

סעיף: 1 תוכנית מפורטת: 405-0844001
 פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 20220002 בתאריך: 19/01/2022

שם: התחדשות עירונית שדרת ששת הימים
 שטח התוכנית: 21,718.000 מ"ר
 סמכות: ועדה מחוזית
 גרסת הוראות: 29 גרסת תשריט: 12

יחס	לתכנית
שינוי	1/1/כס
החלפה	כס/1/1/א
החלפה	כס/1/1/ג
החלפה	כס/1/1/גג
החלפה	כס/1/1/ג/א
החלפה	כס/1/1/גז
החלפה	כס/1/1/ה
החלפה	כס/1/1/מ
החלפה	כס/1/1/מ/ג
כפיפות	כס/1/1/סגח
כפיפות	כס/1/1/פיס
החלפה	כס/99/2
החלפה	כס/99
החלפה	כס/מק/1/1/ג/ג
החלפה	כס/מק/1/1/ד
החלפה	כס/מק/1/1/מ/ב

ג ב ל ו ת

בדרום מערב העיר כפר סבא בסמיכות למרכז העיר. בין שדרות ששת הימים מצפון והרחובות גאולה ממזרח, זאב גלר ממערב והפרדס מדרום.

בעלי עניין:

רשות מקומית	יזם/יזום:
ועדה מקומית לתכנון ו	S
אליהו אברהם דרמן	מתכנן:
אליהו אברהם דרמן	S
עיריית פנקס	מודד:
חברת ינוב בניה ופיתוח בע"מ	מתנגד:
עו"ד מיכה גדרון	S
ציפי פולטין	S
עו"ד עמיר פולטין	S
שמואל מור	S
גנית ספיר	S
עו"ד שי ספיר	S
צבי הנדל	S
בר-עוז פינוי בינוי ששת הימים בע"מ	S
בר-עוז מרגלית השקעות בע"מ	S
י.א. בר-עוז חברה לבניין 1998 בע"מ	S
א.ר.י. (ברעוז) יזמות ובניה בע"מ	S
מעוז נסיעות בע"מ	S
רון מרגלית	S
עו"ד מעין אבנברג	S
שי מורן	יועץ תנועה:
רשות מקומית	מגיש:
ועדה מקומית לתכנון ו	S
אליהו אברהם דרמן	עורך ראשי:

אזורים

כפר סבא

גושים/ חלקות לתכנית:

חלקות בשלמותן:

גוש: 6426 חלקות: 574, 576, 577

גוש: 6426 חלקות: 584, 589, 590

גוש: 6426 חלקות: 591, 592, 944

גוש: 6426 חלקות: 946, 947

חלקי חלקות:

גוש: 6426 ח"ח 5

מטרת התכנית:

@NN@ מענה להתנגדויות תכנית התחדשות ששת הימים 405-0844001

תכנית התחדשות עירונית "שדרות ששת הימים" מובאת לצורך דיון להמלצה לוועדה המחוזית בדבר התנגדויות שהוגשו לקראת שמיעת ההתנגדויות.

התכנית חלה על חלקות 574, 576-577, 584, 589-592, 944, 946-947 בגוש 6426, אשר נמצאים בייעוד מגורים ג', ושטח דרך מוצעת מתוקף תכנית כס/1 (בתוקף מיום ה- 18.06.1970, י.פ. 1636)

תכנית התחדשות עירונית במתחם ששת הימים בדרום מערב העיר כפר סבא בקרבה למרכז העיר בשטח של כ- 21 דונם. גבולות התכנית הם מצפון רחוב ששת הימים, ממערב רחוב זאב גלר, מדרום רחוב הפרדס ומזרח רחוב גאולה.

במתחם 15 מבנים בייעוד קרקע מגורים ג' אשר מאכלסים כ-120 יח"ד ודרכים מכוח התכנית כס/1 על שניויה.

התכנית המופקדת מציעה הריסה של 15 המבנים הקיימים, 120 יחידות דיור קיימות והקמה של מבני מגורים חדשים בהיקף של 369 יח"ד מתוכם לפחות 20% יחידות דיור קטנות. התכנית מציעה שלושה מתחמי איחוד וחלוקה לעתיד לצורך חלוקה לשלושה מתחמי משנה עצמאיים ובלתי תלויים בהתאם לחלוקת החלקות הקיימת. כל תתי המתחמים יכילו מבני מגורים ושטחים פתוחים תוך חיבור לרשת השבילים הירוקה העירונית. טיפוס המגורים המוצעים מכילים תמהיל גבהים מגוון לשמירה תבנית הבנייה המרקמית ושמירה על איכות אור ואוויר למתחמי המגורים. כמו כן תעשה הרחבה של זכות הדרך הקיימת ברחובות אגרון, הפרדס וגורדון להסדרה תנועתית בהתאם לכמות יחידות הדיור החדשה.

א. המצב המאושר:

תכנית כס/1 (פורסמה לתוקף ביום 18.06.1970) היא התכנית הראשית המאושרת בתחום מתחם התכנון ומחלקת אותה ל- 2 ייעודי קרקע: מגורים ג' ואזור דרך מוצעת. להלן זכויות הבניה המאושרות במגרשי המתחם:

1. מספר קומות: ק+4

2. מספר יח"ד: 122

3. שטחי הבניה: 17,507 מ"ר במגרשי ייעוד מגורים ג'.

4. חניה: מרתפי חנייה למבני המגורים לפי תכנית כס/1/1, ובלבד שיהיו בתוך גבול החלקה.

5. נספחים: מחסנים נכללים בשטחי הבנייה המותרים (מתכנית כס/1).

6. קווי בנייה:

קדמי: 11 מ' מציר הדרך

צידי: 4 מ'

אחורי: 6 מ'

א. הליך סטטוטורי :

תכנית כס/ 77-78/700/1 נדונה והומלצה לפרסום בועדה המחוזית בועדת המשנה המקומית ביום 29.7.2019 תכנית הועברה לועדה המחוזית במערכת המקוונת, מספר 405-0789123. התכנית נדונה בוועדה המחוזית ביום 11.11.2019, הועדה המחוזית החליטה לאשר את הבקשה לפרסם על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק, כמו כן לפרסם ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק לפיו לא יינתנו היתרי בנייה במתחם, תוקף התנאים ל 6 חודשים, על הועדה המקומית לעדכן את לשכת התכנון המחוזית לגבי התקדמות התכנית במתחם תוך 3 חודשים. התכנית פורסמה בילקוט הפרסומים ביום 19.12.2019 י.פ. 8588 התכנית פורסמה בשלטים ובעיתונים ביום 20.12.2019 ביום 24.2.2020 נערך דיון מקדים עם נציגויות ועדי התושבים במנהלת להתחדשות עירונית התכנית הובאה לדיון מקדים בועדה המקומית לצורך עדכון ובחירת חלופת תכנון ביום 17.2.2020 התכנית הוצגה בכנס תושבים ביום 3.3.2020 כל חומרי הדיונים והחלטות הועדה לצורך עדכון לשכת התכנון נשלחו לוועדה המחוזית באמצעות דואר אלקטרוני ביום 19.2.2020 וביום 9.3.2020 30.03.20 התכנית נדונה בועדת המשנה המקומית מס 20200004 והומלצה להפקדה בועדה המחוזית. 14.12.20 התכנית נדונה בועדה המחוזית מחוז מרכז והומלצה להפקדה. 21.12.20 התכנית נדונה בועדת המשנה המחוזית להתחדשות עירונית והומלצה להפקדה 19.1.21 התכנית נדונה בועדה המחוזית המקצועית למים וביוב. התכנית הופקדה בפרסום בעיתונים ביום 3.9.21 ודבר הפקדתה פורסם בילקוט פרסומים מס 9817 מיום 16.8.21

לתכנית הוגשו 6 התנגדויות :

התנגדות 1 – מוגשת בשם חברת י.נ.ו.ב והתושבים במתחמים המרכזי והמזרחי באמצעות עו"ד מיכה גידרון
התנגדות 2 - התנגדות דיירי ששת הימים 33-31 באמצעות עו"ד פולטין-גרונברג
התנגדות 3 - מר שמואל מור מרחוב הפרדס 6 דירה 4 בשם דיירים מהסביבה רחובות הפרדס, גאולה, יסמין, אגרון, גלר, גורדון, טרומן, איריס
התנגדות 4 - מר צבי הנדל מרחוב אגרון 19 דירה 1
התנגדות 5 – גנית ספיר מרחוב אגרון 2 באמצעות עו"ד שי ספיר
התנגדות 6 – בר עוז פינוי בינוי ששת הימים בע"מ, בר עוז מרגלית השקעות בע"מ, י.א. בר עוז חברה לבניין 1988 בע"מ, מעוז נסיעות בע"מ, א.ר.י (בר-עוז) יזמות ובניה הבע"מ ומר רון מרגלית באמצעות עו"ד מעין אבנרג.

- המלצות הצוות המקצועי מבוססות על מסמכי ההתנגדויות הכתובות ובטרם שמיעת המתנגדים בועדה המחוזית.

התנגדות 1 - חברת י.נ.ו.ב ותושבים במתחמים המרכזי והמזרחי באמצעות עו"ד מיכה גדרון

1.1 התנגדות זו מוגשת בשם חברת י.נ.ו.ב ותושבים במתחמים המרכזי והמזרחי.

התייחסות הצוות - צורף רק יפוי כוח של הגב' הילה לנצ'נר, ולא צורף יפוי כח הכולל את פירוט חתימות הדיירים על הזכות להגיש את ההתנגדות בשמם.

1.2 המתנגדים מציינים כי בבקשה להיתר הקודמת מכוח תמ"א 38 במסגרת המו"מ עם בעלי הדירות במתחמים המזרחי והמרכזי סוכם עם בעלי הדירות כי "דירות התמורה שיקבלו במסגרת הפינוי-בינוי (כוונת המתנגדים להיתר הריסה ובנייה מחדש בהתאם לתמ"א 38) יכללו תוספת שטחים של כ-40 מ"ר ושני מקומות חנייה" לדברי המתנגדים, הם הגישו בקשה להיתר בנייה לוועדה המקומית מכוח תמ"א 38, להריסת 6 בניינים קיימים במתחם המזרחי והקמת 4 בניינים חדשים הכוללים 145 דירות. לטענת המתנגדים, תכנית הפינוי-בינוי מציעה מספר זהה של דירות שאושר בהחלטת הוועדה של הבקשה להיתר הקודמת במסגרת תמ"א 38, ומפחיתה באופן ניכר את שטחי הבנייה באופן שלא מאפשר ליתן לבעלי הדירות את מלוא התמורות שסוכם עמם ואף לא תמורות נמוכות יותר.

לדחות את ההתנגדות - הדו"ח הכלכלי של התכנית מתייחס להוראות וזכויות שהוקנו בתכנית ולא לבקשות להיתר שנידונו בעבר ולא התקבל בגין היתר בניה. יצויין כי למתחם המרכזי כלל לא הוגשה בקשה להיתר.

הדוח נערך על פי תקן שמאי מס' 21 הנדרש בתכנית פינוי ובינוי בהתאם לפרמטרים שנקבעו בו. הדו"ח נבדק ואושר על ידי שמאי הוועדה המחוזית וכן בחינה של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית במסגרת הכרזת המתחם. הדו"ח תואם דוחו"ת כלכליים שאושרו בשנים האחרונות ע"י הותמ"ל וע"י הוועדה המחוזית.

מדובר בתכנון קודם מכוח תכנית מתאר ארצית - תמ"א 38, להיתר להריסה של 6 מבני מגורים ובניית 4 מבני מגורים חדשים בבניה רוויה במקומם, ולא בתכנית התחדשות עירונית. קיימת טעות בניסוח "פינוי-בינוי" שמטעה על מתווה ההתחדשות. כמו כן, לפי תמ"א 38 תוספת השטחים המרבית המתאפשרת לכל דירה קיימת הינה של 25 מ"ר. החלקה כוללת 6- מבנים קיימים הנמצאים על חלקה בת מעל 6 דונם, התכנון היזמי הקודם כלל חישוב שטחים של כלל השטחים הבנויים בשטח החלקה לכדי קומה טיפוסית תיאורטית, הוספת שטחים מכוח התמ"א והתב"ע וממנה חלוקה ל-4 מבנים גבוהים. החישוב בבקשה שנדחתה דאז הינו חישוב שגוי של זכויות הבנייה על פי תמ"א. הבקשה הייתה ל 14,774 מ"ר עיקרי, בעוד על פי תחשיב שערכנו החישוב הנכון לפי זכויות התמ"א הוא 13,887 מ"ר (שטחים עיקריים ללא ממ"ד).

בתכנית המופקדת תא שטח 109 כולל 13485 מ"ר עיקרי ו 525 בקומת הקרקע לשטחים מבונים ציבוריים.

עם זאת יש לראות שינויים המוצעים בתכנית בסעיף 1.4 וסעיף 1.11 בכדי לאפשר גמישות תכנונית ותמורה עדיפה לתושבים לרבות השינויים במתחם המזרחי.

אנו מבקשים כי שטחי הציבור המבונים בתא שטח 109 יומרו לשטחים שימושים כגון חדר כושר, אולמות חוגים ומשרדים קטנים לבעלי מקצועיות חופשיים כמו כן תוספת של 4 דירות מגורים לתא שטח זה.

אזי בתא שטח 109 יופחתו סך של 700 מ"ר של שטחים מבונים ציבוריים (עיקרי+שירות)

372 מ"ר עיקרי עבור 4 יחידות דיור +525 מ"ר עיקרי עבור שטחים סחירים כמפורט לעיל.

סה"כ 14,382 מ"ר עיקרי לתא שטח 109

ריווחיות המתחם בתכנית המופקדת נבחנה על ידי הצוות המקצועי בשנית, על בסיס השטחים המופקדים. במסגרת זו נבדקו זכויות התכנית כך שהשטח המוצע לדיירים כ- 21 מ"ר ולא 12 מ"ר, בדיקה זו נמצאה תואמת לריווחיות הראוייה ע"פ תקן 21 ולדרישות הסף של שמאי הוועדה המחוזית לשיעור רווחיות מינימלי בפרויקט פינוי ובינוי (הבדיקה נערכה בטרם המלצתנו להסיר מטלה ציבורית והוספת מ"ר סחירים לתא שטח למגורים והוספת 4 דירות לכל מתחם כך שהשטח המוצע לדיירים אף צפוי לגדול). ולפיכך דורשת הוועדה המקומית כי דיירי המתחם יקבלו לכל הפחות 21 מ"ר שהנם כוללים את 12 מ"ר לדירה על פי המדיניות ותוספת יחסית משטחים מאושרים בחלקה בטרם התכנית אשר לא נבנו.

לעניין מקומות החניה מדיניות הועדה המקומית מאז 2019 שמה למטרה לצמצם נסועה ברחבי העיר וקבעה כי תקן החניה בעיר 1:1 לכל יחידת דיור ועד 2 חניות ליחידות דיור מעל 120 מטר עיקרי.

1.3 **המטלות הציבוריות בקומת המסד** - המתנגדים טוענים כי במתחם המזרחי מוצעת הפקעה של כמעט שליש משטח המתחם לצרכי שטחים פתוחים ומבני ציבור בנוסף ל-1085 מ"ר שטח המבונה לצרכי ציבור. במתחם המרכזי על אף מבנה הציבורי הקיים מציעה התכנית תא שטח 401 למבני ציבור בצמידות לבית הכנסת ובנוסף התא שטח 108 שטחים מבונים ציבוריים על סה"כ 455 מ"ר שטחים מבונים ציבוריים. ובמתחם המערבי מציעה התכנית הפקעה נוספת של שטחים מבונים ציבוריים בסה"כ 1000 מ"ר (עיקרי + שרות).

