



לכבוד

29 באוקטובר 2017

-מבלי לפגוע בזכויות-

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה

ג.א.נ.,

הנדון: **התנגדות לתכנית מס' 408-0534172 -****פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח, עמיגור**

בשם מרשתי, אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "**החברה**"), בעלת הזכויות במתחם אנדריוס חלקה 130 חלקות משנה 1-116 בגוש 8271 (להלן: "**מתחם אנדריוס**" ו- "**הפרויקט**" **בהתאמה**), **הגובל** במקרקעי התכנית שבנדון (להלן: "**התכנית המוצעת**" / "**התכנית**"), ובשם דיירי המתחם החתומים בהסכם עם מרשתי המצטרפים להתנגדות זו, מוגשת בזאת התנגדות לאישורה של התכנית על פי הוראות סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

כידוע, חברת אפריקה ישראל מגורים, בשיתוף דיירי מתחם התחדשות עירונית אנדריוס ובתמיכה מתמשכת של עיריית נתניה ומשרד הבינוי והשיכון, נמצאים לאחר שנים של מאמצים, ערב מימוש הפרויקט.

התכנית המופקדת גובלת במתחם זה וגם לה מאפיינים חברתיים חשובים.

מטרת התנגדות זו אינה לעכב או לצמצם את הזכויות בתוכנית זו, אלא רק להטמיע בה מספר שינויים מינוריים להבטחת יחסי שכנות טובים לאורך שנים בין המתחמים.

להתנגדות זו מצורף כחלק בלתי נפרד הימנה תצהיר מטעם החברה לתמיכה בהתנגדות וכן תצהיר מטעם יו"ר ועדת הדיירים במתחם אנדריוס ובקשה להצטרפות להתנגדות.

ואלה עיקרי השינויים המבקשים על ידי החברה-

(א) **תיקון העמדת הבניין בתכנית המוצעת**, כך שתמנע פגיעה מיותרת בבניין הצפון מזרחי שבמתחם אנדריוס, ויובטח רצף בין השצ"פ בפרויקט התחדשות אנדריוס לשטחים הפתוחים שבמקרקעי התוכנית המוצעת, להנאת כלל דיירי השכונה לרבות ובפרט הדיירים בדיור להשכרה. **כל זאת מבלי לפגוע בכל צורה בנפח הבנייה במקרקעי התוכנית המוצעת ובאיכותה.**

(ב) **עיגון מחייב של הוראות התוכנית המייעדות את הבינוי להשכרה ארוכת טווח עבור קשישים, עולים חדשים, וזכאי ממשלת ישראל**, באופן שלא יתאפשרו שימושים והשכרת דירות בניגוד למטרות אלה, זאת בשים לב לדרישות המקלות שאושרו בתכנית המוצעת לאור המטרות שלשמן היא נועדה, כך למשל בהיבט חניה.

(ג) **תיקונים טכניים לביצוע התאמות וסתירות במסמכי התוכנית המוצעת-**
(1) הוראה לגבי נטיעות חלף עצים המיועדים לעקירה על פי התוכנית המוצעת, לצורך שמירה על 'מראה ירוק' בגבול המשותף בין שתי התוכניות.

