

תל אביב, 15/10/2024

לכבוד

הוועדה הארצית למתחמים מועדפים לדיור ולפיתוח מוטה תחבורה ציבורית
רח' בית הדפוס 12 גבעת שאול ירושלים

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית תמל/1011/ב קריית קת מערב-רה-תכנון

בשם מרשינו, ש. אלרוי בניה ופיתוח בע"מ ורייסדור יזמות בע"מ (להלן: "החברות" או "המתנגדות"), בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש: 3076 חלקות: 156, 172, 178, 186, 187, 188, 211, 213, 215, 224, 226, 229; וגוש: 3077 חלקות: 41, 65, 71, 89, 96, 99, 211, 213, 215 (להלן: "המקרקעין") אשר נכללים בשטח התכנית שבכותרת, מוגשת בזאת התנגדות לתמ"ל 1011/ב קריית קת מערב-רה-תכנון (להלן: "התכנית" או "התיקון") אשר פרסום דבר הפקדתה בעיתונים נערך ביום 23.8.2024.

א. רקע

1. א. רקע תכנוני בתמצית

1. תמ"ל 1011 פורסמה לאישור ברשומות (י.פ. 7373) ביום 8.11.2016 (להלן תיקרא גם "התכנית המקורית"), והיא קובעת את הקמתו של רובע עירוני חדש שיכלול אלפי יח"ד במערב העיר קרית גת.
2. ביום 15.3.2023 פורסם לאישור ברשומות (בי.פ. 11802) תיקון א' לתכנית המקורית, תמ"ל 1011/א אשר, בין היתר, מרחיב את שטח התמ"ל לכיוון דרום. תיקון זה אינו כולל את המקרקעין שלענייננו.
3. התכנית שבנדון, תמ"ל 1011/ב, היא תיקון נוסף לתכנית המקורית, והיא מבקשת לערוך בה שינויים משמעותיים, "רה-תכנון". כפי שנכתב בדברי ההסבר לתכנית, מרבית יחידות הדיור מכוח תמ"ל 1011 (שאושרה לפני כ-8 שנים) שוקו או מצויות בהליכי שיווק במכרזים המוגדרים כמיועדים לאוכלוסייה החרדית, ועל כן התיקון נועד לבצע התאמות תכנוניות לצרכי החברה החרדית בהיבטים שונים, ובהם היקף יח"ד, פריסת השטחים למבנים ומוסדות ציבור, עדכון רשת התנועה ועוד.
4. המתנגדות הן בעלות הזכויות בחלקות שפורטו לעיל, אשר סומנו בתמ"ל 1011 בייעוד "מגורים ג'", ושבמסגרת תיקון ב' סומנו כ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת", כלומר החלקות נותרו בייעוד "מגורים ג'" על-פי התכנית המקורית.

5. נציין כי במקביל להגשת התנגדות זו ובמשך תקופה ארוכה, החברות שקדו על הכנתו של התכנון המפורט במקרקעין ועל עריכתן של בקשות להיתרי בניה, אשר מצויות בשלבי עריכה מתקדמים.

6. עוד נציין כי לא עלה בידי המתנגדות להציג את התכנון המפורט באופן ישיר לעורכי התיקון לתמ"ל אלא באמצעות הפרויקטור של השכונה המתוכננת, ובתוך כך לפרט בדבר השינויים שלטעמן נדרשים ברה-התכנון המקודם, ועל כן הדברים יובאו בפירוט הנדרש במסגרת מסמך התנגדות זה.

7. משכך, ההתנגדות תעסוק בעיקרה בהתאמות בינוי אדריכליות-תכנוניות שלטעמן של המתנגדות הינן הכרחיות עבור מימוש התכנית לעת שלב הרישוי, והכל כדי לאפשר את קידומו של התכנון במתווה הנדרש ולשווקו עבור האוכלוסייה החרדית המיועדת, וכן להביא ליישום מהיר של הקמת הפרויקטים בשטח.

