעות מרחבים ציבוריים ומאפייניהם, דינן להידחות.

5. תחבורה

5.1. שטחי המסחר המצריכים פריקה וטעינה יוסיפו לגודש התנועה העתידי ברחוב

שטחי המסחר המוצעים על רח' הנשיא, קטנים יחסית ומייצרים כמות זניחה של רכבים מסחריים. כמו כן, אזורי הפריקה והטעינה (הן העמדות והן תמרוני הרכבים התפעוליים) עבור המסחר המתכונן לאורך רחוב הנשיא הוגדרו וסומנו בתחום המגרשים עצמם ולכן אינם עתידים להפריע לתנועת כלי הרכב ברחוב הנשיא. מספר העמדות ושטחי התמרון הנדרשים תוכננו בהתאם לגודל שטחי המסחר ובהתאם להנחיות.

5.2. יש להרחיב דרכים לרבות רח' הנשיא לטובת תחבורה ציבורית

התכנית איננה קובעת הרחבת כבישים באופן כללי מכיוון שהרחבתם פוגעת באטרקטיביות של צירים להליכה, שהייה, רכיבת אופניים וכד'. ברחוב הנשיא לא נדרש נת"צ. זכות הדרך המאושרת ברחוב הנשיא היא 16 מ'. התכנית מרחיבה את זכות הדרך ב-9 מ' נוספים ל-25 מ', לטובת הקמת שביל אופניים ומדרכות רחבות ומוצללות. התחבורה הציבורית תיסע עם התנועה הפרטית שצפויה להיות מצומצמת בעקבות צירים ראשיים אחרים שניקזו את התנועה. הנפח החזוי ברחוב הנשיא הוא כ-500 יר"מ לכיוון. לא צפויה תנועה עוברת בציר זה. תכנית המתאר מגדירה את רחוב הנשיא כרחוב מקומי עם נתיב לכל כיוון וחניות בחלק מהקטעים. הרחוב המקביל מצפון, רחוב הרב גורן, הוא הציר הראשי שחוצה את העיר מזרח-מערב ומתחבר לכביש 4 (או ברמפה בצפון גבעת שמואל או לפי תת"ל/19 שטרם ידוע). לכן, רחוב הנשיא אמור לשרת תנועה מקומית בלבד.

5.3. התניית שלבי התכנון בפתרונות תחבורתיים ופתרונות להסעת המונים

בבה"ת אשר נערך לתכנית גיורא הונח כי הקו הסגול או מתע"ן שווה ערך יגיע לגבעת שמואל על פי תכניות מאושרות. בנוסף, היום ידוע על קווי מטרו באזור שלא נלקחו בחשבון בבדיקה. תכניות אלה



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתקדמות וצפויות לשפר את המצב התנועתי בדרכים תוך שיפור שירות התח"צ במרחב העיר כולה והתכנית עצמה.

בנוסף, התכנית לוותה במספר יועצי תנועה ותחבורה אשר קבעו כי אין צורך בהתניות תחבורתיות לשם מימוש הפרויקט. מה גם, ששגוי יהיה לעצור תכנית התחדשות עירונית בשל מטלות תחבורתיות כאלו ואחרות אשר עלולות לעכב פיתוח נחוץ בעשרות שנים. פתרונות תח"צ מקודמים ברמה הארצית (מטרו, רק"ל) במקביל לתכנית זו ואנו סבורים שיינתן מענה תחבורתי לפיתוח העירוני ע"י המוסדות הארציים.

5.4. על התכנית לכלול נספח תנועה מחייב שיערך על ידי בעלי מקצוע ויתבסס על בדיקה תחבורתית

מקיפה

צוות יועצי התכנית כלל יועצי תנועה (נתן תומר) ויועצי בה"ת (אמי מתוס) ממובילי המשרדים העוסקים בתכנון תנועה בארץ. מסמכי התכנית כוללים נספח תנועה ונספח בה"ת שבחנו באופן מקצועי את כל היבטי התחבורה הנדרשים. יצוין כי בתכניות העוסקות בהתחדשות עירונית, ותכנון המצוי בתחום מירקם עירוני קיים ופעיל, תמיד מורכבות נוכח משמעויות עירוניות וכלל ארציות שאינן בהכרח תולדה ישירה של תכנית זו.

עוד יש לציין כי הסדרי תנועה נתונים לשינויים רציפים עקב דרישות וצרכים משתנים התלויים באמצעים טכנולוגיים, שינויים במערך התנועה ההיקפי ועוד, ולכן שגוי יהיה לקבוע אותם כמחייבים. מצב בו תכנית בניין עיר תקבע את הפתרון התנועתי כמחייב לשנים ארוכות עד לשינוי התכנית הנו בלתי סביר בעליל, ועשוי להיות בכיה לדורות.