לקבל את ההתנגדות חלקית – יובהר כי התכנית הינה תכנית שמכוחה תוכן טבלה לאיחוד וחלוקה ולפיכך מדובר בהפרשות לצרכי ציבור כנגד העצמת זכויות ולא בהפקעות.

למרות האמור לעיל מבקשת הועדה לשנות את פריסת שטחי הציבור כלהלן:

מתחם מזרחי :

לבטל בתכנית מתא שטח 109 את השטחים המבונים הציבוריים, סה"כ של 700 מ"ר עיקרי + שרות ולשמור בקומת המסד שטחים סחירים במקומם לטובת שימושים כגון חדר כושר, אולמות חוגים ומשרדים קטנים לבעלי מקצועיות חופשיים. בתא שטח 901 למבני ציבור מבוקש להגדיל מספר הקומות ל-4 קומות ברוטו, 40% תכסית בינוי 160% זכויות בנייה (2777 מ"ר סה"כ שהם 1507 מ"ר תוספת ביחס למוצע בתכנית המופקדת) ללא שינויים בגודל תא השטח.

מתחם המרכזי :

מבוקש לבטל את שטחים המבונים הציבוריים בתא שטח 108 ולשמור בקומת המסד שטחים סחירים במקומם לטובת שימושים כגון חדר כושר, אולמות חוגים ומשרדים קטנים לבעלי מקצועיות חופשיים, ולהוסיף קומה על בניין הציבורי בתא שטח 3- קומות ברוטו, 80% תכסית בינוי (מקסימלי לא מחייב) 160% זכויות בנייה (1107 מ"ר סה"כ שהם 107 מ"ר תוספת ביחס למה שהופקד) ללא שינויים בתא השטח 401.

מתחם המערבי :

בתא שטח 107 מבוקש להותיר שטחים מבונים ציבוריים רק על הדופן של רחוב גלר ואילו הדופן הפונה לרחוב הפרדס יש להמיר את שטחים המבונים הציבוריים לשטחים סחירים כאמור לעיל.

1.4 לטענת המתנגדים, על פי בדיקת שמאי מטעמם, התכנית אינה עומדת ברווחיות הנדרשת על פי תקן 21 וללא תוספת דירות ושטחי בנייה לא ניתן יהיה להוציא את הפרויקטים אל הפועל.

לדחות את ההתנגדות - בהמשך לאמור בסעיף 1.2 יודגש, הדוח הכלכלי עומד בתקינה, כפי שנבדק ואושר ע"י שמאי הוועדה המחוזית. מעבר לכך, וככל שיש התאמות שונות הרי שמנגד ישנה עליית מחירים משמעותית המשפרת את הריווחיות.

למרות האמור לעיל הועדה מציעה מספר תיקונים לתכנית אשר ייטיבו גם בהיבט הכלכלי, ראו סעיף 1.11.

1.5 בינוי - המתנגדים טוענים כי הוראות התכנית ומסמכיה לא מביאים בחשבון את הפרשי הטופוגרפיה בתחום התכנית, וכי התכנית לא הגיעה לרזולוציה התכנונית המתחייבת מהפרשי הגבהים הקיימים בין המגרשים בתחום התכנית. לדבריהם יש לשנות את הוראות התכנית הנוגעות לגובה הבינוי, למרחקים בין מבנים, לגובה ה-0.0 ולמיקום הכניסות במעמד מנחה ולא מחייב. המתנגדים דורשים לתקן את הסעיפים הבאים בהוראות התכנית:

א. בסעיף 1.7 - לקבוע כי נספח הבינוי הינו מנחה ולבטל בתיאור המסמך את ההוראה לפיה נספח הבינוי מחייב לעניין מספר הקומות, כניסות לחניונים, מספר המבנים בכל תא שטח ומרחק מינימלי בין מבנים.

- ב. לתקן את "טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע" בסעיף 5 להוראות התכנית ולקבוע בהערות לטבלה כי גובה המבנים מעל הכניסה הקובעת ומספר הקומות המצוין בטבלה הוא מנחה".
- כמו כן, לתקן את הערה מספר 1 לטבלה ולקבוע כי נספח הבינוי מנחה לעניין מספר קומות, מיקום כניסות לחניונים, מרווחים מינימליים בין מבנים ומספר מבנים בכל תא שטח ואלה ייקבעו בשלב התכנון המפורט והיתר הבנייה.
- ג. יש לתקן את סעיף 4.1.2(8) ולקבוע כי קווי הבניין הפנימיים המסומנים בתשריט קומת הקרקע הם מנחים.
- ד. יש לתקן את סעיף 4.1.2(9) ולקבוע כי גובה הקומות המצוין בנספח הבינוי הוא מנחה.
- ה. יש לתקן את סעיף 4.1.2(10) ולקבוע כי שתי הקומות האחרונות בגג יהיו בנסיגה רק בבניינים שאינם רבי קומות עפ"י נספח הבינוי.
- ו. יש לתקן את סעיף 6.1 "כניסות למבנים" ולקבוע כי הכניסה למפלס הכניסה הקובעת לשטחי המגורים תתאפשר הן ממפלס הרחוב והן מהשטחים הפתוחים הפנימיים ותקבע בשלב ההיתר.

לקבל את ההתנגדות בחלקה - התכנית תוכננה תוך התייחסות לטופוגרפיה קיימת כפי שניתן לראות בחתכי הבינוי ובמפלסי הרחוב המצויינים בתכנית הבינוי.

נספח הבינוי מחייב לעניין מספר קומות, מספר מבנים בכל תא שטח וכניסות לחניונים. הוראות התכנית אינן קובעות מפלס 0.0 למבנים אלא קובעות כי הוא יהיה בהתאם למפלס הרחוב הצמוד.

להלן פירוט הדברים :

- א. לדחות את ההתנגדות .** יש להותיר את נספח הבינוי מחייב למספר קומות מספר המבנים ומיקום עקרוני לכניסות חניונים, עם זאת אנו מציעים כי קווי בניין פנימיים יצומצמו על מנת לאפשר גמישות תכנונית גדולה יותר תוך הקטנת זיקת ההנאה להולכי רגל בהתאם.
- ב. לדחות את ההתנגדות .** התכנית שמה דגש לייצר תפיסה תכנונית עדכנית לאיכות עירונית ואיכות חיי התושבים תוך מניעה של שכפול מבנה מגורים טיפוסי אחד בגובה אחיד, דופן רחוב ומרחב ציבורי פעיל ומתן בסיס לטיפוסי בינוי וגבהים מגוונים. בנוסף מגוון הגבהים והנפחים מאפשר זכויות אור ואויר לדירות רבות נוספות. הבינוי המוצע אשר נבחן על ידי צוות התכנון, העירייה והועדה המחוזית תוכנן על מנת ליצור מגוון בגבהי הבינוי כערך של עירוניות איכותית ועל מנת להמנע מבינוי גבוה ואחיד בלבד כדוגמת "חומת בנינים" ולפיכך מבקשת הועדה להותיר את נספח הבינוי מחייב לעניין הגבהים אך בהתאם לתיקונים המוצעים במענה זה.
- ג. לקבל את ההתנגדות בחלקה .** התשריט הינו מסמך מחייב. עם זאת אנו מציעים כי קווי בניין פנימיים יצומצמו על מנת לאפשר גמישות תכנונית גדולה יותר תוך הקטנת זיקת ההנאה להולכי רגל בהתאם
- ד. לדחות את ההתנגדות –** ראה מענה סעיף ב

ה. לקבל את ההתנגדות חלקית

הועדה מציעה מספר שינויים בבינוי שיופרטו בנפרד ולפיכך מוצע לשנות את ההוראה כלהלן :

"קומות המגורים האחרונה בכל המבנים תהיה בנסיגה, ביחס לקומה מתחתיה, של מיני 5 מטרים באחת מחזיתות המבנה. הנחייה זו תחול גם על קומות המגורים לפני האחרונה ע"פ גובה הקומות בנספח הבינוי על כל מבנה בו מצויין ק'+מספר קומות מלאות+2"

ו. לקבל את ההתנגדות חלקית – תתאפשר כניסת דיירים ממפלס הרחוב והן מהשטחים הפתוחים, אך יש להקפיד על שמירה על חזית רחוב פעילה לכניסה ויציאת דיירים ותושבים.

1.6 תכסית ומרווחים בין בניינים- לטענת המתנגדים יש לקבוע קווי בניין כלפי גבולות המגרשים ולא לקבוע מרחקים מינימליים מחייבים בין הבניינים, קרי, קווי בניין פנימיים במגרשים. כמו כן נטען כי המרווחים המוצעים בנספח

הבינוי גדולים משמעותית מהמרווחים המקובלים לתכנון בין בניינים וניתן לצמצם מרווחים אלו מבלי לפגוע באיכות האדריכלית של הדירות ובאיכות החיים של דייריהם

לקבל את ההתנגדות בחלקה - אנו מציעים כי קווי בניין פנימיים לא יבוטלו כי אם יצומצמו על מנת לאפשר גמישות תכנונית גדולה יותר תוך הקטנת זיקת ההנאה להולכי רגל בהתאם להצעת הבינוי המפורטת המצורפת.

1.7 לדברי המתנגדים, בכל טיפוסי הבניינים למגורים המוצעים בתכנית המופקדת במתחם המזרחי והמרכזי לא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבנייה בתכנית המוצעת בתכנית

לדחות את ההתנגדות - כלל זכויות הבנייה המופיעות בטבלה 5 ניתנות לניצול במסגרת טיפוסי הבינוי והתכסיות כפי שמופיעות בתשריט ובנספח הבינוי על כלל הנסיגות וקווי הבניין המופיעים בהם. עם זאת לפני משורת הדין קווי בניין פנימיים יצומצמו על מנת לאפשר גמישות תכנונית גדולה יותר תוך הקטנת זיקת ההנאה להולכי רגל בהתאם.

1.8 לטענת המתנגדים, לפי בדיקות שערכו יש להקטין את המרווחים המוצעים בין הבניינים, להגדיל את תכסית הבניינים ולקבוע כי המרווחים בנספח הבינוי מנחים בלבד להותרת גמישות. על כן מבקשים המתנגדים להגדיר קווי בניין כלפי גבולות המגרש ללא מרחקים מחייבים בין המבנים ותותר את קביעת המרווחים לשלב התכנון המפורט והיתר הבנייה.

לקבל את ההתנגדות חלקית - מכיוון שהתכנית מגדירה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לא ניתן להשאיר את קביעת המרווחים לשלב ההיתר. לעניין קווי הבניין ראה סעיף 1.6 קווי בניין פנימיים יצומצמו על מנת לאפשר גמישות תכנונית גדולה יותר תוך הקטנת זיקת ההנאה להולכי רגל בהתאם.

1.9 מספר הקומות בבנייני המגורים לטענת המתנגדים יש לקבוע כי ההוראה בעניין מספר הקומות בבנייני המגורים הינה הוראה מנחה ולא מחייבת, וכי מספר הקומות בכל בניין ייקבע בשלב הוצאת ההיתר. לטענת המתנגדים, תכנון שטחי הבנייה והדירות על פי מספר הקומות שנקבע בנספח הבינוי, יוצר בחלק מהבניינים תכנון של 6 דירות בקומה עם כיוון אוויר אחד, לעומת המצב הקיים בו למחצית מיחיד הקיימות במתחמים המרכזי והמזרחי יש 3 כיווני אוויר. בנוסף סוברים המתנגדים כי על מנת לדרג את הקומות העליונות לתכנון מיטבי, יש צורך לתוספת מינימלית של קומות (קומה 1 בבניינים הגבוהים, ו-3 קומות ברבי הקומות).

לדחות את ההתנגדות - התכנית שמה דגש לייצר תפיסה תכנונית עדכנית לאיכות עירונית ואיכות חיי התושבים תוך מניעה של שכפול מבנה מגורים טיפוסי אחד בגובה אחד, דופן רחוב ומרחב ציבורי פעיל ומתן בסיס לטיפוסי בינוי וגבהים מגוונים. בנוסף מגוון הגבהים והנפחים מאפשר זכויות אור ואויר לדירות רבות נוספות. הבינוי המוצע אשר נבחן על ידי צוות התכנון, העירייה והועדה המחוזית תוכנן על מנת ליצור מגוון בגבהי הבינוי כערך של עירוניות איכותית ועל מנת להמנע מבינוי גבוה ואחיד בלבד כדוגמת "חומת בנינים אחידה" ולייצר מגוון גדול של דירות עם מרפסות גג גדולות. התכנון, כפי שגם מפורט בנספח הבינוי מכיל גם מבנים בהם ישנן 6 דירות בקומה. אין זה מחייב שדירות התמורה לדירים הקיימים יהיו בדירות אלו ואין זה מחייב שהתכנון המפורט לא ידע לייצר נסיגות ופתחים לקבלת כיווני אויר נוספים. זכויות הבינוי וכמות יחידות הדירור נבחנו בהתאם למספר הקומות המופיע בנספח הבינוי כולל דירוג הקומות העליונות.

1.10 לטענת המתנגדים, על מנת שהפרויקט יעמוד ברווחיות הנדרשת לפי תקן שמאי 21, יש צורך להוסיף דירות ושטחי בנייה:

במתחם המזרחי- הוספת קומה נוספת בבניינים הסמוכים לששת הימים במתחם המזרחי (ק+2+7), הוספת 3 קומות למגדל (ק+16+ג) בעורף.

במתחם המערבי- הוספת 3 קומות למגדל (ק+16+ג) בעורף

לקבל את ההתנגדות חלקית - לעניין הרווחיות הנדרשת טוענת הועדה כי הדוח הכלכלי נבדק על ידי שמאי לשכת התכנון המחוזית ונבדק על ידי הרשות להתחדשות עירונית ונמצא תקין, ראה מענים בסעיף לעיל. למרות האמור לעיל הועדה מציעה מספר תיקונים לתכנית אשר ייטיבו גם בהיבט הכלכלי.

במתחם המזרחי:

מס' דף: 12

מציעים לבטל את השטח המבונה הציבורי בתא שטח 109 שהן 700 מ"ר בנוי (עיקרי + שרות). מבוקש כי נפח השטחים יומרו לשטח סחיר לשימושים הבאים: חדרי כושר, אולמות חוגים או למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.

כמו כן, במקום קומת מגורים מעל המסד, מבוקש להוסיף 2 דירות בשני המבנים לחזית רחוב ששת הימים כך שתהא רק קומה אחת בנסיגה ולא שתיים. גג קומת המסד יהווה שטחי מרפסת עבור דירות קומה 1.

מבוקש להוסיף למתחם 4 דירות נוספות באמצעות קומת מגורים במבנה הגבוה עד ל ק+14+גג (16 ברוטו). וזאת בכדי לייצר גמישות תכנונית מקסימלית ותמורות מועדפות עבור דייירי המתחם החוזרים. במסגרת תא שטח 901 לשטחים פתוחים ושטחים מבונים ציבוריים מבוקש להוסיף זכויות עד לקרקע + 3. (ראה כמפורט מטה)

מתחם המרכזי :

אנו ממליצים לבטל את השטחים המבונים הציבוריים בתא שטח 108, ולהמיר אותם לשטחים סחירים בשימושים בהתאם לאמור לעיל.

כמו כן מוצע להוסיף קומה (לא שטח) 401 ביעוד מבני ציבור. כמו כן מבוקש להוסיף 4 יחידות דיור באמצעות קומה נוספת למבנה הגבוה לסה"כ 16 קומות ברוטו.

