

15/05/17

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה – מחוז מרכז

אגף ההנדסה

עיריית נתניה

הצורן 6

נתניה

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות ועד תושבי קריית השרון ללת.ב: 9139 מ.ב. 20170296/1 ברחוב שפיגלמן משכונת זבולון גוש: 8006, חלקה: 197, מגרש: 502

אנו הח"מ, מאור דאיה, רועי טורונג'ה, עמיר פרי, גל דוברת, גיא שחר,

לאחר שהזהרנו כי עלינו לומר את האמת וכי נהיה צפויים לעונשים הקבועים בחוק אם לא נעשה כן, מצהירים בזאת בכתב, כי העובדות הכלולות בהתנגדות מטעמנו, כפי שמפורטים להלן, נכונות למיטב ידעתנו ואמונתנו, ועי כל האמור להלן אמת הוא.

אנו חברי ועד עמותת תושבים למען קריית השרון ומזרח נתניה, הידועה גם כוועד תושבי קריית השרון (להלן: "**ועד קריית השרון**" או בקיצור "**הועד**"), מוסמכים לחתום בשם העמותה על תצהירנו זה, עושים תצהירנו זה בתמיכה להתנגדות לת.ב: 9139 מ.ב. 20170296/1 ברחוב שפיגלמן משכונת זבולון גוש: 8006, חלקה: 197, מגרש: 502, בקריית השרון (להלן: "**התוכנית**"). תוכנית זו מהווה שינוי לתכניות קיימות ובמסגרת ההסכם שנחתם בתהליך שיתוף ציבור בין העירייה, לתושבים וליזם.

המתנגדים הינם חברים בקבוצת תושבים המתגוררים בשכונת קריית השרון, שהוקמה והתאגדה לפני מס' שנים כוועד שכונה וולונטארי ולאחר מכן כעמותה ללא כוונת רווח, בכדי לדאוג לאיכות החיים של התושבים ולשמור עליה, ולדאוג שהשכונה תתפתח כראוי, כך שישמר עיקרון השלביות בו תשתית מבוצעת לפני הבניה או במקביל לה, למען איכות חיים סבירה, למען מעורבות הציבור ושיתופו בעיצוב השכונה בכל היבטי החיים ובעיקר למען התושבים ולטובת רווחתם ולנוכח העיוותים התכנוניים והביצועיים הקיימים. ועד קריית השרון הינו גוף שפועל רבות בכל המישורים העירוניים והציבוריים באופן הדוק מול העירייה, מוסדותיה, ואגפיה ובתאום מלא עם התושבים ולמענם.

אנו נפרט בתמציתיות ככל האפשר את הסיבות להתנגדות בהמשך המסמך. יחד עם זאת אנו שומרים לעצמנו את הזכות להרחיב, להוסיף ולהעלות טיעונים נוספים בפני הוועדה בנוגע לנושאים התכנוניים, המשפטיים, ונוספים ככל שיידרש, וככל שיצטברו הממצאים בידינו, לקראת ובזמן הדיון בהתנגדויות.

1. סקירה כללית

תוכנית המתאר הראשונה שחלה על האזור היא נת/750, שהיא תוצאה של יוזמת מינהל מקרקעי ישראל להפרשת קרקעות במזרח נתניה. עד אז, תכנית המתאר הנתנייתית נת/7400, התייחס אל כל האזור כאל אזור קרקע חקלאית ולא ייעדה לו פיתוח "אורבאני" כלשהו.

שכונת קריית השרון נבנתה בצד המזרחי של נתניה, מצדו המזרחי של כביש מס' 2 (להלן: כביש החוף). עקב המכשול הנ"ל השכונה מבודדת ממרכז העיר וממרבית שכונותיה, ומכאן החשיבות הגדולה לדרכי גישה לתוך השכונה, בתוך השכונה, ומחוצה אליה.

2. תכנית 29/750- משה"ב עקרונות ובעיות התוכנית

ראשית תוצג התוכנית המוצעת על פי מיטב הבנתנו, וכן השינוי המבוקש יחסית למצב הקיים, ולאחר מכן נבחן את התוכנית המוצעת הן ברמת המאקרו הכלל שכונתית והשלכותיה כלפי כל תושבי השכונה, והן ברמת המיקרו דהיינו את השפעתה על התושבים הסמוכים המושפעים ממנה ישירות ועל מרקם החיים בסביבתה הקרובה.

