

מדינת ישראל - משרד הפנים
ועדת משנה להתנגדויות
רח' פל- ים 15 א' חיפה תאריך הפצה:

פרוטוקול החלטות של ישיבה מס' 2012003 של ועדת משנה להתנגדויות
שהתקיימה ביום 31/01/2012 בשעה 11:45 באולם הישיבות של הוועדה המחוזית

חברים:

מר י. משלב – יו"ר	הממונה על המחוז
גב' ל. פלד	מתכנתת המחוז
עו"ד ע. גוט	נציג שר המשפטים
גב' כ. שניידרמן	נציגת שר הבריאות
מר א. אבוטבול (לא נכח בדיון הפנימי בסעיף 2)	נציג הרשויות המקומיות

השתתפו:

עו"ד א. בן בסט	יועמ"ש הוועדה המחוזית
גב' ס. שמסי	לשכת התכנון

עפ"י נהלי הוועדה המחוזית

חבר המעוניין להגיש הסתייגות לאחד מסעיפי הפרוטוקול, יעשה זאת עד למועד הבאתו לאישור על ידי הוועדה.

בהתאם לסעיף 48ד (ג)(1) ו- (ג)(2), יובא הפרוטוקול לאישור בישיבה הסמוכה למועד זה.

פרוטוקול זה אושר בתאריך 20.03.12.

הישיבה החלה לאחר קיומו של מניין חוקי בהתאם להוראות סעיף 42 לחוק התו"ב.
מניין חוקי כאמור התקיים בכל מהלך הישיבה.

הסעיפים בסדר היום

עמודים	
3	<u>אישור פרוטוקול קודם.</u>
4	<u>מרחב תכנון מקומי חדרה:</u> 1. חד/2020: תכנית מתאר חדרה.
5-15	<u>מרחב תכנון מקומי חיפה:</u> 2. חפ/1194/ה: שינוי יעוד ממסחר למגורים ומסחר במגרש 2084 לפי תב"ע חפ/ 1194 א'.

סעיף ראשון בסדר היום: אישור פרוטוקול קודם:

בהתאם לסעיף 48 ד (ג) (1) ו- (ג) (2), הוועדה מחליטה לאשר את פרוטוקול מס' 2011020 מתאריך 20.12.11.

מרחב תכנון מקומי חדרה:

1. חד/2020: תכנית מתאר חדרה.

דיון במינוי חוקר.

יזם התכנית:

מינהל התכנון משרד הפנים ירושלים.

עורך התכנית:

מ.שחר - י. ברכה אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

מטרת התכנית:

- א. ביסוסה של העיר חדרה כעיר ראשה המהווה מרכז נפתי.
- ב. יצירת מסגרת תכנונית בת קיבולת סופית של 180,000 נפש.
- במסגרת זו, התווית עיקרי התכנון לשכונות המגורים החדשות ולאזורי הפיתוח החדשים, וטיפול תכנוני באזורים הקיימים.
- ג. הפיכתה של חדרה לעיר חוף תיירותית.
- ד. שימורה, חיזוקה ופיתוחה של המעטפת הירוקה ההיקפית של העיר.
- ה. פיתוח מערך התחבורה העירוני וקישורו למערך הארצי.
- ו. הסדרת תכנון העיר והחלתו על כל השטחים הכלולים בתחום שיפוטה (עם דגש מיוחד לחלק הצפון מערבי).
- ז. יצירת המנופים להתחדשות העיר הקיימת.
- ח. קידום פיתוח המע"ר, חיזוקו וגיבושו.

פרסום להפקדה:

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 26.09.11 ובעיתונות בתאריך 26.08.11. ועל גבי שלט בתאריך 19.09.11. התכנית נקבעה טעונה אישור השר.

התנגדויות:

לתכנית הוגשו 125 התנגדויות.

מצטרפים:

דיון פנימי.

החלטה:

התכנית פורסמה להפקדה, ותקופת ההפקדה הסתיימה ביום 26.1.11. הוועדה קיבלה דיווח כי לתכנית הוגשו 125 התנגדויות שונות במגוון נושאים. לאור מורכבות התכנית, גודלה וחשיבותה, ולאור המספר הרב של ההתנגדויות, מחליטה הוועדה כי ימונה חוקר לשמיעת ההתנגדויות. לאחר איתור חוקר מתאים ממאגר החוקרים של משרד הפנים, יובא מינויו לאישור הוועדה.

מרחב תכנון מקומי חיפה:

2. חפ/1194/ה: שינוי יעוד ממסחר למגורים ומסחר במגרש 2084 לפי תב"ע חפ/ 1194 א'. דיון בהתנגדויות.

יזם התכנית:

פנורמה רמת חן שותפות מוגבלת.

עורך התכנית:

אדריכל ניסן רוה.

מטרת התכנית:

הקמת 2 בנייני מגורים נפרדים מעל קומת מסחר בשכונת רמת חן בחיפה.

פרסום להפקדה:

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 03.11.11 ובעיתונות בתאריך 23.09.11 ועל גבי שלט בתאריך 31.10.11. התכנית נקבעה לא טעונה אישור השר.

התנגדויות:

לתכנית הוגשו 151 התנגדויות.