במתחם המערבי :

מבוקש לבטל שטח מבונה ציבורי בקומת המסד הפונה לרחוב הפרדס ולהמירה לשטח סחיר עבור השימושים כמפורט לעיל, ולהותיר שטחים מבונים ציבוריים במסד הפונה לרחוב גלר. מבוקש להוסיף 4 יחידות דיור למבנה המגורים בדופן הדרום מזרחית של המתחם לק+4+גג.

1.11 לטענת המתנגדים, הוספת קומות בבניינים תאפשר גמישות תכנונית ותכנון מיטבי הכולל פחות דירות בכל קומה ויותר כיווני אוויר לכל דירה, וכן תאפשר למתנגדים הוספת יחידות דיור ודירות גג לבנייני המגורים, לצורך רווחיות התכנית שבתכנון המוצע אינה רווחית כנדרש על פי תקן 21. המתנגדים מבקשים לקבוע כי מספר הקומות בבניינים המסומן בנספח הבינוי הינו מנחה ולתקן את הוראת סעיף 4.1.2 א (9) להוראות התכנית הערה מספר 1 בטבלת זכויות והוראות בנייה וכל הוראה אחרת הנוגעת למספר קומות וגובה הבינוי.

לקבל את ההתנגדות בחלקה – לעניין כלכליות הפרויקט וגמישות גבהי הבינוי ראה מענה בסעיפים לעיל, יודגש כי מספר הקומות, יח"ד וזכויות הבנייה נעשו בהתאם לתקן 21 ולרווחיות הנדרשת לפרויקט. למרות האמור ראה הצעת תיקונים מבוקשת על ידי הועדה לרבות שינוי בגובהי הבינוי.

1.12 מטלות ציבוריות בקומת המסד לטענת המתנגדים, קומות המסד חוסמות את קו האורך של השטחים הירוקים הפתוחים שבין הבניינים ואת אפשרות המעבר מהשטחים הירוקים לדרכים העוטפות אותם (גאולה, אגרון וגלר).

לדחות את ההתנגדות - הרשת הירוקה המוצעת בפרויקט באה לחזק את ציר הולכי הרגל המחבר בין רחוב זאב גלר במערב לרחוב גאולה מזרח **דרך רחוב הפרדס** תוך קביעת ייעוד 'שביל' באופן המאפשר הליכה בטוחה ללא חציית כבישים. קומות המסד מלוות את הרחובות הפנימיים ואת המעברים הציבוריים בכיוון צפון-דרום ומאפשרות חזית בינוי פעילה. אנו מציעים לשנות ברוב קומות המסד משטח מבונה ציבורי לשטח סחיר כמפורט לעיל.

1.13 לטענת המתנגדים אין צורך בשטחי ציבור מבונים בנוסף לתאי השטח 901 ו-401 בתכנית שכן הם מייצרים העמסת עלויות על המתנגדים מבלי להוסיף דירות ושטחי בנייה כמקובל בביצוע הפקעות נרחבות מסוג זה. המתנגדים מבקשים לבטל את קומות המסד בין בנייני המגורים, לכל הפחות במתחם המזרחי והמרכזי (תאי שטח 108, 109). לטענת המתנגדים, ככל שלטענת הועדה המקומית דרוש שטח ציבורי נוסף, ניתן לבנות קומה נוספת במגרשים המיועדים לבנייני ציבור בתכנית המופקדת, לכדי 3 קומות (קרקע+2) במקום 2 (קרקע+1).

לקבל את ההתנגדות בחלקה. השטחים המבונים הציבוריים חושבו במסגרת התחשיב השמאי ותקן 21 שנעשו לפרויקט. כל זאת תוך פיזור שטחי ציבור בשלושת המתחמים, כל אחד על פי אופיו של המתחם. המתחם המזרחי כולל תא שטח ביעוד מבני ציבור ושטחים פתוחים. הפרשת השטח הציבורי הקרקעי והמבונה במתחם המרכזי הולמת את תוספת יח"ד למתחם ונעשתה באופן יחסי בשלושת המתחמים ומגובה בתחשיב השמאי. שטחי הציבור נדרשים בכל תכנית

להתחדשות עירונית, יודגש כי תכנית זו כלולה במניין יחידות הדיור המוצעות בתכנית המתאר הכוללת, והוצג לועדה המחוזית בנספח הפרוגרמה המעודכן לקראת פרסומו ל 106 ב. על פי נספח הפרוגרמה המעודכן הצרכים הנדרשים למתחם 1 למימוש יעדי תכנית המתאר הם 112 כיתות בית ספר יסודי וכ 70 דונם קרקע. חלק מצריכת הקרקע ניתנת לייעול בייחוד בשכונות הוותיקות עד כדי 42 דונם. אפשרות זו תלויה בניצול יעיל של חלופה בהקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר (מגורים, מסחר). וזאת ככל שמדובר בכיתות מעונות יום וגני ילדים וצרכני שטח קטנים אחרים, אך לא בבתי ספר שהם צרכני שטח גדולים לפיכך, בראיה כלל עירונית של העיר הותיקה ישנה חשיבות בהקצאת קרקע מבונה וייעול שטחי הציבור בכל תכנית של התחדשות עירונית. למרות האמור לעיל אנו מבקשים לתקן את פריסת שטחי הציבור ראו כמפורט בסעיף 1.10 וסעיף 1.3.

1.14 קומת המסחר – תא שטח 108 – לטענת המתנגדים, יש לתקן את התכנון בנספח הבינוי לגבי קומת המסחר, ולאפשר לקומת הקרקע המסחרית להגיע לקו בניין אפס בחזית המזרחית הגובלת עם רחוב גורדון על מנת לאפשר גישה למסחר ישירות מהרחוב ללא מעבר בשטח פרטי ללא זיקת מעבר לציבור. יתר הקומות מעל החזית המסחרית ייבנו בנסיגה.

לדחות את ההתנגדות – חזית הבינוי נקבעה בהתאם לסקר העצים שנעשה למתחם והגדיר את העצים בפינת הרחובות הפרדס וששת הימים כעצים לשימור. קווי הבניין תואמים את המרחק הנדרש לשימור העצים

1.15 מרפסות – המתנגדים מבקשים לתקן את סעיף 6.1 להוראות התכנית כך שיתאפשר להבליט מרפסות מעבר לקו הבניין מעל השצ"פ גם מגובה קומה ראשונה בבנייני המגורים. לטענת המתנגדים אין הצדקה תכנונית למנוע הקמת מרפסות בקומות הראשונות בבנייני מגורים, ובלעדיהן לטענת המתנגדים דירות מסוג זה יהיו פחות מבוקשות ויפגעו ברווחיות הפרויקט.

לקבל את ההתנגדות בחלקה – הצוות המקצועי ממליץ לפצל את ההוראה כך שהבלטת מרפסות מעבר לקו בניין מעל שטחים ציבוריים ודרכים תהיה מגובה קומה 2, וזאת למנוע פגיעה בתכנון נטיעות ותאורה במרחב הציבורי הבלטת מרפסות מעל שטחים ביעוד מגורים וזיקות הנאה תתאפשר גם בקומה הראשונה. עם הגדלת גמישות קווי הבניין והקטנת המרחקים המוצעת על ידי הצוות המקצועי, ישנה גמישות להעמיק את המרפסות גם בתוך קווי הבניין.

1.16 הגדלת השטח הייעודי למרפסות – המתנגדים מבקשים להגדיל את השטח הייעודי למרפסות להיקף שיאפשר לבנות מרפסות בשטח של 15 מ"ר לפחות. זאת במטרה לשפר את תכנון המרפסות ולהעניק ליחידות הדיור ממרפסות איכותיות ומרווחות.

לקבל את ההתנגדות – מוצע לקבל את התיקון הגדלת שטחי המרפסות ל 15 מ"ר ממוצע לדירה ולעדכן את טבלה 5 בהתאם. יודגש כי שטחים אלו לא כוללים את שטחי מרפסות הגג לרבות הגג ביניים של קומות המסד.

1.17 צמצום הפקעה במתחם המזרחי – לעמדת המתנגדים, השטח שהופקע עבור תא שטח 901 גדול מהדרוש עבור המבנה הציבורי המוצע ויש לצמצם את שטח הפקעה, מבלי להקטין את תכנית המבנה הציבורי, תוך הוספת קומה למבנה הציבורי ושמירה על העצים לשימור לטענת המתנגדים השטחים שמעל הקרקע אינם מוגדרים ומאפשרים מעבר הולכי רגל חופשי, אולם מתחת לקרקע יש להרחבת מרתפי החנייה חשיבות תכנונית וכלכלית גדולה; יאפשר להגדיל את שטח החניון ולהוספת מקומות חנייה. במסגרת זו מבקשים המתנגדים לבטל את קומת המסד בדופן המזרחית, וכי הכניסה לחניון המזרחי תעשה מרחוב גאולה ולא מרחוב גורדון כמוצע במסמכי התכנית.

לדחות את ההתנגדות – בתחום המבוקש להחרגה מהשטח למבני ציבור ושטחים פתוחים כולל בתוכו את עצים לשימור 18-20 עצים בעלי ערך שימורי גבוה, בנוסף על פי נספח ניהול נגר עילי, מחצית מהשטח הנ"ל הינו חלק מתחום שטחי האיגום וניהול הנגר במתחם המזרחי. לפיכך השטח הפנוי לחניון הוא פחות ממחצית הצפונית מהשטח המבוקש על ידי המתנגדים. מאחר והצוות לא ממליץ לאפשר כניסה לחניון מרחוב גאולה, השטח המבוקש על ידם, אינו מייעל את החניון כפי שנטען.

1.18 תנאים להיתר בנייה
א. לבקשת המתנגדים, יש לתקן את סעיף 6.12 (4,5) בהוראות התכנית- לפיהם תנאי למתן היתר הבנייה יהיה "נספח שלביות הביצוע במגרש בהתאמה לדו"ח כלכלי שיאשרו על ידי הוועדה המקומית" ו"תכנית התארגנות באתר לתקופת הבנייה לאישור הוועדה המקומית" באופן שייקבע כי אלו יובאו לאישור מהנדסת העיר ולא לאישור הוועדה המקומית.

לדחות את ההתנגדות – יודגש כי אין בתכנית שלביות מחייבת בהוראות התכנית. נוסח ההוראה הוא בהתאם לדרישת הוועדה המחוזית. ככל ובמסגרת תכנית האיחוד וחלוקה יבוצע שלב התכנית האדריכלית והבינוי, ניתן יהיה לקבוע הכל באותה עת ולצאת להיתרי בנייה מיד בסיום תכנית איחוד וחלוקה.

ב. יש לתקן סעיף 6.12 (11) לפיו "תנאי למתן היתר בנייה יהיה החזר הוצאות תכנון לוועדה המקומית" באופן שייקבע כי החזר הוצאות תכנון לוועדה המקומית על הכנת התכנית יהיה על החלק היחסי בלבד.

לקבל את ההתנגדות – יש להבהיר בהוראה זו כי כל מתחם משלם את חלקו היחסי במימוש התכנית.

ג. סעיף 6.8 להוראות התכנית קובע כי תנאי למתן היתר בנייה יהא עריכת תכנית לצרכי רישום ואישורה על ידי הוועדה המקומית. סעיף 6.12(12) קובע כי "תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה הכוללת נספח בינוי ופיתוח למתחם כולו". המתנגדים טוענים כי יש לתקן סעיפים אלו ולהבהיר כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה הכוללת נספח בינוי ופיתוח ו/או תצ"ר לכל מתחם בנפרד ו/או למתחם המבוקש בבקשה להיתר.

כמו כן טוענים המתנגדים כי מתחם 109 לא נדרש להכנת תכנית איחוד וחלוקה מכוח התכנית המופקדת מאחר והם נכנסים מתא שטח אחד ויוצאים בעלי הקרקע בתא שטח משותף אחד.

לקבל את ההתנגדות בחלקה – התכנית כוללת שלושה מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים המסומנים על התשריט. ניתן לאפשר קידום תכנית איחוד וחלוקה לכל מתחם באופן עצמאי. כל מתחם, לאחר הכנת תכנית איחוד וחלוקה יוכל להגיש ולרשום תכנית לצורכי רישום עבור המתחם הספציפי.

ד. לחילופין, המתנגדת תבקש לתקן את מסמכי התכנית המופקדת באופן שייכללו כבר במסגרת תכנית זו הוראות איחוד וחלוקה וטבלאות איזון.

לדחות את ההתנגדות - התכנית הנה תכנית במסלול רשויות וביוזמת הוועדה המקומית. התכנית קובעת סל זכויות מלא לבעלי הקרקע הרשומים בכל מתחם, אשר אופן מימושה הקנייני יבוא לידי ביטוי בהתאם להסכמים מול היזם אשר יבחר על ידי בעלי הקרקע לקידום הפרויקט.

ראוי שטבלאות הקצאה ואיזון ייעשו לאחר שהדיירים יבחרו יזם לתכנית ויקדמו את האיחוד והחלוקה כך שיתאים לעקרונות הקנייני שיוסדרו בין היזם וביניהם. טבלאות איזון בשלב מוקדם זה לא יקדמו את מימוש התכנית. התמורות לדיירים אינן בעלות היבט תכנוני וכפופות למו"מ בינם לבין היזם שייבחר ולכן אין סיבה להגביל אותן במסגרת הוראות התכנית.

עוד יודגש כי הוועדה המקומית מבקשת כי במסגרת הוראות התכנית ישולבו הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה בסמכות המקומית אשר תכלול נספח בינוי מפורט הכולל עקרונות עיצוב אדריכלי כך שלעת אישורה ניתן יהיה לצאת במייד להיתרי בנייה ללא שלב ביניים. תכנית בינוי זו ראוי שתיערך ע"י מתכנן אדריכלי מטעם היזם אשר יממש את הפרויקט.

כמו כן יודגש כי תא שטח 109 ישנה חלוקה אל מול קרקע ציבורית, ולפיכך נדרשת תכנית איחוד וחלוקה גם למתחם זה.

ה. מבוקש לתקן את סעיף 6.2 להוראות התכנית ולקבוע כי תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 או מפורט יותר על ידי הוועדה המקומית לשטח כל מתחם בנפרד ו/או למתחמים הנכללים בבקשה להיתר.

לדחות את ההתנגדות – כתוב בהוראות התכנית סעיף 6.2 " תנאי למתן היתר בנייה אישור הוועדה המקומית של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 או מפורט יותר לשטח התכנית או לחלקים ממנה בהתאם להנחיות הוועדה המקומית " יודגש כי ככל ותוגש תכנית בינוי מפורטת העונה לדרישות אלו במסגרת תכנית איחוד וחלוקה, ניתן יהיה לצאת להיתר בנייה של המתחם מיד אם אישורה.

לטענת המתנגדים, לאחר שבחנו את התכנית עם שמאים מטעמם, התכנית אינה עומדת ברווחיות הנדרשת לפי תקן 21, לא בחלופה המינימאלית הכוללת שטח של 12 מ"ר לכל דירה, ולא בתוספת של 25 מ"ר, המשקפת שטח מופחת ביחס לזה שסוכם עם בעלי הדירות.

משמעות הפחתת השטחים העיקריים ביחס לשטחים שתוכננו בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 הינה כי כל דירת תמורה תוכל לקבל תוספת של 12 מ"ר בלבד, כאשר חלק מהדירות במתחמים הינן דירות קטנות בשטח של 50-60 מ"ר ועל כן תוספת זו לא תתבטא בתוספת של חדר ותותיר דירות קטנות של 2 חדרים בלבד.

