

לכבוד

א. דורי (אור יהודה בע"מ)

ירושלים 34, רעננה

**הנדון: תכנית מתאר מפורטת: 555-0579300**

**שם: מאא/מק/2/541 תוכנית איחוד וחלוקה "רחוב העצמאות אור יהודה"**

רשות מקומית: עיריית אור יהודה

ז"ס: א. דורי (אור יהודה בע"מ)

סמכות: ועדה מקומית סוג: תכנית מתאר מפורטת

רחוב העצמאות, אור יהודה

#### **מטרות התכנית**

תכנית שמטרתה איחוד וחלוקה, ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, הכוללת איחוד תאי השטח ביעוד מגורים, שינוי קווי בניין והוראות בינוי, תחבורה וחניה, מגדילה שטחי שירות במגרשים לבנייני ציבור ומאפשרת גמישות ניצול זכויות בניה ביניהם. קביעת מתחם למבני ציבור.

#### **מהות התכנית**

מובאת לדיון בוועדה המקומית לצורך אישור התכנית בסמכות מקומית.

התוכנית בתאריך 03/02/2020 נשלחה לעיון שר הפנים לפי סעיף 109 – לא התקבלו התנגדויות.

בתאריך 08/08/2020 תוכנית עברה דיון בהתנגדויות והוחלט לקבל את התנגדות בחלקה אחרי תיקון.

אחד מהדרישות המתנגדים לבצע ע"פ סעיף 10 נשלחו הודעות לבעלי הקרקע לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה.

להלן דיווח על פעולה שבוצע:

נשלחו 129 בדואר רשום ע"פ החוק, שמתוכם 71 בעלי קרקע קיבלו את המכתב ו 58 מכתבים חזרו לעירייה. לאור הכמות הרבה של המכתבים החוזרים, נשלחו המכתבים החוזרים פעם נוספת עם שליח לבעלי הקרקעות אשר חתמו על מסמך של קבלת הטופס 3 41.

| סה"כ דירות כולל רמ"י | קיבלו מכתבים | סירבו לקבל את המכתב | קיבלו את מכתב וסירבו לחתום | התחלפו בעלי קרקע ולא נמצאו בעלים חדשים |
|----------------------|--------------|---------------------|----------------------------|----------------------------------------|
| 129                  | 97*          | 5                   | 26                         | 1                                      |

- שמתוכם קיבלו מכתבים והגיבו למכתב :
- 2 בעלי קרקע אשר חתמו על טופס 4.
- בעל קרקע 1 אשר התנגד