מצטרפים:

ש. איציק – ועד שכונת רמת חן, עו"ד ד. גושן – ב"כ המתנגדת נורית יחזקאלי, עו"ד א. שניאור – בעל דירה ברחוב חוחית, ש. צוקרן – מתנגד, ז. רפאל – לא מתנגד לתכנית תושב השכונה, י. אלחנן – מתנגד, ש. וילמובסקי – מתנגד, ד. רידק – מתנגד, ש. סלע – מתנגד, עו"ד ת. שפיר – בשם היזם, עו"ד ג. רוט – בשם היזם, א. בסטפרינד, ש. לבנברג – יועצת תנועה, עו"ד א. קרטור – בשם קואופ ישראל – רשת סופרמרקטים בע"מ – מתנגדת, נ. אברם – מתנגדת, נ. יחזקאלי – מתנגדת, יחזקאלי – מתנגד, ר. אלחנני, א. ניסן – עורך התכנית, ו. ליבמן – נציגת עיריית חיפה, פ. שרון – נציגת עיריית חיפה.

החלטה:

רקע:

התכנית ממוקמת בשכונת רמת חן ומציעה שינוי יעוד של שטח המיועד למסחר ע"פ תכנית מאושרת, חפ/1194/א' ליעוד של מסחר ומגורים ללא שינוי בשטחי הבניה המאושרים. במסגרת התכנית מוצעת הקמת שני מבני מגורים מעל קומת מסחר ושתי קומות חניה תת קרקעיות. סה"כ יחידות הדיור המוצעות בשני המבנים הינו 20 יח"ד ושטח קומת המסחר הינו 700 מ"ר. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בילקוט פרסומים מס' 6314 בתאריך 03.11.11, בעיתונים בתאריך 23/09/11 ועל-גבי שלט בתאריך 31/10/11 ועל לוחות המודעות העירוניים. התכנית נבדקה בהתאם לסעיף 109 לחוק התכנון והבניה ונמצא כי אינה טעונה אישור השר. בתקופת ההפקדה הוגשו לתכנית 151 התנגדויות, כאשר חלקן הארי מטעם תושבי שכונת רמת חן והתנגדות מטעם קואופ ישראל- רשת סופרמרקטים.

להלן עיקרי ההתנגדויות:

1. לפי נושאים:

א. שינוי יעוד ושימושים:

- א.1. יש להקים מבנה מסחרי בהתאם ליעוד המאושר למסחר ובהתאם לגודלה, הרכבה הדמוגרפי ואופייה הסוציו-אקונומי של שכונת רמת חן.
- א.2. בכל השכונה לא קיימים אזורים מסחריים ועל-כן יש לנצל את מלוא השטח לשימושים מסחריים ולא למגורים.
- א.3. נקנתה דירה בידיעה שעפ"י התב"ע החלקה מיועדת למסחר.
- א.4. אין צורך במרכז קניות מאחר ובסביבה הקרובה ישנם מרכזי קניות גדולים.
- א.5. עירוב השימושים של מסחר ומגורים יוצר מפגעים רבים כגון רעש, זיהום אוויר עומסי תנועה ועוד.
- א.6. יש להעתיק את התכנית לתחילת השכונה, היכן שיש מגרשים פנויים, מאחר והמרכז המסחרי המוצע בלב השכונה מהווה פגיעה במגורים הגובלים לו.

ב. אחוזי בניה:

בתכנית מוצעים 140% זכויות בניה למגורים עפ"י הזכויות שאושרו ליעוד מסחרי כאשר עפ"י התכנית המאושרת עבור מגורים מותר רק 80% בניה כיתר המגורים בשכונה. מדובר בחריגה גדולה.

ג. גובה המבנים:

- ג.1. גובה הבניינים חורג מגובה המבנים הקיימים ברחוב בת חן ובשכונה בכלל דבר שפוגע באופן מהותי ומשנה את אופי השכונה וצביון השכונה של בניה נמוכה.
- ג.2. עפ"י התכניות המאושרות ניתן להקים מבנה של 3 קומות ובגובה של 10.50 מ' ואילו בתכנית הגובה מוצע עפ"י טבלת הזכויות הינו 256 מ'.
- ג.3. גובה המבנים המוצע ישפיע באופן ניכר על הפרטיות של דיירי המבנים הסמוכים במיוחד כלפי דרום.
- ג.4. מבוקש לכלול הוראה בתכנית לפיה לא יורשו מתקנים טכניים על גגות המבנים כולל חדר מעלית.

ד. תחבורה:

- ד.1. תוספת הבניה המוצעת תגרום לעומס תנועה עצום ותגרום לבעיות של מחסור בחניה מעבר למה שקיים היום.
- ד.2. התכנית כוללת 9 חניות אשר מצויות בשטחי ציבור כחלק מהחניות הפרטיות הנדרשות לשימושים המוצעים.
- ד.3. תכנון אזור החניה התפעולית המוצע לוקה בחסר בכך שהחניה עצמה צרה, משאיות הניגשות לחניה יחסמו את התנועה הרציפה של הדרך, הכניסה/יציאה בעייתיות ואין במקום שדה ראייה לרכב.

ה. סביבה:

- ה.1. הסתרה של נוף וחסידת אוויר.