בעלי הדירות במתחמים המזרחי והמרכזי עומדים על כך שתאושר להם תוספת השטחים של כ-40 מ"ר ו-2 מקומות החנייה שסוכם עמם כתמורה בפרויקט.

התכנית המופקדת כוללת עלויות נוספות שלא היו בפרויקט שתוכנן כפרויקט תמ"א 38; היטל השבחה, אישור תכנית איחוד וחלוקה ונספח בינוי והפקעות לצרכי ציבור - כל אלו פוגעים משמעותית ברווחיות הפרויקט.

לדברי המתנגדים, שמאי התכנית הביא בחשבון עלויות הנמוכות משמעותית מהמקובל בשוק ואשר אינן משקפות את העלויות שיהיו בעת הוצאת הפרויקטים אל הפועל:

א. שמאי התכנית הביא בחשבון כי תקופת הבנייה תהיה 30 חודשים, בעוד ששמאי המתנגדת הביא בחשבון כי הבנייה תימשך 36 חודשים.

ב. שמאי התכנית הביא בחשבון כי עלות שטח עילי למגורים הינה 5,000 ש"ח למ"ר, ושמאי המתנגדת הביא בחשבון עלות של 5,200 ש"ח למ"ר.

ג. שמאי התכנית הביא בחשבון כי עלות בניית מרתף הינה 2,400 ש"ח למ"ר, ושמאי המתנגדת הביא בחשבון עלות של 3,000 ש"ח למ"ר.

ד. בחישוב עלויות המטלה הציבורית שמאי התכנית הביא בחשבון עלויות בנייה של 4,000 ש"ח למ"ר, המשקפת רמת בנייה נמוכה מזו התידרש על ידי העירייה וכן לא הביא בחשבון את המע"מ שיש להוסיף לעלות זו.

ה. בחישוב ההכנסות מהפרויקט לקח בחשבון שמאי התכנית תמהיל שתואם לתכנית מבנים של 500 מ"ר ו-900 מ"ר, כאשר בפועל תכניות אלו אינן מתאפשרות למימוש על פי המרווחים שנקבעו בנספח הבינוי המחייב.

13.11-13.12 לטענת המתנגדים, נבחנו שתי חלופות התכנון שהוצעו ביחס לתמורות:

תוספת מינימלית של 12 מ"ר לכל דירה ומקום חנייה אחד - רווח יזמי של 9.31% במתחם המזרחי ו-7.94% במתחם המרכזי.

תוספת של 25 מ"ר לדירה - רווח יזמי של 3.58% במתחם המזרחי ו-3.37% במתחם המרכזי.

בשתי החלופות שנבחנו רווחיות הפרויקט אינה עומדת ברווחיות הדרושה לפרויקט פינני-בינוי על פי תקן שמאי.

לדרישת המתנגדים יש להוסיף למתחמים בין 19 ל-30 יחידות דיור לכל מתחם בכדי להביא לרווחיות נדרשת.

לדחות את ההתנגדות - הדו"ח הכלכלי מתייחס להוראות וזכויות שהוקנו בתכנית ולא לבקשות להיתר שנידונו בעבר ולא התקבל בגינה היתר בניה. הדוח נערך על פי תקן שמאי מס' 21 הנדרש בתכנית פינני ובינוי בהתאם לפרמטרים שנקבעו בו. הדו"ח נבדק ואושר על ידי שמאי הוועדה המחוזית ונבחן אף על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עת הכרזת המתחם לפינוי בינוי במסלול רשויות. הדו"ח תואם דוחות כלכליים שאושרו בשנים האחרונות ע"י הותמ"ל וע"י הוועדה המחוזית. מעבר לכך, וככל שיש התאמות שונות **הרי שמנגד ישנה עליית מחירים משמעותית המשפרת את הרווחיות**, אשר צפויה להיות גבוהה מ-20%. תקופת הבניה במתחמי דיור שאינם תלויים אחד בשני והכוללים 4 מבנים בלבד בני 9 עד 15 קומות לא צריכה לעלות על 30 חודש.

עלות הבניה מתוך חוברת דקל לחודש ינואר 2021. עלות הקמת קומת המרתף חושבה לפי 2,400 ש"ח למ"ר בעוד שבחוברת המחיר 2,300 ש"ח, כך גם לגבי המרפסות העלות שחושבה הינה 2,000 ש"ח למ"ר בעוד שבחוברת המחיר 1,420 ש"ח למ"ר. אף עלויות הבניה נבחנו ואושרו על ידי שמאי הוועדה המחוזית.

בבדיקה שערכנו כעת לאור עליית המחירים ניתן לעדכן עלות הקמת שטחי המטלה ציבורית עודכנה ל-5,000 ש"ח למ"ר. יודגש כי ככל ומתקבלת הצעת התיקון של הוועדה המקומית הרי מרבית שטחי המטלה הציבורית (השטחים המבונים הציבוריים) מבוטלת והמרתם לשטחים סחירים , עולה עוד הכלכליות של הפרויקט.

נבחנה על ידי הצוות המקצועי, על בסיס השטחים המופקדים חלופה לפיה השטח המוצע לדיירים כ- 21 מ"ר ולא 12 מ"ר, גם חלופה זו נמצאה תואמת לריווחיות הראוייה ע"פ תקן 21 (הבדיקה נערכה בטרם המלצתנו להסיר מטלה ציבורית והוספת מ"ר סחירים לתא שטח למגורים והוספת 12 דירות לפרויקט). וכן לדרישות הסף של שמאי הוועדה המחוזית לשיעור רווחיות מינימלי בפרויקט פנימי ובינוי . ולפיכך דורשת הוועדה המקומית כי דיירי המתחם יקבלו לכל הפחות 21 מ"ר שהנם כוללים את 12 מ"ר לדירה על פי המדיניות ותוספת יחסית משטחים מאושרים בחלקה בטרם התכנית אשר לא נבנו.

0.2 תנועה –

ההסדרים התנועתיים בתכנית בצמתים אגרון-ששת הימים וגורדון-ששת הימים מאפשרים פניות ימינה-ימינה בלבד, ואין בהסדרי הצמתים פניות שמאליות. מצב תנועתי זה לא יאפשר גישה ממזרח לרחובות אגרון וגורדון, ויחייב את הציבור לבצע נסיעות לאורך ציר ששת הימים עם פניות בחזרה בצומת מעגל התנועה גלר-ששת הימים. בנוסף, ציבור המשתמשים היוצא בשעות הבוקר לפיזור ילדים בבתי הספר לכיוון מערב ידרש לבצע פנייה בצומת כיכר גאולה-ששת הימים ויצור עומס משמעותי בשעות הבוקר על ציר התנועה של ששת הימים.

הגישות לחניונים של המתחמים המזרחי והמרכזי על כלל השימושים ניתנו מרחוב גורדון, מצב שיעמיס את הרחוב ואת היציאה ממנו לכיוון ששת הימים בהיקף תנועה אדיר בשעות השיא.

לעמדת יועץ התנועה מטעם המתנגדים, יש לשנות את ההסדר בצמתים עם רחוב ששת הימים, להסדר שייתן מענה לפניות שמאליות אל רחוב ששת הימים ומרחוב זה לרחובות גורדון ואגרון.

לטענת יועץ התנועה מטעם המתנגדים, יש לקבוע כי לכל מתחם בתכנית תהיה כניסה ויציאה מהרחוב הסמוך לו ממזרח. הכניסה והיציאה למתחם המזרחי תתוכנן מרחוב גאולה, הכניסה והיציאה למתחם המרכזי תתוכנן מרחוב גורדון וכניסה ויציאה למתחם המערבי תתוכנן מרחוב אגרון.

לדברי יועץ התנועה מטעם המתנגדים, יש לתקן את הוראות התכנית ובפרט הערה מס' 1 בטבלת זכויות והוראות בנייה בסעיף 5 להוראות התכנית, באופן שייקבע כי נספח הבינוי הינו מנחה לעניין מיקום הכניסות לחניונים ומיקום ייקבע בשלב הוצאת היתר הבנייה".

לקבל את ההתנגדות חלקית - יועץ התנועה שערך את נספח התנועה הינו יועץ התנועה של תכנית המתאר ותכנית זו נבחנה על רקע תכנית המתאר וקידום פרויקטים עירוניים והתחשב בכלל הסדרי התנועה והתחבורה הציבורית העתידיים בעיר.

הסדרי התנועה המפורטים בנספח התנועה הינם מנחים בלבד, ומציגים מערך דרכים כפי שתואם עם הגופים המקצועיים בלשכת התכנון המחוזית והוועדה המקומית המלווים את התכנון ומאשרים אותו. הסדרי התנועה שיקבעו בפועל יבחנו ויתכננו עם התקדמות הביצוע בפועל התכנית קובעת בעיקרה את זכויות הדרך. הסיבה התחבורתית הקיימת צפויה לעדכונים עם יישום מערך הסעות ההמוניים בציר רחוב ויצמן ולכן הסדרי התנועה שיקבעו לביצוע יתאימו לשינויים אלו.

בהתאם מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות. מומלץ לקבוע כי נספח התנועה ומיקומי הכניסות יהיו מנחים בלבד. יודגש כי עמדת הצוות היא כי הגישות יינתנו מתוך המתחם הפנימי בלבד מאחר וישנה חשיבות תנועתית לככר גאולה וששת הימים כחלק מציר מרכזי. כמו כן הכניסה מרחוב גאולה בעיתית תוך ראייה לעתיד של פרויקטים תחבורתיים שונים

בעיר והקרבה לככר ששת הימים. לעת היתר הבנייה יהא צורך לבחון את הסדרי התנועה הסובבים בהתאם לפרויקטים התחבורתיים המעודכנים לאותה עת.

התנגדות 2- זיירי ששת הימים 31-33 באמצעות עו"ד פולטין-גרונברג

2.1 ההתנגדות מוגשת בשם בעלי הדירות בששת הימים 31-33 ההתנגדות מתייחסת בעיקרה למתחם המערבי.

התייחסות הצוות - יצויין כי ההתנגדות הוגשה ללא כל חתימות בעלי הקרקע אלא אך ורק חתומה בעלת נכס אחת, ציפי פולטין. תת חלקה 8 בששת הימים 31.

2.2 **שמאות** התכנית אינה מפרטת את זכויות הבנייה הלא מנוצלות הפרטניות, אשר חושבו בגין כל דירה ומתעלמת מנתונים רלוונטיים אחרים במצב הדירות הנכנס. התכנית אינה מפרטת את זכויות הבנייה הלא מנוצלות של מצב נכנס. התכנית מבוססת על על תוספת בניה קבועה ואחידה לכל לדירה ו- 30% מזכויות בניה לא מנוצלות. לטענת המתנגדים התכנית מציגה נתונים חלקיים בלבד. לטענת המתנגדים לא נשמרת אחידות בין הצגת נתוני מצב נכנס בין הבניינים ונוצר מצג מטעה כאילו מדובר בנוסחה אחידה היוצרת עיוות בציפיות הבעלים ובתמורות הצפויות לכל בעל דירה. נטען לעיוות בניסיון ליישם עקרון שוויון בתמורות. כך שבעל דירה לה קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות לא יהנה מהן והן לא תשווייכנה לדירתו אלא תחולקנה בין כלל הבעלים בתכנית כערך ממוצע.

לדחות את ההתנגדות – התכנית הנה תכנית במסלול רשויות וביוזמת הועדה המקומית. התכנית קובעת **סל זכויות מלא לבעלי הקרקע הרשומים בכל מתחם**, אשר אופן מימושם הקנייני יבוא לידי ביטוי בהתאם להסכמים מול היזם אשר יבחר על ידי בעלי הקרקע לקידום הפרויקט, בתכנית איחוד וחלוקה מפורטת בסמכות הועדה המקומית. הנתונים המבוקשים על ידי המתנגדים הנם נתונים של תכנית איחוד וחלוקה פרטנית. יודגש התכנית המופקדת אינה תכנית איחוד וחלוקה ועל כן אינה מתייחסת לערכי השווי של כל אחד מבעלי הזכויות באופן עצמאי. הדו"ח מתייחס לכלל הזכויות במתחם במצב קודם מול הזכויות במצב החדש.

ראוי שטבלאות הקצאה ואיזון ייעשו לאחר שהדיירים יבחרו יזם לתכנית ויקדמו את האיחוד והחלוקה כך שיתאים לעקרונות הקנייניים המבוקשים על ידם שיוסדרו בין היזם וביניהם. טבלאות איזון בשלב מוקדם זה לא יקדמו את מימוש התכנית. התמורות לדיירים אינן בעלות היבט תכנוני וכפופות למו"מ בינם לבין היזם שייבחר ולכן אין סיבה להגביל אותן במסגרת הוראות התכנית.

2.3 לטענת המתנגדים, שמאי התכנית לא חישב את מלוא המאפיינים של הדירות שהיה עליו לקחת לפי תקן 21 בעיקרון יתרת קרקע פנוי עודפת, על פני יתר בעלי דירות במתחם.

לטענתם השמאי לא התחשב בשטחי חניון קיים בתחומי החלקות מזה עשרות שנים. לא ניתנה התייחסות פרטנית וסוגן בהתאם לתקנה 19 לתקנות פינוי בינוי ותועלות כלכליות אחרות לדירות פרטניות והיה על השמאי לתת להן ערך בעת קביעת המצב הנכנס.

לטענת המתנגדים יש לערוך הרחבת בסיס המאפיינים של הדירות בעת החישוב הזכויות מצב הנכנס והסטת זכויות הקניין מאחד לאחר. מצב זה עלול להתרחש במיוחד בפרויקט המאחד מספר מגרשים בעלי מאפיינים שונים לכדי סל זכויות אחד. ההתייחסות הפרטנית ליחידת דיוור במצב הנכנס לא נוגעת רק לזכויות בנייה לא מנוצלות לדירה אלא במרכיב תרומת הקרקע הפנויה שאותה דירה תורמת לפרויקט המהווה את הבסיס הכלכלי להיתכנות הפרויקט.

לשם המחשה לדברי המתנגדים, נראה כי כל דירה בבניין ברחוב ששת הימים 31 שמכניס לתכנית 8 דירות עם שטח חלקה המהווה כ 30% משטח המתחם כולו, תורמת לתכנית 75% קרקע יותר מאשר כל דירה בבניין ברחוב זאב גלר 9.

כל דירה ברחוב ששת הימים 33 עם שטח החלקה המהווה כ 14% משטח המתחם עם 4 דירות קיימות תורמת 60% יותר קרקע מכל דירה ברחוב זאב גלר 19.

לטענת המתנגדים, בעיות אלו אינן ברות פתרון לאחר אישור התכנית על ידי טבלת הניקוד השמאית, יש לפתור כבר כעת.

לבקשת המתנגדים יש לשנות כבר בשלב זה את בסיס החישוב של הזכויות המגיעות לבעלי הדירות בדירות התמורה, לפי מדד שיכלול הבדלים משמעותיים בתכונות הבניינים השונים, בנוסף להבדל בין הדירות.

לדחות את ההתנגדות - ראה מענה בסעיף 2.2. יודגש הזכויות במצב הקודם הינן לפי השטחים הבנויים בהיתר. בנוסף נלקח בחשבון תוספת זכויות בניה שלא נוצלו במקדם בשיעור 30%. ואלה כלולים בסל הזכויות בתכנית המוקדת

לבקשת הוועדה המקומית, נבחנה ריווחיות הפרויקט גם אם תבנה תוספת של כ- 21 מ"ר ליח"ד וגם בחלופה זו נמצא שהפרויקט עומד בקריטריון הרווחיות הראויה. מטרת חוות הדעת הכלכלית בפרויקט לפי תקן 21 אינה בדיקה פרטנית לכל דירה ודירה אלא בדיקה תכנונית ללא היבטי קניין אישיים של כל אחד מבעלי הזכויות בנפרד.