2.א. רקע משפטי בתמצית - ביטול מוסד ההקלה

8. כהקדמה נדרשת לפירוט סעיפי ההתנגדות, נבקש להבהיר כי בעת הוצאתה אל הפועל של התכנית שבנדון, במסגרת הבקשות להיתרים שיוגשו לפי התכנית המקורית ולפי תיקון ב' לכשיאושר, צפוי לחול תיקון 134 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**החוק**") אשר קבע, בין היתר, את צמצומו של מוסד ההקלה בוועדות המקומיות.

9. המצב החוקי החדש קובע שינוי משמעותי בנוגע לסמכויותיהן של הוועדות המקומיות בדבר אישור הקלות (ראו סעיפים 147(א) ו-151 לחוק). בעוד שטרם תחולתו של התיקון מוסמכות הוועדות המקומיות לאשר הקלות בכל נושא שלא נקבע כסטייה ניכרת בחוק, או בהתאם לתקנות סטייה ניכרת, התשפ"ב-2002 ("**תקנות סטייה ניכרת**"), הרי שלאחר תחולת התיקון מוסמכות הוועדות המקומיות לאשר הקלה אך בנושאים שפורטו בתקנות שנקבעו לעניין זה ושאינן בהם סטייה ניכרת מתכנית (היפוך ברירת המחדל).

10. תקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה מתוכנית), התשפ"ג-2023 ("**התקנות החדשות**"), קובעות רשימת נושאים בהם רשאית הוועדה המקומית לתת הקלה למבקש היתר, למעט אם נקבע בתוכנית כי סטייה מהוראותיה בנושאים אלה מהווה סטייה ניכרת (ראו ת' 4). בנוסף קובעות התקנות החדשות את ביטולן של תקנות סטייה ניכרת (ת' 7).

11. הוראות המעבר של התקנות החדשות קובעות, כי הן יחולו על בקשה להיתר מכוח תכנית שהוחלט להפקידה לאחר יום ח' בטבת התשפ"ג (1.1.2023); וכן על בקשה להיתר מכוח תוכנית שאושרה, או שהוחלט להפקידה עד המועד הקובע, שהוגשה לאחר תום שנתיים מהמועד הקובע (קרי עד ליום 1.1.2025).

12. ביישום הדברים לענייננו, והיות שקידום התכנון במקרקעין תלוי במידה רבה גם באישורו של תיקון ב' לתמ"ל, אשר מבקש לקבוע הוראות תכנוניות עדכניות בשטח, הרי שהוראות החוק והתקנות שנקבעו לעניין מוסד ההקלה צפויות לחול על הבקשות להיתר שתוגשנה, לכל הפחות בחלק מהסוגיות התכנוניות (בסבירות גבוהה).

13. כפי שעולה מדברי ההסבר לתיקון 134 וכן מהרקע החוקי והתכנוני שבסביבתו נולד התיקון המבקש לצמצם את מוסד ההקלה, כחלק מקידומו של "תכנון חושב רישוי" במינהל התכנון- אחת ממטרותיו העיקריות של התיקון היא לקדם את עריכתן של תכניות שניתן יהיה לממש בקלות, באופן שבו לא יידרש שימוש תכופ ותדיר במוסד ההקלה, תוך הגברת הוודאות התכנונית עבור המתכננים ויצירת מעבר קל בין שלב התכנון לשלב הרישוי.¹

14. לפיכך ובעת כתיבתן של תכניות במציאות התכנונית החדשה שלאחר התיקון, הרי שיש לקחת בחשבון עקרונות תכנוניים מרכזיים אלו שמבקש לקדם ולקבוע הרגולטור האמון על התכנון, ושאושרה על-ידי המחוקק ומחוקק המשנה, ולאפשר את מימושו של שלב הרישוי באופן מיטבי, תוך ודאות תכנונית מירבית.

15. הדברים אמורים ביתר שאת במקרה זה שבו עסקינן בתיקון לתכנית שנערך מספר שנים (כמעט עשור!) לאחר אישורה של תמ"ל 1011 (בשנת 2016), ואשר מימושה וקידום הפרויקטים בשטח כבר החלו ומצויים בשלבים מתקדים, לרבות הכנתן של בקשות מפורטות להיתרים על-ידי האדריכלים האמונים על קידום התכנון, לאחר שנבחנו באופן פרטני כלל התנאים הנדרשים ליישומן.