- ה.2. זיהום אוויר מתוספת כלי הרכב.
- ה.3. מבוקש לכלול הוראה נוספת לגבי המזגנים לפיה כל מנועי המזגנים יוסתרו ולא ימוקמו בסמיכות לשטחים הנגישים לציבור- הכיכר הציבורית.
- ה.4. מבוקש לכלול הוראה כי שטח המגרש יגודר משך כל זמן ביצוע עבודות ההקמה בגדר אטומה קשיחה מסוג איסכורית בגובה 2.50 מ'.
- ה.5. מדובר בכמויות גדולות של חפירה ועל-כן יש לכלול הוראה שעודפי החפירה ייערמו אך ורק בשטח המגרש ויסולקו מיידית.
- ה.6. מבוקש להוסיף הוראה שעל-פיה לא יינתן היתר אכלוס בטרם יושלמו עבודות השיקום הנופי וגמר עבודות הפיתוח הסביבתי.
- ה.7. יש לחדד ולהרחיב יותר את ההוראה המתייחסת למטרדי האבק שייגרמו.

ו. חברתי כלכלי:

- ו.1. פגיעה באיכות החיים.
- ו.2. פגיעה בערך הדירות הנמצאות בשכונה.

ז. שונות:

- ז.1. לשנות את שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7 בהוראות התכנית ולא לאפשר שינוי.
- ז.2. מבוקש להוסיף הערה שאם תוך שנתיים מיום אישור התכנית לא יאושר היתר בניה תבוטל התכנית.
- ז.3. מבוקש לכלול הוראה לפיה כל העצים הקיימים בשטח התכנית יתועדו בתעודת זהות טרם עבודות הבניה ואלו יועתקו למיקום חלופי בשטח השכונה וכי יזם התכנית יהיה אחראי בלעדי לקליטת נטיעתם.
- ז.4. בתשריט מצב מאושר מסומנים שטחי דרכים בצבע אדום שהינו סימון של דרך מוצעת. מאחר וכל הדרכים מאושרות לפי תכנית חפ/1194/א נדרש לצבוע אותן בסימון של דרך מאושרת – צבע חום.
- ז.5. מבוקש לצרף למסמכי התכנית הדמיה ממחושבת.
- ז.6. השלט בדבר פרסום ההפקדה הוצב זמן רב לאחר הפרסום בעיתונות.

2. התנגדות קואופ ישראל- רשת סופרמרקטים ע"י פיינשטיין – משרד עורכי דין ונוטריון:

- לחברת קואופ יש הסכם התקשרות עם יזם התכנית. עפ"י ההסכם שכרה קואופ מהיזם שטח של כ- 1000 מ"ר ברוטו לשם הפעלה וניהול של מרכול לתקופה ממושכת.
- התכנית בניגוד להסכם מתירה שטח של 700 מ"ר מסחר עם שימושי מסחר שלא מאפשרים מרכול. צמצום שטחי המסחר ל-700 מ"ר נתקבל על סמך מצג שגוי ומטעה של היזם, לפיו, כביכול אין דרישה ו/או כדאיות כלכלית להקמת מרכול במקום.
- הבינוי המוצע בתכנית מחלק את שטח המסחר לכמה אזורים. חלוקה זו הופכת את השטח לבלתי פונקציונאלי לשימוש כמרכול. כמו כן התשתיות והמערכות האמורות לשרת את מבני המגורים עוברות דרך השטח המסחרי ופוגעות באפשרות השימוש בו למטרת מרכול.
- התכנית מיעדת את גג קומת המסחר לגינון ומשייכת אותו לדירות המגורים, כך שלא ניתן להציב מעבים לתפעול המרכול.

שטח החצר התפעולית אינו מתאים עבור פריקה וטעינה של משאיות, כנדרש להפעלת מרכול. שטח מסחרי של 700 מ"ר מצמצם את מספר העסקים אשר ניתן למקם במקום, אם בכלל, בנוסף למרכול. דבר שיפחית את תנועת הקונים במתחם וכפועל יוצא את הרווחיות הצפויה במרכול ואת אפשרות תפעולו ארוך הטווח לרווחת תושבי השכונה. אישור התכנית המופקדת יהווה פגיעה לא רק בקואופ כי גם ברווחת תושבי השכונה.

3. התנגדות אביב שניאור- בעל דירה ברחוב חוחית:

התכנית המאושרת חפ/1194/א – הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על-פיה הוקצו שטחים גדולים לצרכי ציבור. העירייה קיבלה בהקצאה שטחי קרקע לצרכי ציבור בהיקף העולה על מה שהייתה זכאית עפ"י החוק. בעלי החלקות הפרטיים מצדם, זכו במסגרת התכנית בתגבור זכויות בניה תוך הקטנת שטחי החלקות וחלקה 337 יועדה למסחר. התכנית המופקדת נשוא הדיון מפרה באופן חריף ובוטה את האיזון והחלוקה שנקבעו בתכנית המאושרת ומהווה פגיעה משמעותית במה שהוסכם בין בעלי החלקות לבין העירייה בעניין היקף צרכי הציבור.

4. התנגדות וילמובסקי שי – דייר ברח' חוחית 3:

בתכנית המאושרת, חפ/1194/א, נקבע כי חלקה 337 בגוש 11193 תירשם ע"ש כל בעלי חלקות המגורים החדשות בתכנית. מסיבה שאינה ידועה ובניגוד ליתר בעלי החלקות לא נרשם שמו של המתנגד כבעלי חלקה 337 ועל-כן לא קיבל תמורה בעת מכירת החלקה. המתנגד רואה עצמו כבעל זכויות בחלקה 337 בגוש 11193 שבתחום התכנית, כל עוד לא הוסדר לו הפיצוי בגין מכירת החלקה.