2.4 לדברי המתנגדים הדרך בה הוצגו הזכויות בסל אחד משותף מסיטה את דעתו של הציבור מכך שזכויות לא מנוצלות, המהוות חלק מקניינו הפרטי של האחד, עוברות אל יתר שכניו לחלוק בהן. לטענת המתנגדים, ערבוב זה אינו מאפשר כלל לבחון את החישוב שנעשה, לגביי כמות הזכויות הלא מנוצלות שצריכות להיכנס לתכנית לפי הנוסחה המוצעת.

המתנגדים מציינים שלא קיבלו את הנתונים המבוקשים מהוועדה המקומית ונענו בסירוב מוחלט. לטענתם סירוב הוועדה המקומית להציג באופן ברור ומפורט את המצב הנכנס של כל דירות הפרויקט אינו כדן, שכן מדובר במידע השייך לציבור ואף פוגע בעיקרון הייסוד של השוויוניות ללא הצדקה ונימוק.

לדברי המתנגדים, מדובר בהסטת זכויות קיימות ששייכות לבעלים אחד, בהיקף משמעותי וגדול, לעבר בעלים אחר, מחלקה אחרת שלא זכאי לזכויות דומות. יש לתקן מצב זה ולדאוג שהתמורות הפוטנציאליות בפרויקט יחושבו ללא הסטת זכויות שכזו ולאחר מכן גם בהתאם לציפיות הסבירות.

לדחות את ההתנגדות – ראה מענה לסעיפים 2.2 ו 2.3. יודגש כי אופן חישוב הזכויות הינו שקוף לציבור והודגש נעשה על בסיס זכויות מאושרות ועל בסיס סה"כ שטחים בהיתרי בנייה. יודגש בשנית כי הנתונים אותם ביקש עו"ד פולטין היה לערוך הליך בדיקה פרטני אשר שייך לתכנית איחוד וחלוקה קנייני ולא נערך בעת הזו במסגרת התכנית. יתר הנתונים המבוקשים על ידיו חשופים באתר העירייה לכל דורש, היתרי הבנייה והתב"עות החלות, כמו גם יכול להזמין מלשכת המקרקעין את נסחי הטאבו לבחינה פרטנית של כל תושב ותושב.

2.5 לטענת המתנגדים, הסתרת תחשיב הזכויות הלא מנוצלות שככל הנראה הוגש תחילה על ידי שמאי הוועדה המקומית ולאחר מכן הוצא מהתכנית, ממחישה ומנציחה את העוול לציבור, אשר כעת צריך לנסות ולבלוש אחר מקור השטחים שחושבו במפורש לתכנית.

לדחות את ההתנגדות – התיקון במסמך בוצע לדרישת שמאי הוועדה המחוזית, אך יודגש כי נפח הזכויות לא השתנה. לא קיימת חלוקה קניינית לכל יחידת דיור קיימת בתכנית. וסל הזכויות המלא משויך לכלל בעלי הקרקע במתחם על פי חלוקה קניינית שתערך ביניהם, לעירייה אין צד בהסכמים קנייניים של בעלי הקרקע בינם לבין עצמן או בינם לבין היזם.

2.6 המתנגדים מתייחסים לטענות בנספח הכלכלי של התכנית: לטענת המתנגדים אזכור תוספת 30% משטחי הרחבה לא ממומשת לסך זכויות הבנייה אינו מפורט ברמה החלוקה לדירות התמורה, והדיירים יוכלו לדעת מידע מפורט ספציפי לגביהם רק בעת הכנת תכנית איחוד וחלוקה עתידית. בשלב זה נתון השטח העתידי הממוצע 105 מ"ר הוא הנתון היחיד שמחלצים מהמידע.

לטענת המתנגדים, מוצגת טעות סופר בטבלת השמאי, בבניין של גלר 19 מוצגות 8 יחידות דיור בעוד קיימות 12 יח"ד. לטענת המתנגדים הצגת הנתונים חלקית - טבלה זו אינה מפרטת באותו אופן את שטחי המצב הנכנס, את החלוקה לגדלי דירות שונים ולא ברור האם כולל את זכויות הדירה הלא מנוצלות. לגביי חלק מהמבנים, לא פורטו שטחי הדירות הקיימות כמו בעלות במושע, יש בהצגה זו פגם המתקשר לחוקיות וכלכליות התכנית.

לדחות את ההתנגדות – ראה כלל הסעיפים לעיל. אכן הטבלה בדוח השמאי נפלה טעות סופר שכתבה 8 יח"ד למרות שהטבלה מציגה פרטנית זכויות של 12 יח"ד. ויש לתקן את טעות הסופר במסמכים.

2.7 מתוך הדוח הכלכלי בסעיף 11.3.2 "עקרונות התחשיב הכלכלי, מפתח התמורה לבעלי הדירות האופייניות יהיה אחיד": תוספת של 12 מ"ר+מרפסת של 12 מ"ר+ חנייה לכל דירת מגורים קיימת. שטחי הרחבה שלא נוצלו בפועל - תוספת של 30% מהיתרה בין השטח הכולל המותר לבניה בחלקה ביחס ליחיד הקיימות בניכוי השטח הבנוי בפועל"

"בשלב זה על פי הערות שמאי המחוז לא יובאו בחשבון שטחי ההרחבה שלא נוצלו בפועל. הזכויות המוצעות שייכות לבעלי החלקות והם אלו שינהלו מו"מ עם היזם, ככל שיתבקשו מהיזמים תמורות גבוהות יותר יהיה זה כחלק מהמו"מ שיתקיים בין הדיירים ליזם".

המתנגדים מתייחסים לציטוט זה של שמאי המחוז וטוענים כי הוצאה מהדוח הכלכלי תוספת שטחי ההרחבות של דירות אשר לא נוצלו בפועל לפי הנחיות שמאי המחוז, כדי שהציבור לא יינה מהמידע ויתמודד בעצמו מול היזם, כאשר ברור שהמרוויח מכך הינו היזם.

לטענת המתנגדים הושטמו שטחי הרחבה מהתחשיב השמאי שלא נוצלו בפועל מתוך תקווה שהנושא לא יעלה כחלק מזכויות הדיירים ולדבריהם מדובר בפגם מהותי שיש לתקן בתכנית בשלב זה.

לדברי המתנגדים בצורת חישוב זו התכנית תקבע מסמרות לעניין סל הזכויות המוצע ורק בעתיד יוכל הציבור לדעת מהו המצב המחושב של כל דירה התכנית, ויש בכך נוהג פסול.

לדחות את ההתנגדות – ראה מענה מעלה בנושאים השמאיים. יודגש כי התכנית וסל הזכויות בעת הזו, מאחר והתכנית הוכנה על ידי הועדה המקומית ולא על ידי יזם, הרי שסל הזכויות הכלול בה שייך לבעלי הקרקע, בטרם הם נכנסים למשא ומתן קנייני בינם לבין עצמם ומול היזם.

2.8 המתנגדים מתייחסים לעקרונות בחינת ישימות כלכלית מתוך מצגת לדיון בוועדה המחוזית 21.12.2020 וטוענים כי סך התוספת הממוצעת לדירה המוצגת של כ-16.5 מ"ר הינה מצג שווא בתור תוספת אחידה של 4.5 מ"ר לדירה מכח זכויות שלא נוצלו, ששייכות לחלק קטן מהדירות.

לדחות את ההתנגדות – ראה תשובות לעיל, התוספת הממוצעת כוללת גם את השטחים שטרם נוצלו (במקדם 30%) בנוסף לשטח המוצע. יודגש כי **נבחנה על ידי הצוות המקצועי חלופה לפיה השטח המוצע לדיירים כ- 21 מ"ר ולא 12 מ"ר, גם חלופה זו נמצאה תואמת לריווחיות הראויה ע"פ תקן 21** ולדרישות הסף של שמאי הוועדה המחוזית לשיעור רווחיות מינימלי בפרויקט פיננסי ובינוי. **לפיכך דורשת הועדה המקומית כי דיירי המתחם יקבלו בממוצע 21 מ"ר** שהנם כוללים את 12 מ"ר לדירה על פי המדיניות ותוספת יחסית משטחים מאושרים בחלקה אשר לא נבנו.

יודגש כי בחינה זו נערכה טרם הפחתת המטלות הציבוריות והוספת יחידות דיור ושטחים סחירים המוצעים בכל אחד מתתי המתחמים כפי שמופרט בסעיף 1.11, תוספת זו צפויה אף לאפשר גמישות נוספת בתמורות לדיירים.

2.9 הפקדה מחודשת של התכנית - המתנגדים טוענים כי בשל השמטת נתון שטחי ההרחבה שלא נוצלו בפועל בזכויות הבנייה המוצעות מדובר בפגם מהותי המצריך תיקון והפקדה מחודשת.

לדחות את ההתנגדות – כפי שהובהר מעלה, סל הזכויות בפועל במוצג בטבלה 5 כלול את כלל השטחים בתכנית וערך זה לא ישתנה. הזכויות כולן שייכות לבעלי הקרקע בחלקה לעת היציאה למשא ומתן מול יזמים למימוש המתחם. ולפיכך אנו ממליצים לתת תוקף לתכנית בתנאים ובשינויים המוצגים לצורך קידום מהיר של כל מתחם בנפרד למימוש התחדשותם.

2.10 לטענת המתנגדים מתכנן התכנית לא חושף את החישוב הפרטני ומציג בתחשיב סל זכויות כולל שאינו מאפשר לציבור להבין מהן זכויותיו הפרטניות. המתנגדים מבקשים להוסיף לתחשיב את פרסום הזכויות שהוצמדו לכל בניין ולכל דירה, ואת קריטריון השטח הפנוי לבנייה שמוסיפה כל דירה לפרויקט כדי למנוע עיוות בחלוקה הוגנת של התמורות, בהתאם לזכויות הבעלים הקנייניות.

לדברי המתנגדים יש לפרסם את הנתונים שתרמה כל דירה ודירה לסל הזכויות הכללי, על מנת לוודא שחלוקת הזכויות מתוך סל הזכויות במצב החדש תיעשה בהתאם לזכויות הבעלים הקנייניות.

א. לבקשת המתנגדים יש לפרסם טבלה בה יפורט חישוב מדויק של שטחי הדירות הקיימים (בציון מקור המידע ממנו נשאב הנתון), הזכויות הלא מנוצלות של כל דירה ודירה (לרבות פירוט החישוב), כולל הקלות מקובלות והזכויות שיתקבלו במצב החדש כתוצאה מהחלת עקרונות התכנית לגבי כל דירה.

ב. הוספת קריטריון נוסף לחישוב הזכויות במצב הנכנס, על פי השטח הפנוי לבניה שתורמת כל דירה ביחס לגודל הקרקע וכן מקומות ואפשרויות חנייה במגרש.

ג. הוספת טבלה או הוראות מפורשות לעריכתה בשל בחירת הדירות, טרם תכנית האיחוד וחלוקה, בה יצוינו המאפיינים שיתרמו לאיזון נכון יותר של הזכויות במצב הנכנס והיוצא בין הבעלים השונים (דוגמת כיווני אויר, הקומה בה שוכנת הדירה בהתייחס למצב הקיים של בניינים ללא מעלית)

לדחות את ההתנגדות – ראה מענה לסעיף מספר 2.2. נדגיש שנית כי מטרת חוות הדעת הכלכלית בפרויקט לפי תקן 21 אינה בדיקה פרטנית לכל דירה ודירה אלא בדיקה תכנונית ללא היבטי קניין אישיים של כל אחד מבעלי הזכויות בנפרד אשר יפורטו בתכנית איחוד וחלוקה עתידית.

2.11 שימוש מטעה במונח 'מכפיל' ובשטח דירה ממוצע - המתנגדים סבורים כי הצגת מכפיל תוספת הדירות, של 3.2 ושל שטח הדירה הממוצע בפרויקט 105 מ"ר הינו מטעה. לטענתם בעלי הקרקע עלולים לחשוב כי הזכויות שיקבלו הינן גדולות פי 3.2 וכי גודל דירת התמורה תהיה 105 מ"ר, בעוד הנתונים הללו לדבריהם אינם רלוונטיים ברמת התמורות המדויקות לבעל הנכס, שאינן ידועות בשלב זה, ועל שטחי כלל הדירות בפרויקט.

לדחות את ההתנגדות – אין מדובר בהטעיה אלא במינוחים מקצועיים. הדו"ח המלא מבהיר כיצד מחושבות התמורות לבעלי הנכסים. בכדי לתווך לתושבים ובעלי הנכסים את המינוחים המקצועיים הוכנו מצגות נהירות לשיתופי הציבור, הועלו חומרים לאתר המידע ההנדסי וכן מפגשים ומענה שוטף מהמינהלת להתחדשות עירונית. יש לציין כי תיווך מידע מקצועי לתושבים הינו גם חלק מתפקידי בעלי המקצוע אשר נשכרים על ידיהם, לרבות עו"ד הדיירים.

2.12 שטח פלדלת ממוצע ליח"ד לבעלים במצב חדש - 97 מ"ר - לטענת המתנגדים לא ברור השימוש במוצע שטחי תמורה לבעלי הדירות, מבקשים להגדיר "שטח מינימלי מחושב לדירת בעלים במצב החדש" בחלוקה לפי בניינים.

לדחות את ההתנגדות – ראו תשובות לסעיפים 2.2 ו-2.8.

2.13_ לדברי המתנגדים, מכפיל תוספת הדירות צריך להיות מיושם גם על שטח הדירות במצב הנכנס, כשהן כוללות זכויות בנייה לא מנוצלות השייכות לדירות ולא רק על מספר היחידות. המתנגדים סבורים כי הסתרת מצב הזכויות הקיים של כל יחידה יוצרת רושם של חישוב תמורה זהה לכל דירה, אשר הוביל לסל הזכויות הכולל במצב המוצע. חישוב זה מסתמן לדעת המתנגדים כלא נכון ומטעה. לבקשת המתנגדים יש להנגיש את המידע הרלוונטי לציבור, על ידי פרסום התחשיבים עצמם.

המתנגדים טוענים כי החישוב הכללי של סל הזכויות המוצע מונע מהבעלים שלהם מגיעות זכויות עודפות על שכניהם להבין מהן אותן זכויות לא מנוצלות אשר מגיעות לדירתן. הטיה זו עלולה להפוך כל מו"מ עתידי עם היזם לזירת קרב בין קבוצות הבעלים לבין עצמם.

בסעיף 14.4 לנספח הכלכלי מופיע נתון מכפיל השטח 3.95 אך לדברי המתנגדים לא ניתן להבין או לבדוק את החישוב בהיעדר נתונים.

בסעיף 11.2 במתחם המערבי, שטחי הפלדלת במצב נכנס 3,077 מ"ר ואילו מצב יוצא 3,509 מ"ר ולפי ההפרש התוספת לכל דירה הינה 12 מ"ר. לטענת המתנגדים האם התעלמו מן תוספת 30% זכויות לא מנוצלות או שכללו אותם מראש בשטחי המצב הקיים.