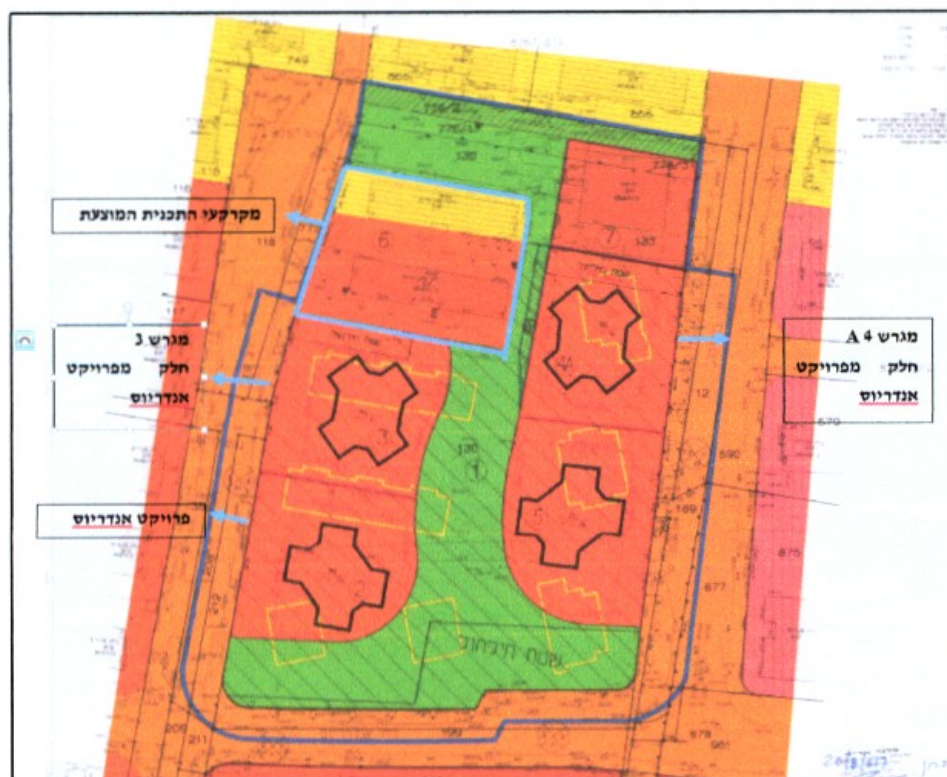
אורי ברגמן
 אורה דביר
 דורון דן
 עופר ינקוביץ
 טלי סלטון-ישועה
 אבי-בן-יעקב
 דרור תורן
 יעל מושקוביץ
 יוסי פלח
 ערן שוסטר
 יגאל קולוף
 שרון דרורי ויצ'לבסקי
 דנה שוורץ-אשטר
 אורן פכטהולד
 מיכל גורן
 רונית אשד לוי
 שגיא פלדמן
 רויטל ראובן
 תומר צדוק
 לימור ארגוב-שנהב
 מיכל לדר
 ערן ולט
 הילה גולדפלד
 שגיא נתן
 ערן פודם
 גיל צ'רצ'י
 אלי אביב
 אוראל בר-דיין
 מרינה סימקין
 נטע הרשקוביץ
 שני אזר
 יוספה כהנא וינקלר
 יונתן ליבצ'יק
 טל רון
 אוהד רבפוגל
 דנה וקנין
 יסמין שמי
 רוית נרנט שמואלוב
 עידן מסלין
 פאינה פונר
 יוסי ברגמן
 שי-בר-דוד
 חמוטל דרקסלר
 לוטם אזולאי
 נעמה ברון
 שחר רוזנטל
 כרמל נודלר
 רעות מרלה
 בן נחשון
 נועם דורון
 ניצן יכימוביץ
 שי בוטבול
 שירה גולדברג
 אייל טל
 יעקב וקסלר, יועץ
 רון סלפטר, יועץ
 דוד מרשין, יועץ

- (2) **קביעת גובה קומה טיפוסית בבניין** המוצע בהתאם לגובה המקובל של קומת מגורים ולטובת יצירת אחידות בהיבט האדריכלי.
- (3) **קביעת הוראות ברורות לאצירת אשפה** שתבטיח כי זו תוסדר במסגרת קונטנר הבניין ובכל מקרה לא בגבול המשותף בין שתי התוכניות.
- (4) קביעת הוראות מחייבות למניעת שימושים לאולמות אירועים וכיוב' בשטחי הדיור להשכרה.
- (5) הבהרת ההוראות לגבי **תקן החניה במתחם**.
- (6) **קביעת קו בניין זהה** בגבול המשותף בין מקרקעי שתי התוכניות.

