

מרחב תכנון מקומי חיפה:

2. חפ/2187: התחדשות עירונית – עיבוי מתחם חביבה רייד. דיון במסקנות החוקרת.

רקע התכנית:

1. תאור המצב התכנוני המוצע מול המאושר:

- א. **תחום התוכנית** המופקדת הינו מתחם חביבה רייד שבשכונת רמות רמז, חיפה, עפ"י המסומן במסמכי התוכנית.
- ב. **מסמכי התכנית** כוללים: תקנון, תשריט, ונספחים (בינוי וחניה, תנועה וחניה, נספח נופי, מים ביוב וניקוז)
- ג. **מטרות התוכנית העיקריות:**
1. לאפשר התחדשות עירונית ע"י עיבוי הבניה למגורים בשכונה הנתונה, תוך שינוי מינימאלי בתבנית הבניה הקיימת ותוך שיפור חזות השכונה, ונשתיותיה הציבוריות והפרטיות, ורמת הבניה, הן במובן האסטטי והן הקונסטרוקטיבי של כל מבנה הכלול בתכנית.
 2. לאפשר תוספת בזכויות בניה והגדלת מספר יח"ד הקיימות.
 3. לאפשר תוספת קומות על גבי מבני מגורים קיימים.
 4. מתן הוראות לשמירה על ערכי הטבע והסביבה הקיימים, צמצום הפגיעה בהם וחידושם לאחר גמר העבודות.
- ד. **עיקרי התוכנית:**
1. התכנית מאפשרת תוספת קומות מעל המבנה הקיים עד גובה של 24 ו-27 מ' וכן הרחבת דירות קיימות עד לגודל של 120 מ"ר. תוספת הקומות מאפשרת תוספת יח"ד חדשות והרחבת הדירות הקיימות מגדילה את תכסית המבנה הקיים בתחום המגרשים הקיימים.
 2. התכנית כוללת הוראות והנחיות לעניין שיפור ותוספת מצבת החניות בשכונה כולה עד כמקום חניה לכל יחידת דיור קיימת ומוצעת כאחד.
 3. כלל מהותי בתכנית הינו כי היתר בניה יינתן בו זמנית על בנין שלם, ולא על חלקים בו.
 4. בשל המשמעות המבנית לתוספת בניה לגובה ע"ג בנין קיים מתן היתר יותנה בסקר קונסטרוקטיבי מקדים, לבדיקת יציבות המבנה הקיים וקביעת האמצעים לחיזוקו.
 5. התוכנית כוללת הוראות להבטחת אי פגיעה בתשתיות מבנים סמוכים בעת בניה במגרש מסוים.
 6. הגשה ואישור תכנית בינוי ופיתוח הינם תנאי להיתר בניה לשם קביעת הנחיות בינוי, פיתוח והתארגנות בעת הבניה.
 7. התכנית מגדירה את אופן ואת שלבי הפיתוח של השצ"פים עפ"י שלבי התקדמות העיבוי בפועל בתחומי התכנית ואת שלבי הביצוע להקמת החניונים הציבוריים ולשידרוג תשתיות המים, הביוב והניקוז.

תקופת ההפקדה:

- א. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 12.8.04 ובעיתונים בימים 30.7.04 ו-1.8.04.
- ב. בתקופת ההפקדה התקבלו כ- 230 התנגדויות.
- ג. ועדת המשנה להתנגדויות החליטה בישיבתה מיום 12.10.04, שלאור ריבוי בהתנגדויות ולאור מורכבות התכנית, ימונה חוקר להתנגדויות לפי סעיף 107 א (ב) לחוק התכנון והבניה, ומינתה לשם כך את אדרי' רננה ירדני – גולן.

ההתנגדויות:

230 ההתנגדויות שהוגשו, התפלגו עפ"י קבוצות התייחסות הבאות:

- ❖ התנגדויות של דיירים בתחום התכנית.
- ❖ התנגדויות של תושבי רח' יחזקאל שמחוץ לתוכנית.
- ❖ התנגדויות של תושבי בתי המגורים שמצפון לרח' חביבה רייך ובשכונה הצמודה מצפון מערב, אשר מחוץ לתוכנית.
- ❖ התנגדויות של גופים מוסדיים חברת חשמל לישראל והחברה להגנת הטבע.

- א. **שימוע המתנגדים נערך עפ"י קבוצות ההתנגדויות**, כפי שחולקו עפ"י העניין מראש, ע"י החוקרת. השימוע נערך בשני ימים מרוכזים 4-5.1.06 באולם הדיונים שבעיריית חיפה.
- ב. לקראת תהליך שימוע ההתנגדויות ובמהלכו, השלימה החוקרת מידע הנחוץ לחקר ההתנגדויות, ולגיבוש ההמלצות לתיקונים נקודתיים במסמכי התכנית.

תקציר עיקרי ההתנגדויות:

- (1) **שינוי אופי השכונה ופגיעה בערכי הטבע בה:**
- א. התנגדות לכריתה של עצים, אשר תגרום לעלייה בטמפרטורה.
 - ב. הבנייה בשכונה תפגע בסביבה הטבעית של בעלי החיים.
 - ג. פגיעה בפרטיות הדיירים בשל ציפוף הבתים.
 - ד. חשש לסחיפת קרקע עקב עבודות הבניה ופגיעה בקירות הקיימים.
 - ה. מפלצות הבטון שייבנו במקום העצים הירוקים יפגעו באופייה וביופייה של השכונה.
 - ו. הבנייה המוצעת, תפגע בשמורת הטבע הקיימת בשכונה.
 - ז. בליטת הבתים מעל העצים יוצרת הצללה, וחוסמת האוויר והנוף.
 - ח. הקניון המוצע מיותר ולא נחוץ בשכונה.
 - ט. תוספת דיירים תגרום לצפיפות וירידה ברמת השירותים הקהילתיים.
 - י. הגדלת צפיפות יחידות דיור לדונם, תפגע באיכות החיים בשכונה.
 - יא. הגדלת צפיפות הדיור, תגביר את הפגיעה בשכונה.
 - יב. יש להפקיד את האחריות והפיקוח על שמירת ערכי הטבע במהלך הבניה בידי גורם מקצועי מקובל.
 - יג. הגדלת האוכלוסייה תגרום לפעילות עבריינית בחניון המקורה.
- (2) **ליקויים בתכנון הקונסטרוקטיבי והאדריכלי:**
- א. לא נדרש אישור מהנדס קרקע לתוכנית המוצעת.
 - ב. לא נדרש אישור קונסטרוקטור לתוכנית המוצעת.
 - ג. עבודות הבנייה ותוספת הקומות המוצעות על הבניין הקיים, תפגענה בחוזק הבניין.
 - ד. במהלך הבנייה תהיה השכונה לאתר בנייה אחד גדול, עם מפגעים בטיחותיים – קרשים, מסמרים, ברזלים, וכו'.
 - ה. אין בידי הדיירים אמצעים כספיים למימון עלויות הבנייה.
 - ו. התכנון המוצע לקוי, תוספת הבניה המוצעת מציגה בנין ארוך ללא חדירת אור/אוויר.
 - ז. התכנון שמוצע, נכפה על הדיירים ואינו תואם את צרכיהם.
 - ח. הקו הכחול חותך חלקות, גדרות, גינות וקירות תומכים.
 - ט. התשתיות הקיימות אינן ערוכות לתוספת הבנייה המוצעת, מהוות עומס שיגרום לפגיעה בהן ו/או לקריסתן.
 - י. העירייה לא דאגה לערבבויות אשר יבטיחו שהקבלן יעמוד בהתחייבויותיו במלואן.
- (3) **פגיעה באיכות החיים והסביבה:**
- א. הגידול באוכלוסייה ועבודות הבנייה שיבוצעו לאורך כל תקופת הבנייה ובמהלכה, ייגרמו למפגעי רעש.
 - ב. במהלך כל תקופת הבנייה, יסבלו התושבים מאבק ולכלוך שעלול להימשך שנים.
 - ג. עבודות הבנייה וריבוי הרכבים הנובע מתוספת התושבים, יגרמו לזיהום האוויר, במהלך הבנייה ולאחריה.
 - ד. לא הוצגה תוכנית למתן דיור חלופי בתקופת הבנייה.
- (4) **חניה, תנועה ותחבורה:**
- א. תוספת כלי תחבורה תהווה עומס וסכנה במהלך הבנייה ולאחריה.
 - ב. הגדלת שטחי החניה המוצעים, יבואו על חשבון שטחי הטבע.