במהלך הדיון בוועדה נשמעו חלק מהמתנגדים, עו"ד מטעמם, יו"ר ועד שכונת רמת חן, כן נשמעו עורך התכנית ועו"ד מטעם היזם אשר התייחסו והגיבו לעיקרי ההתנגדויות שהועלו. נציגת הוועדה המקומית נתנה התייחסות להתנגדויות שהועלו והסבירה כי הוועדה המקומית תמכה בתכנית מאחר והיא מטיבה עם תושבי השכונה, מצמצמת את המטרדים ומשפרת את המצב המאושר. כן ציינה כי הוועדה המקומית לא הסכימה לבטל את כל השימושים המסחריים המאושרים.

החלטה:

הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התוכנית בתנאים הבאים:

1. גובה המבנים יונמך בקומה כך שמספר הקומות לא יעלה על 4 קומות מעל קומת מסחר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת ע"פ סעיפים 2(10) ו-2(19) בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002. הוועדה החליטה לקבל את ההתנגדות לגבי הנמכת גובה המבנים כך שהמבנים ישתלבו בסביבה, יתאימו לגובה המבנים בשכונה ולא יהוו הפרעה למבנים גובלים.
2. נספח התנועה יתוקן באופן שיציג סימון של "אוזן" באזור הכניסה/יציאה לחניות התפעוליות.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות של הסדרי התנועה לצומת הרחובות בת חן ודוכיפת, ע"י מחלקת התנועה של עיריית חיפה.
4. תוסף הוראה בהוראות התכנית בעניין מיקום המזגנים כך שהם לא יפנו לכיוון הרחבה הציבורית.

5. הוראות התכנית יכללו הוראות בעניין העצים הבוגרים על-פי סימונם בתשריט, בהתאם להנחיות לשכת התכנון ובהתאם לחוות הדעת שנתקבלה מפקיד היערות.
6. מסמכי התכנית יתוקנו בתיקונים טכניים בהתאם להנחיות לשכת התכנון.

תשובות להתנגדויות:

1. לפי נושאים:

א. שינוי יעוד ושימושים:

- א.1. **טענה:** יש להקים מבנה מסחרי בהתאם ליעוד המאושר למסחר ובהתאם לגודלה, הרכבה הדמוגרפי ואופייה הסוציו-אקונומי של שכונת רמת חן.
- א.2. **טענה:** בכל השכונה לא קיימים אזורי מסחריים ועל-כן יש לנצל את מלוא השטח לשימושים מסחריים ולא למגורים.

תשובה לטענות א.1 וא.2: ההתנגדות נדחתה. יצוין כי כאשר הוכנה התכנית המאושרת לפני כ-20 שנה והקצתה כ-3000 מ"ר לשימושי מסחר על החלקה בנדון, היו קיימים פחות מרכזים מסחריים בסביבה הקרובה לשכונת רמת חן ולמרות זאת לא הוקם מרכז מסחרי באתר הכלול בתוכנית. הוועדה סבורה כי מאחר והשכונה סמוכה לאזורים כגון מרכז זיו ורמת ספיר אשר בהם קיימים והוקמו במהלך השנים מרכזים מסחריים בהיקפים גדולים היכולים לספק שירותי מסחר ולתת מענה לצרכי תושבי רמת חן, אין צורך בשטחי מסחר רבים וכי שטח של 700 מ"ר למסחר כמוצע בתכנית, בהתייחס לגודלה של שכונת רמת חן הינו מספק.

- א.3. **טענה:** נקנתה דירה בידיעה שעפ"י התב"ע החלקה מיועדת למסחר.

תשובה: ההתנגדות נדחתה. חוק התכנון והבניה מאפשר הגשת תכנית המשנה תכנית מאושרת וזאת ללא מגבלה של זמן. הוועדה סבורה כי הסבת שטחי המסחר למגורים מצמצמת מאוד את המפגעים והמטרדים הסביבתיים, מקטינה הן את מספר מקומות החניה הנדרשים לרכב פרטי ולמשאיות והן את תנועתן ומשפרת את המצב ביחס למצב המאושר.

- א.4. **טענה:** אין צורך במרכז קניות מאחר ובסביבה הקרובה ישנם מרכזי קניות גדולים.

תשובה: ההתנגדות נדחתה. מאחר וכן קיימים מרכזי קניות בסביבה הקרובה התיירה הוועדה לצמצם את שטחי המסחר ביחס למצב המאושר. לצד זאת, הוועדה סברה כי ראוי ונכון יהיה להשאיר כמות מסוימת ומספקת של שטחי מסחר שיענו על צרכי השכונה ויספקו שירותים מסחריים בסיסיים.

- א.5. **טענה:** עירוב השימושים של מסחר ומגורים יוצר מפגעים רבים כגון רעש, זיהום אוויר עומסי תנועה ועוד.