16. נדגיש כי עם אישורו של התיקון המוצע, תוכלנה המתנגדות להגיש את בקשותיהן בטווח זמן קצר ביותר (להערכתן בתוך ימים ספורים), ולהוציא לפועל את קידום הפרויקטים הכוללים פיתוח בסדר גודל משמעותי, כ-2,000 יח"ד בטווח הזמן המידי.

17. על כן וכאמור לעיל, התנגדות זו תעסוק בעיקרה בבקשות לתיקונים בהוראות הבינוי, ובנושאים אדריכליים-תכנוניים אשר נדרשים עבור התכנון המפורט המתהווה, על מנת להגביר את הוודאות ולאפשר מעבר מהיר לשלב הרישוי, כפי שנדרש במיוחד בנסיבות שתוארו. כמו-כן נציין כי ההתנגדות עוסקת בשינויים תכנוניים נקודתיים שניתן היה לערוך במסגרת בקשה להקלה מהוראותיה של התכנית בהתאם למצב החוקי עובר לתיקון שנערך בדבר צמצומו המשמעותי של מוסד ההקלה, אשר נדרש לשקול ולהכריע בהם כעת, בשלב התכנון, על-מנת לאפשר יישום מיטבי בשטח.

¹ ראו מכתבה של רות שורץ חנוך, סמנכ"לית מינהל התכנון לרגולציה (דאז) בדבר ביטול ההקלות ותכנון חושב רישוי (אוג' 2022): https://www.gov.il/BlobFolder/legalinfo/canceling_concessions/he/Building_regulations_cancel_concessions.pdf

18. להלן יפורטו סעיפי ההתנגדות :

ב. פרטי ההתנגדות

19. סעיף 4.2 להוראות התיקון המוצע קובע, כי השימושים בשטחים המסומנים כ"ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת" יהיו כמפורט בתמ"ל 1011 (ס' 4.2.1), וכי הוראות הבינוי שמבקש לקבוע התיקון לא יחולו על תאי שטח בייעוד זה, למעט הערות א', ב' ו"א לטבלה 5 וסעיף 6.7(1).

20. נבחר כי ההתנגדות שלהלן כוללת הערות הן בנוגע לסעיפים אלו אשר מבקש להחיל התיקון על חלקות המתנגדות, והן בבקשת המתנגדות לעריכת מספר שינויים נוספים (ומינוריים) בהוראות התכנית החדשה על מנת להתאימה לשינויים הנערכים ולתכנון המפורט המתהווה.

21. נדגיש כי לטעמן של המתנגדות, במסגרתו של רה-התכנון שמבקש התיקון לקבוע, יש מקום לבחינתם של שינויים וקביעת הוראות שיאפשרו את מימושה המהיר והמיטבי של התכנית בעת הוצאתם של היתרי הבניה, ובפרט על רקע צמצומו של מוסד ההקלה שנקבע בחוק (כאמור), ועל רקע מטרתו של התיקון המוצע להתאמת התכנון עבור האוכלוסייה החרדית.

22. כך סבורות המתנגדות כי במסגרת הבחינה התכנונית המחודשת שנערכת בשטח התכנית במסגרת התיקון המוצע, ועל-מנת לאפשר תכנון צופה פניי רישוי במומנטום התכנוני והחוקי הנוכחי, יש לקבוע כעת, בהוראותיה של התכנית, סעיפים שיאפשרו גמישות תכנונית מתאימה ועדכנית.

1.ב. קו בניין אחיד ורצוף

23. בין מטרותיו העיקריות של התיקון המקודם, וכחלק מהתאמת הבניה עבור האוכלוסייה החרדית, התיקון קובע תוספת שטח עבור מרפסות. בנוסף, בהערה ב' לטבלה 5 בהוראות התיקון המוצע נקבע ש"תתאפשר חריגה מקו הבנין עבור מרפסות זיזיות עד 3 מ' מקו בניין אחורי וצידי, ועד 2 מ' מקו בניין קדמי".