נספח של התכנית המגושרת



3. בחינת השפעות התוכנית על כלל השכונה ועל הדיירים הסמוכים

במצבה ההתפתחותי הנוכחי **קיימת רגישות גדולה מאוד** בשכונות קריית השרון לתוספת דיור למגורים. עקב סמיכות התכנית לשטחים בנויים קיימים בצפיפות רבה, כל גידול במספר יחידות הדיור גורם לשינויים גדולים בשיעורי הצפיפות וכיוצא מזה פגיעה באיכות החיים של התושבים בסביבה הסמוכה וירידה בערך דירותיהם. תוספת יח"ד משמעותה עומס על השצ"פים, גני ילדים, בתי ספר, שרותי הרווחה, **דרכי היציאה והכניסה לשכונה, החניות,** אשר בנושאים תחבורתיים אלו יש בעיה מובהקת בקרייה בשל גודלה מבחינת יחס תושבים פר מטר רבוע.

השכונה נתונה רוב היום במצור תחבורתי הן ביציאה ובכניסה לשכונה, והן בתוכה. עם התגברות קצב האכלוס בשנים האחרונות נצפו בשכונה **עומסי תנועה כבדים, בעיקר במעגלי התנועה שלעומת העבר התאימו לווסת את התנועה הפנימית בקרייה. אולם כיום צמתים מרכזיים בקרייה מאלצים מעבר לרמזור בשל הפקקים הפנימיים והמצב הולך ומחמיר מיום ליום.**

תוספת יחידות דיור תוביל לתוספת רכבים באופן נקודתי בתכנית זו מעבר לקיבולת המתוכננת של תשתית הרחוב, וכי זה ייגרם לעול על תשובי הבניינים הסמוכים.

עיננו הרואות אם כן, כי תשתית כבישי הגישה בשכונה ובפרט ברחוב המדובר אינם ערוכים לקלוט ולשרת את מספר התושבים הנוכחי בשכונה, קל וחומר שאין היא ערוכה להכיל את תוספת יחידות הדיור המתבקשת בתוכנית זו

3.1 השפעת התוכנית על מבנים והתושבים הסמוכים

הגבהה כה מפלצתית של מבנים בסביבת מגורים נמוכה יחסית תגרום לפגיעה חמורה בזרימת האוויר, תגרום להסתרה, הצללה ותחושת חנק ומצור, תסתיר את הנוף, בייחוד לדיירי הקומות הגבוהות אשר ימצאו עצמם בנחיתות טופוגראפית מול הגבהת הבניין בשל תוספת יחידות הדיור. ובכך תפגע קשות איכות חיי התושבים, אשר ימצאו עצמם מתגוררים בדיור ירוד אותו רכשו במיטב כספם.

כפי שפורט לעיל בעניין הבעיות התחבורתיות האזור סובל ממצוקת חנייה, וממחסור במקומות חניה פרטיים וציבוריים, ותוכנית זו תרע באופן משמעותי את מצבם של דיירי הבניינים הסמוכים.

לצורך ההדגמה כיצד בנייה צפופה ובלתי מרוסנת לגובה הורסת שכונה, חברי הוועדה הנכבדים מתבקשים לסייר במתחם 200 בהוד השרון, מדובר בגוש עצום ומפלצתי של בניינים צפופים וגבוהים של שטח מרוכז, כאשר בחופשים וסופי שבוע אין כל סיכוי לאורחים למצוא מקום חניה פנוי והם מבצעים סיבובים ארוכים בשכונה לאיתור חנייה, משל הייתה שכונה זו ממוקמת בלב הסיטי של תל אביב.

3.2 פגיעה חמורה בתשתית התנועה והתחבורה

תשתית הכבישים לא השתנתה במאומה מאז נוספו תוך כדי שינויי תב"ע נקודתיים מאות יח"ד. הפקקים ועומסי התנועה הולכים וגדלים, בטיחות התנועה הולכת ומדרדרת, כיכרות לא מוקמות כדי לרסן את התנועה ולמנוע תאונות. צמתי קריית השרון הוכרזו לצערנו כצמתים המסוכנים ביותר בנתניה. לתכנית זו תהיה השפעה גדולה על המשך הפגיעה הקשה בתשתית התחבורה.

תוספת של 58 יח"ד הינה תוספת של כ 100 מכוניות על התכנית שבתוקף (254 יח"ד = כ 400 מכוניות). בהנחה שכל מכונית תופסת אורך של כ 5 מ' ואנו סופרים רק כ 50% מהרכבים אנו מקבלים תוספת פקק תנועה של 250 מ' בנוסף ל פקק באורך 1000 מ' שיוצרים הרכבים מהתכנית שבתוקף (לפי אותו החישוב), לפי הידוע לנו לא היזם ולא העירייה בדקו בצורה מעמיקה ויסודית את השפעת תוספת המכוניות על מערכת התחבורה בקריית השרון. אנו סבורים כי מן הראוי שהועדה הנכבדה תדרוש בדיקה כזו.