- ג. המחסור במקומות חניה שקיים כבר כיום, יגדל עקב תוספת הרכבים הנובע מגידול האוכלוסייה ותהליך הבנייה.
- ד. התכנית מציעה הפקעת חצרות השייכים לבתים, לצורך הקמת מגרשי חניה.
- ה. לא נקבע מנגנון המבטיח שעלויות בניית החניות, לא יהיו על חשבון הדיירים ושלא יידרשו לתשלום עבורן.

השלכות על מיסוי וערך הנכסים:

(5)

- א. הבנייה והרחבת הדירות הקיימות, יחייבו הגדלת תשלומי מיסים ו/או ארנונה.
- ב. בניית המעליות תגדיל עלויות האחזקה של הבניין, מעבר לתשלומים הקיימים.
- ג. בתקופת הבנייה, השוכרים יעזבו את הדירות וייגרס הפסד דמי שכירות, לבעלי הדירות.
- ד. במהלך הבנייה ירד ערכן של הדירות, עקב עבודות הבנייה.
- ה. בנוסף, ירד ערכן של הדירות שלא יבנו התוספת, ביחס לערכן היום.
- ו. לא הוצגה התחייבות של היזם לתיקון נזקים שייגרמו לדירות כתוצאה מעבודות הבנייה.
- ז. במסגרת התוכנית המוצעת, יידרשו בעלי הדירות לרשום הזכויות על שם הקבלן, שיפגעו בזכויות הקניין שלהם המעוגנות בטאבו.
- ח. דרישה לייצוג הדיירים ע"י העירייה ומעורבותה במשא ומתן עם הקבלן, על מנת לשמור על זכויותיהם.
- ט. לא עוגנה ההתחייבות לקיום ההבטחה לפטור ממס שבח ו/או מס השבחה, שהובטחה ע"י נציגי העירייה.

תושבי רחוב יחזקאל הסמוך:

(6)

- א. דרישה להסדרת שביל להולכי רגל מרח' יחזקאל לחביבה ריך, שלא הוצג בתוכנית המוצעת.
- ב. דרישה להפיכת רח' יחזקאל לרחוב משולב.
- ג. רחוב יחזקאל, הינו צר ואינו יכול להכיל את עומסי התנועה הצפויים ובוודאי שלא את הרכבים הכבדים שיידרשו לנוע בו, ויהוו מפגע בטיחותי או שתידרש הרחבת הכביש על חשבון החצרות הפרטיות של הדיירים.

התנגדויות בנושאים שונים:

(7)

- א. בעלי הדירות הינם פנסיונרים שאין להם צורך בדירה גדולה.
- ב. מטרת התוכנית הינה בעיקר – ליצירת רווחים לבעלי ממון בתמיכת העירייה.

החברה להגנת הטבע:

(8)

- א. החניות הנוספות לרכב במצב המוצע, יגרמו להפחתה ניכרת בכמות השטחים הפתוחים. מוצע לשנות ייעוד המתחם המסחרי לטובת חניון דו-קומתי.
- ב. קיים חשש מפגיעה אפשרית בשטחים הפתוחים הקיימים במהלך עבודות הבינוי והפיתוח.
- ג. לא הוצגה תוכנית לשימור צמחייה קיימת, שעלולה להיפגע מעבודות הבנייה בשכונה.
- ד. לעניין נגר עילי – אין אפשרות להתבסס על מערכות הניקוז והביוב הקיימות משנות החמישים. התכנון צריך להתחשב במבנה הקרטון בחלק שמעל שכונת רמז.

חברת החשמל:

(9)

- א. שינוי קווי מתח מעילי לתת קרקעי, לא יאפשר תחזוקה שוטפת של הקווים הקיימים. מציע נוסח מתוקן לתקנון, על פיו, במקום שחברת החשמל צריכה לתחזק את אביזרי הרשת הקיימת, לא יוכלו להחליף אותה ברשת תת קרקעית.
- ב. מתבקש שינוי בתקנון – מרחק מינימאלי בין החלק הקרוב של המבנה, לתיל הקיצוני והקרוב במתח 160 ק"ו, ל- 11 מטר.
- ג. קירוי חניה באזור מתחת לקו 161 ק"ו, יחייב תיאום עם חב' החשמל ועמידה בתנאי הבטיחות הנדרשים.

מצטרפים:

ר. ירדני – חוקרת מטעם הועדה המחוזית.

החלטה:

- א. הועדה מודה לחוקרת על עבודתה העניינית.
- ב. הוחלט לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולאשר את התכנית בתנאים הבאים:
1. תתוקן מורפולוגיית החניות המוצעות מס' 3001 ו-3002, כך שימוקמו בשיפועים נוחים יותר, ויורחקו מעומק השטח הירוק ומהחלקים המשופעים והנמוכים של השטח הפתוח.
 2. להוראות התוכנית יוסף סעיף הקובע מנגנון "פיקוח ירוק" ע"י רט"ג, הן לשלב ההתארגנות והן לשלב הבניה והפיתוח על מנת למנוע ולצמצם ככל שניתן פגיעה בשטחים הירוקים.
 3. יוסף שביל הולכי רגל בין הדרך המוצעת בקצה רח' יחזקאל לבין רח' חביבה ריך על מנת לאפשר גישה לשצ"פ ולמגרש המשחקים.
 4. עבודות הבניה וההתארגנות והנלווה להם יתבצעו ככל הניתן בתחומי המגרשים.
 5. בנייני המגורים במגרשים 5 ו-6 יונמכו בקומה. מספר יחידות הדיור יצומצם בהתאם ויפחת ב-16 יח"ד.
 6. בהמשך לסעיף 18.1 יובהר כי שתילי הרקפות שייאספו, יישתלו מחדש בתחום התוכנית ככל שיתירו השטחים הפתוחים.
 7. יוסף להוראות התוכנית כי שטחי החניה יינטעו בעצים בשיעור של לפחות עץ לכל 4 חניות.
 8. לתוכנית הבינוי והפיתוח המוגשת בטרם הגשת בקשה למתן היתר בניה יצורף מסמך, המתייחס לנושא סחף הקרקע הצפוי בעת שלבי הבניה ובסיומה, בכל אחד מהמגרשים, על מנת להבטיח תכנון פתרונות לסחף מראש, עוד בטרם הוצאת היתרי בניה למבנה במגרשים בהם צפויה בעיה. במידת הצורך כתנאי לתחילת עבודות הבניה במבנה, יוקם, קיר או/ו קירות תמך שיאפשרו תמיכת הקרקע ומניעת שפך. בנוסף, ייקבע בכל היתר בניה מיקומו ופרטי הביצוע של קיר תמך בגבול המגרש ביחס לכביש.
 9. חשמל:
- (א) בקווי מתח עליון 161 ק"ו לא ינתן היתר בניה לכל בניה חדשה במרחק שיקטן מ-15 מ' מהתיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לחלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה.
- כתנאי למתן היתר בניה למבנים הנמצאים במרחק של 15 מ' ומטה יערך סקר סיכונים לצורך הערכת הסיכונים מקווי החשמל לדירים. יתקבל אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה לאמצעים שיש לנקוט על מנת לאפשר את ההרחבה המבוקשת.
- בכל מקרה המרחק המינימאלי בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לחלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה לא יפחת מ-11 מ'.
- (ב) להוראות התוכנית יוסף כי קירווי חניה באזור מתחת לקו 161 ק"ו, יחייב תיאום עם חב' החשמל ועמידה בתנאי הבטיחות הנדרשים.
10. התוכנית תתוקן בתיקונים טכניים בהתאם להערות לשכת התכנון.

להלן תשובות פרטניות להתנגדויות, על פי הנושאים שהועלו כמצוין בסעיף 3 לעיל, ותוך הפנייה לסעיפים הרלוונטיים בהחלטת הועדה.

שינוי אופי השכונה ופגיעה בערכי הטבע בה (1)

- א. התנגדות לכריתה של עצים, אשר תגרום לעלייה בטמפרטורה. תשובה:
- במסגרת התוכנית ועל אף שמגרשי החניה מוקמו בחלקם על שטחים ירוקים עדין נשמר הלב הירוק המאפיין את השכונה והמהווה את מרכז האזור בין המגרשים הבנויים. סעיף 18.2 מבטיח שימור מיטבי של העצים הקיימים בשטח, תוך בקרה מדויקת של מחלקת הגנים בעירייה בשלב תכנון הבינוי והפיתוח שלפני תחילת ביצוע. במסגרת זו יישמר האיזון של כמות העצים ביחס להיקף הפיתוח ולמזעור ההשלכות על האקלים. בנוסף החליטה הועדה על נטיעות חדשות מחיבות בתחום החניות. ראה סעיף 7 בהחלטה.

הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה.

ב. הבנייה בשכונה תפגע בסביבה הטבעית של בעלי החיים.

תשובה:

התוכנית אינה מציעה הרחבת שטחי מגורים מחוץ לתחום העירוני ואף אינה מציעה בניה חדשה בשטח ריק. התוכנית מאפשרת הרחבת מבנים קיימים הן בהגדלת התכסית והן בגובהם. הועדה אינה סבורה כי ציפוף שכונת מגורים עירונית קיימת יש בה בכדי לפגוע בסביבת בעלי חיים מובהקת. ההתנגדות נדחתה.

ג. פגיעה בפרטיות הדיירים בשל ציפוף הבתים.

תשובה:

התכנון המוצע בתוכנית אינו משנה באופן מהותי את המבנה השכונתי הקיים. התוכנית מציעה הגבהת המבנים והרחבתם. מרביתם של המבנים ערוכים כך שחזיתם האחת גובלת בדרך ואילו חזיתם השניה גובלת ברחבות ציבוריות ירוקות. כמו כן שומרת התוכנית על מרווחי בניה של 8 מ' במרווח צידי ושל 14 מ' בין החזיתות הראשיות של המבנים. בשני מרווחים צידיים מצטמצם קו הבנין הצידי בחפיפה חלקית בין המבנים לכדי 6 מ' (מגרשים 12 ו-13 ו-13 ל-14). בשל הקירבה היחסית בין המבנים הסמוכים לרחוב יחזקאל הוחלט להנמיך את ההרחבה המוצעת במבנים במגרשים 5 ו-6 בקומה ולצמצם את מס' יח"ד. יחד עם זאת יש לציין כי העמדת המבנים הקיימים וההרחבה המוצעת עדין שומרת על רווחת מגורים ביחס לקיים בשכונות עירוניות אחרות בצפיפות דומה. ההתנגדות התקבלה בחלקה. ראה החלטה סעיף ב 5.

ד. חשש לסחיפת קרקע עקב עבודות הבניה ופגיעה בקירות הקיימים.

תשובה:

נושא סחיפת הקרקע מקבל תשובה בהוראות התוכנית בסעיף 19 פיתוח המגרש, בסעיף 25.2 ניקוז-תיעול ובסעיף 26.5 שענינו שלבי ביצוע. יחד עם זאת על מנת להבטיח הטיפול בנושא החליטה הועדה כי לתוכנית הבינוי והפיתוח המוגשת בטרם הגשת בקשה למתן היתר בניה תצורף התיחסות מקצועית לנושא סחף הקרקע הצפוי בעת שלבי הבניה ובסיומה, בכל אחד מהמגרשים, על מנת להבטיח תכנון פתרונות לסחף קרקע, עוד בטרם הוצאת היתרי בניה למבנים. במידה ויובהר כי קיימת בעיה בעת הפיתוח של מגרש מסוים, ייבנו הקירות התומכים לפני התחלת כל עבודה אחרת במגרש ויהוו תנאי לתחילת עבודות הבניה של המבנה. בנוסף בכל היתר בניה ייקבע מיקומו ופרטי הביצוע של קיר התמך בגבול המגרש ביחס לכביש. הוחלט לקבל את ההתנגדות. ראה סעיף ב 8 בהחלטה.

ה. מפלצות הבטון שייבנו במקום העצים הירוקים יפגעו באופיה וביופיה של

השכונה.

תשובה:

בתכנון המוצע ובפיתוח הנדרש בתוכנית השכונה תמשיך להיות ירוקה באופייה. אמנם הגובה והצפיפות משתנים, אך דפוסי הבינוי, המרווח הציבורי הירוק בלב המבנים, היחס בין הבינוי לרחוב, אלה אינה משתנים באופן קיצוני. חידוש המבנים, הסדרת התשתיות והרחבת שטחי החניה עשויים לדעת הועדה לאפשר חידוש עירוני הן בהיבט הפיסי והן בהיבט החברתי. יחד עם זאת החליטה הועדה כי הבניה בתחום התוכנית, ההתארגנות והפיתוח ילוו בפיקוח ירוק. הוחלט כי שתילי הרקפות שיאספו ישתלו ככל הניתן בתחום התוכנית וכי ינטעו עצים בחניונים. כמו כן הוחלט להוסיף שביל המאפשר גישה למגרש המשחקים. ההתנגדות התקבלה בחלקה. ראה סעיפים ב 2,3,6,7 להחלטה.