לטענת המתנגדים בטבלאות סעיף 9.2 בחו"ד הכלכלי לא ניתן להבין מה נכלל השטחי הדירות המוצגים, כאשר חלקם הוצגו במלואם (זאב גלר 19 והפרדס 3) וחלקם הוצגו כסל זכויות כללי במושע (ששת הימים 31 ו-33). כמו כן, בבניין הפרדס 3 הוצגו בטבלה 2 דירות גדולות הכוללות הרחבה היסטורית שנעשתה, אולם בבניין ברחוב ששת הימים 33 אשר גם בו דירה שהורחבה בהיתר, שטח הדירה המוגדלת חושב כחלק מסל הזכויות שניתן לבניין כולו וחולק בין כל הדירות על כן, לטענת המתנגדים יש להציג את פירוט חישוב השטחים הפרטני.

לדחות את ההתנגדות – ראו תשובות לסעיפים 2.2 ו-2.8. יודגש שוב, התכנית אינה תכנית איחוד וחלוקה ועל כן אינה מתייחסת לערכי השווי של כל אחד מבעלי הזכויות באופן עצמאי. הדו"ח מתייחס לכלל הזכויות במתחם במצב קודם מול הזכויות במצב החדש.

2.14 התערבות בעסקה עם היזם העתידי - לדברי המתנגדים, התכנית מקבעת ומכוונת את מאפייני העסקה העתידית באופן בלתי הפיך לרעת בעלי הזכויות ומתעלמת מזכויות המתנגדים. לטענת המתנגדים הוועדה המקומית הדגישה שאין בקביעת מאפייני הדירות משום קביעה ליחידות התמורה אשר יקבלו הדיירים מהיזם, אך בפועל חושבו מינימום הזכויות למימוש בכל יחידת תמורה מהיזם, כך שאין ספק ששטח דירה שיקבל בעלים בפועל לא יוכל לעלות על אותו שטח מינימאלי, אלא רק לרדת לפי תנאי השוק.

לדחות את ההתנגדות – חושבה בדו"ח הכלכלי תוספת שטחים על פי מספר היחידות הנכנס ולפי המדיניות העירונית. וקובע סל הכללי של התכנית לבעלי הנכסים בהתאם לתקן 21 בכדי לחשב את סל הזכויות הכללי היוצא. – התמורה מציבה מינימום נדרש אולם אינה קובעת רף מקסימום לתמורה לבעלי הנכסים. על פי בדיקה כלכלית עדכנית שנערכה ניתן אף להציע מתוך סל זה 21 מ"ר לכל יחידת דיור כפי שצוין ופורט במענה לסעיף 2.8 ואף יותר לאור הצעת העדכון.

2.15 איחוד המבנים באותו מתחם לכדי תכנית אחת מוביל לכך שכלל דיירי המתחם צריכים לבחור באותו יזם כדי לממש את התכנית. מתן סל זכויות כללי תוך אמירה שהתמורה נתונה למו"מ בין הבעלים ליזם חוסמת את האפשרות להתקשר עם יותר מיזם אחד בעסקאות נפרדות, וכך גם לגבי הגשת כלל תכניות התשתית הנדרשות בפרויקט. לטענת המתנגדים, הדבר מאפשר רק לשחקני שוק גדולים להיכנס לפרויקט.

בנוסף, הימנעות מפירוט הזכויות של כל דירה כאמור מחלישה מראש את נקודת הכניס של בעלי הדירות למו"מ עם היזם. מתן סך זכויות מדוד ומקומץ מהווה לטענתם התערבות חריגה בעסקה, שכן בידי העירייה הנתונים לכך שדירות התמורה שהציעו כוחות השוק עד היום לבעלים גדולות בעשרות מטרים מהגודל שמאפשר סל הזכויות המדולל.

לדחות את ההתנגדות – התכנית חולקה ל-3 תתי מתחמי איחוד וחלוקה בכדי להביא לגמישות מקסימלית במימוש. כל מתחם בהיקף של כ-40 יח"ד במצב הנכנס מתחמים אלו מהווים מתחמים קטנים וישימים בסדרי גודל של מתחמי התחדשות עירונית. יצויין כי המתחם המערבי בה נשוא התנגדות זו, לא הוגשה מעולם תכנית. תכנית זו, שנערכה על ידי הוועדה המקומית מקדמת וודאות גבוהה לבעלי הנכסים וליזם מטעם, וקיצרה את התהליכים באופן משמעותי עבורם.

2.16 המתנגדים טוענים כי יש לתקן את התכנית כך שלא תכלול את החלוקה העתידית בין הבעלים ליזם כדי לאפשר מו"מ אמיתי למיצוי זכויות הבעלים. לחילופין שתכיל התכנית חישוב גודל מינימלי של דירה בכל בניין. בנוסף, מבקשים המתנגדים לבחון את הגדלת סל הזכויות, באופן שיאפשר גמישות לנהל מו"מ ולקיים את הפרויקט גם בתנאי שוק יורד.

לדחות את ההתנגדות – הדוח הכלכלי נערך על פי כל אמות המידה המקצועיות לעריכת דוח כלכלי על פי תקן 21, ומסמך זה אף איננו מסמך מחייב או מנחה בתכנית כי אם מסמך רקע לתכנית אשר מציג את כלכליות הפרויקט. הנתונים המחייבים הם סל הזכויות הכללי כמפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית והם המהווים את הבסיס למשא ומתן קנייני בין בעלי הנכסים ליזם שיבחר על ידם. לעריה אין נגיעה קניינית בנכסים.

2.17 יישום התכנית בשלבים בכל מתחם, לטענת המתנגדים יש לתקן את התכנית כך שיתאפשר ניצול התכנית בשלבים, באופן בו לא כל הבניינים יהיו תלויים האחד בשני וניתן לקדם חלקים מהפרויקט, ברגע בו בניין או צמד בניינים בשלים להתחלת הפרויקט.

לטענת המתנגדים בשל סעיף 6.2 בהוראות התכנית להכנת תכנית בינוי מפורטת לכל מתחם, תיאום ההתארגנות, השלבויות והביצוע לא ניתן יהיה לקדם פרויקטים ספציפיים אלא אם תתקבל הסכמה מכל בעלי הדירות במתחם.

לקבל את ההתנגדות חלקית – יודגש בהוראות התכנית כי כל מתחם איחוד וחלוקה כמסומן בתכנית, יוכל לצאת לתכנית מפורטת, טבלאות, ותכנית בינוי עצמאית. ככל ובמסגרת התכנית המפורטת תשוכנע הועדה כי ניתן ליצר שלבויות פיתוח בתוך המתחם עצמו, יכתבו הוראות אלו בתכנית איחוד וחלוקה, כל זאת תוך שמירה על עקרונות הכניסה לחניונים ושמירה על זיקות הנאה בינם וזיקות הנאה לציבור על פי הנחיות תכנית זו.

2.18 סעיף 6.8 תכנית איחוד וחלוקה- לדרישת המתנגדים יש לערוך את תכנית איחוד וחלוקה כבר כעת, או לפחות לתקן את הסעיף ולקבוע שלא יהא צורך בעריכת תכנית אחת לכלל המתחמים אלא לכל מתחם בפני עצמו.

לדברי המתנגדים לא ניתן לדחות את קביעת זכויות והתמורה לבעלים, למועד עתידי בו יהא מאוחר מדי לשינוי התכנית אילו יתברר שתמורה לבעלים ו/או למי מהם אינה הולמת.

לדחות את ההתנגדות – ראה מענה לנושאים שמאים דומים לעיל.

2.19 פתרונות ביוב ומים - לטענת המתנגדים, בסעיף 6.12.7 ובסעיף 6.14.7 להוראות התכנית, תנאי עתידי להיתר הבנייה הוא להמציא פתרון ביוב וחיבור מים הולם לשכונה כולה. לטענתם מאוחר לספק חוות דעת אלו לאחר אישור התכנית, ולא סביר להטיל על יזם פרטי לפתור בעיית תשתיות אזורית. לטענתם על העירייה למצוא את הפתרונות המתאימים עוד בשלב אישור התכנית.

לדחות את ההתנגדות - הסעיף 6.12.7 נכתב כי תנאי להיתר בנייה ליחידות הדיור יהיה הבטחת פיתרון ביוב. הנחייה זו מתייחסת לפתרונות הביוב של יחידות הדיור המוצעות בגבולותיהם, ואין התייחסות לפתרון השכונה בכללותה. בסעיף 6.14.7 בהוראות התכנית תוארו שלבי מימוש התכנית הנדרשת לכלל היעודיים המתוכננים במסגרתה, כולל תשתיות למגורים, למוסדות הציבור ולשטחים הפתוחים בתחומה בלבד. לא הועמדו תנאים במסגרת הוראות התכנית הקובעות כי על היזם לשדרג קווי ביוב עירוניים.

הנספחים הוגשו במסגרת ועדת מים וביוב של לשכת התכנון המחוזית. כלל ההתחדשות העירונית נלקחת בחשבון בהיבט התשתיות בתכנית האב השונית.

2.20 צורך בהגדלת נפח הזכויות בתכנית- לטענת המתנגדים שימוש בעקרונות תקן שמאי 21 לטובת בחינת רווח מינימלי ליוזם מוגזם ופוגע בזכויות הבעלים. לדברי המתנגדים הגדלת שטח הדירות לא תשפיע ולא תעמיס על התשתיות האזוריות כמו ההעמסה שתיווצר בשל גידול מספר יחידות הדיור באותו תא שטח. לטענתם המתנגדים כדי לשפר את כדאיות הפרויקט יש להגדיל את הזכויות מעבר לסל המינימלי שנקבע, ללא חשש מאי קיומן של תשתיות עירוניות מספקות.

המתנגדים טוענים כי שימוש בקריטריון של תוספת שטח קבוע לכל דירה (12 מ"ר ו-30% משטחי הרחבות שלא נוצלו) הינו שרירותי וחסר היגיון תכנוני. לדבריהם לא ניתן יהיה לנהל מו"מ תמורה סבירה מול יזם, שהרי הקריטריונים ידועים מראש ואין גבולות במסגרתם ניתן יהיה לדון על טווח תמורות.

לדברי המתנגדים אין לוועדה סמכות לקבוע מראש שבכוונתה לתת זכויות מינימליות. הוועדה המחוזית מתבקשת לבחון את האפשרות להגדלת סל הזכויות ולו כדי לאפשר גמישות מסוימת בעסקאות עתידיות במתחם, באופן שיאפשר לקבלנים רווח וניהול תחרות על מקומם בפרויקט.

המתנגדים סוברים כי קביעה מראש של התוספת המינימלית והקבועה מרוקנת מתוכן את האפשרות לחלוקה צודקת של הזכויות על פי קריטריונים קנייניים מקובלים, שכן הוספת מטרים אצל האחד משמעה גריעת מטרים מהאחר.

לטענת המתנגדים יש לתכנן רזרבת שטחים המינימלית שתאפשר העברה הוגנת של הזכויות לבעלים של דירות המגיעות להן זכויות גדולות יותר מבלי שהדבר יפגע משמעותית בדירות אחרות. במצב המתוכנן כל שינוי בשווי הדירות עלול לפגוע בכדאיות העסקה.

המתנגדים סוברים כי בעסקאות שקודמו לכל מבנה בנפרד בטרם הועדה המקומית הכריזה על המתחם כמיועד לפינוי-בינוי בעלי הקרקע קיבלו דירות גדולות בהרבה כמקובל בעסקאות קומבינציה בעיר.

לדרישת המתנגדים, על הוועדה להגדיל את סל הזכויות באופן שיאפשר להגדיל דירות של האחד ללא פגיעה מהותית בזכאות האחר או לכל הפחות לקבוע את סל הזכויות מחדש.

לדחות את ההתנגדות – ראה מענה בסעיפים שמאיים מעל, כמו כן פירוט בסעיף 2.2 וסעיף 2.8.

2.21 פגמים בהליך שיתוף הציבור - לדברי המתנגדים הציבור לא שותף בתכנון. לטענת המתנגדים, מרבית הציבור התנגד בצורה עניינית לתכנון, העלה הצעות לשיפור אולם הוועדה המקומית פעלה באופן חד צדדי ללא קשר להערות הציבור ורצונותיו. לטענתם המצגת כוללת פרטים לא מבוססים עובדתית.

לדחות את ההתנגדות - התכנית כוללת תסקיר חברתי שנערך על ידי יועצים חברתיים אשר ערכו ראיונות וסקרים ומפגשים עם בעלי הנכסים ותושבי האזור. נערכו פגישות עם נציגויות הבניינים וצוותי התכנון ומנהל הנדסה ב 24.2.2020, נערך כנס רב משתתפים לתושבים בתאריך 3.3.20 בו נכחו כ 80 משתתפים. צוות התכנון שקל רבות את הנושאי שהועלו במסגרת כנסים אלו, וככל שניתן היה במסגרת התכנון לתת להם מענה, נעשה מאמץ זה לרבות מאפייני הבינוי והחלוקה למתחמי איחוד וחלוקה נפרדים.

התנגדות 3 – מר שמואל מור מרחוב הפרדס 6 דירה 4 בשם דיירים מהסביבה רחובות הפרדס, גאולה, יסמין, אגרון, גלר, גורדון, טרומן, איריס

3.1 תכנון החנייה מגדיל את מצוקת החנייה הקיימת במתחם - לטענת המתנגדים מצוקת החנייה כיום קשה עבור דיירי המתחם בעלי רכב ויתרה מכך לאורחים הנאלצים לחנות בשכונות סמוכות. המתנגדים סבורים כי חסרות כ-283 חניות עבור אורחים, שטחי מסחר, בית כנסת, דיירים ומבני ציבור. המתנגדים דורשים להיערך מראש ולהוסיף עוד חניות לאורחי הדיירים בתחום המגרש.

לדחות את ההתנגדות - במצב הקיים לא קיימות חניות מוסדרות לבעלי הדירות בתחום המגרשים, עובדה המייצרת מצוקת חנייה בתחום החניות הציבוריות סמוך למתחם. בפרויקט מתוכננים מקומות חנייה במרתפים עבור כלל היחידות המתוכננות וכן לשימושי מבני הציבור והמסחר לרבות בחינה של חניות אורחים על כלל המתחם, אם בהסדרת חניות ברחוב או במסגרת תוספת בחניון. התכנון שם דגש על שימוש בתחבורה ציבורית. מתוכנן מערך הסעת המונים בציר רחוב ויצמן אשר יחד עם אמצעי תחבורה ציבורית נוספים מתוכננים יתנו מענה לביקוש נסיעות. יודגש כי התכנית עומדת במדיניות הוועדה המקומית להפחתת הנסועה ועידוד תחבורה ציבורית בעיר, זאת לצד הלימה להנחיות מנהל התכנון לתקני חניה ברדיוס תמ"א 70 (תכנון בסביבות המטרו רדיוס ב).

3.2 מקדם חנייה תואם אזור ב' במקום א' המתנגדים דורשים כי במתחם תתוכנן חנייה כאזור ב' במקדם 1.5 חניות ליחיד, שמשמעותם תוספת של 553.5 חניות בתחום התכנית למגורים בלבד, בשל מדידת מרחק מגבולות המתחם הרחוקים מציר המתעין, וכן לפי תקנות התכנון והבנייה סעיף 2א' תנאי טופוגרפיה המקשים על הליכה של הולכי רגל בעלייה לאורך רחוב גאולה. לטענת המתנגדים הדבר יקשה על על התושבים שרובם ככולם פנסיונרים.

לדחות את ההתנגדות – נספח התנועה הינו נספח מנחה לקביעת טבלאות מאזן החניה. תקן החניה יקבע לעת הוצאת היתר בנייה בהתאם לתקנות, הנחיות מחוזיות וארציות ומדיניות הוועדה המקומית. יודגש כי תוספת מקומות חניה משמעותה גם תוספת יחידות דיור והעמסה נוספת על רשת הדרכים והתנועה באופן שעלול לפגוע בתושבי הסביבה הקרובה.