5.5. התכנית לא כוללת פתרונות תחבורתיים מערכתיים כגון חיבור לכביש 4, מתע"ן ונת"צים

היציאה לכביש 4 תבוצע בעתיד במקום היציאה הלא-חוקית דרך תחנת הדלק הקיימת. מיקום וצורת החיבור תלוי בקידום תת"ל/19 המקודמת על ידי נת"י ומוסדות התכנון הארציים. בכל מקרה, יש לציין כי כל עוד לא פותרים בעיות העומס בכביש 4, שום חיבור אליו לא יהווה פתרון תנועתי לעיר. תכנית זו לא יכולה לתת מענה לסוגיות מטרופוליניות ארציות אך היא מאפשרת חיבור במידה וייקבע כך ע"י מוסדות התכנון.

5.6. התכנית אינה כוללת פתרונות חניה מספקים

התכנית כוללת פתרון חניה מלא על פי תקנות החניה התקפות. כל פתרונות החניה בתת הקרקע. התכנית כוללת גם רצועות חניה לאורך הרחובות כ כפי שקיימים היום ואינה מפחיתה מהם זאת לטובת מבקרים ומשתמשים זמניים. המדיניות התכנונית העירונית והלאומית הנה עידוד השימוש בתח"צ, באופניים ובהליכה על פני השימוש ברכב פרטי. לפיכך, לא ראה לנכון צוות התכנון ומוסדות התכנון שליוו את התכנית להוסיף מקומות חניה נוספים מעבר לאמור לעיל.

לפיכך הטענות הנוגעות לנושאי תנועה, חניה, תח"צ והרחבת דרכים, דינן להידחות.

6. היבטים משפטיים

6.1. התכנית אינה מאפשרת מתן היתרי בניה על פיה בשל חובת אישור תכנית בינוי ופיתוח



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

כמפורט בחו"ד המשפטית המצורפת למענה, תכנית בינוי ופיתוח אינה תכנית מהתכניות לפי פרק ג' לחוק, היינו אין מדובר בתכנית מתאר ארצית ו/או מחוזית ו/או מקומית, אין מדובר בתכנית מפורטת, או תכנית מיוחדת או תכנית לשימוש אתרים וכו'. על תכנית זו גם לא חלות ההוראות הכלליות החלות על תכניות, לרבות ההוראות בעניין הפקדה והתנגדויות. זאת ועוד. בענייננו תכנית הבינוי והפיתוח תערך על רקע נספח הבינוי אשר הינו מחייב בהיבטים רבים. הנה כי כן, תכנית הבינוי הנדרשת במסגרת התכנית דן (ואשר רק לאחר אישורה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה), היא בעיקרה תכנית עיצובית, אשר נועדה להותיר גמישות תכנונית מסוימת.

6.2. אין רצף קרקעי בין המתחמים השונים לבינוי

ראשית יובהר, כי סעיף 121 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, אשר עניינו איחוד וחלוקה בתכנית, קובע כי ניתן בתכנית מקומית ובתכנית מפורטת לקבוע הוראות בדבר איחוד מגרשים (בהסכמה או שלא בהסכמה) וכן בדבר חלוקת מגרשים, הן בבעלות משותפת והן בבעלות נפרדת (בהסכמה או שלא בהסכמה). אין בהוראות סעיף זה, כל קביעה לפיה נדרש רצף קרקעי לצורך איחוד וחלוקה בתכנית. גם בפסיקה, לרבות הפסיקה אליה מפנים המתנגדים, אין כל הלכה או קביעה מפורשת לפיה רצף קרקעי הוא הכרחי לצורך איחוד וחלוקה בתכנית.

בחינת התכנית בענייננו, לאור השיקולים והקריטריונים הרלבנטיים אשר פורטו לעיל, הן בפסיקה והן בהחלטת המועצה הארצית, מביאה למסקנה כי ניתן וראוי לאשר את התכנית, על אף העדרו של רצף קרקעי.

לעניין מתחמי המימוש בשכונת גיורא, עסקינן במתחמים סמוכים זה לזה אשר כולם יחד מהווים את שכונת גיורא (ר' התשריט לעיל). החלוקה למתחמי מימוש נעשתה משיקולי רווחיות ושימויות, אולם כל מתחמי מימוש אלה כלולים באיחוד וחלוקה וישנו הלכה למעשה רצף קרקעי כאשר בוחנים את כולם כמכלול.

לעניין מתחם הנשיא מזרח והמתחם האזרחי – עסקינן במתחמים קרובים, אשר המרחק ביניהם אינו רב, והם נמצאים משני צדדיו של אותו הכביש. היינו, החציצה בין המתחמים היא מעטה. כמו כן, בין המתחמים זיקה תכנונית. המתחם האזרחי מיועד למבני ציבור ומגורים, באופן אשר מאפשר את הכללת הפרוגרמה הנדרשת במתחמי התכנית. המתחם האזרחי כולל בין היתר את שטחי הציבור הנדרשים פרוגרמטית עבור יחידות הדיוור הכלולות במתחם הנשיא מזרח, הכולל קרקע פנויה המיועדת כמגרשי השלמה למתחם גיורא.