תשובה: ההתנגדות נדחתה. עירוב של שימושי מסחר ומגורים קיים במקומות רבים בארץ ובעולם וכן בחיפה, ונמצא כי מתחמים המשלבים שימושים אלו מתפקדים ופעילים. יצוין כי מדובר בהיקף לא גדול של מסחר קמעונאי באופי שכונתי היוצר מעט מטרדים. כפי שצוין לעיל, הסבת חלק משטחי המסחר למגורים מצמצמת את המפגעים המפורטים בהתנגדות שכן כמות כלי הרכב פחותה מאוד-הפרש של כ-30 כלי רכב פרטיים וכ-5 משאיות, בהשוואה לנידרש עפ"י היעוד המסחרי במצב המאושר המאפשר שטחי מסחר בהיקף גדול של כ-3000 מ"ר. בנוסף יצוין כי עפ"י

נספח הבינוי ישנה הפרדה בכניסות לבנייני המגורים שנמצאות בחלק האחורי ואילו הכניסה למסחר היא בחלק הקדמי וכן ישנה הפרדה בחניות למגורים ולמסחר.

א.6. טענה: יש להעתיק את התכנית לתחילת השכונה, היכן שיש מגרשים פנויים, מאחר והמרכז המסחרי המוצע בלב השכונה מהווה פגיעה במגורים הגובלים לו.

תשובה: ההתנגדות נדחת. ראשית יצוין כי התכנית המאושרת ייעדה את החלקה בנדון למסחר וקבעה לה זכויות בניה במיקומה הנוכחי. התכנית מציעה שינוי יעוד החלקה ממסחר למגורים ומסחר לצורך הקמת שני מבני מגורים מעל קומת מסחר. הסבת שטחי המסחר המאושרים לשטחי מגורים מקטינה את שטחי המסחר המאושרים ומצמצמת ע"י כך את הפגיעה במגורים הגובלים. יוזכר כי מדובר בקומת מסחר אחת שכוללת שימושי מסחר קמעונאי באופי שכונתי ובהיקפים לא גדולים אשר לא צפויים מהם מטרדים ומפגעים סביבתיים, במיוחד בהתייחס להיקפי הבניה שהתכנית המאושרת מתירה.

ב. אחוזי בניה:

טענה: בתכנית מוצעים 140% זכויות בניה עפ"י הזכויות שאושרו ליעוד מסחרי כאשר עפ"י התכנית המאושרת עבור מגורים מותר רק 80% בניה כיתר המגורים בשכונה. מדובר בחריגה גדולה.

תשובה: ההתנגדות נדחת. שטחי הבניה המוצעים תואמים לשטחי הבניה שנקבעו בתכנית המאושרת. שטחי המסחר מהווים כ-32% והיתרה של 108% למגורים. הוועדה סבורה כי אין מדובר באחוזי בניה חריגים משמעותית הן ביחס לשכונה והן ביחס לעיר. אחוזי הבניה המוצעים מתאימים ואפשריים במקום הנוכחי, הגובל משני צדדיו ברחוב ויכול לשאת תוספת דיירים בסדר גודל המוצע בתכנית. יצוין כי עפ"י המדיניות הארצית המגמה היא ציפוף הערים ושמירה על השטחים הפתוחים במרחבים הבין עירוניים כפי שבאה לביטוי בתמ"א 35 ובתמ"מ 6 (מופקדת).

ג. גובה המבנים:

א.1. טענה: גובה הבניינים חורג מגובה המבנים הקיימים ברחוב בת חן ובשכונה בכלל דבר שפוגע באופן מהותי ומשנה את אופי השכונה וצביון השכונה של בניה נמוכה.

תשובה: ההתנגדות התקבלה. גובה המבנה יונמך בהתאם לקבוע בסעיף 1 להחלטה.

א.2. טענה: עפ"י התכניות המאושרות ניתן להקים מבנה של 3 קומות ובגובה של 10.50 מ' ואילו בתכנית הגובה מוצע עפ"י טבלת הזכויות הינו 256 מ'.

תשובה: ההתנגדות התקבלה. גובה המבנה יונמך בהתאם לקבוע בסעיף 1 להחלטה. יצוין כי התכנית המאושרת ייעדה את החלקה למסחר וקבעה גובה המתאים למבנה מסחרי ואילו למגורים היא התירה גובה של 4 קומות. יוער כי גובה של 256 מ' הינו גובה אבסולוטי, ולא כפי שהמתנגד סבר בטעות.

טענה: גובה המבנים המוצע ישפיע באופן ניכר על הפרטיות של דיירי המבנים הסמוכים במיוחד כלפי דרום.

תשובה: ההתנגדות התקבלה. גובה המבנה יונמך בהתאם לקבוע בסעיף 1 להחלטה. עם זאת יצוין כי המרחק של המבנים המוצעים מהמבנים הסמוכים הינו גדול ועולה על 25 מ'.

א.3. טענה: מבוקש לכלול הוראה בתכנית לפיה לא יורשו מתקנים טכניים על גגות המבנים כולל חדר מעלית.

תשובה : ההתנגדות נדחתה. הקמת מתקנים טכניים על הגגות נדרשת (עפ"י תקנים בנושאי בטיחות, דרישות כיבוי אש וכו') ומקובלת. תכנית חפ/מק/1400/גב החלה על אזורי מגורים בחיפה מתירה התקנת מתקנים טכניים על הגג. בהתאם לקבוע בתכנית המתקנים יותרו במידות המינימליות הנדרשות. כן קובעת התכנית בסעיף 4.1.2 ו' כי בשלב היתר הבניה תוגש תכנית גגות שתשקף את המערכות המתוכננות על הגגות ושתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.