24. לצד הוראה זו, בהוראות התכנית המקורית, תמ"ל 1011 (שהוראותיה ימשיכו לחול על המקרקעין גם לאחר התיקון, כאמור), נקבע כי "קו הבניין הקדמי הוא מחייב על מנת ליצור חזית רחוב אחידה ורצופה" (ראו סעיף 6.1(ד) לתכנית המקורית).

25. נוכח תוספת השטח המרפסות שקובע התיקון וכן מקביעתה של ההוראה בדבר החריגה מקו הבניין, נדרשת, באופן אינהרנטי, גם תוספת הוראה תחת סעיף הבינוי של התכנית שתאפשר גמישות תכנונית מתאימה. על כן מבקשות המתנגדות לקבוע הוראה שתאפשר קו בניין אחיד ורצוף ביחס לכל מגרש, שכן

במגרשים מסוימים ישנם אילוצים תכנוניים שונים במסגרת התכנון המפורט המקודם לאור צורת המגרש וכן שיקולים אדריכליים נוספים.

26. כך למשל במקרים בהם ישנן פינות "מעוגלות", וכך גם קו הבניין הקדמי יהיה מעוגל בהתאם – לא ניתן יהיה להיצמד לקו זה אלא אם יתוכננו בניינים מעוגלים שיהיו בלתי יעילים עבור הדיירים העתידיים. בניה כזו תייצר שטחים "מתים" שהדיירים לא יוכלו לנצל לשימושיהם, והדברים רלוונטיים במיוחד עבור משקי בית של משפחות מרובות ילדים, מהסוג הרלוונטי לתכנון המקודם.

27. בהמשך ישיר לכך ועל מנת לאפשר את תוספת הבניה וכן את בנייתן של מרפסות סוכה ראויות בהתאם לתכנון המפורט עבור הדיירים העתידיים, לרבות ובמיוחד בקומת הקרקע, המתנגדות מבקשות לבטל את ההגבלות שנקבעו ביחס לקווי הבנין בהערה ב' לטבלה ולכל הפחות להגמיש את החריגה האפשרית מקו הבניין הקדמי ככל הניתן.

2.ב. תוספת שטח עבור מרפסות

28. סעיף קטן א' בטבלה 5 קובע כי "בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה תותר תוספת שטח עיקרי ממוצע בסך 8 מ"ר עבור מרפסת בלבד לכל יח"ד במבנה. יובהר כי בשטח זה יספרו גם מרפסות מקורות בין שלוש קירות"

29. המתנגדות מבקשות לקבוע כי תוספת השטח עבור המרפסות תהיה, כפי שניתן בתכניות דומות ובהתאם לסטנדרט המקובל, **בשטח ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד במבנה (לכל הפחות)**.

30. במקרה זה אף יש לציין כי לא ברור מדוע מלכתחילה בהוראותיה של תמ"ל 1011 לא נקבעו שטחי מרפסות כפי שמקובל וכעת מבקשים לקבוע שטח קטן ביחס לסטנדרט.

31. לעניין ה"סטנדרט" המקובל ראו את הוראות המעבר בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשע"א-2011, שם נקבע כי שטח "גזוזטרות" (מרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של בניין), במקרים מסוימים², לא יובא במניין השטח הכולל המותר לבניה ובלבד ששטח הגזוזטרה הוא 14 מ"ר ושסך שטחיהן בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. האמור אמנם נקבע לגביי היתרים שבסמכות ועדה מקומית (במקרים בהם התכניות לא קבעו הוראות לעניין זה), אך ניתן ללמוד מכך לגביי המידות המקובלות שקבע מחוקק המשנה לעניין שטחן הראוי **(המינימלי)**³ של מרפסות בבניין.

² שהיתר הבניה לבנייתן ניתן לפני 30.5.2008 או מכוח תכנית שהופקדה לפני 1.1.2010 ושלא קבעה הוראה מיוחדת לעניין חישוב שטחי המרפסות, או מכוחה של תכנית בסמכות הוועדה המקומית (גם אם הופקדה לאחר 1.1.2010).