ומכאן ביתר פירוט-

א. הפרויקט והתוכניות החלות על מקרקעי מתחם אנדריוס

1. החברה הינה בעלת הזכויות בפרויקט הידוע כמתחם 'אנדריוס' בנתניה, חלק מחלקה 130 בגוש 8271. מקרקעי מתחם אנדריוס תחומים בין קשת הרחובות אנדריוס מדרום, הרב קוק שבמערב ובורוכוב שבמזרח, בחלק הצפון מערבי של העיר נתניה.
2. על מקרקעי הפרויקט יזמו משרד הבינוי והשיכון והוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה, אליהן הצטרפה לפני שנים ארוכות החברה, את תכנית נת/41/552 (להלן: "**התכנית הראשית**") אשר עניינה התחדשות העירונית במתחם אנדריוס בנתניה. התוכנית הראשית מאפשרת בניית 333 יח"ד בארבעה בניינים חלף הריסת שבעה מבני מגורים משנות ה-60, בשכונה ובאזור המשוועים להתחדשות עירונית.
3. ביום 23/03/2017 פורסמה למתן תוקף תכנית נת/מק/41/552/ב שיזמה החברה להחזרת 55 יח"ד שהיו בתכנית הראשית במקור וללא תוספת שטח עיקרי.
4. ועדה זו יודעת היטב מה ארוכה וקשה הייתה הדרך להחתמת הדיירים, לאישור התוכנית הראשית ולהבאת הפרויקט לשלב זה, המצוי סופסוף לקראת מימוש.
5. להלן קטע מתשריט מצב מוצע של תכנית נת/41/552 ועליו סימון מקרקעי הפרויקט ומקרקעי התכנית המוצעת וממנו ניתן ללמוד על הגבול המשותף בין התוכניות ועל הקרבה בין מגרש מס' 3 (הבניין הצפון מערבי) במתחם אנדריוס לבניין במקרקעי התוכנית המוצעת ועל הסמיכות הרבה למגרש 4A (הבניין הצפון מזרחי במתחם אנדריוס).



6. מאחר ולא נעשתה פנייה לאורך השנים של יזמי התוכנית המוצעת לתיאום התכנון עם החברה, נאלצים אנו להעיר הערותינו במסגרת התנגדות זו, תוך שהגבלנו עצמנו לנושאים בודדים בלבד.

ב. התכנית המוצעת – תכנית מס' 408-0534172 – הערות מרכזיות הנוגעות להשקה בין

הפרויקטים

7. להלן בתמצית עיקרי התוכנית המוצעת והשפעת התכנית על מקרקעי הפרויקט כרקע לתיקונים המבוקשים בהוראותיה-

(א) **שימושים** - בהתאם לדברי ההסבר לתכנית המוצעת, זו נועדה לשכירות ארוכת טווח עבור קשישים, עולים חדשים, וזכאי ממשלת ישראל. יעדים אלה אינם מוגדרים כמחייבים במובן זה שסטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.

(ב) **חניה** - סעיף 6.3 לתקנון התוכנית המוצעת שעניינו חניה קובע: "על התכנית יחולו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)- תשמ"ג 1983 על תיקוניהן, אך לא פחות המופיע והדרוש בטבלת מאזן החניה שבנספח התנועה". על פי נספח התנועה והחניה, מוצעות 16 חניות לטובת דיור המוגן לפי יחס של 1:20 ולא מוצגות כלל חניות לשימוש מסחר.

(ג) **גובה קומה** - בסעיף 4.1.2(4) לתקנון התוכנית המוצעת נקבע כי "גובה קומות מגורים לא יעלה על 4 מ' ברוטו", גובה אשר אינו מתיישב עם קומת מגורים טיפוסית או גובה הקומה שאושר לחברה במתחם אנדריוס הסמוך.

(ד) **קו בניין** - בעת מתן התוקף לתוכנית מתחם אנדריוס נקבע קו בניין צפון למגרש 3 ברוחב חריג של 7.5 מ' (ולא 6 מ' כמקובל), ואף נקבע כי סטייה הימנו תהווה סטייה ניכרת, במטרה לשמור על מרחק משמעותי בין הבניינים במגרשים הגובלים – מגרש 3 והמגרש בתוכנית דנא. יש לשמור על הוראות סימטריות במסגרת התוכנית המוצעת.

(ה) **בינוי והשקה בין התוכניות** - התכנית המוצעת מציעה מבנה החוסם לחלוטין את החזית הראשית בעמודת הדירות במגרש 4A - הבניין הצפון מזרחי של הפרויקט. כך הלכה למעשה נוצרת חסימה בגובה 26 קומות לנוף הנשקף מהחזית הראשית של עמודה שלמה של דירות, לכיוון מערב. תיקונים קטנים בהעמדת המבנה במקרקעי התוכנית המוצעת כמפורט להלן, ישיגו שלושה יתרונות משמעותיים בלא כל מחיר מבחינת התוכנית מוצעת-

(1) למנוע את חסימת המבנה במגרש 4A במתחם אנדריוס.

(2) לשפר את הזרימה בשטחים הירוקים – ציבוריים ופרטיים שבתחום שתי התוכניות.

(3) ליצור מקצב אחיד של הבינוי לאורך הרב קוק.

8. ומכאן לתיקונים המבוקשים במסמכי התוכנית המוצעת.