יחד עם זאת למיטב ידיעתנו לא נערכה, כתנאי לדיון בתכנית, כל בדיקה מעמיקה ויסודית של השפעת תוספת כלי הרכב באזור מתחם משהב כתוצאה מהתכנית שהופקדה, על המצב הקיים של הכניסות והיציאות מהמתחם עצמו. אנו סבורים כי אי הגשת נספח תחבורתי בו יוצגו הבעיות ויינתנו הפתרונות, מהווה פגם תכנוני חמור בתכנית, ועל הועדה לדרוש נספח מחייב זה כתנאי להמשך הדיון.

4. פגיעה אקולוגית סביבתית

למיטב ידיעתנו עיריית נתניה והיזם לא בדקו את השפעת תוספת כלי הרכב על זיהום האויר בשכונה מרבית כלי הרכב יעמדו בפקקים ויאריכו אותם באופן משמעותי וכידוע רכבים עומדים פולטים יותר תחמוצות חנקן וחלקיקים ומזהמים יותר את האויר. גם במקרה זה אנו סבורים כי על הועדה הנכבדה לדרוש תסקיר השפעה על זיהום האויר כתנאי להמשך דיון בתכנית.

יש לנו יותר מיסוד סביר להניח כי העירייה רואה בשכונת קריית השרון כלי חשוב בשינוי דימוי העבר של העיר ויצירת תדמית חדשה וחיובית הן מבחינה דמוגרפית והן מבחינת בניית סביבה אורבנית נעימה ונוחה לתושביה בכל הרובדים. צר לנו על שהתכנית שהופקדה מהווה ניגוד גמור למגמה זו בדרך בה העירייה מתייחסת לאוכלוסיה הקיימת והאוכלוסיה העתידית במתחם משהב בפרט וקריית השרון בכלל.

5. תהליך הגישור דצמבר 2007

לאחר מאבק עיקש ובלתי מתפשר שאליו היו שותפים התושבים, עמותת אדם טבע ודין, תמיכתה של ראש העיר ומהנדס העיר במהלך בו בוטלו עשרות עשרות התנגדויות לפרויקט כפי שהוצע ובחירת האלטרנטיבה כפי שהיא מתאימה לסביבה עם כל השפעותיה ונחתם הסכם כאשר כל הצדדים לקחו בו חלק מתוך הבנה הדדית ומתוך פשרה לתכנית מוצעת שתתאים לכל הצדדים. בקשה זו שהוגשה לוועדה הינה מתעלמת מקיומו של הסכם זה שנחתם. שפורסם אז בעיתונות הארצית והמקומית כמהלך היסטורי

6. סיכום

יש לנו יותר מיסוד סביר להניח כי עיריית נתניה רואה בשכונת קריית השרון כלי חשוב בשינוי דימוי העבר של העיר ויצירת תדמית חדשה וחיובית, הן מבחינה דמוגרפית והן מבחינת בניית סביבה אורבנית נעימה ונוחה לתושביה בכל הרבדים. בצר לנו התכנית שהופקדה מהווה ניגוד גמור למגמה זו בדרך העירייה מתייחסת לאוכלוסייה הקיימת והאוכלוסייה העתידית בבואה לצופף תושבים ולהעמיס תשתית באופן לא סביר.

כיום אנו עדים בקריית השרון לבניה בקצב מהיר ביותר, תוך מתן הקלות ליזמים במסגרת תכניות שינויים כאלו ואחרות כמו תוכנית מוצעת זו שעיקרן הגבהה בניינים ותוספות יח' דיור. אולם נוצר מצב עגום ומעוות בו פיתוח התשתית שהעירייה ומוסדות השלטון אחראים להם, אינו משיג את קצב הבניה היזמית. אי לכך אנו מבקשים מן הוועדה הנכבדה להורות ליזם ולעירייה על הצגת נספחים ומסמכים, המעידים כי לא נגרמת כל פגיעה באיכות החיים של התושבים, ולפעול לפי **עקרון השלבינות** בו פיתוח וגמר תשתית (תחבורה, חינוך, שצפים) הינם תנאי הכרחי להמשך הבנייה.