ו. הבנייה המוצעת, תפגע בשמורת הטבע הקיימת בשכונה.

תשובה:

שמורת הטבע המוגדרת בתוכנית המאושרת היא שמורת טבע בתוכנית ולא שמורת טבע מוכרזת. סעיף 18 בהוראות התוכנית מורה על שימור צמחיה קיימת. בנוסף, על מנת לשמור על אופיה של השכונה החליטה הועדה כי שתילי הרקפות שיאספו בתחום התוכנית, כפי הקבוע בהוראות, ישתלו ככל הניתן בתחום התוכנית. בנוסף קבעה הועדה כי ינטעו עצים בתחום החניונים. כמו כן הוחלט כי

פעולות הבניה, ההתארגנות והפיתוח ילוו בפיקוח ירוק. ההתנגדות התקבלה בחלקה. ראה סעיפים ב 2, 6, 7 בחלטה.

ז. בליטת הבתים מעל העצים יוצרת הצללה, וחוסמת האוויר והנוף.

תשובה:

חתך הרחוב וקווי הבניין המוצעים משאירים, גם לאחר הרחבת הדירות, מרווח בין הבתים. בשל אופן העמדת המבנים במצב הקיים, כך שמרביתם גובלים בדרך בחזית אחת ובשטחים ירוקים ושטחים ציבוריים אחרים בחזית האחרת, הרחבת המבנים לגובה והרחבת הדירות במבנים עדין שומרים על אותם עקרונות בניו קיימים. גם לאחר צימצום המרווחים בשל הרחבת המבנים, המרווח הנותר עדין ראוי מבחינה תכנונית למבנים בגובה המוצע. הועדה מוצאת לנכון להדגיש כי רק 5 מבנים מכלל 15 המבנים גובלים בחזיתם הרחבה והעיקרית במגרש מגורים ויתרת המבנים גובלת בשטחים ציבוריים. מכל האמור לא קיים חשש לחסימת אוויר בין המבנים. באשר לנוף, גם במידה והנוף הרחוק יחסם באופן חלקי, עדיין נשאר מרחב פתוח רחב בחזיתות המבנים העיקריות. ראה הרחבה בתשובה להתנגדויות 5 (1) ג.
הוחלט לדחות התנגדות זו.

ח. בניית הקניון המוצעת מיותרת ולא נחוצה בשכונה.

תשובה:

המגרש המיועד למסחר בתוכנית זו וזכויות הבניה בו אינם משתנים בגין התוכנית שבנידון. התוכנית מפנה לתוכנית המאושרת החלה על השטח ואינה משנה את המצב המאושר, ראה סעיף 13.3 בהוראות התכנית.
הוחלט לדחות התנגדות זו.

ט. תוספת דיירים תגרום לצפיפות וירידה ברמת השירותים הקהילתיים.

תשובה:

התכנית נבחנה עפ"י אמות מידה פרוגרמתיות מקובלות ע"מ לתת מענה לכל צרכי הציבור הן בהיבט של שטחים פתוחים והן בהיבט של מבני ציבור. הועדה סבורה כי הרחבת הדירות תביא לכניסת אוכלוסיה חדשה שתאפשר חידוש עירוני הן בהיבט הפיסי והן בהיבט החברתי. ראה הרחבה בתשובה להתנגדויות 5 (1) י.
הוחלט לדחות התנגדות זו.

י. הגדלת צפיפות יח"ד לדונם, תיפגע באיכות החיים בשכונה.

תשובה:

הצפיפות המהווה פועל יוצא מתיגבור במספר יחידות הדיור המוצעות בתוכנית מגיעה ל-22 יח"ד/דני. צפיפות זו מהווה את הצפיפות המקסימלית על פי תמ"א 35 ועל פי תמ"מ 6 ומותרת בתוכניות בנין עיר שאינן תוכניות מיוחדות לעיבוי וחידוש שכונות. מכאן שהצפיפות המוצעת אינה חריגה. בנוסף, סך כל השטחים הירוקים בתוכנית המסווגים כשטחים ציבוריים פתוחים וכשמורת טבע מסתכמים בכ-10 דונם ונותנים מענה של 5.5 מ"ר לנפש, מעט מעל להקצאה המומלצת לנפש בהנחיות התכנון להתחדשות עירונית. כמו כן, נציין כי הצפיפות הנתפסת בתוך השכונה תישאר דומה לקיים, שכן לא מוצעת תוספת מבנים והלב הירוק הקיים נישאר ברובו ציבורי. יחד עם זאת החליטה הועדה לצמצם את מספר יח"ד ב-16 יחידות ע"י הנמכת שני מבנים בקומה בכל אחד מהם.
ההתנגדות התקבלה בחלקה. ראה סעיף ב 5 בהחלטה.

יא. הגדלת צפיפות הדיור, תגביר את הפגיעה בשכונה.

תשובה:

לא ניתן להקיש ישירות בין נתוני צפיפות אובייקטיבית לבין פגיעה אפשרית שכן קיימת פגיעה גם באזורים בהם מבנים צמודי קרקע בצפיפות קטנה ביותר. בכל מקרה אין לראות בתוכנית זו גורם המגביר פגיעה.
ההתנגדות נדחתה.

**יב. הפקדת האחריות והפיקוח על ערכי הטבע במהלך הבניה לא הופקדה בידי גורם מקצועי ואחראי.
תשובה:**
סעיפים 18 ו-19 בהוראות התוכנית מבטיחים הסדרת הפיתוח תוך שמירת הסביבה הירוקה הקיימת. בנוסף החליטה הועדה על מנגנון "פיקוח ירוק" ע"י רט"ג, הן לשלב ההתארגנות והן לשלב הבניה והפיתוח על מנת למנוע ולצמצם ככל שניתן פגיעה בשטחים הירוקים. כמו כן הוחלט על שתילת פקעות הרקפות שיאספו בתחום התוכנית ועל נטיעות עצים בתחום החניות. ההתנגדות התקבלה. ראה סעיפים 2, 6, 7 בהחלטה.

**יג. הגדלת האוכלוסייה תגרום לפעילות עבריינית בחניון המקורה.
תשובה:**

החניון אינו תת-קרקעי אלא פתוח לצדדיו, וצמוד לשצ"פ שבלב השכונה, אי לכך כל פעילות בו חשופה לעיני כל. פתרון דו-מפלסי זה חוסך בשטח תכסית לחניות, המחויבות על פי תקנות ומאפשרות רווחת חיים. כל פתרון אחר למיקום החניות יבוא על חשבון שטחים ירוקים שרצוי יותר לשמרם ככאלה. לפיכך הוחלט לדחות התנגדות זו.

