

Eli Wilchek, LL.M.*
Avner Cohen
Shirly Sofor-Demri
Yosi Riesenber
Eliad Afari, LL.M., Notary
Carmi Rabi
Meirav Barnea, MBA
Ravit Cyment, LL.M
Ido Einat
Ofir Cohen
Ori Reichkind
Ofir Samech
Rozet Heller
Laura Davidov
Neomi (Spivak) Amir
Hilal Galkop
Sivan Bezalet
Ariel Pal
Chen Ishi
Guy Ziv-Shalom, LL.M
Ido Peretz

Halfa office
Jehuda Cohen, LL.M

*A Member of the New-York Bar

CW
COHEN, WILCHEK & CO.
כהן, וילצ'ק ושות'
ADVOCATES

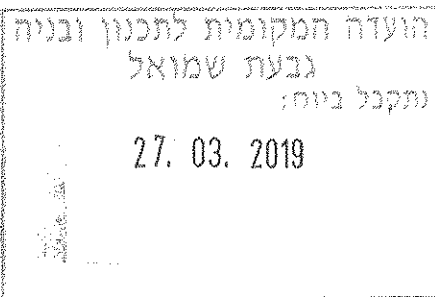
ד"ר אבנר כהן, 14 בית עוז, רמת גן 5250607
14 Abba Hillel Rd, Oz-Building
Ramat-Gan 5250607, Israel
Email: cw@cwlaw.co.il : 03-611-9000
Fax: (972) 03-751-9191 Tel: (972) 03-611-9000

www.cwlaw.co.il

אלי וילצ'ק, LL.M.
אבנר כהן
שירלי סופר-דמרי
יוסי ריזנברג
אלעד עשאי, LL.M., נוטריון
כרמית רבי
מירב ברנא, MBA
רזית צימנט, LL.M.
עדו עינת
אופיר כהן
אורי רייכקינד
עופר סמך
רותם הלר
לאורה דוידוב
נעמי שפיבק, אמיר
הלל גלקופ
סיון בצלאל
אריאל פל
רחי ישי
גיא זיו-שלום, LL.M
ידו פרץ

משרד חיפה:
יהודה כהן, LL.M.

יחבר לשכת עוה"ד בנתי-יורק



14/03/2019
סימוכין: 40151/1/5

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
שד הרצל 91, רמלה 72430
ג.א.ג.

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל (תכנית מס' 427-0419887)

בשם מרשטנו, אי סי איי טלקום בע"מ (להלן: "המתנגדת"), בעלת הזכויות בחלקות 319, 320, 323 בגוש 6368, הרינו להגיש התנגדות לתכנית מס' 427-0419887 "תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל" (להלן: "התכנית המוצעת").

המתנגדת מבקשת לברך על הכנת תכנית המתאר הכוללנית, ועל הייעוד המשולב שנקבע במקרקעיה (מגורים, מסחר ותעסוקה). יחד עם זאת, תטען המתנגדת כי יש מקום לתוספת זכויות נכרות לתעסוקה במתחם התכנון 3A כולו ובמקרקעי המתנגדת בפרט, וזאת, בין היתר, נוכח מאפייניהם היחודיים של המקרקעין (שטחם הגדול ומיקומם האסטרטגי), באופן שיהווה ניצול נכון וראוי של משאב הקרקע היקר, ובאופן התואם את זכויות הבנייה המאושרות כיום באזורי תעסוקה במטרופולין גוש דן, כולל בערים שכנות לגבעת שמואל.

וחכל כמפורט להלן.

רקע

א. כללי

1. ביום 31.1.2019 או בסמוך לכך הופקדה התכנית המוצעת, שבהתאם לדברי ההסבר שלה נועדה להוות תכנית כוללנית, לתכנון כולל לעיר גבעת שמואל עד לשנת יעד 2040:

עריכת הנתונים מתבסס על תהליך תכנוני שהחל באיסוף נתונים וניתוחם, גיבוש החזון, וקביעת סכמה אסטרטגית למיתוח העיר, ממנה נגזרה חלופה תכנונית נבחרת. תכנית המתאר הכוללת מהווה שלב משמעותי ביותר בתהליך יצירתה של מסגרת תכנונית שתאפשר העברת סמכויות תכנון לועדה המקומית לתכנון ולבניה, התכנית נידונה בפורומים שונים: ועדות עבודה וחילוקי, דיונים עם צוות ההנדסה העירוני ונבחרי העיר. במקביל, התבצע תהליך שיתוף ציבור. שנת היעד לתכנית היא 2040. תכנית המתאר הכוללת לגבעות שמואל, מהווה שינוי לתכנית המתאר התקפה של העיר, מ/מ/950.

תכנית המתאר מסדירה את הקיבולת הכללית של העיר המתוארת לעיל, תוך מתן הנחיות לאופן גידול העיר במכלול השימושים.

הצפי הוא שבשנת 2040, היקף האוכלוסיה יעמוד על כ-55,000 תושבים, בגידול שנתי ממוצע של כ-3.1% נתון המהווה עלייה ביחס לקצב הגידול היישובי (הגבוה) בשני העשורים שקדמו להכנת תכנית המתאר.