ד. תחבורה:

1.ד. טענה : תוספת הבניה המוצעת תגרום לעומס תנועה עצום ותגרום לבעיות של מחסור בחניה מעבר למה שקיים היום.

תשובה : ההתנגדות נדחתה. תוספת הבניה המוצעת אינה תוספת משמעותית, מדובר ב- 20 יחידות דיור סה"כ 700 מ"ר מסחר ואינה מהווה השפעה רבה על נפח התנועה לשכונה. יובהר כי התכנית מקצה מקומות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הנדרש וכן חניות ציבוריות בתחום הדרך. יצוין כי התכנית מביאה לשיפור מבחינת מקומות החניה בהשוואה למצב המאושר.

2.ד. טענה : התכנית כוללת 9 חניות אשר מצויות בשטחי ציבור כחלק מהחניות הפרטיות הנדרשות לשימושים המוצעים.

תשובה : ההתנגדות נדחתה. 9 החניות אשר נמצאות בתחום הדרך הינן חניות ציבוריות. התכנית מקצה חניות פרטיות עבור המגורים בתקן המקובל בעיר של 2:1 בתחום המגרש וחניות לאורחים שהינן ציבוריות בתחום הדרך בתקן של 1:0.25. טבלת החניה אשר בנספח התנועה מציגה חלוקה זו אך יש להבהיר חלוקה זו גם בהוראות התכנית במסגרת התיקונים הטכניים.

3.ד. טענה : תכנון אזור החניה התפעולית המוצע לוקה בחסר בכך שהחניה עצמה צרה, משאיות הניגשות לחניה יחסמו את התנועה הרציפה של הדרך, הכניסה/יציאה בעייתיות ואין במקום שדה ראייה לרכב.

תשובה : ההתנגדות התקבלה בחלקה. בהתאם להחלטת הוועדה, סעיף 2 לעיל תוסף "אזון" באזור הכניסה/יציאה לחניה התפעולית. בנוסף קבעה הוועדה (סעיף 3) כי נושא הסדרי התנועה בצומת הסמוכה יוסדר בשלב היתר הבניה. יצוין כי נספח התנועה בגרסה דומה אושר ע"י מחלקת התנועה של עיריית חיפה. כמו כן נבדק הנספח ע"י יועץ התנועה של הוועדה המחוזית שמצא כי ההצעה לסימון החניות התפעוליות מקובלת.

ה. סביבה:

1.ה. טענה : הסתרה של נוף וחסידת אוויר.

תשובה : ההתנגדות נדחתה. המבנים המוצעים מרוחקים משמעותית מהמבנים הגובלים במרחק העולה על 25 מ' וכן נשמר מרווח של 6 מ' בין הבניינים המוצעים. יחד עם זאת, יצוין כי הוועדה קבעה להנמיך את גובה המבנים כך שישתלבו ויתאימו לגובה המבנים בשכונה.

2.ה. טענה : זיהום אוויר מתוספת כלי הרכב.

תשובה : ההתנגדות נדחתה. תוספת של כלי רכב כתוצאה מ- 20 יח"ד מוצעות ומסחר בשטח של 700 מ"ר לא יגרמו לשינוי משמעותי ולא יהיו השפעה ניכרת על זיהום האוויר. יוזכר כי עפ"י התכנית המאושרת שמתירה אזור מסחרי בהיקף של 3000 מ"ר הייתה נדרשת כמות גדולה יותר של כלי רכב.

- ה.3. **טענה:** מבוקש לכלול הוראה נוספת לגבי המזגנים לפיה כל מנועי המזגנים יוסתרו ולא ימוקמו בסמיכות לשטחים הנגישים לציבור- הכיכר הציבורית.
- תשובה:** ההתנגדות התקבלה. ראה סעיף 4 בהחלטה לעיל המדייקת וממקדת את הקבוע בהוראות התכנית (סעיף 6.7 ד) המתייחסות לנושא המזגנים וקובעות כי מיקומם ייקבע באישור הוועדה המקומית בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.
- ה.4. **טענה:** מבוקש לכלול הוראה כי שטח המגרש יגודר משך כל זמן ביצוע עבודות ההקמה בגדר אטומה קשיחה מסוג איסכורית בגובה 2.50 מ'.
- תשובה:** ההתנגדות נדחתה. הוראות התכנית כוללות הוראות סטנדרטיות ומקובלות לעניין מניעת מטרדים בעת הבניה הכוללות בין היתר המתייחסות לנושא הפרדת הבניין מהבניינים השכנים ע"י חוצצים. כמו-כן בשלב מתן היתר בנייה ניתנת לנושא זה המתייחסות כחלק מתנאי היתר הבניה וכן ניתנת המתייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה לאמצעים שיינקטו למניעת מטרדים בעת הבניה.
- ה.5. **טענה:** מדובר בכמויות גדולות של חפירה ועל-כן יש לכלול הוראה שעודפי החפירה ייערמו אך ורק בשטח המגרש ויסולקו מיידית.
- תשובה:** ההתנגדות נדחתה. הוראות התכנית כוללות סעיפים (6.8 ו-6.17) בנושא חומרי החפירה ואופן סילוקם מהאתר. בהתאם לסעיפים אלו מתן היתר אכלוס מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.
- ה.6. **טענה:** מבוקש להוסיף הוראה שעל-פיה לא יינתן היתר אכלוס בטרם יושלמו עבודות השיקום הנופי וגמר עבודות הפיתוח הסביבתי.
- תשובה:** ההתנגדות נדחתה. נושא זה מטופל בשלב היתר הבניה כחלק מתנאי הבניה. כן כוללות הוראות התכנית סעיף המתייחס לפיתוח המגרש- סעיף 6.2, סעיף להגשת תכנית בינוי ופיתוח כתנאי למתן היתר בניה- סעיף 4.1.2 ה' וסעיף 4.1.2 ז' הקובע כי תנאי למתן היתר אכלוס הינו סיום עבודות הסלילה והפיתוח בדרכים.
- ה.7. **טענה:** יש לחדד ולהרחיב יותר את ההוראה המתייחסת למטרדי האבק שייגרמו.
- תשובה:** ההתנגדות נדחתה. ההוראות המתייחסות לנושא האבק הינן הוראות סטנדרטיות ומקובלות. יוזכר כי מתן היתר אכלוס מותנה באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי אכן ננקטו כל האמצעים למניעת מטרדים לסביבה.