(2) ליקויים בתכנון הקונסטרוקטיבי והאדריכלי

**א. לא נדרש אישור מהנדס קרקע לתוכניות המוצעות.
תשובה:**
סעיף 16.6.3 בא להבטיח בדיקה קונסטרוקטיבית מקיפה בטרם תכנון וביצוע הרחבת המבנים כמוצע בתוכנית. הבדיקה תערך ע"י מי שמורשה לכך בחוק בשלבים שלפני הוצאת היתרי בניה. ההתנגדות נדחת.

**ב. לא נדרש אישור קונסטרוקטור לתוכניות המוצעות.
תשובה:**
השלב בו מותנית כל תכנית בניה באישור קונסטרוקטור הינו שלב היתר הבניה, ובו מחויב אישור והתחייבות מהנדס שלד המבנה על פי כל דין. ההתנגדות נדחת.

**ג. עבודות הבנייה ותוספת הקומות המוצעות על הבניין הקיים, תפגע בחוזק הבניין.
תשובה:**
סעיף 16.6.3, מבטיח בדיקת קונסטרוקציה מקיפה בטרם תכנון ההרחבה ע"י סטנדרטים עדכניים ועפ"י כל דין. ההתנגדות נדחת.

**ד. במהלך הבנייה תהיה השכונה לאתר בנייה אחד גדול, עם מפגעים בטיחותיים – קרשים, מסמרים, ברזלים, וכו'.
תשובה:**
על פי הוראות התוכנית תובטח שמירה על איכות הסביבה ככל הניתן בזמן הבניה, תוך התניות מראש ופיקוח על ביצוע ע"י אגוד הערים לאיכה"ס- כנאמר בסעיפים 16.1.7 ו-16.1.8. כמו כן מורה התוכנית על שלבי ביצוע המחייבים השלמת תשתיות, דרכים, חניות ושטחים פתוחים בהתאם למספר יחידות הדיור הניבנות. ראה סעיף 26 בהוראות התוכנית. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

**ה. אין בידי הדיירים אמצעים כספיים למימון עלויות הבנייה.
תשובה:**
בבסיס יוזמת התכנית לעיבוי קיים המנגנון הכלכלי המאפשר את שדרוג הדירות, המבנים ותשתיות השכונה ע"י הוספת זכויות והוספת קומות מגורים המוקצות לקבלן המתקשר עם דיירי המבנה. אין התוכנית מחייבת אלה מאפשרת תוספת זכויות הבאות לביטוי בהרחבת הדירות הקיימות ובתוספת קומות. כל התקשרות בין הדיירים למבצע כולה תלויה ברצונם ובאפשרויותיהם ואינה ענין לתוכנית בנין

עיר. במידה והתוכנית לא תמומש היא תובא לדיון לשם ביטולה לאחר 6 שנים.
ראה סעיף 28 בהוראות התוכנית.
הוחלט לדחות את ההתנגדות.

ו. התכנון המוצע לקוי, תוספת הבניה המוצעת מציגה בנין ארוך ללא חדירת אור/אוויר.

תשובה:

מאחר ומדובר בתוכנית עיבוי ולא בתוכנית פינוי בינוי אופי ההרחבה מוכתב עפ"י תצורת המבנה הקיים בשכונה. שטחי הבניה המוצעים ליח"ד הינם עד 120 מ"ר. התכנון המחייב את כל דיירי המבנה הינו תכנון החזיתות והקשור בהן, כאמור בסעיף 16 ו-17 בהוראות התוכנית. תכנון הפנים של כל דירה הינו גמיש, בהתאם למגבלות הקונסטרוקטיביים, ועפ"י תיאום ישיר בין בעל הדירה לקבלן ולאדריכל מטעם בעת ביצוע ההרחבה. אין התוכנית קובעת לגבי כל אחת מהדירות בניפרד אלא מציגה אפשרות כללית שניבדקה ברמת תוכנית בנין עיר שהמוצע אכן אפשרי לביצוע.
ההתנגדות נדחת.

ז. התכנון שמוצע, נכפה על הדיירים ואינו תואם את צרכיהם.

תשובה:

התכנון המוצע בתוכנית מאפשר הרחבת הבנין. אין חוק התכנון והבניה מחייב שיתוף ציבור למעט בזמן הגשת ההתנגדויות בתקופת ההפקדה. לעת הביצוע יקבע התכנון הפנימי ויותאם לכל דייר, על פי בחירתו, במגבלות הקונסטרוקציה ועיצוב החזיתות.
ההתנגדות נדחת.

ח. הקו הכחול חותך חלקות, גדרות, גינות וקירות תומכים.

תשובה:

הקו הכחול, עפ"י הודעת האדריכל ויזמי התכנית, הינו על גבול חלקות מאושרות. בשל עובי הקו, נדמה כי חודר לתוך שטח החלקות הגובלות.
ההתנגדות נדחת.

ט. התשתיות הקיימות אינן ערוכות לתוספת הבנייה המוצעת, מהוות עומס שיגרומ לפגיעה בהן ו/או לקריסתן.

תשובה:

נספח המים והביוב ונספח הניקוז מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנון הכולל של שדרוג השכונה. הוראות התכנית מבטיחים שדרוג בשלבים של כלל מערכות הכבישים, הביוב, המים והניקוז, כאמור בסעיפים 26.5.2 ו-26.5.3 בהוראות התוכנית. כמו כן כל היתר בניה מחויב בהתאמה לתכנון הכולל ובחיבור למערכות העירוניות באישור אגף ההנדסה בעירייה, עפ"י האמור בסעיף 25 בהוראות התוכנית.
הוחלט לדחות את ההתנגדות.

י. העירייה לא דאגה לערביות אשר יבטיחו שהקבלן יעמוד בהתחייבויותיו במלואן.

תשובה:

בדיקת החוסן הכלכלי של הקבלנים וההתקשרות עימם, הינה באחריות בעלי הדירות בעצמם ומהווה חלק משלב הביצוע. תוכנית בנין עיר מקנה זכויות, קובעת הוראות בניה ושלב ביצוע פיסיים אך אינה עוסקת בהתקשרות בין הדייר למבצע בפועל של התוכנית. התקשרות זו אינה מהווה חלק מהמסמך הסטטוטורי הנדון. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

פגיעה באיכות החיים והסביבה

(3)

א. הגידול באוכלוסיה ועבודות הבנייה שיבוצעו לאורך כל תקופת הבנייה ובמהלכה, ייגרמו למפגעי רעש.

תשובה:

כל תכנית בנין עיר המוסיפה זכויות בניה כרוכה בעת ביצועה בשטח באי נוחות זמנית בלתי נמנעת. סעיפים 16.1.7 ו-16.1.8 מבטיחים התייחסות מראש ומנגנון לפיקוח על תקופת הביצוע, תוך הקפדה על הנחיות תכנית ההתארגנות והנחיות איגוד הערים לאיכות הסביבה. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

ב. במהלך כל תקופת הבנייה, יסבלו התושבים מאבק ולכלוך שעלול להימשך שנים.