פיתוח העיר:

תכנית המתאר מנחה להמשך התפתחות העיר כחטיבה עירונית במטרופולין, ולהתחדשות ברוח המקום הקיים ומורשת העיר. התכנית מציעה מבנה עירוני מוגדר, המושתת על פיתוח עירוני איכותי, קומפקטיות עירונית ונגישות מיטבית. יסוד המבנה העירוני המוצע הוא מרכז לינארי ראשי, שישמש כמרכז העסקי, ציבורי, כלכלי וחברתי של העיר. המרכז הלינארי יתבסס על ציר עירוני מיוחד (צפון-דרום) המחבר את העיר עם המוקדים המטרופוליניים הצמודים אליה. הציר ירכז אליו פעילות עירונית ב-3 חוליות ראשיות לאורכה: בצפון-מרכז עירוני משולב (עירוב שימושים: תעסוקה, מסחר ומגורים), באמצע-מרכז אזורי באומי ציבורי-אקדמי, ובדרום-מרכז מסחרי קיים. השדרה תתחבר לאוניברסיטה ותספק קישור בין העיר למוסד זה, קישור המהווה תשתית פיזית ורעיונית לבניון זיקות הדדיות בין העיר לאוניברסיטה, וזרימה, למטרופולין ולמרחב הארצי. התפישה התכנונית של המרכז המוצע משקפת תכנון רב דורי ובר קיימא, הכולל בתוכו סוגי דיור שונים לכל אחד משלבי החיים, בשילוב עם מערך שירותים כלולים נגיש, לרבות מסחר, תעסוקה ושירותי ציבור.

בהיקף העיר ימותחו מרכזי תעסוקה, אשר יתבססו על נגישות תחבורתית גבוהה ונצפות מטרופולינית. בעתודות הקרקע בעיר תתרחש התפתחות עירונית אינטנסיבית, עם זיקה תפקודית לשדרה המרכזית, תוך התבססות על תחבורה ציבורית ומיתון תנועה ברחובות העיר. תכנית המתאר מאפשרת התחדשות של המרקמים הקיימים בבנייה דווייה בעיר, באומי מאוזן ורצוי, תוך מתן תשתית פרוגרמטית לביצוע התחדשות (ציבורית, תחבורתית וכלכלית). המכלול הבנוי בגבעות שמואל מוצע להיות אטרקטיבי ומגוון; הרקמה צמודת הקרקע הקיימת בעיר (מבני "דו") תישאר בצביון הקיים, כחלק מטיפוח ה"רוח המקומית" של ליבת היישוב הוותיק.

תכנית המתאר מקדמת תכנון מרחב ציבורי איכותי, בו הממשקים בין החדש לוותיק משמשים כמחוללי פעילות ציבורית, ומספקים אורה מיטבית למיתוחן של קהילות מגובשות.

כלכלה עירונית:

תכנית המתאר מעניקה חשיבות רבה לנושא הכלכלה העירונית בגבעת שמואל, ולהבטחת בסיס כלכלי איתן וארוך טווח לעיר, שיתמוך בגידולה בעשורים הבאים. תכנית המתאר מציעה להעצים ולשדרג את אזורי התעסוקה בעיר, ומקנה להם כלים לפיתוח ולשגשוג הממנפים את מיקומם המרכזי במטרופולין. בעיר קומפקטית בגבעת שמואל, הסמיכות בין המגורים למוקדי התעסוקה תיצור ערך מוסף בזכות תעסוקה קרובה לבית, הפחתת יוממות, וקידום תחבורה ותנועה מקומית (אופניים, רגלית).

2. מטרת התכנית המוצעת, בהתאם לסעיף 2.1 בחוראותיה:

2.1 מטרת התכנית

- 1) תכנון חלקי העיר חשונים בתוך המסגרת המוניציפאלית לכדי מערך אורבני אחיד וקומפקטי, תוך הקניית ייחודיות לכל אזור.
- 2) העצמת איכות החיים האישית והקהילתית בעיר.
- 3) יצירת זיקה תפקודית בין העיר לסביבתה המטרופוליטית ומוקדים מרכזיים באזור: אוניברסיטת בר-אילן ואזור התעסוקה רמת סיב בפתח תקווה.
- 4) חתווית תכנון המנחה לשימוש יעיל של משאב הקרקע, תוך שמירה על שטחים פתוחים, הקפדה על תכנון מרחב ציבורי נאות וטתן אפשרות להתחדשות מרקמים עירוניים קיימים.
- 5) כינון תשתית כלל ישובית להתפתחות עגנים כלכליים משמעותיים בגבעת שמואל ואפשרויות תעסוקה ומסחר מגוונות בעיר לתושבי העיר ולכלל תושבי המטרופולין.
- 6) חיווך המרחב הציבורי ורחובות מרכזיים בעיר כמוקדי מפגש ופעילות עירונית וקהילתית.
- 7) פיתוח איכותי של מערך התחבורה הציבורית, התחבורה הלא ממונעת וחדרכים באופן התואם את גידול העיר, את פרישת המוקדים בה, ובחתייחס למיקומה במטרופולין.
- 8) מתן מענה שימושים מגוון, רב-תחומי, רב-תרבותי ורב-דורי- לבני העיר, לותיקה, לתושבים החדשים ולצרכי הסביבה.
- 9) שימור המורשת תוך קביעת מדיניות שימור של אתרים בעלי ערך היסטורי ותרבותי.
- 10) קביעת חוראות בנושאי איכות סביבה: שמירה על איכות אוויר, מניעת זיהום קרקע ומי תהום וטיפול בזיהום קיים.
- 11) יצירת מערכת איזונים תכנונית שתאפשר אספקת שירותים ברמת גבוהה לתושבים, במהלך שלבי התפתחות העיר.