ו. חברתי כלכלי:

- ו.1. **טענה:** פגיעה באיכות החיים.
- תשובה:** ההתנגדות נדחתה. התכנית מציעה מבני מגורים בצפיפות התואמת לצפיפות השכונה ובהתאם לגובה המבנים בשכונה ושטחי מסחר מצומצמים, כאשר שטחי הבניה הם עפ"י התכנית המאושרת. הוועדה סבורה כי התכנית מיטיבה עם תושבי השכונה, בכך שהיא מצמצמת את היקפי המסחר הגדולים הקבועים בתוכנית המאושרת שטח של כ-3000 מ"ר ומציעה תחתם שימוש מגורים התואם לשכונה.
- ו.2. **טענה:** פגיעה בערך הדירות הנמצאות בשכונה.
- תשובה:** ההתנגדות נדחתה. למתנגדים שמורה הזכות לפעול בהתאם להוראות סעיף 197 לחוק, ככל שהם עומדים בדרישות הקבועות בו. ראה תשובה גם בסעיף ו.1 לעיל.

ז. שונות:

- 1.ז. **טענה:** לשנות את שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7 בהוראות התכנית.
- תשובה:** ההתנגדות נדחתה. עפ"י הסעיף ניתן לשנות את סדר השלבים. הוועדה לא סבורה כי סדר השלבים בביצוע עבודות הגמר (מגורים קודם ואחריו מסחר) הינו עניין מהותי אשר יהווה השפעה ניכרת על הסביבה.
- 2.ז. **טענה:** מבוקש להוסיף הערה שאם תוך שנתיים מיום אישור התכנית לא יאושר היתר בניה תבוטל התכנית.
- תשובה:** ההתנגדות נדחתה. הליכי והוצאת היתרי בניה יכולים לקחת זמן שלא תמיד תלוי במבקש ההיתר. עפ"י חוק להיתר בניה יש תוקף מסוים והוועדה לא מוצאת הצדקה להתנות תקופת זמן כמבוקש בטענה לביטול תכנית. הבקשה הינה חריגה ולא נהוגה ברוב רובן של תכניות ובפרט, לא בפרק זמן של שנתיים. יוסף כי הוועדה סבורה כי התכנון המוצע עדיף מהתכנון בתוכנית המאושרת ועל כן ראוי להותירו ולא לחזור למקור.
- 3.ז. **טענה:** מבוקש לכלול הוראה לפיה כל העצים הקיימים בשטח התכנית יתועדו בתעודת זהות טרם עבודות הבניה ואלו יועתקו לשטח חלופי בשטח השכונה וכי יזם התכנית יהיה אחראי בלעדי לקליטת נטיעתם.
- תשובה:** ההתנגדות התקבלה חלקית. בהתאם לסעיף 5 בהחלטה הוראות התכנית יכללו הוראות בנוגע לעצים הבוגרים. יצוין כי העצים הבוגרים סומנו ע"ג התשריט בהתאם לחוות דעת פקיד היערות.
- 4.ז. **טענה:** בתשריט מצב מאושר מסומנים שטחי דרכים בצבע אדום שהינו סימון של דרך מוצעת. מאחר וכל הדרכים מאושרות לפי תכנית חפ/1194/א נדרש לצבוע אותן בסימון של דרך מאושרת – צבע חום.
- תשובה:** ההתנגדות נדחתה. תרשים מצב מאושר אמור להיות העתק מדויק של התכנית המאושרת. מאחר ודרכים אלו סומנו כדרכים מוצעות, בצבע אדום בתכנית המאושרת הן גם אמורות להופיע בסימון זהה בתרשים המצב המאושר של התכנית. במצב המוצע, הדרכים כן מסומנות בסימון של דרך מאושרת- בצבע חום.
- 5.ז. **טענה:** מבוקש לצרף למסמכי התכנית הדמיה ממחושבת.
- תשובה:** ההתנגדות נדחתה. התכנית כוללת נספח בינוי בצבע המציג בין היתר חתכים וחזיתות בצורה ברורה, הנותנים תמונה מספיק רחבה על הפרויקט המוצע ואין צורך בצירוף הדמיה.
- 6.ז. **טענה:** השלט בדבר פרסום ההפקדה הוצב זמן רב לאחר הפרסום בעיתונות.
- תשובה:** הדבר לא פגע בתקופת ההפקדה שנספרה מהמועד האחרון של תליית השלט. הראייה היא שהתכנית הייתה ידועה היטב לתושבי השכונה.