ג. התיקונים המבוקשים במסגרת התנגדות זו במסמכי התוכנית המוצעת

11. **שינויים מתחייבים בהעמדת הבניין המוצע בכדי למנוע פגיעה מיותרת בבניין המגורים הצפון מזרחי**

ולשם שיפור הזרימה ברצף השטחים הירוקים במקרקעי שתי התוכניות ואחידות הבינוי-

9. הצענו להלן חלופת בינוי והעמדה במתחם התוכנית המוצעת (להלן: "חלופת תכנון") אשר יש בה כדי לתת

מענה לבעייתיות בהשקה הנוצרת בין מקרקעי שתי התוכניות. זאת הן לגבי החזית של המגרש בבניין 4A שחזיתו הראשית פונה לתוכנית המוצעת, והן בהיבט של המרחב הציבורי הנוצר בין מקרקעי שתי התוכניות. והכל בהינתן העובדה שהתוכנית הראשית הינה תוכנית התקפה מזה שנים ונמצאת כבר ערב מימוש. נדגיש כי חלופה זו כוללת שינוי העמדת הבינוי בלבד ואינה פוגעת בגובה התוכנית המוצעת או בנפחים על פיה.

10. חלופת התכנון שנערכה מטעם אדריכל הפרויקט מטעם החברה מציעה לשוב את הבניין להשכרה באופן שימנע חסימה לכיוון בניין המגורים המזרחי שבמקרקעי החברה, יגביר את החשיפה לשצי"פ וירכך את החיבור בין רצף השטחים הירוקים, כל זאת מבלי לפגוע בכל צורה בתוכנית המוצעת-

הבינוי המוצע לפי חלופת התכנון



פיתוח המשכי
לשצי"פ בתחום
התכנית המוצעת

חזית בניין
A4 מגורים

הבינוי המוצע ע"פ התוכנית המוצעת



חזית בניין
המתוכנן
בשטח תכנית
עמיגור

חזית בניין
מגורים A4

11. השוואה בין הבינוי על פי התוכנית המוצעת לזה המוצע-

חלופת התכנון



התכנון המוצע ע"י עורכי התכנית



התיקונים המבוקשים-

לאור האמור, בקשת החברה הינה כי הועדה הנכבדה תורה לעורכי התכנית המוצעת להטמיע את ההצעה התכנונית ככתבה וכלשונה, כך שהבניין להשכרה המתוכנן (בצורת L) יסתובב במעט באופן שהזרוע הקצרה תפנה מזרחה ורמת ההסתרה והקרבה כלפי בניין A4 יפחתו משמעותית. עוד יתחייב יעגולי הבינוי בפינה הדרום מזרחית במגרש, תוך השלמת המובלעת שנוצרה בשצי"פ על ידי קביעת שטח ללא בינוי במגרש להשכרה שיהא כפוף לזיקת הנאה וכך יובטח רצף של שטחים ירוקים. עוד יש לקבוע במסמכי התוכנית כי חלופת הבינוי הינה מחייבת וכי סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.

ג2. דרישה לעיגון תקנוני לשימושים המבוקשים להשכרה לקשישים, עולים חדשים וזכאי ממשלת ישראל בלבד, מבלי שיתאפשר שינוי לשימושים, שעה שהתוכנית בהיבטיה הפיזיים מותאמת למטרות אלה בלבד - ודרישה לקביעה כי כל שינוי מהשימוש האמור יהווה סטייה ניכרת