3. בהתאם לסעיף 2.3 לחוראות התכנית, הנתונים הסטטיסטיים העיקריים בתכנית, בכל הנוגע לתעסוקה, מגורים ומסחר הינם כדלקמן:

שימוש	סה"כ שטחי בנייה בתכנית (עיקרי+שדות) מ"ר/ח"ד	סה"כ תוספת שטחי בנייה למאושר בתכנית (עיקרי+שדות) מ"ר/ח"ד	הערות
מגורים- שנת חיעד לתכנית- 2040	עד 2,252,200 מ"ר כ- 16,420 יח"ד	עד 878,800 מ"ר כ- 5,770 יח"ד	1. יעד אוכלוסייה: כ- 55,000 תושבים. 2. סה"כ תוספת שטחי בנייה למגורים כוללת תוספת שטחי בנייה בבניינים קיימים בבנייה רוויה, להרחבות יחידות דיור קיימות (ללא תוספת יח"ד), ע"פ סעיף 4.1.1 (8). 3. במסגרת זו נכללים כל סיווגי המגורים, לרבות דיור מוגן, מעוטת סטודנטים וכד'. 4. הנתונים לגבי סך כל מ"ר לבנייה למגורים משקפים הערכה של מסגרת כללית וניתן להוסיף עליהם בתאם לתנאים המפורטים בהוראות התכנית
תעסוקה, לרבות משרדים	703,100 מ"ר מתוכם כ- 540,900 מ"ר עיקרי	464,400 מ"ר מתוכם כ- 357,200 מ"ר עיקרי	תעסוקה ומסחר: לפי מפתת של 12.8 מ"ר עיקרי לנפש. שטחי בנייה כוללים בנייה באזורי שימושים מעורבים.
מסחר	208,000 מ"ר מתוכם כ- 160,000 מ"ר עיקרי	112,000 מ"ר מתוכם כ- 86,200 מ"ר עיקרי	תעסוקה ומסחר: לפי מפתת של 12.8 מ"ר עיקרי לנפש. שטחי בנייה כוללים בנייה באזורי שימושים מעורבים.

ב. תיאור מקרקעי המתנגדת

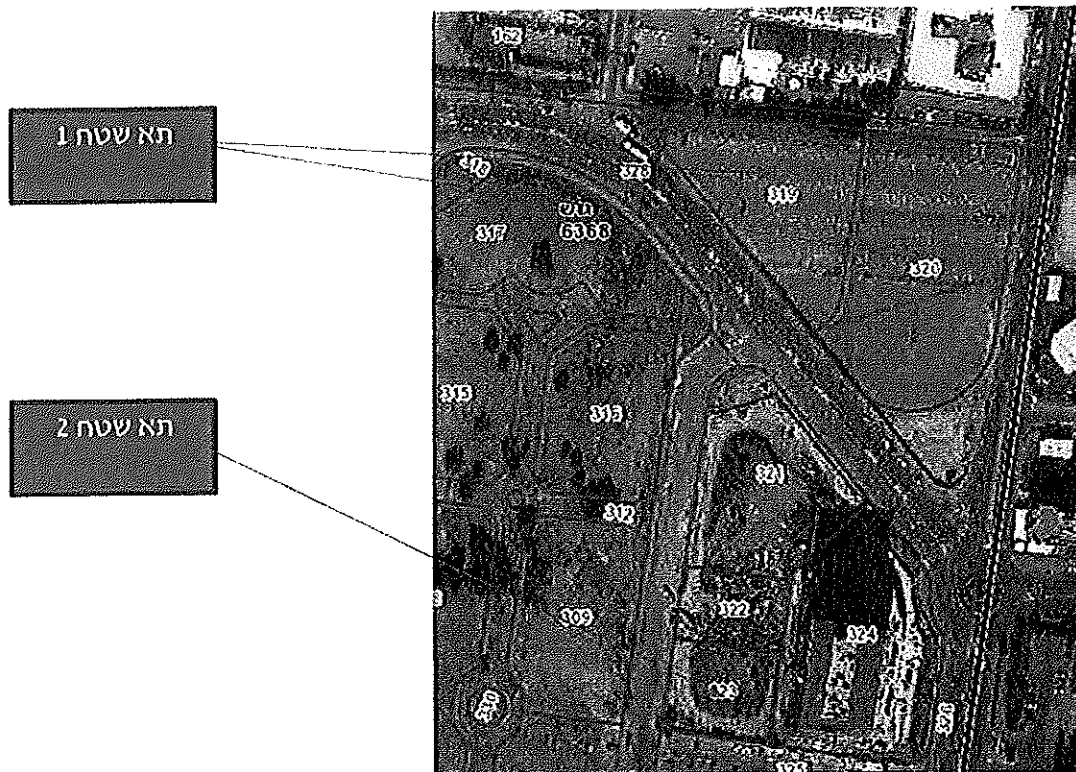
4. המתנגדת הינה בעלת זכות בעלות במקרקעין בגוש 6368 בתחום התכנית, כדלקמן:

א. תא שטח 1: שטחו הכולל 12,231 מ"ר והוא כולל את חלקה 319 (בשטח של 4,877 מ"ר) וחלקה
320 (בשטח של 7,354 מ"ר)

ב. תא שטח 2: חלקה 323 (בשטח 1,807 מ"ר).