2. התנגדות קואופ ישראל- רשת סופרמרקטים ע"י פיינשטיין – משרד עורכי דין ונוטריון:

- טענה:** לחברת קואופ יש הסכם התקשרות עם יזם התכנית. עפ"י ההסכם שכרה קואופ מהיזם שטח של כ-1000 מ"ר ברוטו לשם הפעלה וניהול של מרכול לתקופה ממושכת.
- התכנית בניגוד להסכם מתירה שטח של 700 מ"ר מסחר עם שימושי מסחר שלא מאפשרים מרכול. צמצום שטחי המסחר ל-700 מ"ר נתקבל על סמך מצג שגוי ומטעה של היזם, לפיו, כביכול אין דרישה ו/או כדאיות כלכלית להקמת מרכול במקום.

הבינוי המוצע בתכנית מחלק את שטח המסחר לכמה אזורים. חלוקה זו הופכת את השטח לבלתי פונקציונאלי לשימוש כמרכול. כן התשתיות והמערכות האמורות לשרת את מבני המגורים עוברות דרך השטח המסחרי ופוגעות באפשרות השימוש בו למטרת מרכול. התכנית מייעדת את גג קומת המסחר לגינון ומשייכת אותו לדירות המגורים, כך שלא ניתן להציב מעבים לתפעול המרכול.

שטח החצר התפעולית אינו מתאים עבור פריקה וטעינה של משאיות, כנדרש להפעלת מרכול. שטח מסחרי של 700 מ"ר מצמצם את מספר העסקים אשר ניתן למקם במקום, אם בכלל, בנוסף למרכול. דבר שיפחית את תנועת הקונים במתחם וכפועל יוצא את הרווחיות הצפויה במרכול ואת אפשרות תפעולו ארוך הטווח לרווחת תושבי השכונה.

אישור התכנית המופקדת יהווה פגיעה לא רק בקואופ כי אם גם ברווחת תושבי השכונה. **תשובה:** ההתנגדות נדחתה. התכנית הוגשה ע"י בעל הזכויות בקרקע. היחסים החוזיים שבין יזם התכנית למתנגדת אינם מעניינה של הוועדה. השיקולים התכנוניים הם שהנחו את הוועדה בהחלטתה. ראה תשובות נוספות בסעיף א לעיל.

3. התנגדות אביב שניאור – בעל דירה ברחוב חוחית:

טענה: התכנית המאושרת חפ/1194/א – הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, על-פיה הוקצו שטחים גדולים לצרכי ציבור. העירייה קיבלה בהקצאה שטחי קרקע לצרכי ציבור בהיקף העולה על מה שהייתה זכאית עפ"י החוק. בעלי החלקות הפרטיות מצידם, זכו במסגרת התכנית בתגבור זכויות בניה תוך הקטנת שטחי החלקות וחלקה 337 יועדה למסחר. התכנית המופקדת נשוא הדיון מפרה באופן חריף ובוטה את האיזון והחלוקה שנקבעו בתכנית המאושרת ומהווה פגיעה משמעותית במה שהוסכם בין בעלי החלקות לבין העירייה בעניין היקף צרכי הציבור.

תשובה: ההתנגדות נדחתה. נושא האיזון תם והושלם במועד אישור התכנית ואין כל מניעה עפ"י החוק לשינוי יעוד חלקה שהייתה כלולה בתכנית איחוד וחלוקה. יובהר כי במסגרת התכנית המאושרת נקבע כי חלקה 337 בגוש 11193 תירשם ע"ש כל בעלי חלקות המגורים החדשות בתכנית. מאז אישור התכנית חלפו כ-20 שנה שבמהלכן הוקמו מרכזים מסחריים בסמוך לשטח התכנית ועל-כן הוועדה מצאה לנכון להתיר את צמצום היקפי המסחר המאושרים ולהסב חלק משטחי הבניה לצורך מגורים. הוועדה סבורה כי כתוצאה מצמצום השטחים המסחריים משתפר מצבם של המבנים הגובלים. ראה תשובות נוספות בסעיף א לעיל.

4. התנגדות וילמובסקי שי – דייר ברח' חוחית 3:

טענה: בתכנית המאושרת, חפ/1194/א, נקבע כי חלקה 337 בגוש 11193 תירשם ע"ש כל בעלי חלקות המגורים החדשות בתכנית. מסיבה שאינה ידועה ובניגוד ליתר בעלי החלקות לא נרשם שמו של המתנגד כבעלי חלקה 337 ועל-כן לא קיבל תמורה בעת מכירת החלקה. המתנגד רואה עצמו כבעל זכויות בחלקה 337 בגוש 11193 שבתחום התכנית, כל עוד לא הוסדר לו הפיצוי בגין מכירת החלקה.

תשובה: ההתנגדות נדחתה. העניין המועלה בטענת המתנגד הנוגע להליכי מכר החלקה אינו מעניינה של הוועדה ואינו קשור לתכנית זו. פתרון לנושא במידה ויש הינו במסגרת הליכים אחרים.

איריס רביץ
מזכירת הוועדה

מר יוסף משלב, הממונה על המחוז
יו"ר ועדת משנה להתנגדויות