3.3 שטחים חומים ממוקמים באופן היוצר עומס תחבורתי - לטענת המתנגדים יש למצוא פתרון אחר למוסדות החינוך בתחום המתחם, הממוקמים בתכנית בתאי שטח 401 ו-901, תוך כדי מתן מענה לדרכי גישה לבניינים הקיימים באופן שאינו מהווה סכנה ו/או הפרעה יומיומית לשכנים. המיקום נעשה בחלקו הצר של רחוב הפרדס, במקטע חד סטרי באופן הגורם לעומס תחבורתי גדול עד כדי עצירת התנועה לכל אורך הרחוב בשעות הבוקר ואחר הצהריים.

לדחות את ההתנגדות - השטחים החומים במסגרת התכנית הנם שטחים קטנים בהם טרם נקבע השימוש הסופי אך מוצע במסגרת התכנון כי תתאפשר היתכנות להקמת גני ילדים ומעונות יום או שימושי קהילה אחרים. יודגש כי לצד תקן החניה הפיזור של שימושים אלו במרחקים הליכה נגישים וקצרים למתחמי התחדשות נועדה למנוע שימוש ברכב לטובת הגעה אליהם ולקיצור המרחקים לסף הבית. אלו שטחים קטנים שנועדו לתמוך בגידול האוכלוסיה הצפוי במתחם עצמו. יודגש כי התכנית מרחיבה את רחוב הפרדס ומחזקת את ציר הולכי הרגל בו.

3.4 גודש תחבורתי יגרום להורדת ערך הדירות, ולסכן את חיי הדיירים בשל היעדר גישה מהירה לרכבי חירום - לטענת המתנגדים רחוב הפרדס הינו חד סטרי, צר ומתחבר בקצותיו לרחוב ששת הימים, הפקוק במרבית שעות היום. התכנית מציעה לנתב את כל כלי הרכב במתחם לכניסות רכביות דרך רחוב הפרדס וליצור עומס רב. לדברי המתנגדים יוצר צוואר בקבוק וחסימה רכבית קשה לדיירי המתחם ושכני המתחם הגובלים. לדרישת המתנגדים יש לפזר את היציאות הרכביות במתחם באופן שלא יעמיס על התשתית התנועתית הקיימת.

לדחות את ההתנגדות - הסדרי התנועה המפורטים בנספח התנועה הינם מנחים בלבד, ומציגים מערך דרכים כפי שתואם עם הגופים המקצועיים בלשכת התכנון המחוזית והוועדה המקומית המלווים את התכנון ומאשרים אותו.

הסדרי התנועה שיקבעו בפועל יבחנו ויתכננו עם התקדמות הביצוע. התכנית קובעת בעיקרה את זכויות הדרך. הסביבה התחבורתית הקיימת צפויה לעדכונים עם יישום מערך הסעות ההמונים בציר רחוב ויצמן ולכן הסדרי התנועה שיקבעו לביצוע יתאימו לשינויים אלו.

מומלץ לתקן את התכנית כך שנספח התנועה ומיקומי הכניסות יהיו מנחים בלבד. יודגש כי עמדת הצוות היא כי הגישות יינתנו מתוך המתחם הפנימי בלבד מאחר וישנה חשיבות תנועתית לככר גאולה וששת הימים כחלק מציר מרכזי. כמו כן הכניסה מרחוב גאולה בעייתית תוך ראייה לעתיד של פרויקטים תחבורתיים שונים בעיר והקרבה לככר ששת הימים. לעת היתר הבנייה יהא צורך לבחון את הסדרי התנועה הסובבים בהתאם לפרויקטים התחבורתיים המעודכנים לאותה עת.

3.5 הגבלת גובה המבנים בתכנית - במבנים מעל 9 קומות עלויות מערכות הבניין עולה, ובטווח הארוך אי עמידה בתשלומים ידרדרו את המגדל ויורידו את ערך האזור כולו

לדרישת המתנגדים יש להגביל את גובה המבנים באופן שיאפשר תחזוקה הולמת לאורך זמן, או למצוא פיתרון ארוך טווח לתחזוקתם.

לדחות את ההתנגדות - התכנית שמה דגש לייצר תפיסה תיכנונית עדכנית לאיכות עירונית ואיכות חיי התושבים תוך מניעה של שכפול מבנה מגורים טיפוסי אחד בגובה אחיד, דופן רחוב ומרחב ציבורי פעיל ומתן בסיס לטיפוסי בינוי וגבהים מגוונים. בנוסף מגוון הגבהים והנפחים מאפשר זכויות אור ואויר לדירות רבות נוספות. הבינוי המוצע אשר נבחן על ידי צוות התכנון, העירייה והוועדה המחוזית תוכנן על מנת ליצור מגוון בגבהי הבינוי כערך של עירוניות איכותית ועל מנת להמנע מבינוי גבוה ואחיד בלבד כדוגמת "חומת בנינים" אשר תוביל לתמהיל אוכלוסיה הומוגני. מתוך 10 מבני מגורים חדשים בתכנית, ישנם 3 בינוינים מעל 9 קומות, אחד בכל מתחם, כאשר מרבית הבינוי הוא בינוי מרקמי נמוך, מגוון. בכדי לאפשר תחזוקה הולמת לאורך זמן לבניינים תוקצבה כחלק מהניתוח הכלכלי, קרן תחזוקה לדיירים החוזרים לסבסוד עלויות התחזוקה לאורך 10 שנים.

3.6 צפוי משטר רוחות אלים בסמוך לבניינים רבי קומות, מגדלים רבי קומות גורמים לתת-לחץ וזרימת רוחות חזקות בסביבתם הקרובה. בצמוד לבניינים הגבוהים מתוכננים שבילים להולכי רגל. לטענת המתנגדים שהייה למרגלות בניין רב קומות מלווה במשב רוחות עז ולא נעים לשהייה. כמו כן, אירעו מקרי ניתוק חיפויי מבנים בשל רוחות המהווים סכנה לציבור.

לדרישת המתנגדים יש לתת פתרון לרוחות חזקות ולסכנה בטיחותית בסביבת המבנים.

לדחות את ההתנגדות - לתכנית מצורף נספח סביבתי אשר בחן את מטרדי הצללה ורוחות בבינוי המוצע, בהיבטי מטרדי רוחות בלתי רצויות. נבדקו אחוזי חריגות מארבע מהירויות רוח ובכל מקרי הקיצון ולא נמדדו חריגות או הגברות רוח אשר משפיעות על שימוש במרחבי השונים. יודגש כי על פי הבדיקה אף ההפך הוא - עקב תדירויות הרוח הנמוכות שנמדדו במרחב הפרויקט הומלץ בנספח אף להפחית בשימוש עצים בעלי קוטר נוף צפוף ורחב.

3.7 תשתיות עירוניות קיימות (מים, ביוב ועוד) לא יעמדו בעומס התחדשות עירונית אינטנסיבית וריבוי בניינים גבוהים חדשים באזור המתנגדים דורשים חידוש והגדלת התשתיות העירוניות בסביבת רחוב ששת הימים והרחובות הניצבים כתנאי מקדים לבנייה חדשה באזור.

לדחות את ההתנגדות - במסגרת התכנית נערכו מסמכי ביוב ומים על ידי התאגידים העירוניים. התאגידים בוחנים ומעדכנים מעת לעת את תכניות האב העירוניות בהתאם ליעד תכנית המתאר, והתחדשות העירונית ובהתאם לקצב המימוש. תשתיות כלל עירוניות מחוץ לקו הכחול, אינן כלולות בהוראות התכנית ואלו יקודמו בהתאם לצורך. לפיכך נדרשים בתאגידים לאשר את היתרי הבנייה. רשת החשמל נבחנת גם היא לעת היתרי בנייה, וככל וידרשו שנאים (חדרי טרפו) יסופקו אלו במסגרת דרישות חברת חשמל להיתר בתת הקרקע במבני המגורים החדשים. לעניין ניהול נגר עילי, נערך נספח הידרולוגי בהתאם לתמ"א 1 ולמתן סל פתרונות להשעיית וניהול הנגר במתחם על פי הנחיות התמ"א. לעניין מבני ציבור וצורכי ציבור, כל מתחם מוסיף שטחי ציבור בקרקע או שטחים מבונים בהתאם לדוח פרוגרמה ובהלימה לתכנית המתאר, מתוך מטרה לייעל את שטחי הציבור בעיר.

התנגדות 4 – מר צבי הנדל מרחוב אגרון 19 דירה 1

4.1 המתנגד טוען לחוסר ביציאות מהשכונה לכבישים בין עירוניים לכיוון דרום ומערב. יהיה עומס תחבורתי בשכונה אשר משרתת גם מוסדות ציבור גדולים. התכנית חלה על מתחם קטן לא לוקחת בחשבון שטחים נוספים של שכונת דגניה ושטחי פנימיית שטיינברג ושטח בית היולדות אשר גם הם יהיו ראויים להתחדשות עירונית שלא נלקחה בחשבון בתכנית זו.

לדחות את ההתנגדות – התכנית מקודמת על רקע תכנית המתאר המופקדת ובהתאם למספר יחידות הדיור המתוכננות בה באזורים אלו לרבות מתחמי התחדשות עירונית. בהלימה לתכנית המתאר ובשל קרבה לתחבורה ציבורית זמינה התכנון שם דגש על שימוש באמצעי תחבורה ציבורית.

4.2 לא נעשה סקר תחבורתי מקדים ולפיכך נספח התנועה אינו מבוסס על הנתונים העכשוויים והצפויים בהתאם לתכנון הכוללני.

לדחות את ההתנגדות – ראה תשובה לסעיף 4.1. בנוסף, נספח התנועה נערך בתיאום ובהתאם לדרישות רשויות התכנון הרלוונטיות.

4.3 חוות הדעת הכלכלית המוגשת מתבססת בערכים כספיים לא רלוונטיים לנכסים השונים באופיים, רחוקים מהאזור ונחותים מבחינת המרקם האורבני. והיה צורך לבחון אגרון 9 ארלוזורוב 2 ובן גוריון 26 ולפיכך הגיעו למכפיל בניה גבוה מאד וכפועל יוצא מזה בניינים רבי קומות בין 9-15 קומות. מבוקש לערוך חוות דעת כלכלית חדשה ולהקטין את מכפילי המטרים והיחידות דיור.

לקבל את ההתנגדות חלקית – הדוח הכלכלי נערך בהתאם לתקן שמאי 21 ועבר בקרה של שמאי הועדה המחוזית. נתוני ההשוואה שנבחנו מצויים בקרבת הפרויקט. עם זאת, בשל עליית מחירי הנדל"ן ומבדיקה שנערכה על ידי שמאי התכנית ניתן לעדכן את מחירי המכירה כלפי מעלה בכדי לאפשר גמישות תכנונית נוספת בפרויקט.

4.4 הצפיפות הגבוהה וגובה הבינוי הם פועל יוצא ממטלות שהתכנית מטילה על היזם שהן בסמכות עירונית.

לדחות את ההתנגדות – מכפילי הבנייה הינם פועל יוצא של כלל עלויות הבנייה הישירות והעקיפות בהתאם לתקן 21. רק חלק קטן מעלויות אלו משקף את עלויות הבנייה הישירה של השטחים הציבוריים המבונים

בקומות המסד. יודגש שעלויות הבנייה של מבני הציבור העצמאיים אינן מושתות על היזם וכפועל יוצא מכך אינן משפיעות על היקף הבנייה. זאת ועוד, בתיקונים המבוקשים על ידי הצוות התכנית מרבית השטחים הציבוריים המבונים בוטלו.

4.5 מקבצי הבינוי עד 15 קומות תשנה לחלוטין את אופיה של העיר ויפגע ביכולת העיר למתג את עצמה כעיר בעלת אופי כפרי. מבוקש לבחון בשנית את התכנית ומציע לתכנן תכנית מלאה לכלל משבצת הקרקע כולל השכונות שפורטו מעלה.

לדחות את ההתנגדות – התכנית תכננה על רקע תכנית המתאר המופקדת בהתייחס לצפי הגידול וההתחדשות העירונית הצפויים, ובהתאם לגבהים המוצעים בה. בנוסף מדובר בתכנון מרקמי ברובו עם עליה נקודתית לגובה בכל תת מתחם ולא יצירת מקבץ בינוי אחיד לגובה 15 קומות. נציין כי כבר היום באותו הרחוב מעבר לכביש קיימים בניינים בני 12-15 קומות.

התנגדות 5 – גב' גנית ספיר ועו"ד שי ספיר מרחוב אגרון 22 דירה 11

5.1 עומסי תנועה – התכנית תגרום להיווצרות עומסי תנועה בשכונה בכלל ופרט הציר המרכזי רחוב ששת הימים, ובדגש על כך שעתיד להצטמצם רחוב ויצמן לטובות סלילה לתחבורה ציבורית לרבות סיכון חיי אדם מאחר ויהיה קושי לרכבי חירום להיכנס לשכונה.

לדחות את ההתנגדות – ראו תשובה לסעיפים 4.1, 4.2 ו-3.4.

5.2 מצוקת חניה – התכנית עתידה ליצור עומס על החניות באזור בעקבות תוספת יחידות דיור. לרבות מבני הציבור המוצעים בה ולתכנית סוקולוב הסמוכה. מבוקש תקן חניה של 2 חניות ליחידת דיור ובנוסף חניות אורחים רבות והגדלת החניות למסחר ומבני ציבור וחניות נגישות.

לדחות את ההתנגדות – ראו מענה לסעיף 3.1 ו-3.2.

5.3 התכנית נעדרת חוות דעת או תסקיר תנועה ולפיכך אינה מציעה פתרונות מקצועיים לעומס התעבורתי הצפוי על כן מבוקש לפתוח ציר נוסף לששת הימים ופתיחת יציאות נוספות בדרום השכונה.

לדחות את ההתנגדות – ראה תשובה לסעיף 4.1. בנוסף, נספח התנועה נערך על ידי יועץ התנועה של תכנית המתאר בתיאום ובהתאם לדרישות רשויות התכנון הרלוונטיות. יצויין כי בשנתיים האחרונות נפתחו יציאות וכניסות מכביש 531 דרך רח' תל חי ורח' סוקולוב באופן שהפחית תנועת כלי רכב דרך רח' ששת הימים.

5.4 גובה המבנים – הגובה חורג מאופי השכונה, ומתכניות קודמות. התכנית המתארת מציעה 9 קומות בלבד. מבוקש להגביל את גובה הקומות לתשע קומות ברוטו על פי התכנית המאושרת היום. גובה הבינוי יביא לפגיעה רבה בנוף של רב הדיירים המשקיפים על המתחם ביצירת בלוק בטון ענק בלב השכונה שיהיה חריג ביותר באזור ועלול להוביל לירידת ערך הדירות.

לדחות את ההתנגדות – ראה תשובה לסעיף 4.5. בנוסף תכנית המתאר מאפשרת עלייה לגובה במתחמי התחדשות עירונית. כמו כן התכנית שמה דגש לייצר תפיסה תכנונית עדכנית לאיכות עירונית ואיכות חיי התושבים והשכנים תוך מניעה של שכפול מבנה מגורים טיפוסי אחד בגובה אחיד, דופן רחוב ומרחב ציבורי מרווח ופעיל ומתן בסיס לטיפוסי בינוי וגבהים מגוונים. בנוסף מגוון הגבהים והנפחים מאפשר זכויות אור ואויר. דווקא דפוס בינוי אחיד ומנוטוני עלול ליצור את התחושה המתוארת לעיל.