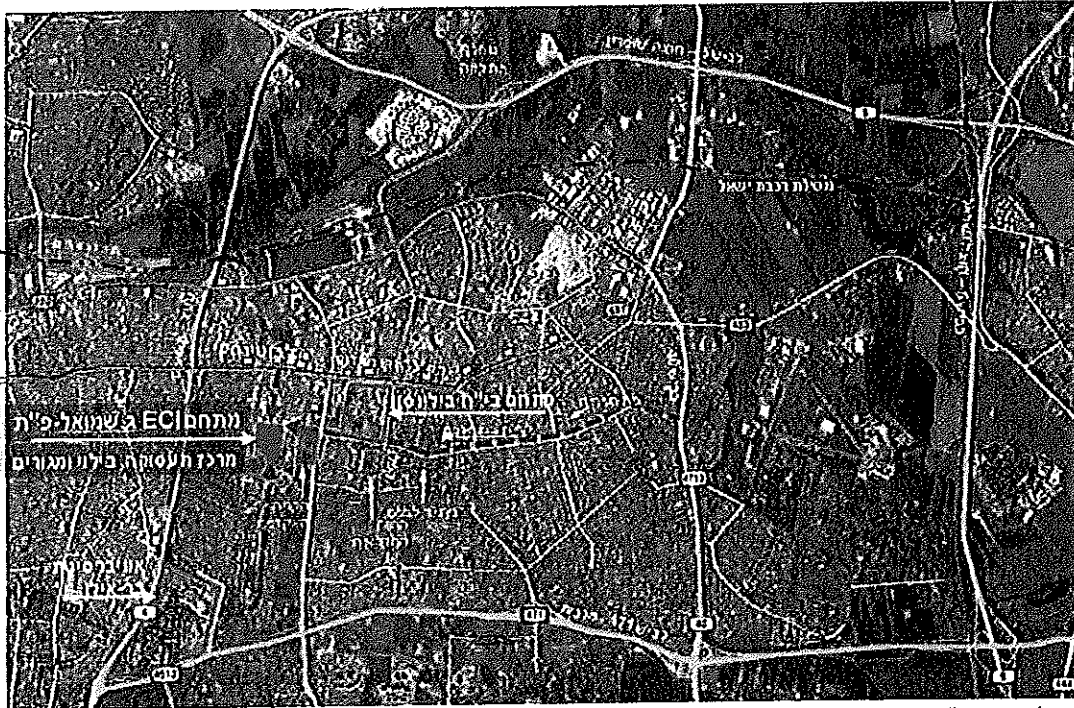
... העתק נסחי מרשם המקרקעין מצ"ב ומסומן נספח 1

5. להלן תצ"א בו סימון מקרקעי המתנגדת:

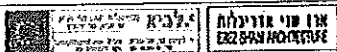


6. לא למותר לציין כי מקרקעי המתנגדות, ובפרט חלקות 319 ו-320, חלקות צמודות בבעלות בלעדית של המתנגדת ושגודלן יחד 12,231 מ"ר, מצויים במיקום ייחודי ואסטרטגי ביותר, בצפון מזרח התכנית המוצעת, במפגש בין שתי רשויות-גבעת שמואל (בדרום ובמזרח) ופתח תקווה (בצפון ובמערב). מתחם ECI, הכולל בדרומו את תא שטח 1 (מגרש ECI) בגבעת שמואל, ובצפונו את מגרש ECI בפתח תקווה, מהווה למעשה מפגש "צירים" עירוניים מרכזיים בגבעת שמואל ובפתח תקווה כמסומן בתצ"א להלן:

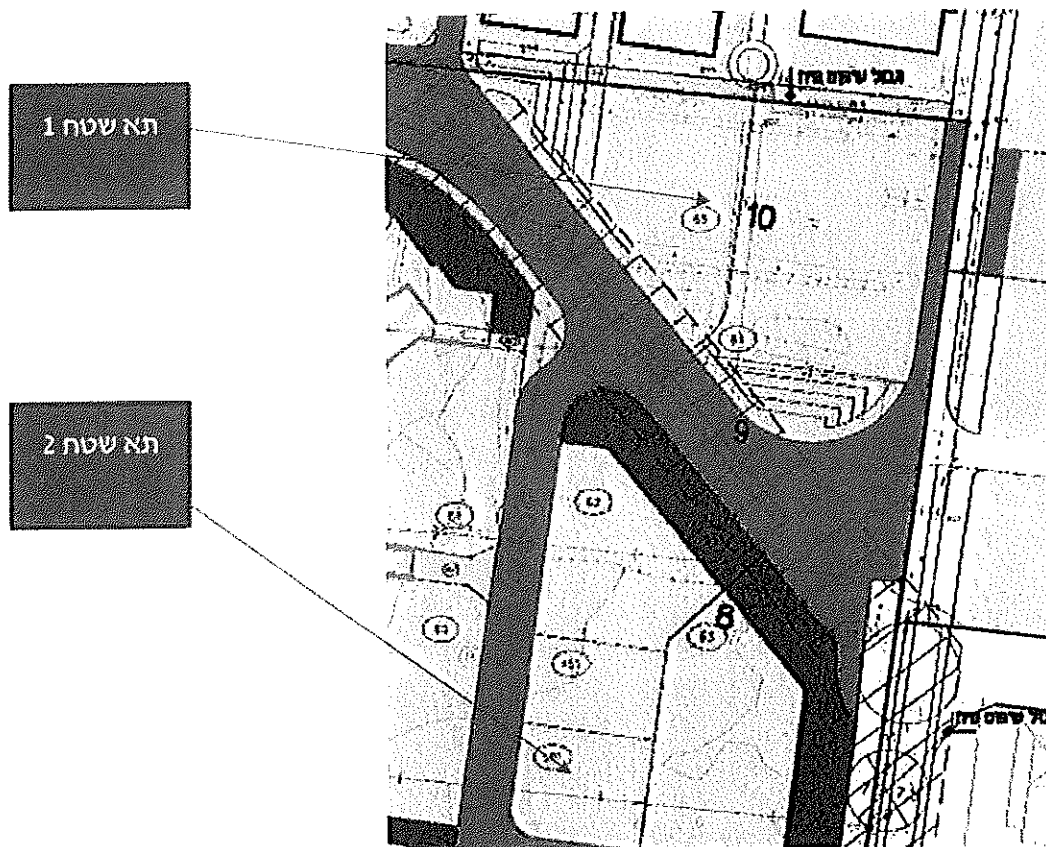
מתחם אי.סי.איי גבעת שמואל – פתח תקווה
השתלבות במערך האורבני



על רקע תצ"א



7. במסגרת מצב תכנוני מאושר במקרקעי המתנגדת חלה, בין היתר, תכנית ממ/3107, המייעדת את כלל מקרקעי המתנגדת לאזור תעשייה עתירת ידע ומשרדים:



8. זכויות הבניה, לפי תקנון תכנית מ/מ/3107 הינן עד 8 קומות, שטח עיקרי של 40% לקומה- קרי: 200% מאושר עיקרי.

שטח יעוד	סימון יעוד בצבע	שטח עיקרי		שטח שירות		סת"כ שטח בניה עיקרי	קומות מס'	שטח מגרש מינימלי	תכנית מקסימלית
		מפלס מעל הכניסה	מפלס מתחת הכניסה	מפלס מעל הכניסה	מפלס מתחת הכניסה				
תעשייה ונמל (כולל מגרש 50'x50')	סגול	עד 40% לקומה		שטח ושירות לקומות העליונות הוא 20% מהשטח העיקרי	שטח 320%	ראה בטבלת ריכוז ומסחר שבסעיף 6	עד 8 קומות. במגרש מס' 58 - עד 7 קומות. כמו כן תותר בנית 4 קומות מרתף עד לתחום הפיתוח חגוני.	על פי תשריט תכנית זו.	50% ובמגרש 50 תותר תכנית של 55%

11. במסגרת חוראות התכנית, קיימות בסעיף 4.2 חוראות למתחמים. לגבי מתחם 3- ליבת העיר, נכתב בין היתר, כי המדובר במתחם שעתיד לשמש כמרכז הגיאוגרפי והתפקודי של כלל העיר:

4.2.3 מתחם 3 – ליבת העיר	
4.2.3.1 תיאור המתחם	
 <p>מתחם זה מתוכנן לשמש כליבת העיר לאור מגמות הפיתוח החזויות והמקודמות בתכנית זו, הן כמרכז גיאוגרפי והן מבחינה תפקודית לכלל העיר. הציר הראשי המיוחד עובר במרכז המתחם, ומסביבו ימוקמו מגוון שימושים חמיצרים מרכז עירוני ליניארי, תוך כדי חיבור למוקדים בערים הגובלות.</p> <p>סה"כ יחידות דיור: 6,260 שטח מתחם: 959 דונם</p>	