#### **החלטות ועדת משנה ישיבה : 20200011 בתאריך: 28/12/20**

1. לקבל את המלצת הצוות המקצועי בנושא ההתנגדות לפי הפירוט הבא :  
 התנגדות משרד פירון בשם תושבים שגרים בסמיכות לתכנית :  
 - באשר לבקשה לבחון מחדש את הוראות התכנית הראשית לפינוי בינוי ובאשר לכלל הטענות בנוגע לתכנית הראשית- הועדה המקומית תציין כי התכנית הראשית אושרה על- ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל-אביב לפני מספר שנים, וזאת לאחר כל ההליכים הסטטוטוריים, לרבות שמיעת התנגדויות וכיוצ"ב. לועדה המקומית אין סמכות לבחון מחדש, כפי שמבקשים המתנגדים, את התכנית הראשית, והיא גם לא סבורה שנכון לעשות זאת. ככל והמתנגדים מעוניינים לתקוף תכנית מאושרת, הדרך לעשות זאת היא בטח לא באמצעות התנגדות לתכנית איחוד וחלוקה מכוחה אלא באמצעות הליכים משפטיים אחרים - ההמלצה היא לדחות את הטענה.  
 - באשר לטענות לצפיפות במתחם- הצפיפות נקבעה בתכנית הראשית. וכלל הטענות נבחנו במסגרת הדיונים בוועדה המחוזית. המתנגדים מתגוררים בבניינים רבי קומות, בבנייה רוויה, ומעוניינים שהשיכונים הישנים יישארו כפי שהם ושזאזור מגוריהם, במרכז העיר, לא יהיה צפוף יותר מהמצב הקיים בפועל. אלא שהתכנית הראשית שאישרה הועדה המחוזית כבר צופפה את המתחם, ובצדק, ואין בתכנית המוצעת ציפוף משמעותי נוסף- ההמלצה היא לדחות את הטענה.  
 - לטענות בנושא העומסים התחבורתיים שהתכנית מייצרת- נושא זה נבחן במסגרת ההתנגדויות לתכנית הראשית, ונקבע שיש לאשר את התכנית הראשית במתכונתה. התכנית לאיחוד וחלוקה לא משנה מהמצב שהיה בתכנית הראשית. מעבר לכך, מאז אישורה של התכנית הראשית, מקודמות תכניות משמעותיות הן לקו הסגול שיעבור בצפון העיר, הן למטרו, והן לעידוד תחבורה ציבורית. לפיכך - ההמלצה היא לדחות את הטענה.  
 - לטענה להסתרת נוף, הצללה, ופגיעה בשמש- מדובר גם כן במחזור טענות מההתנגדות לתכנית הראשית, שם נדחתה על ידי הועדה המחוזית לאחר בחינה ארוכה. מעבר לכך יצוין שוב כי המתנגדים מתגוררים במרכז העיר, ולא יכולים לצפות שפיתוח העיר ייעצר מעבר לכביש. לכן - ההמלצה היא לדחות את הטענה.  
 - שינויים נוספים מבוקשים :  
 - לנושא השימוש למוסדות בריאות- הועדה לא רואה צורך לפרט מעבר לאמור, ניתן יהיה לאשר הקמת מוסדות בריאות לפי הפרשנות לפי הדין הרלוונטי. לכן מוצע לדחות את הטענה.  
 - לנושא תוס תוקף התכנית- הנושא ממילא נקבע בתכנית הראשית, שאם יפוג תוקפה ככל הנראה גם לא תהיה רלוונטיות כבר לתכנית איחוד וחלוקה. מוצע לקבל את הטענה בחלקה, להוסיף ולקבוע כי "ככל והתכנית הראשית תפוג תוקף, ותוקפה לא יוארך, גם התכנית איחוד וחלוקה תתבטל באופן אוטומטי".  
 - בנוגע לבקשה לקבוע בתקנון התכנית כי ניתן יהיה להגיש התנגדויות לנושא השלביות. נושא השלביות אושר במסמך מדיניות, לכן מוצע לדחות את הטענה.  
 - בנוגע לבקשה לקבוע זמן מימוש שונה- פיתוח מתחם לפינוי בינוי בסדר גודל כזה עשוי לקחת זמן רב, מועד מימוש הוא הערכה בלבד, ולכן מוצע לדחות את הטענה.  
 - לטענה שלא נבחנו חלופות תכנוניות- מוצע לדחות את הטענה שכן התקיימו ישיבות עבודה, וכלל גורמי המקצוע בוועדה בחנו את התכנית ואת חלופות התכנון.  
 - לטענה לפגיעה לפי סעיף 197 לחוק- הועדה אינה סבורה כי התכנית פוגעת במתנגדים, בהקשר זה ראוי להפנות להחלטת הועדה המקומית בתביעת 197 אשר התקבלה רק לאחרונה. מוצע לקבל את הטענה בחלקה ולקבוע תנאי למתן תוקף יהיה הפקדת כתב שיפוי להנחת דעת הועדה המקומית.

התנגדות עו"ד מורן יל בשם ה"ה מזל וצדוק יל :

- לטענות לעבירות פליליות ולחשדות לניגודי עניינים - העירייה רואה חשיבות רבה בקידום נושא ההתחדשות העירונית, כל עוד היא מתבצעת בצורה מושכלת ואחראית, כפי שקורה במתחמים רבים בעיר. תכנית התחדשות רחוב העצמאות מקודמת מזה למעלה מעשר שנים בעיר ואושרה עוד בטרם כניסתה של ראש העיר הנוכחית, גב' ליאת שוחט. הועדה המקומית רואה את האינטרס הציבורי כאינטרס עליון בכל הקשור לדאגה לנושאים כגון מבני ציבור, כיתות גן, חניות ועוד מבנים ושטחים פתוחים לטובת הציבור. במרבית השנים שבהן מקודם התכנון למתחם העצמאות, לא מילא עופר בוזי אף תפקיד רשמי בוועדה, ובוודאי שלא בשנים שבהן קודמה התכנית בין השנים 2009 ועד 2014 השנה שבה מונה לתפקיד יו"ר וועדת המשנה, תפקיד בו שימש פחות משנתיים. בכל מקרה – הטענות שמועלות לפיהן פעל עופר בוזי בניגוד עניינים אינן נכונות. חשוב להדגיש כי החוק אינו מגדיר קרבה משפחתית של דוד כדבר העלול להתפרש כניגוד עניינים. באשר לנכס הנוסף שצוין, הרי שמדובר בנכס שבו התגוררה סבתו במשך עשרות שנים, ובהתאם לדין החל על חברי הוועדה, סבתו אף היא אינה מוגדרת כ'קרוב' בהתאם לכללים הנוגעים לניגוד עניינים.

יודגש כי בהתאם לדין, חברי הוועדה נדרשים למלא שאלון ניגוד עניינים, שאותו מילא מר בוזי בתחילת הקדנציה הנוכחית ואף ציין את נכסי הוריו שהיו בידיעתו באותה עת. העירייה ונבחריה ימשיכו לפעול אך ורק על פי כללי המנהל התקין ובהתאם לחוות הדעת המחייבות של היועצים המשפטיים, הן של העירייה והן של הוועדה המקומית. לכן מוצע לדחות את הטענות.