למזלנו הרב, על אף הכשלים התכנוניים ומצוקת התשתיות האקוטית שכונת קריית השרון משגשגת. בין היתר בשל פעילות תושביה בכלל וועד קריית השרון בפרט, לשמירת צביונה ואיכות החיים בה. עתה כאשר ברור כי עתודות הקרקע בשכונה מוגבלות, קיים אינטרס כלכלי מובהק לכל יזם לפעול להגדלת מספר יח"ד "בשיטת המצליח", וחלקם עושים זאת "תוך כדי תנועה", דהינו בד בבד עם הבנייה מבקשים להוסיף קומות ויח"ד. במקרה זה היזם ביקש תוספת יחידות דיור. היזם לא הרבה כל התחשבות בצורכי השכונה ותושביה, באף אחד מהאספקטים התכנוניים שנזכרו לעיל. אף לא נתן את דעתו לאינטרס של לקוחותיו העתידיים ולכך שהם עצמם יסייעו בהרחבת איכות החיים בשכונה בה כה רצו להתגורר. וזאת בניגוד להסכם שנחתם בפורום רחב שהתושבים, האירגונים הירוקים, נציגי העירייה, מהנדס העירייה וראש העיר חתמו יחדיו עליו מתוך ראייה של טובת הכלל.

נספחים:

התנגדות מהנדס העיר אדר' פול ויטל



עיריית נתניה
מינהל הנדסה
לשכת מהנדס העירייה
www.netanya.muni.il



כ"א טיון, תשס"ז
 15 יולי, 2007

משרד הפנים
מחוז מרכז
 17.07.2007
נתקבל
 תיק מס. 1

לכבוד
 הוועדה המחוזית מחוז מרכז
 רח' חידל 91
 תל אביב
 מ.ג.ג.

החלטת הוועדה המחוזית לחי"ע לטכניקת בטיח 750 / 29

אני החתום מסה אדרי פול ויטל המשמש בתפקיד מנהיג ומומחה הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה ולשאר שותפותי שנילי סמנדי אמת שאם לא כן אודיה צפוי לפגועים והקבליים בחוק מבחיר כולקמן :

1. אני משמש כמנהל העיר נתניה ומחנמס הוועדה המקומית לתכנון ובניה של העיר נתניה.
2. אני מגיש חתנגדות סלעמי על בסיס שיקול דשני המקצועית ומטון פוטב היעטי המקצועית ודיענת האגבדות חנממת בדבר חוכמת טח/ 750 / 29

3. לחל עקרי התנגדות:

לאחר דקנום עם תושבי שכונת קרית החרון השטוכה לתכנת וכנוב מחליך של שותף ציביר ולשאר ביקת תשוא גם עם היום והמטבגים תחלט לשטות אנת ביטוי המבנים במטוחם חתכנית העדונה כן שיטפור ארפי רחוב שפינגלס . לאורכו וסך תנמסת המצניום . כמו כן לתנמסך את המגדל ברהי קלאוזני כוטה דנעה . חלפות ונבנ בישיכה ברוח זו .
 בוספי ונבנ בתכנית שימדי תמנן טטפים , לירות תושבי האסדר והמטוחם צנמו .

בכבוד רב

 אדרי פול ויטל
 מהנדס העירייה
 ראש מינהל הנדסה

מספר יחידות הדיור

מקורית	262 = 8 ניוד + 254 ניתן לקבל תוספת של עד 20% ("תקנת שבס") באמצעות סעיף 62 א': הקלות בועדה המקומית
מופקדת	312 = 8 ניוד + 254 + 50 תוספת: 20%
גישור	276 = 8 ניוד + 254 + 14 תוספת: 5%

רמת הצפיפות - במס' יחידות דיור לדונם (ע"פ השטח: 18.196 דונם)

מקורית	14.40 (לאחר הניוד ולפני שבס)	צפיפות הפרוייקטים הסמוכים לשם השוואה: שכטמן: 16.00, משהב (3 בניינים קיימים): 15.56, נ.שקד: 15.68, אלמוג: 17.65, גילצ: 13.97 רוטשטיין (שפיגלמן): 13.65
מופקדת	17.15	
גישור	15.17	

גובה הבניינים לאורך קלאוזנר

מקורית	12 קומות ברוטו: 10 + לובי + גג ניתן להגיע עד 16 קומות באמצעות סעיף 62 א': הקלות בועדה המקומית אין נספח בינוי ולכן לא ידוע מספר הבניינים ומיקומם.
מופקדת	24 קומות ברוטו: 22 + לובי כפול - בבניין אחד
גישור	15 קומות ברוטו: 13 + לובי כפול - בשני בניינים מחוברים בגשר (הסבר) הבניינים מתחשבים במיקומו של העץ ופותרים אפשרות לראותו מהרחוב.