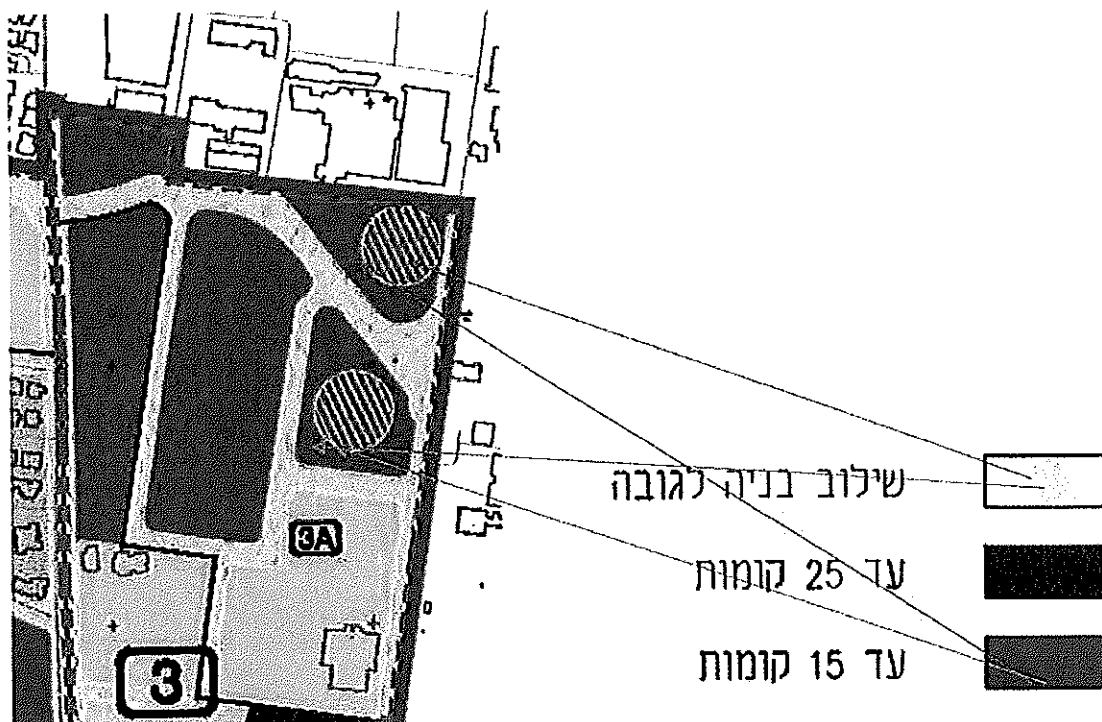
12. במסגרת סעיף 4.2.3.2 להוראות התכנית נקבע פירוט זכויות למגרש טיפוסי, ובו הובהר שהיקף סה"כ הזכויות המקסימליות למגרש הוא עד 350% (קרי במקרקעי המתנגדת- תוספת של 150% ביחס למצב מאושר):

פירוט זכויות למגרש טיפוסי:				
יעוד	גובה בניה (קומות)	זכויות בסיס למגרש	זכויות מקסימליות למגרש	הערות
מגורים מסחר ותעסוקה	עד 15 קומות עם שילוב בנייה לגובה	לפי תכנית קיימת	עד 350%	לתאי שטח ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה בלבד בתת נותחם 3A.

13. חוראות רלבנטיות נוספות שנקבעו במסגרת ס' 4.2.3.3 להוראות התכנית:

4.2.3.3	הוראות נוספות
	<p>א. טובה בינוי מקסימלי במתחם: עד 25 קומות בהתאם לעקרונות נספח עיצוב עירוני ובנייה לגובה.</p> <p>ב. יוכן מסמך מדיניות לאישור ועדת מקומית הקובע עקרונות לאישור תכניות מפורטות לתתי מתחמים 3A, 3B כל אחד, או לחלקים מהם, או שניהם ביחד.</p> <p>ג. ראה הנחיות לתכנון באזור "ציר מיוחד", פרק 3.11.1.</p> <p>ד. מטרת השימושים המעורבים בתת מתחם 3A היא ליצור מרכז עירוני משולב, בסוגי בינוי ובשימושים, כך שהוא ישמש כמרכז עירוני פעיל. תינתן אפשרות לתמחיל של תוספת שטחי הבנייה ברמת כל מגרש, ביחס של כ-50% מגורים, 50% תעסוקה ומסחר ושימושים אחרים שאינם מגורים, תכל ובלבד שזכויות הבנייה המאושרות לתעסוקה במגרש ימומשו בטרם מימוש שטחי הבנייה הנוספים למגורים.</p>

14. בנספח הפיתוח העירוני והבניה לגובה של התכנית, מסומנים מקרקעי המתנגדת באזורבינוי של עד 15 קומות + סימבול של שילוב בניה לגובה:



טעמי ההתנגדות

15. כאמור בפתח הדברים, המתנגדת מבקשת לברך על עצם הכנת התכנית, כמו גם על הייעוד שנקבע במקרקעיה. דא עקא, שהמתנגדת תטען כי התכנון המוצע, שהוא למעשה תוספת של 150% על הזכויות המאושרות (200%), אינו מהווה ניצול מיטבי וראוי של המקרקעין, וכי נוכח מאפייניהם היתודיים של מקרקעי המתנגדת, ובפרט חלקות 319 ו-320, יש מקום לתוספת זכויות משמעותית במקרקעי המתנגדת. הדברים יפורטו:

16. כאמור, חלקות 319-320 הן חלקות צמודות בבעלות בלעדית של המתנגדת, חמהות תא שטח אחד שגודלו הכולל 12,231 מ"ר.

17. המתנגדת תטען כי יש לעודד את הבינוי בתאי שטח גדולים כגון דא, שיכולים לאפשר בינוי של חללים משמעותיים ואיכותיים וריכוז פעילויות שונות, באופן שיהווה מקור משיכה, בין היתר, להקמת קמפוסים לחברות וארגונים גדולים ובינלאומיים ועתירי משאבים, וצריכת כ"א גדול ואיכותי. כך נעשה גם ברוב אזורי התעסוקה בערים שבמטרופולין גוש דן.