תשובה:

כל תכנית המוסיפה זכויות מביאה לביצוע בשטח הכרוך באי נוחות זמנית בלתי נמנעת. סעיפים 16.1.7 ו-16.1.8 מבטיחים התייחסות מראש ומנגנון לפיקוח על תקופת הביצוע, תוך הקפדה על הנחיות תכנית ההתארגנות והנחיות איגוד הערים לאיכות הסביבה. לעניין משך תקופת הבניה, טבעי הוא שבניה בסדר גודל של תכנית זו תהיה בשלבים ולא בבת אחת. לעובדה זו יש גם יתרון של חלוקת העומס הסביבתי הן גיאוגרפית והן על ציר הזמן. יחד עם זאת, סעיף 19.1 מבטיח החזרת השטח לקדמותו בכל המובנים בתום הבניה. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

ג. עבודות הבנייה וריבוי כלי הרכב הנובע מתוספת התושבים, יגרמו לזיהום האוויר, במהלך הבנייה ולאחריה.

תשובה:

המשרד לאיכות הסביבה ליווה את התוכנית ובדק את מסמכיה לכל אורך שלבי אישורה. אין בתוספת כמות יח"ד המוצעת בתוכנית, לשכונה עירונית, בכדי להוות גורם המזהם את האוויר באופן חריג מעבר לקיים. בנושא תנועת כלי הרכב בעת הבניה, סעיף 16.1.7 ו-16.1.8 מחייבים התייחסות לנושא הן ע"י הועדה המקומית והן ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

ד. לא הוצגה תוכנית למתן דיור חלופי בתקופת הבנייה.

תשובה:

נושא זה נתון בידי הדיירים במסגרת ההסכם שלהם עם הקבלן המבצע ואינו מהווה חלק מתהליך סטטוטורי של אישור תוכנית בנין עיר. ראה תשובה להתנגדויות 2.י. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

חניה, תנועה ותחבורה

(4)

א. תוספת כלי תחבורה תהווה עומס וסכנה במהלך הבנייה ולאחריה.

תשובה:

נספח תנועה ונספח חניות, מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו. כמו כן, נציג משרד התחבורה היווה חלק מהצוות ומהועדה שליוותה ואישרה את התוכנית. קיבולת החניה המירבית המוצעת בתוכנית מספקת חניה ביחס של 0.9 חניות/יח"ד במצב של עיבוי סופי משמע מימוש מלא של התוכנית. מספר החניות/יח"ד הקיים היום הוא ביחס של 0.7. מכאן כי מספר הרכבים יגדל כתוצאה מתוספת יחידות דיור אך מתן פיתרונות חניה של כמקום חניה לדירה מצמצם את הנסיעות לשם חיפוש חניה בתחום התוכנית. בנוסף בסעיף 26.4.9 מחויב רמזור בצומת רחובות אינטרנציונאל-חביבה ריך. לעניין עומס וסכנה מתנועה בתקופת הבניה –סעיף 16.1.7 מחייב תכנון התארגנות לשלב הבניה והפיתוח. ככלל כל אתר בניה מחייב עפ"י חוק להבטיח את בטיחות הציבור בסביבת הבניה ובגבולות המגרש. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

ב. הגדלת שטחי החניה המוצעים, יבואו על חשבון שטחי הטבע.

תשובה:

התוכנית מציעה 572 יח"ד קיימות+ חדשות אחרי הפחתת 16 יח"ד עפ"י ההחלטה. לפיכך, מסי' נפשות בתחום התכנית, עפ"י 3.1 נפשות פר יח"ד = 1773 נפשות. , סך כל השטחים הירוקים בתוכנית המסווגים כשטחים ציבורים פתוחים

וכשמורת טבע מסתכמים בכ-10 דונם ונותנים מענה של 5.5 מ"ר לנפש, מעט מעל להקצאה המומלצת לנפש בהנחיות התכנון להתחדשות עירונית. באשר להרחבת שטחי החניה- כמות החניות ביחס למספר יחידות הדיור הקיים כבר היום בשכונה אינו מספק ועומד, על פי נתוני נספח התנועה והחניה לתוכנית, על יחס של 0.7 חניות/יח"ד. התכנית מציעה הגברת מצבת החניות לאחר תוספת יח"ד ליחס של 0.9 חניות/ ליח"ד במצב העיבוי הסופי. יוצא איפה כי מספר מקומות החניה גדל והיחס בין מספר יח"ד ומספר החניות אף הוא גדל. יש לציין כי התוכנית מציעה את תוספת מקומות החניה באופן רגיש למאפייני הסביבה הטבעית ע"י מיקסום מפרצי החניות לאורך הכבישים, ניצול הפרשי הטופוגרפיה במגרש 3000, ליצירת חניון דו מפלסי פתוח ומאוורר, יצירת שני "קול-דה-סאק" במגרש 3003 בקצה רח' יחזקאל לתוספת מקומות החניה ההכרחיים. כמו כן החליטה הועדה על התאמה נוספת במורפולוגית מגרשי החניה המוצעים במגרשים 3001 ו-3002 הנושקים לערוץ הואדי בינות לעצים, בצורה שלא תתווך בסביבת הואדי בחתך ישר וגם בניצב לשיפוע הטופוגרפי החד בסביבה זו. יחד עם כל אלה, התקנון מבטיח רגישות סביבתית בעת תכנון וביצוע מפורט של החניונים, ושיקום הסביבה הטבעית מיד לאחר מכן – וזאת עפ"י סעיפים 18, 22.2, 22.3 ו-22.6. ראה החלטה ב.1.2.6. הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה.

ג. המחסור במקומות חניה שקיים כבר כיום, יגדל עקב תוספת הרכבים הנובע מגידול האוכלוסייה ותהליך הבנייה.

תשובה:

כפי שנאמר, מספר החניות הקיים ביחס למספר יחידות הדיור הקיים כבר היום בשכונה אינו מספק ועומד, על פי נתוני נספח התנועה והחניה לתוכנית על יחס של 0.7 חניות/יח"ד. התכנית מציעה הגדלת מצבת החניות לאחר תוספת יח"ד ליחס של 0.9 חניות/ ליח"ד במצב העיבוי הסופי. יוצא איפה כי מספר מקומות החניה גדל והיחס בין מספר יח"ד ומספר החניות אף הוא גדל. אי לכך, התכנית תשפר גם עבור הדירות הקיימות את מאזן החניות ותוסיף יחידות חניה המספקות כחניה אחת לכל יחידה קיימת ולכל יח"ד נוספת מוצעת כאחד. לפיכך אין זה נכון שהמחסור יגדל עקב תוספת רכבים ליח"ד חדשות. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

ד. התכנית מציעה הפקעת חצרות השייכים לבתים, לצורך הקמת מגרשי חניה.

תשובה:

ברב המקרים, מוצע שלא להפקיע שטחים מסיביים ממגרשי הבניה לטובת חניות, אך במקרים מסוימים מוצעת הפקעה לצורך כך רק ממגרשים הנמצאים בתוך תחום התכנית והנהנים ממנה. הפקעה לצורך יצירת מענה למחסור בתשתית חיונית כגון חניות לאותם מגרשי בניה עצמם, הינה הפקעה נחוצה, תוך מיזעור הפגיעה בסביבת המבנה בתוך המגרש, ותהווה שטח ציבורי המשרת גם את המגרש המקורי. יש לציין שרבים מהמתנגדים בסעיף זה, הינם ממגרשים שמחוץ לתחום התכנית. הגדלת מצבת החניות תצמצם את המחסור הקיים בחניות ותשפר את רווחת הדירים בשכונה. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

ה. לא נקבע מנגנון המבטיח שעלויות בניית החניות, לא יהיו על חשבון הדיירים ושלא יידרשו לתשלום עבור החניה.