12. בהתאם לדברי ההסבר לתכנית המוצעת, זו נועדה לשכירות ארוכת טווח עבור קשישים, עולים חדשים וזכאי ממשלת ישראל.
13. ואכן, בהיבטיה הפיזיים מותאמת התוכנית ליעדים אלה ולהם בלבד - ובכך אנו מכוונים להעדר מוחלט של שטחי חניה, מיעוט שטחי ציבור והפקעות ועוד. ברי כי כל אלה הולמים שעה שהמבנה מיועד להשכרה בלבד לאוכלוסייה המדוברת. ומכאן כי כל שינוי של מטרות התוכנית למתחם להשכרה חופשית וכו' עלול להביא למחסור חמור בשטחי ציבור מתאימים, חניות ועוד.
14. החברה תבקש אפוא לעגן במסגרת תקנון התכנית כי השכרת הדירות מיועדת לאוכלוסיות האמורות מעוטי יכולת קשישים, עולים חדשים וזכאי ממשלת ישראל - ולאילו בלבד, מבלי שתתאפשר כל חריגה למטרות שימוש מסחרי או סמי מסחרי אחר באמצעות מכירת היחידות ו/או השכרתן לגורמים שונים/ ואו שינוי השימוש לאחר פרק זמן.
15. עוד יש להבטיח כי בשטחי התוכנית המוצעת לא יותרו אולמות אירועים, מחלקות סיעודיות, בישול מרוכז וכיוב' כדי להבטיח כי השימושים לא ייצרו מטרדים לסביבה. הדבר קורלטיבי לכך שסעיף 4.1.1(2) לתקנון התכנית קובע כי "לא יותר מסחר הגורם למטרדי רעש ו/או ריח".
16. אשר לשימושים המסחריים שהותרו על פי התוכנית המוצעת - יש להגבילם לאלה הקבועים בתקנון בלבד, ולהרחיקם ממבנה המגורים הצפון מערבי שבמקרקעי החברה.
17. יש להבטיח כי כל הנ"ל יקבע כהוראות שסטייה מהם תהיה סטייה ניכרת.

התיקונים המבוקשים

יש לקבוע במסגרת סעיף 4.1.1 (1) לתקנון התכנית כי זהו פרויקט "דיור להשכרה ארוכת טווח לקשישים, מעוטי יכולת וזכאי ממשלת ישראל וסטייה מהוראה זו תהא בגדר סטייה ניכרת".

עוד נבקש, להוסיף הוראה לתכנית לפיה לא ניתן יהיה להשכיר דירות אלו לאנשים אשר אינם חוסים תחת הקריטריונים של סעיף 4.1.1 (1) לתקנון התכנית.

בנוסף לאמור, יש להוסיף הוראה כי "לא יותרו שימושים למחלקות סיעודיות ו/או לאולמות אירועים ו/או בישול מרוכז וכיוצא ב".

סטייה מהאמור תהווה סטייה ניכרת.

ג3. תיקונים נוספים לתקנון התוכנית -

(1) נטיות

18. עיון בנספח העצים מעלה כי מרבית העצים המצויים בשטח התוכנית המוצעת הפונים לכיוון דרום ולמגרש 3 של הפרויקט מיועדים לכריתה. החברה תבקש לחייב בנטיעת עצים חדשים לאורך הגבול המשותף בין מקרקעי התוכנית המוצעת למגרש 3.

(2) גובה קומה טיפוסית

19. על פי סעיף 4.1.2(א) 5. לתקנון התכנית המוצעת, גובה קומה טיפוסית לא יפחת מ-4 מ'. מדובר בגובה חריג לכל הדעות שאינו מקובל בפרויקט למגורים ואף לא בפרויקט להשכרה. כך לשם השוואה במסגרת בניין המגורים במתחם אנדריוס הסמוך גובה הקומה עומד על 3.06 מ'.
20. לאור הסמיכות בין הפרויקטים המהווים מתחם אחד ובכדי למנוע הסתרה יש לקבוע את גובה הקומה המירבי בתוכנית המוצעת על גובה מתאים של כ-3.06 מ'.

(3) קביעת הוראות ברורות לעניין אצירת אשפה

21. עיון במכלול מסמכי התכנית מעלה כי קיימת סתירה ביניהם בכל הנוגע לטיפול בסוגיית האשפה.
22. בעוד שבתקנון התכנית נקבע כי "מתקנים לאצירת פסולת יתוכננו כחלק אינטגרלי מהמבנה" הרי שבמסגרת נספח הבינוי ונספח התנועה סידור האשפה נמצא על גבולו הדרומי של מגרש ההשכרה בסמיכות רבה מאוד לבניין המגורים הצפון מערבי שבפרויקט.
23. יש להדגיש, כי הסדרת הפסולת אינה יכולה להיעשות בסמיכות רבה כל כך לפרויקט ויש להסיטה לכיוון צפון המגרש, ולחילופין להסדירה במבנה.

(4) הבהרת ההוראות בתוכנית המוצעת לעניין תקן החניה למסחר.

(5) קו הבניין הדרומי

24. הועדה הנכבדה תתבקש לקבוע קו בניין דרומי במקרקעי התוכנית המוצעת על 7.5 מ' (כך שיהיה סימטרי ביחס לקו הבניין הצפוני במגרש 3 הגובל בתכנית המוצעת מדרום) כאשר כל סטייה הימנו תהיה סטייה ניכרת.