18. בהקשר זה, מבקשת המתנגדת להפנות את הועדה המחוזית הנכבדה לעקרונות התכנון בתכניות דומות באותו מטרופולין גוש דן, לרבות בערים שכנות לגבעת שמואל, ובהן: בני ברק, רמת גן ופתח תקווה, בהן נקבעו הזכויות בהתאם לגודל המגרש, תוך תמרוץ למגרשים גדולים.

19. כך, בין היתר, תבקש המתנגדת להפנות לתכנית BBC מזרח בבני ברק, בה נקבעו הזכויות בהתאם לגודל המגרש, תוך תמרוץ למגרשים הגדולים, כך שלמגרשים בגודל של 10 דונם ומעלה מוקצות זכויות עיקריות בשיעור של 900%:

6. BBC מזרח טבלת זכויות

הערות	שטחי ציבור	זכויות עיקריות*	גודל מגרש
	אזור B (אזור תעסוקה מזרחי)	אזור A (בב/566)	
		450%	עד 1.5 ד'
		575%	3.0 - 1.5 ד'
		700%	5.0 - 3.0 ד'
		800%	10.0 - 5.0 ד'
		900%	10 ד' ומעלה
		* זכויות מחלקה/מגרש לפני הפקעה	

20. דוגמה נוספת רלבנטית לתכנון בניה המוקצות באופן יחסי לגודל המגרש, תוך תמרוץ למגרשים גדולים, היא בתכנית רג/1800 (מתחם הבורסה), שהוחלט להפקידה, ואשר בהתאם להחלטת ההפקדה

מיום 28.5.18 תוקנו מסמכיה והיא מקצה למגרשים בגודל של מעל 5 דונם 1,500% בניה זכויות בסיס (עיקרי ושירות על קרקע), כשאחוזי הבנייה לזכויות מירביות במגרשים אלו- 3,000% :

תבנית 505-0379776 - רג/1800: נספח זכויות בניה - טבלת מ"י 8

תעד קרקע	אזור בנספח המתחמים	תאגיד שטח	שטח מגרש (ד')	% בניה זכויות בסיס (עיקרי ושירות ע"ק)	% בניה זכויות מירביות (עיקרי ושירות ע"ק)	תכנית מכסימלית (%)	מ"י קומות מכסימלי לזכויות מירביות (קומות מעל מפלס הקומה הקובעת)	מ"י קומות מכסימלי לזכויות מירביות (קומות מעל מפלס הקומה הקובעת)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
תעסוקה	אזור A	202-205	0 - 1.499	600	1200	60	-	60
		214-203	1.5-4.999	1200	2000	60	-	60
		225,217	5.0 -	1500	3000	60	-	60
	אזור B	220-215	0 - 1.499	500	1000	60	15	20
			1.5 -	800	1500	60	16	35
	אזור C	221-223	ל"ר	450	700	60	7	15
תעסוקה ומבנים	ראו סעיף 4.6							

21. כמו כן, יש לציין את מסמך המדיניות לאזור התעסוקה "רמת סיב" פתח תקווה- אזור הגובל במתחם תכנון 3A (בו נמצאים מגרשי המתנגדות), כפי שאומץ על ידי הועדה המקומית פתח תקווה בתחלתה מיום 28.2.2019. בהתאם למסמך זה זכויות הבניה מדורגות ונגזרות לפי גודל מגרשים, כאשר זכויות הבניה במגרשים גדולים שגודלם מעל 10 דונם הן בין 800% עיקרי (למגרשים שמרחקם מעל 300 מ' ממתע"ן) ל-900% עיקרי (למגרשים עד 300 מ' ממתע"ן):

ד- זכויות בניה מדורגות

גודל מגרש בדונם	אחוזי בניה עיקרי עד 300 מ' ממתע"ן	אחוזי בניה עיקרי מעל 300 מ' ממתע"ן
0-1.50	350%	
1.50-3.0	450%	
3.0-5.0	700%	600%
5.0-10.0	800%	700%
+10.0	900%	800%
שטח שרות	45% מהעיקרי	
הקצאת מחמגרש עבור שטחי ציבור מבוים	תוספת 130%	
		65%

... העתק החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה מצ"ב ומסומן נספח 2

22. הנה כי כן, בתכניות המתוכננות בעת האחרונה, ניתן תמריץ לבינוי במגרשים גדולים, שעתיד לייצר בינוי איכותי ומקור משיכה לחברות עתירות משאבים, ובאחוזי בניה ניכרים. במצב דברים זה, תטען המתנגדת כי תוספת 150% בתכנית המוצעת לתא שטח של למעלה מ-12 דונם, ובסה"כ 350% זכויות בינוי (עיקרי)- הם בלתי מספקים, ומחווים ניצול לא ראוי של משאב הקרקע היקר. לפיכך, תציע המתנגדת כי תתוקן התכנית המוצעת באופן שיעודד ויתמרץ בינוי במגרשים/מתחמי בינוי גדולים, המאפשרים בינוי איכותי ורב תכליתי כאמור, **כולל במקרקעי המתנגדת**.