תשובה:

התכנית מציעה סדר לביצוע מגרשי החניה – עפ"י סעיף 26.4, וכן השלמת כל תשתית החניות כחלק מכל היתר בניה - סעיף 22. לפיכך ביצוע החניות הינו מטלה ברורה של היזם במסגרת העסקה הכוללת לכל מגרש. החניות כולן – כולל החניון הדו קומתי הינן לשימוש ציבורי מלא של דיירי הרחוב. נציין כי התוכנית מוצעת במסגרת תוכניות עיבוי בהן מנוהלת קופה נפרדת של הכנסות והוצאות כמשק סגור. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

השלכות על מיסוי וערך הנכסים

(5)

- א.** **הבנייה והרחבת הדירות הקיימות, יחייבו הגדלת תשלומי מיסים ו/או ארנונה. תשובה:**
בתוכניות התחדשות עירונית, במתכונת תוכנית זו יש הקלות כלליות בהיבט מיסוי המהוות הקלה משמעותית.
הארנונה השוטפת תעודכן מטבע הדברים עפ"י גודל הדירות החדש, עפ"י כל דין. הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- ב.** **בניית המעליות תגדיל עלויות האחזקה של הבניין, מעבר לתשלומים הקיימים. תשובה:**
ביצוע ההרחבות המוצעות במסגרת התוכנית לבנינים יביא לשיפוץ המבנים, שידרוג השטחים המשותפים במבנה והרחבות החיצוניות. לאור שיפור השטחים הציבוריים בתוך המבנה, ושיפור הפיתוח במגרש סביר כי האחזקה השוטפת של המבנה וחצרותיו תהיה קלה יותר.
באשר לתוספת המעלית זו מחויבת על פי חוק למבנים בגובה המוצע בתוכנית. תוספת מעליות תשפר את רווחת איכות הדיור ותעלה את ערך הנכסים. במקביל יגדל גם מספר הדיירים הנוטל חלק באחזקת המעליות. הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- ג.** **בתקופת הבנייה, השוכרים יעזבו את הדירות וייגרם הפסד דמי שכירות, לבעלי הדירות. תשובה:**
נושא זה אינו רלוונטי לתהליך הסטטוטורי של התכנית, ויהיה רלוונטי לעת חתימת הסכם לביצוע בין בעלי הדירות ליזם המבצע את המוצע בתוכנית. הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- ד.** **במהלך הבנייה ירד ערכן של הדירות, עקב עבודות הבנייה. בנוסף, ירד ערכן של הדירות שלא יבנו התוספת, ביחס לערכן היום. תשובה:**
נציין כי על פי סעיף 16.6.1 להוראות התוכנית ההרחבה אפשרית לבנין בשלמותו. נושא ערכן של הדירות נתון לכוחות השוק ואינו מעניינה של תוכנית המאפשרת הגדלת זכויות הבניה. יחד עם זאת יצוין כי קיימת סבירות שערך הדירות יעלה עקב ההתחדשות העירונית ושיפור הפיתוח הסביבתי ובשל תוספת הזכויות עפ"י תכנית זו, חיזוק המבנים ותוספת ממדי"ם ומעליות. הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- ה.** **לא הוצגה התחייבות של היזם לתיקון נזקים שייגרמו לדירות כתוצאה מעבודות הבנייה. תשובה:**
סעיף 16.6.2 בתקנון נועד להבטיח אי פגיעה של עבודות הקבלן בשטח במערכות תשתית קיימות שאינן כלולות בהיתר. סעיף 19.1 מחייב פיתוח השטח והחזרתו לקדמותו. התחייבויות מהיזם מעבר למצויין בסעיפי התוכנית, אינן נוגעות לשלב הסטטוטורי של אישור תוכנית בנין עיר כי אם לשלב ההסכם של הבעלים מול הקבלן המבצע בעתיד. הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- ו.** **במסגרת התוכנית המוצעת, יידרשו בעלי הדירות לרשום הזכויות על שם הקבלן, שיפגעו בזכויות הקניין שלהם המעוגנות בטאבו. תשובה:**
רישום הדירות ע"ש הבעלים הקיימים אינו משתנה כלל ועיקר עפ"י תכנית זו. הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- ז.** **דרישה לייצוג הדיירים ע"י העירייה ומעורבותה במשא ומתן עם הקבלן, על מנת לשמור על זכויותיהם. תשובה:**
התנגדות זו נוגעת לשלב הביצוע ולא בשלב התכנון של תוכנית בנין עיר.

יחד עם זאת סביר שהחברה המנהלת של הפרוייקט שמונתה ע"י משהב"ש תעמוד לעזרת הדיירים בתהליך ביצוע התוכנית. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

- ח. לא עוגנה ההתחייבות לקיום ההבטחה לפטור ממס שבח ו/או מס השבחה, שהובטחה ע"י נציגי העירייה.
תשובה:
הפטור שניתן על ידי הרשויות, מופיע במסגרת ההכרזה של הפרוייקט על ידי הממשלה.
הוחלט לדחות את ההתנגדות.

תושבי רחוב יחזקאל הסמוך

(6)

- א. דרישה להסדרת שביל להולכי רגל מרח' יחזקאל לחביבה רייך, שלא הוצג בתוכנית המוצעת.
תשובה:
שביל הולכי רגל בין רח' יחזקאל לבין רח' חביבה רייך דרום לאורך צד בנין 7 קיים. הוחלט כי יש להוסיף שביל הולכי רגל בין החניה בקצה רח' יחזקאל לבין חביבה רייך צפון, כך שיתחבר בסופו לשבילים המוצעים בהמשך המאפשרים גישה של דיירי רח' יחזקאל לשצ"פ ולמגרש המשחקים שממערב. ראה סעיף ב 3 בהחלטה.
הוחלט לקבל את ההתנגדות.
- ב. דרישה להפיכת רח' יחזקאל לרחוב משולב.
תשובה:
רח' יחזקאל מאושר וקיים בפועל ברוחב של 10 מ', התוכנית אינה מעמיסה באופן משמעותי על התנועה ברחוב זה ואף הציעה לצמצם את ההרחבה המוצעת בבניינים הנסמכים על הרחוב ב-16 יח"ד. ראה סעיף ב 5 בהחלטה.
הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה.
- ג. רחוב יחזקאל, הינו צר ואינו יכול להכיל את עומסי התנועה הצפויים ובוודאי שלא את הרכבים הכבדים שיידרשו לנוע בו, ויהוו מפגע בטיחותי או שתידרש הרחבת הכביש על חשבון החצרות הפרטיות של הדיירים.
תשובה:
תוכנית הפיתוח שתוגש על פי הוראות התוכנית, לפני אישור היתר בניה, תיתן מענה לאופן ביצוע ההרחבה של המבנים, לביצוע רחבות הסיבוב, ההגעה של רכבים לצורך בניה והמשך תפקודו של הרחוב בעת הבניה. תוכנית זו תאושר גם ע"י איגוד ערים לאיכות סביבה.
נציין כי לצורך ההרחבה נישען על רחוב יחזקאל בנין אחד בו מוצעות לאחר הורדת קומה תוספת של 16 יח"ד בלבד והרחבת יחידות הדיור הקיימות. ראה סעיף ב 5 בהחלטה.
ההתנגדות התקבלה בחלקה.