גובה הבניינים לאורך שפיגלמן

מקורית	9 קומות ברוטו: 7 + לובי + גג ניתן להגיע עד 12 קומות באמצעות סעיף 62 א': הקלות בועדה המקומית
מופקדת	15 קומות ברוטו: 12 + לובי כפול + גג
גישור	11 קומות ברוטו: 9 + לובי כפול - וגם קוטג'ים (מסומנים במפה 4,4,7 על פי מספר יחידות הדיור) הבניינים יהיו בדיוק כדוגמת הבניינים הקיימים ברח' דגניה - 38 דירות, 11 קומות ברוטו.

כמות ואיכות השצ"פים (גינות ציבוריות)

מקורית	1.938 דונם - מפוזרים ברצועות קטנות ולא איכותיים (דוגמה: הגינות הקיימות לאורך רח' הרטום)
מופקדת	1.938 דונם - מקובצים לשצ"פ איכותי אחד
גישור	כ-3.2 דונם - מקובצים בשני שצ"פים איכותיים + שפ"פ (גינה פרטית) בסמוך לאקליפטוס

עץ האקליפטוס הענק בפינת קלאוזנר/דגניה

מקורית	לא מתחשבת בו. אין נספח בינוי ולכן לא ידוע גורלו של העץ.
מופקדת	העץ יכרת - במקומו מיועד הבניין בן 24 הקומות

גישור	העץ ניצל - ומסביבו תהיה גינה פרטית לרווחת דיירי הפרוייקט. הגינה לא ציבורית עקב קירבתה לבניינים.
תקן החניית ומיקומן	
מקורית	1.4 חניות לדירה - חניה עילית בלבד
מופקדת	2 חניות לדירה - כ-66% מהחניה תת-קרקעית
גישור	כ-1.7 חניות לדירה - כ-56% מהחניה תת-קרקעית (לא סופי - נתונים מדוייקים בתחילת השבוע)

משהב יכולים לבנות כבר עכשיו, בלי לבצע שינוי תב"ע - **התכנית המקורית** שבס הידועה - 20% תוספת יחידות דיור וגם, **לחוק התכנון והבניה** יש לשים לב במיוחד שהם יכולים לבקש הקלות על פי סעיף 62 א לגובה - די בקלות תקן החנייה הוא 1.4 בחנייה עילית בלבד על התמונה מימין להמחשה (במצב הגרוע ביותר

נ המכונה "מפלצות משהב", בה הם עולים לגובה מפלצתי של 24 קומות כ"נקודת ציון", בדיוק במקומו של עץ - **התכנית המופקדת** פטוס הענק אשר דינו להכרת; כמו כן 5 מגדלים בני 15 קומות לאורך רח' שפיגלמן הנקודות הרעות מעלה, יש מספר נקודות טובות, ביניהן הגדלת תקן החניה ל-2 חניות לדירה וחנייה תת-קרקעית אשר לא היתה ת המקורית. כמו כן קובצו כל השטחים הירוקים מרצועות לא איכותיות לשצ"פ איכותי אחד

מאבק שנוהל עד עכשיו, הצלחנו להשיג את הנקודות העיקריות הבאות - **הישגי הגישור**

- מספר יחידות דיור מ-312 ל-276
- הגובה לגובה המצוי ברח' דגניה -
- הצפיפות לפחות מזו המצוייה במתחם -
- משמעותית של שטחים ירוקים -
- נץ האקליפטוס -

הסכם הגישור נחתם!



עומדים, מימין לשמאל: **אדר' פול ויטל**, מהנדס העיר נתניה; **מיטל להבי**, מימוש פרוייקטים; **אדר' יעל דורי**, אדם טבע ודין; **דפנה מנגן**, מימוש פרוייקטים; **אורנה רג'ניאנו**, מנהלת מח' שכונות. יושבים: **שמואל בירנבאום**, מנכ"ל משהב; **מרים פיירברג-איכר**, ראש עיריית נתניה; **נסים שביט** ו**מוטי פנחס**, ועד תושבי קריית השרון.

לאור האומר בכתב ההתנגדות אנו מבקשים מהוועדה הנכבדה לדחות את התכנית ולא לאשרה, וזאת בשל הליקויים התכנוניים בה, אי סבירותה, ובשל כך שאינה ראויה מכל ההיבטים שהוזכרו, ושפוגעים באיכות החיים של ציבור תושבי קריית השרון בכללותו, והתושבים הסמוכים בפרט.

אלו שמותינו, אלו חתימותינו, ותוכן תצהירינו אמת הוא.

גל דוברת

עמיר פרי

טורונג'ה רועי

מאור דאיה

גיא שחר