- בנוגע לטענות שאין מספיק חתימות לקידום התכנית- כידוע, העירייה הצטרפה כמגישה לתכנית ולכן הדבר מיותר את הצורך בחתימות. לכן מוצע לדחות את הטענה.

- בנוגע לטענה שהתכנית הוגשה על-ידי יזם פרטי. כפי שהוסבר, מגישת התכנית היא העירייה. מוצע לדחות את הטענה.

- בנוגע לטענה שהתכנית המוצעת נוגדת את הרציונל של התכנית הראשית- התכנית המוצעת היא איחוד וחלוקה מכח התכנית הראשית, והיא עושה עוד שינויים בסמכות הועדה המקומית כדי לשפר את המצב התכנוני. התכנית לא נוגדת את הרציונל כתכנית פיננסי בינוי. לכן מוצע לדחות את הטענה.

- בנוגע לטענות שאין לוועדה המקומית סמכות לקבוע ניווד שטחים בתכנית בסמכות מקומית- יובהר כי לוועדה המקומית קיימת סמכות זו ולכן מוצע לדחות את הטענה. (סעיף 62א(9))

-בנוגע לטענה שלוועדה המקומית אין סמכות לקבוע קו בנין 0 בתת הקרקע בגלל ענייני מי נגר- יובהר כי לוועדה המקומית קיימת הסמכות לקבוע קו בנין 0, תוך קביעת פתרונות מכניים, ולכן מוצע לדחות את הטענה. (סעיף 62א(4))

- בנוגע לטענה בנוגע לניהול מי נגר- הטענה עלתה בהתנגדות בכתב באופן לא מובן ולא מנומק ולא

חודדה במהלך הדיון בפני הועדה, ולכן נדחתה.

- בנוגע לטענה שיש לקבל אישור רת"א לתכנית- אישור כאמור הוא ממילא תנאי להיתר, מוצע לדחות את הטענה.

- בנוגע לטענות לשלביות הבניה- שלביות מפורטת נקבעה במסמך מדיניות לאחר עבודה מקצועית ומקיפה. מוצע לדחות את הטענה.

- בנוגע לטענה שיש להסיר מהתכנית את סעיף 6.12.4 לתקנון- מוצע לדחות את הטענה שכן מתחם התכנית כולל חלקה מסחרית מס' 169 שלא מקבעת הקצאה ביח"ד בניגוד ליתר החלקות בתכנית. הפתרון המיטבי הוא לתת לחלקה זו תשלום איזון שיתחלק באופן יחסי על כל היתר, ולא לתת יח"ד. הנשיאה בתשלום תהיה על ידי היזם שיבקש היתר לכל חלק מהמתחם. התשלום יתחלק באופן יחסי לכל היתר שייצא. כל דרך אחרת עשויה לפגוע במימוש התכנית. מדובר בהוראות מקובלות בתכנית שיש באיזון כספי כך שכל בעל זכות בכנית נושא בחלק היחסי שלו. הוראות דומות ניתן למצוא בתכניות עם טבלאות והקצאה כספית.

- בנוגע לטענה שסעיף 6.13 לתקנון אינו חוקי- הטענה עלתה בהתנגדות בכתב באופן לא מובן ולא מנומק ולא חודדה במהלך הדיון בפני הועדה, ולכן נדחתה.

- בנוגע לטענה שהתכנית מחייבת את בעלי הדירות לשלם 5 מ' ש"ח לקופת העירייה-  
מדובר בטענה לא ברורה שכן אין בתכנית הוראה כזאת. מוצע לדחות את הטענה.  
- בנוגע לטענה בכל הנוגע לבית הכנסת- הטענה עלתה בהתנגדות בכתב באופן לא מובן ולא  
מנומק ולא חודדה במהלך הדיון בפני הועדה, ולכן נדחתה.

התנגדויות משה שון, סלמה מצאסה, אורלי מור ויוסף יצחק :  
מדובר בהתנגדויות זהה לזאת של משפחת יל. ראו המענה להתנגדות זו.

התנגדות רש"ת :

- טענות רש"ת נבחנו על ידי הצוות המקצועי בועדה המקומית והן מתקבלות. לכן מוצע  
לקבל את ההתנגדות התכנית תתוקן בהתאם להתנגדות כך שתבוטל התוספת של כ- 200  
מ"ר למגרש 303, והשימושים במגרש 303 יהיו כפי שצוינו בתכנית הראשית.

2. לאשר את התכנית

\* בדבר הסבר טכני לתוכן ההחלטה, על עורך הבקשה לפנות למדור רישוי בועדה המקומית.

\* פרטי הועדה המקומית :

בנין עיריית אור-יהודה, שד' סעדון. טלפון : 073-3388397, פקס : 03-5337965  
קבלת קהל, בימים : ראשון וחמישי בין השעות 12:00 - 9:30  
שלישי בין השעות 18:00 - 16:00 (אחה"צ)

בכבוד רב  
הועדה המקומית לתכנון ובניה  
אור יהודה