התנגדויות בנושאים שונים

(7)

- א. בעלי הדירות הינם פנסיונרים שאין להם צורך בדירה גדולה.
תשובה:
התכנית מאפשרת הרחבת הדירות אך אינה מחייבת. זכויות הבניה הן של בעלי הנכסים ומימוש מלוא הזכויות אינו מחייב. בנין אשר לא יהיה בו רוב המסכים לבניה עפ"י זכויות התכנית, מן הסתם לא תיבנה בו התוספת. במידה ורב הדיירים בתחום התוכנית לא יחפצו במימושה תתבטל זו כנאמר בסעיף 28.1 בהוראות התכנית.
הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- ב. מטרת התוכנית היא יצירת רווחים לבעלי ממון בתמיכת העירייה.
תשובה:

אין לעירייה או לחברה המנהלת כל יכולת השפעה על בעלי הדירות בבואם לחתום הסכם עם קבלן לביצוע. בעלי הדירות הינם בעלי הזכויות הבלעדיות במגרשים. התוכנית מאפשרת תיגבור זכויות והרחבת הדירות והמבנה לפרק זמן קצוב. במידה ולא תמומש התוכנית תתבטל. ראה סעיף 28.1 בהוראות התוכנית. הוחלט לדחות את ההתנגדות.

החברה להגנת הטבע

(8)

א. החניות הנוספות לרכב במצב המוצע, יגרמו להפחתה ניכרת בכמות השטחים הפתוחים. מוצע לשנות ייעוד המתחם המסחרי לטובת חניון דו-קומתי.

תשובה:

לענין היחס של שצ"פים לנפש, כבר הוזכר לעיל כי גם אחר צמצום בשטח השצ"פ בדונם, עדיין שטח השצ"פ לנפש המתקבל אחר העיבוי הינו תואם ואף עולה במעט על הקבוע בתדריך למכסות קרקע בתכנון עירוני. יצירת מיכסות של מקומות חניה בהתאם למספר יחידות הדיור אף הן נחוצות בשכונה ואף הן מעוגנות בתקנות. השלמת החסר במקומות חניה בא בחלקו על חשבון שטחים פתוחים ובחלקו על חשבון מגרשים וכך שנשמרים שטחים פתוחים במידה מספקת. עוד נציין כי הועדה רואה חשיבות רבה בחידוש עירוני ובציפוף השטחים הבנויים וכל זאת בכפוף לשמירת שטחים ציבורים לרווחת הדיירים ובהתאם לתקנים ולתקנות. ראה סעיפים 1 ו-4 ב בתשובות למתנגדים.
לנושא המתחם המסחרי-אין לשנות את המתחם המסחרי לחניון ציבורי מאחר ותוספת בדיירים בשכונה עשויה להביא למימוש המסחר במקום. במידה וימומשו הזכויות המסחריות יספקו אלה את מקומות החניה בתחום מיגרשם ובהתאם לתקנות.
הוחלט לדחות את ההתנגדות.

ב. קיים חשש מפגיעה אפשרית בשטחים הפתוחים הקיימים במהלך עבודות הבינוי והפיתוח.

תשובה:

על מנת לפקח על שמירת השטחים הפתוחים החליטה הועדה כי במהלך ההתארגנות והעבודות בשטחים בתחום התוכנית יערך "פיקוח ירוק". ראה סעיף ב 2 בהחלטה.
ההתנגדות התקבלה במלואה.

ג. לא הוצגה תוכנית לשימור צמחייה קיימת, שעלולה להיפגע מעבודות הבינוי בשכונה.

תשובה:

סעיף 18 נועד על מנת למזער הנזקים לצמחייה הטבעית הקיימת. יחד עם זאת החליטה הועדה כי הבניה בתחום התוכנית, ההתארגנות והפיתוח ילוו בפיקוח ירוק. הוחלט כי שתילי הרקפות שיאספו ישתלו ככל הניתן בתחום התוכנית וכי ינטעו עצים בחניונים.
ההתנגדות התקבלה. ראה סעיפים ב 2, 6,7 להחלטה.

ד. לעניין נגר עילי – אין אפשרות להתבסס על מערכות הניקוז והביוב הקיימות משנות החמישים. התכנון צריך להתחשב במבנה הקרטון בחלק שמעל שכונת רמז.

תשובה:

נספחי הביוב המים והניקוז מפורטים ומתוכננים בהתחשב בהרחבת תכנית הבינוי כמוצע בתכנית. נושא סחיפת הקרקע מקבל תשובה בהוראות התוכנית בסעיף 19 פיתוח המגרש, בסעיף 25.2 ניקוז-תיעול ובסעיף 26.5 שענינו שלבי ביצוע. יחד עם זאת על מנת להבטיח הטיפול בנושא החליטה הועדה כי לתוכנית הבינוי והפיתוח המוגשת בטרם הגשת בקשה למתן היתר בניה תצורף התיחסות מקצועית לנושא סחף הקרקע הצפוי בעת שלבי הבניה ובסיומה, בכל אחד מהמגרשים, על מנת להבטיח תכנון פתרונות לנגר העילי ולסחף קרקע, עוד בטרם הוצאת היתרי בניה למבנים.
הוחלט לקבל את ההתנגדות. ראה סעיף ב 8 בהחלטה.

חברת החשמל

(9)

- א. שינוי קווי מתח מעילי לתת קרקעי, לא יאפשר תחזוקה שוטפת של הקווים הקיימים. מציע נוסח מתוקן לתקנון, על פיו, במקום שחברת החשמל צריכה לתחזק את אביזרי הרשת הקיימת, לא תוסב הרשת לתת קרקעית.
תשובה:
התוכנית מציעה התחדשות עירונית כשחלק משדרוג התשתיות הוא הפיכת משק החשמל מעילי לתת קרקעי. הועדה סבורה כי מטרה זו ראויה ואין להקל בה. הוחלט לדחות את ההתנגדות.
- ב. מתבקש שינוי בתקנון – מרחק מינימאלי בין החלק הקרוב של המבנה, לתיל הקיצוני והקרוב בקו מתח 161 ק"ו, יהיה 11 מטר.
תשובה:
מרחק זה יכול להתקיים לבניה קיימת אך אינו מתאים כהוראה גורפת לבניה חדשה.
הוחלט לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראה סעיף ב 9 (א) בהחלטה.
- ג. קירוי חניה באזור מתחת לקו 161 ק"ו, יחייב תיאום עם חב' החשמל ועמידה בתנאי הבטיחות הנדרשים.
תשובה:
ההתנגדות התקבלה ראה סעיף ב 9 (ב) בהחלטה.