ד. סיכום

25. הועדה הנכבדה תתבקש אפוא לקבל את התנגדות החברה במלואה ולחייב בביצוע השינויים המבוקשים במלואם.
26. החברה שומרת על זכותה להרחיב את טעמי ההתנגדות בכתב ובעל פה ולהמציא חוות דעת ומסמכים נוספים התומכים בטענותיה, ככל שיידרש.
27. הועדה הנכבדה תתבקש להזמין את החברה לדיון בעל פה שעתיד להתקיים בפניה.

בכבוד רב,
קן טלי סלטון-ישועה, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ, אדר' דוד סוקוט, נושא ת"ז 014119770, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן-

1. אני סמנכ"ל תכנון בחברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
2. אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת על ידי חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ לתכנית נת/מק/41/552 ד (מס' מבא"ת 408-0534172) – הרב קוק, דיור להשכרה ארוכת טווח-עמיגור.
3. הנני מאשר כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת, וזאת לפי מיטב ידיעתי, מתוקף תפקידי, ועל בסיס מידע שקיבלתי מיועצי, אשר בהם אני מאמין.
4. אני מצהיר כי שמי אדר' דיויד סוקט, כי החתימה להלן הינה חתימתי, וכי האמור בתצהירי - אמת.

ולראיה באתי על החתום:



אני הח"מ דוד סוקוט, עו"ד, מרח' יהודה הלוי זכ"ל מאשר/ת כי ביום 30.10.17 התייצב/ה בפני צדק 113, נושא/ת ת.ז. 014119770, ולאחר שהוזהרתי/הוזהרתי בדבר חובתו/חובתה לומר את האמת והיותו/היותה צפוי/ה לעונשים הצפויים בחוק אם לא י/תעשה כן, חתמ/ה בפני על התצהיר.

כרמל נודלר, עו"ד
מ.ר. 71511
וקסלר, דודאן ושגית, עו"ד
יחידה הלוג' 21 ח"מ תל"ש
טל. 5119393 פקס. 5119394

30 באוקטובר 2017

לכבוד

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

רח' יוני נתניהו 1

אור יהודה

באמצעות מייל

א.ג.נ,

הנדון: בקשה להצטרפות להגשת התנגדות לתוכנית

נת/מק/41/552/ד

אני הח"מ, בשם כלל בעלי הזכויות במתחם "אנדריוס" מודיע בזאת על הצטרפותנו להגשת התנגדות לתכנית נת/מק/41/552/ד (מס' מבא"ת 408-0534172) המוגשת על ידכם לועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה.

בכבוד רב,
גניש דוד

יו"ר הועד לקידום מתחם פ"ב "אנדריוס" נתניה

תצהיר

אני הח"מ, גניש דוד, נושא ת"ז 23585995, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה כדלקמן-

1. אני יו"ר הוועד לקידום מתחם פינוי בינוי "אנדריוס" נתניה.
2. אני עושה תצהירי זה בשמי, בשם חברי הוועד לקידום המתחם ובשם כלל דיירי המתחם בתמיכה להתנגדות המוגשת על ידי חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ לתכנית נת/מק/41/552 ד (מס' מבא"ת 408-0534172) – הרב קוק, דיור להשכרה ארוכת טווח-עמיגור.
3. הנני מאשר כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת, וזאת לפי מיטב ידיעתי, מתוקף תפקידי, ועל בסיס מידע שקיבלתי מיועצי, אשר בהם אני מאמין.
4. אני מצהיר כי שמי גניש דוד, כי החתימה להלן הינה חתימתי, וכי אמור בתצהירי - אמת.

ולראיה באתי על החתום:


גניש דוד

אני הח"מ לימור הררי סולומון, עו"ד, מרח' גיבורי ישראל 10 נתניה מאשר/ת כי ביום 30/10/2017 התייצב בפני גניש דוד, נושא ת.ז. 23585995, ולאחר שהוזהרתי/הוזהרתי בדבר חובתו/חובתה לומר את האמת והיותו/היותה צפוי/ה לעונשים הצפויים בחוק אם לא י/תעשה כן, חתמ/ה בפני על התצהיר.

לימור הררי סולומון, עו"ד
מ.ר. 32992
רח' גיבורי ישראל 10 א'
ת.ד. 8642 א.ת. סניף נתניה
טל. 09-8355702-09 סקס 09-8355783-09