הכללתם של שלושת המתחמים – גיורא, הנשיא מזרח, והאזרחי – במסגרת התכנית, הכרחי לקידום תכנון מיטבי, אשר יאפשר את ההתחדשות העירונית במתחם גיורא. יודגש – כי ההתחדשות העירונית בשכונת גיורא, אשר תכלול תוספת שטח לדירות/תוספת יח"ד, מחייבת, בין ביתר, תוספת גובה בבינוי, תוספת מרתפי חניה, ותוספת שטחי ציבור. לתכנית השלכות תכנוניות אשר אינן נוגעות רק לתושבי גיורא כי אם לתושבי העיר כולה אשר צריכה "לשאת בנטל" ההתחדשות העירונית. רוצה לומר – שכונת גיורא איננה נמצאת בואקום והיא חלק ממרקם עירוני קיים, כאשר התכנית נותנת מענה מתוך נקודת מבט המתייחסת לסביבה ולעיר כולה בטווח הארוך. אשר על כן, התוצר התכנוני המתקבל בסופו של יום הוא תוצר רצוי, אשר יוביל לשימויות ההתחדשות העירונית בשכונת גיורא.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

ביסוד התכנית הצדקות תכנוניות כבדות משקל, ובחינת כל השיקולים אשר ביסודה מובילה למסקנה כי החיבור בין מתחמי האיחוד והחלוקה הוא סביר ורצוי.

6.3. הגדרת "סטייה ניכרת" בתכנית אינה חוקית ואינה סבירה

כמפורט בחו"ד המשפטית המצורפת למענה, לטענת המתנגדים, הוראה זו אינה חוקית ולתמיכה בטענה זו הם מפנים לפסיקה משנת 1997. דא עקא, מאז ניתנה הפסיקה אליה מפנים המתנגדים, הותקנו תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, מהן עולה באופן ברור כי ניתן לקבוע בתכנית הוראה לפיה סטייה מהוראותיה בהיבטים מסוימים היא סטייה ניכרת. כך, בסעיף 19(2) לתקנות אלו, מצוין כי "סטייה ניכרת" היא, בין היתר, "סטייה מהוראות תכנית, כשנקבע בתכנית כי סטייה מהן מהווה סטייה ניכרת". תקנות אלה הינן חד משמעיות, ולא נפסלו ע"י בית המשפט העליון בשבתו כבית דין גבוה לצדק. זאת ועוד. ההוראה בתכנית, הקובעת כי סטייה ממספר יחידות הדיור תהווה סטייה ניכרת היא סבירה. מספר יחידות הדיור נבחן במסגרת דוח כלכלי והיבטי הפרוגרמה נשענים על בחינה זו. בנוסף, קביעה זו תבטיח ודאות וכן תאפשר מימוש ובנייה מהירים, ללא צורך בפרסום ושמיעת התנגדויות והתארכות תהליך הבנייה בעקבות אלה. גם ההוראה בתכנית הקובעת גובה קומות מקסימלי משיגה מטרות אלה, כאשר עד לטווח המקסימלי של הקומות ניתנת גמישות תכנונית.

7. פרוגרמה וצרכי ציבור

7.1. התכנית אינה כוללת פתרונות לצרכי הציבור

התכנית נותנת מענה מלא לצרכי ציבור כפי שמוצג בנספח הפרוגרמה. דרישה לכתות לימוד ובתי ספר תינתן במסגרת המוסדות הקיימים ובנייתם של מוסדות חדשים במידת הצורך ברחבי העיר ובשכונות חדשות. יש להדגיש שהפרויקט נלקח בחשבון גם בתכנית המתאר כך שניתן מענה גם ברמה הכלל עירונית להיבט זה.

8. היבטים כלכליים

8.1. הנחות המוצא שגויות בחוות הדעת הכלכלית

במסגרת התכנית נערכה שומה כלכלית לפי תקן 21, שומה זו על כל ערכיה נבחנו ואושרו גם ע"י שמאי הותמ"ל, ערכי השומה מציגים רווח יזמי של 17.9% שהוא רווח יזמי מקובל בתכניות התחדשות עירונית. מענה מפורט לערכים שהוצגו בהתנגדות, בהתייחסות נפרדת שנערכה ע"י שמאי התכנית.

8.2. מנגנון מגרשי ההשלמה מיותר

בתהליך התכנון נבחנה כמו גם חלופה לפתרון פינוי ובינוי מלא בתחום שכונת גיורא, ללא שימוש במגרשי השלמה. חלופה זו התבססה על מגדלים בני 6 דירות בקומה ובגובה 30 קומות. חלופה זו נפסלה בשל העומס והצפיפות בתכנית. השימוש במגרשי ההשלמה מאפשר פתרון תכנוני איכותי יותר.

8.3. גודל הדירות המוצע אינו מספיק לטובת היתכנות כלכלית



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

לעיניין גודל הדירות המוצע- הטענה נדחית-אנו סבורים שגודל הדירות המוצעות הינו ראוי ומאפשר תמחיל מגוון של יח"ד. עם זאת המענה עבור הגדלת הרווח היזמי מקובלת, ולכן מוצעת תוספת של 150 יח"ד לפרויקט כולו כפי ואשר מתבסס על העלאת עלויות הבניה.