התנגדות 6 - התנגדות עו"ד מעיין אבנברג בשם בר עוז פינוי בינוי ששת הימים בע"מ, בר עוז מרגלית השקעות בע"מ, י.א בר עוז חברה לבניין 1988 בע"מ, א.ר.י. (בר עוז) יזמות ובנייה בע"מ, מעוז נסיעות בע"מ, מר רון מרגלית

6.1 הגדלת השטח העיקרי בפרויקט – שטח העיקרי הממוצע בפרויקט הוא 105 מ"ר פלדלת. לטענת המתנגדים שטח זה נמוך משמעותי מהמקובל בתכניות חדשות בכפר סבא. גודל זה לא לוקח בחשבון את שטחי הדירות הנכנסות אשר בתוספת 12 מ"ר על פי מדיניות הועדה, יותיר שטח לדירות יזם קטנות ולא כלכליות.

לדחות את ההתנגדות – מבחינה שנערכה במסגרת מסמך מדיניות להתחדשות לב העיר נמצא כי מרכז העיר משופע בדירות גדולות וגדולות מאוד באופן שמונע ממשפחות קטנות וזוגות צעירים למצוא פתרונות דירור במרכז העיר. על כן גודל הדירה הממוצע משקף תמהיל יחידות דירור מגוון הנכון למרכז העיר כפי"ס. לנושא הכלכליות ראו מענה לנושאים שמאיים לרבות סעיפים 1.2 ו-1.5.20.

6.2 דו"ח הכדאיות הכלכלית מתעלם לחלוטין מהעובדה שמדיניות הועדה ממבקשת התייחסות לשליש מהשטחים הבלתי מנוצלים על פי התכניות הקיימות.

לדחות את ההתנגדות – ראה התייחסויות שמאיות לעיל לרבות מענה לסעיפים 2.2, 2.3 ו-2.8.

6.3 לטענת המתנגדים, התכנון המוצע כולל ייצור כלאיים מוזר של ביניים נמוכים של 3 ו-4 קומות, מגורים מעל קומות ציבור מבונה והמוגזם מביניהם הוא בן 3 קומות (שטחי ציבור מעליהם 2 דירות מגורים ומעליהם דירה נוספת) שילוב שטחי ציבור בבניין קטן מהווה פגיעה בשווי דירות המגורים ולעומת זאת הדחו הכללי נתן ערך זהה ובכך שגה. הערכה הנכונה היתה מבהירה שיש להגדיל את היקף השטחים הפרויקט על מנת ליצר פרויקט בר ביצוע.

לדחות את ההתנגדות - התכנית מייצרת תמהיל גבהים ושימושים מגוון בכדי לייצר איכות תכנונית מגוונת. מבנה המגורים המעורב הנמוך ביותר הינו בן 5 קומות (ק+1+3 – קומת קרקע ציבורית ומעליה 4 קומות מגורים בנסיגות). הדו"ח הכלכלי מתייחס לכלל הזכויות במתחם במצב קודם מול הזכויות במצב החדש בהתאם לתכנון המוצע וכאמור מייצר כלכליות לפי תקן 21. עם זאת, על אף האמור לעיל, כפי שמפורט בסעיף 1.10, לטובת גמישות תכנונית וטובת התושבים הועדה מציעה לבטל את השטחים הציבוריים המבונים (למעט לפאת רח' גלר) ולהפכם לשטחים סחירים וכן להוסיף 4 יח"ד בכל מתחם. שטחי הציבור המבונים שהופחתו יתווספו למבני הציבור העצמאיים בתכנית.

6.4 שגיאות בנספח הכלכלי- טעות במספר הדירות הקיימות בגלר, התעלמות מכך שיזמי התכנית אינם זכאים לקיזוז מס התשומות ביחס לשירותי הבנייה הניתנים לבעלים כך שיש להוסיף סכום זה לתחשיב הפרויקט, לא נלקח בחשבון היטל השבחה מלא ככתוב (לכאורה) על פי הוראות התכנית. מבוקש לתקן את היקפי הבנייה כדי להגיע לכדאיות כלכלית.

לדחות את ההתנגדות – גלר 19 - מדובר בטעות סופר בלבד, הובאו בחשבון 36 יח"ד במצב נכנס. קיים פטור ממע"מ ביחס לשירותי הבנייה לתושבים, אומדן היטל השבחה הובא בחשבון. לנושא הכלכליות, ראו תשובות בנושאים שמאיים לרבות סעיף 1.20.

6.5 גובה הבינוי- תכנית הבינוי נקבע כמחייבת במספר וגובה הבינויים והיא מחייבת רק בניין אחד גבוה ויתר המבנים נמוכים עד לכדי הגזמה לעיתים. תכנון זה אינו סביר, אינו תואם תכנון מודרני, אינו אפשרי, אינו שכיר. מבוקש כי הוראות תכנית הבינוי יהיו המלצה בלבד ויקבע כי לכל מתחם תוגש תכנית מפורטת כתנאי למתן היתר בה כל יזם רשאי לתכנן את המתחם הרלוונטי באופן ראוי ומיטבי. לחילופין יש לתקן את התכנית ולקבוע כי בכל תת מתחם יהיו 2-3 מגדלים של 15 קומות אשר ישלבו את שטחי המסחר והציבור באופן ראוי ביניהם.

לדחות את ההתנגדות - התכנית שמה דגש לייצר תפיסה תכנונית עדכנית לאיכות עירונית ואיכות חיי התושבים תוך מניעה של שכפול מבנה מגורים טיפוסי אחד בגובה אחיד, דופן רחוב ומרחב ציבורי פעיל ומתן בסיס לטיפוסי בינוי וגבהים מגוונים. בנוסף מגוון הגבהים והנפחים מאפשר זכויות אור ואויר לדירות רבות נוספות.

הבינוי המוצע אשר נבחן על ידי צוות התכנון, העירייה והועדה המחוזית תוכנן על מנת ליצור מגוון בגבהי הבינוי כערך של עירוניות איכותית ועל מנת להימנע מבינוי גבוה ואחיד בלבד כדוגמת "חומת בנינים" כפי שמוצע בהתנגדות.

6.6 שגיאות בתכנית – סעיף 10 להוראות הקובע נסיגה שתי הקומות איננה אפשרית במבנים הנמוכים וסותרת את נספח הבינוי

לקבל את ההתנגדות חלקית - מצ"ב ניסוח מוצע לסעיף: "קומת המגורים האחרונה בכל המבנים תהיה בנסיגה, ביחס לקומה מתחתיה, של מיני 5 מטרים באחת מחזיתות המבנה. הנחייה זו תחול גם על קומת המגורים לפני האחרונה ע"פ גובה הקומות בנספח הבינוי על כל מבנה בו מצויין 'ק+מספר קומות מלאות+2" "

6.7 קיימת אי התאמה בין הוראות התכנית לפי לא מאפשרת דירות גן ובין ההנחיה כי קומת מסד יכולות לשמש כחצרות לדירות המצויות בקומות אלו.

לדחות את ההתנגדות - ההנחייה המופיעה בהוראות התכנית מתייחסות לגגות קומת המסד אשר יכולות לשמש מרפסת גג.

ריכוז התיקונים המוצעים על ידי הצוות המקצועי :

כללי :

1. חניות אורחים וחניות מסחריות/סחירות יהיו בכניסה לחניונים באופן שיהיה פתוח לציבור.
2. ניהול ותפעול החניון יאפשר חניות ציבוריות פתוחות בכל מתחם.
3. קביעת הנחיות לנסיגות בבינוי בקומות הקרקע ובמסדים המקשרים.
4. מתן גמישות נוספת בקווי הבניין כלפי פנים המגרש.
5. קביעת הנחיה לנסיגות 2 הקומות העליונות – "קומת המגורים האחרונה בכל המבנים תהיה בנסיגה, ביחס לקומה מתחתיה, של מיני 5 מטרים באחת מחזיתות המבנה. הנחייה זו תחול גם על קומת המגורים לפני האחרונה ע"פ גובה הקומות בנספח הבינוי על כל מבנה בו מצויין 'ק+מספר קומות מלאות+2" "
6. הגדלת שטחי המרפסות בתכנית ל 15 מ"ר ממוצע ליחידת דיור , לא כולל שטחי מרפסות הגג.
7. מיקומי כניסות לחניונים יהיו מנחים ולא מחייבים.
8. מתן הנחיות להבלטת מרפסות מעל שטחים ציבוריים מכל סוג מגובה קומה 2 ומעלה, מעל שטחים פרטיים וזיקות הנאה מגובה קומה 1 ומעלה (כבר נכתב בגוגל דוקס).

מתחם מזרחי :

1. תוספת 4 יח"ד לתא 109, 2 יח"ד לכל אחד מהמבנים על רחוב ששת הימים, סה"כ 45 יח"ד לבניין (תוספת 372 מ"ר עיקרי 128 מ"ר שירות מעל הקרקע לתא 109).
2. העברת 4 יח"ד מהמסד למגדל (סה"כ גובה המגדל יהיה קרקע+14+גג 16 קומות ברוטו 58 יח"ד).
3. כלל שטחי השימושים הציבוריים בתא 109 יהפכו לשטחים עיקריים בקומת המסד למועדון דיירים, חדר כושר, חדרי חוגים, משרדים למקצועות חופשיים וכד'.
4. הגדלת מספר הקומות בתא 901 ל-4 קומות ברוטו, 40% תכסית בינוי 160% זכויות בנייה (2777 מ"ר סה"כ שהם 1507 מ"ר תוספת ביחס למה שהופקד) ללא שינויים בתא השטח.

מתחם מרכזי :

1. תוספת 4 יח"ד לתא 108 בקומה 1 במגדל סה"כ 58 יח"ד 16 ק' ברוטו (תוספת 372 מ"ר עיקרי 128 מ"ר שירות מעל הקרקע לתא 108).
2. כלל שטחי השימושים הציבוריים בתא 108 יהפכו לשטחים עיקריים בקומת המסד למועדון דיירים, חדר כושר, חדרי חוגים, משרדים למקצועות חופשיים וכד'.
3. הגדלת מספר הקומות בתא 401 ל-3 קומות ברוטו, 80% תכסית בינוי (מקסימלי לא מחייב) 160% זכויות בנייה (1107 מ"ר סה"כ שהם 107 מ"ר תוספת ביחס למה שהופקד) ללא שינויים בתא השטח.

מתחם מערבי :

1. תוספת 4 יח"ד לתא 107 בקומה 1 במבנה הדרומי על רחוב הפרדס 18 יח"ד 6 ק' ברוטו (תוספת 372 מ"ר עיקרי 128 מ"ר שירות מעל הקרקע לתא 107).
2. 500 מ"ר ברוטו מתוך שטחי השימושים הציבוריים בתא 107 יהפכו לשטחים עיקריים בקומת המסד למועדון דיירים, חדר כושר, חדרי חוגים, משרדים למקצועות חופשיים וכד' ויופנו לכיוון זיקת ההנאה במרכז.
3. 500 מ"ר הנותרים של השימושים הציבוריים בתא 107 ישארו בשימוש זה ויופנו לכיוון רחוב זאב גלר.

המלצת המהנדסת :

להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם לתיקונים המוצעים על ידי הצוות המקצועי.

החלטות:

להמליץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית בהתאם לתיקונים המוצעים על ידי הצוות המקצועי.

להלן ריכוז התיקונים כפי שהוצגו במהלך ישיבת המליאה –

כללי:

1. חניות אורחים וחניות מסחריות/סחירות יהיו בכניסה לחניונים באופן שיהיה פתוח לציבור.
2. ניהול ותפעול החניון יאפשר חניות ציבוריות פתוחות בכל מתחם.
3. קביעת הנחיות לנסיגות בבינוי בקומות הקרקע ובמסדים המקשרים.
4. מתן גמישות נוספת בקווי הבניין כלפי פנים המגרש.
5. קביעת הנחיה לנסיגות ב2 הקומות העליונות – "קומת המגורים האחרונה בכל המבנים תהיה בנסיגה, ביחס לקומה מתחתיה, של מיני 5 מטרים באחת מחזיתות המבנה. הנחיה זו תחול גם על קומת המגורים לפני האחרונה ע"פ גובה הקומות בנספח הבינוי על כל מבנה בו מצויין 'ק+מספר קומות מלאות+2' "
6. הגדלת שטחי המרפסות בתכנית ל 15 מ"ר ממוצע ליחידת דיור, לא כולל שטחי מרפסות הגג.
7. מיקומי כניסות לחניונים יהיו מנחים ולא מחייבים.
8. מתן הנחיות להבלטת מרפסות מעל שטחים ציבוריים מכל סוג מגובה קומה 2 ומעלה, מעל שטחים פרטיים וזיקות הנאה מגובה קומה 1 ומעלה.0.

מתחם מזרחי:

1. תוספת 6 יח"ד לתא 109, 2 יח"ד לכל אחד מהמבנים על רחוב ששת הימים, סה"כ 45 יח"ד לבניין (תוספת 372 מ"ר עיקרי 128 מ"ר שירות מעל הקרקע לתא 109).
2. העברת 4 יח"ד מהמסד למגדל (סה"כ גובה המגדל יהיה קרקע+14+גג 16 קומות ברוטו, תוספת 2 יח"ד לכדי 60 יח"ד).
3. כלל שטחי השימושים הציבוריים בתא 109 יהפכו לשטחים עיקריים בקומת המסד למועדון דיירים, חדר כושר, חדרי חוגים, משרדים למקצועות חופשיים וכד'.
4. הגדלת מספר הקומות בתא 901 ל-4 קומות ברוטו, 40% תכסית בינוי 160% זכויות בנייה (2777 מ"ר סה"כ שהם 1507 מ"ר תוספת ביחס למה שהופקד) ללא שינויים בתא השטח.0.

מתחם מרכזי:

1. תוספת 6 יח"ד לתא 108 בקומה 1 במגדל סה"כ 60 יח"ד 16 ק' ברוטו (תוספת 372 מ"ר עיקרי 128 מ"ר שירות מעל הקרקע לתא 108).
2. כלל שטחי השימושים הציבוריים בתא 108 יהפכו לשטחים עיקריים בקומת המסד למועדון דיירים, חדר כושר, חדרי חוגים, משרדים למקצועות חופשיים וכד'.
3. הגדלת מספר הקומות בתא 401 ל-3 קומות ברוטו, 80% תכסית בינוי (מקסימלי לא מחייב) 160% זכויות בנייה (1107 מ"ר סה"כ שהם 107 מ"ר תוספת ביחס למה שהופקד) ללא שינויים בתא השטח.0.

מתחם מערבי:

1. תוספת 6 יח"ד לתא 107 בקומה 1 במבנה הדרומי על רחוב הפרדס 18 יח"ד 6 ק' ברוטו (תוספת 372 מ"ר עיקרי 128 מ"ר שירות מעל הקרקע לתא 107).
2. 500 מ"ר ברוטו מתוך שטחי השימושים הציבוריים בתא 107 יהפכו לשטחים עיקריים בקומת המסד למועדון דיירים, חדר כושר, חדרי חוגים, משרדים למקצועות חופשיים וכד' ויופנו לכיוון זיקת ההנאה במרכז.
500 מ"ר הנותרים של השימושים הציבוריים בתא 107 יישארו בשימוש זה ויופנו לכיוון רחוב זאב גלר.

הצבעה: ברוב קולות

הצביעו:

- 13 בעד - ראש העיר, דני הרוש, אמיר קולמן, רפאל קובי, עדי לוי סקופ, ממה שיינפיין, לירית שפיר שמש, פליאה קטנר, עילאי הרסגור הנדין, יובל לוי, יוסי סדבון, פינחס כהנא, אורן כהן
- 1 נגד - יעל סער