23. לא זו אף זו. מקרקעי המתנגדת ובפרט חלקות 319, 320 מצויים במיקום ייחודי ואסטרטגי ביותר, בצפון מזרח התכנית המוצעת, בצמידות לתחום העיר פתח תקווה, ולמעשה במפגש "צירים" מרכזיים בפתח תקווה וגבעת שמואל כמפורט לעיל. המדובר במיקום ייחודי, שמאפשר מתן מקסימום זכויות.

24. ככל הנראה אף עורכי התכנית סברו כי המדובר במיקום ייחודי, ולא בכדי סימנו את מקרקעי המתנגדת בסימבול של "שילוב בנייה לגובה". סימון זה, בשילוב עם חוראות התכנית המובאות לעיל (סעיף 4.2.3), מאפשר בנייה לגובה של עד 25 קומות (באזור שמסומן לבינוי של עד 15 קומות).

25. בהקשר זה תבקש המתנגדת לטעון שני דברים: ראשית, מאחר שהתכנית מלמדת שאף עורכיה סבורים כי במקרקעי המתנגדת יש מקום לאפשר בינוי לגובה- הרי שיש ליתן מקסימום זכויות, על מנת שאכן תנוצל אפשרות זו, ויתאפשר ניצול ראוי של תא השטח הגדול והאיכותי כמפורט לעיל. שנית, מאחר שאכן מדובר במיקום ייחודי- הן מבחינת המיקום הגיאוגרפי והן מבחינת מופרדות תא השטח (חלקות

319-320) מיתר תחום התכנית באמצעות דרכים- הרי שיש מקום לחותיר גמישות נוספת בקשר לגובה הבינוי, ולאפשר במגרשים אלו גם בינוי גבוה יותר.

26. ודוק: מדיניות הגובה ומספר הקומות במטרופולין גוש דן השתנתה עם השנים, וכיום נבנים במטרופולין מגדלי תעסוקה שגובהם עולה על 40 קומות. משכך, אין מקום להגבלה זו של 25 קומות כמוצע בתכנית המוצעת, ויש לחותיר גמישות גם בעניין זה.

27. לאור האמור, תטען המתנגדת כי יש מקום לתיקון התכנית המוצעת, ולתוספת זכויות משמעותית במקרקעי המתנגדת, ובפרט בחלקות 319-320 כאמור, כמו גם הותרת גמישות בעניין מספר הקומות המוצע במקרקעי המתנגדת, ובפרט בחלקות 319-320, באופן שיהווה ניצול נכון וראוי של משאב הקרקע היקר במיקום האסטרטגי המדובר, כדוגמת הזכויות הניתנות בתכניות דומות בערים שכנות (כמפורט לעיל), או למצער כי ייקבע שלמגרשים ששטחם מעל 10 דונם יינתנו זכויות כוללות בסך 500% שטח עיקרי בגובה מירבי של 35 קומות.

סיכום

28. אשר על כן, ולאור המפורט לעיל, תטען המתנגדת כי יש לתקן את התכנית המוצעת, כמפורט בחתנגדות זו לעיל. משכך, מתבקשת הועדה המחוזית הנכבדה לתקן את התכנית.

29. התנגדות זו מלווה בתצהירו של מר אייל כחן, מנהל חכספים של המתנגדת.

30. למען הסדר הטוב, המתנגדת תבקש את הועדה המחוזית הנכבדה להזמין לדיון בחתנגדויות, והיא שומרת על זכותה לחוסיף על טענותיה (בין בע"פ ובין בכתב) ולהציא מסמכים נוספים, ככל שיידרש לכך הדבר בהמשך.

בכבוד רב,
אלי וילצ'יק, עו"ד מורב ברנע, עו"ד
כחן, וילצ'יק, ושות', עורכי דין

העתק:

הועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל, גוש עציון 11 גבעת שמואל

תצהיר

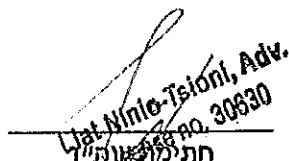
אני החתום מטה 102 S46 נושא ת.ז. מס' 058423757 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה לאמור:

1. הנני משמש כשם אליהו כסא בחברת אי סי איי טלקום בע"מ (להלן: "המתנגדות"), בעלת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 319, 320, 323 בגוש 6368 שבמואל, המצויים בתחום תכנית מס' 427-0419887 "תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל" (להלן: "התכנית").
2. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה לכתב ההתנגדות לתכנית, המוגשת על ידי המתנגדת (להלן: "כתב ההתנגדות").
3. הנני מאשר בזאת כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת והטענות הכלולים בו נכונים לפי מיטב ידיעתי ואמונתי ולפי יעוץ משפטי שקיבלתי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

אישור

אני החתום מטה עו"ד ד"ר אריאל כהן מאשר/ת בזה כי ביום 14.3.19 חופיע בפניי מר 102 S46 שזיהיתיו ע"פ ת.ז. מס' 058423757, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.


Daf Nini-Tsioni, Adv.
מס' 30830
חתימת עו"ד