³ במקרים בהם תכניות לא קבעו הוראות בעניין זה.

32. יש לציין כי בפועל, ובפרט לאחר תקופת הקורונה בה עלתה במיוחד חשיבותן של המרפסות לאיכות החיים של הדיירים, אף מאושרים שטחים גדולים יותר עבור מרפסות במקרים הנדרשים.

33. נבקש להדגיש כי במסגרת רה-התכנון המקודם, שמטרתו העיקרית היא התאמת הבניה עבור האוכלוסייה החרדית שצפויה להתגורר באזור, הרי שישנה חשיבות רבה לשטחי שירות ולשטחי המרפסות בפרט. כאשר מדובר באוכלוסייה בה מספר הנפשות למשק בית גבוה ביחס לממוצע הכללי, לגודלן של המרפסות תהא השפעה רבה על איכות החיים של הדיירים העתידיים וישנה הצדקה תכנונית לאפשר זאת.

3.ב. הרחבת האפשרות לנסיגה בקומות העליונות וקביעת שטח הקומה העליונה בהתאם לקומה טיפוסית

34. הערה י"א לטבלה בסעיף 5 לתיקון המוצע קובעת ש"ביעודים מגורים ג' וד' וייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת תותר הוספת קומה נוספת לטובת הקמת דירת דופלקס במשולב עם הקומה שמתחתיה. הוראות התכנית בדבר נסיגות בקומות העליונות יחולו על קומה זו, ככל שתוקם, ולא על הקומה שמתחתיה."

35. לגביי נסיגות בקומות העליונות, נקבע בתכנית המקורית תחת הוראות הבינוי ב"ייעוד "מגורים ג'" (סעיף 4.2.2), כי "הקומה העליונה בבנין תהיה קומה חלקית (דירת גג) ותבנה בנסיגה של שלושה מטר לפחות מקו החזית הפונה אל הרחוב. ושטחה לא יעלה על 60% משטח הקומה שתחתיה"

36. בהמשך לתיקונו של סעיף יא המוצע, המתנגדות מבקשות לעדכן את ההוראה בדבר הנסיגות, כך שתתאפשר נסיגה בשתי הקומות העליונות, ביחד ולחוד. תיקון זה נדרש מבחינה אדריכלית ומתיישב עם ההגיון התכנוני, כדי לאפשר דירות דופלקס בהן המרפסת תמוקם בקומת הסלון (ו"תצא" מהסלון) שתימצא בקומה התחתונה של הדופלקס ולא בקומה העליונה שלו (שהיא גם הקומה העליונה של המבנה).

37. בהמשך ישיר לכך, המתנגדות סבורות שיש לקבוע כי שטחה של הקומה האחרונה (דירת הגג) לא יעלה על 60% משטחה של "קומה טיפוסית", ולא של הקומה שמתחת לעליונה בלבד (שיתכן ותיבנה בנסיגה כאמור). בנוסף, מבקשות המתנגדות לצמצם את עומק הנסיגה שנקבע בתכנית מ-3 מטרים ל-2 מטרים.

38. יש להדגיש, כי השינויים המבוקשים בסעיפים אלו היו יכולים להתקבל במסגרת בקשה להקלה מתכנית בהתאם לחוק ולתקנות סטיה ניכרת, שכן התקנות לא קבעו הוראות בדבר נסיגות בקומות העליונות או בדבר גודלה של הקומה העליונה בבניין.

39. לפיכך ובהתאם לעקרונות התכנוניים שצוינו לעיל, בדבר תכנון צופה פניי רישוי, הרי שיש לקבוע עניינים אלו בהוראות התכנית בגמישות הנדרשת על-מנת שבעת הוצאת היתרי הבניה, ניתן יהיה לממש את התכנית באופן מיטבי.

4.ב. ניוד שטחי שירות מתת-הקרקע

40. בתכנית המקורית, תחת ההערות לטבלה 5, נקבע כי שטח שרות ליח"ד ביעוד ג' וד' מעל הקרקע יהיה 40 מ"ר בלבד. המתנגדות סבורות ששטחים אלו אינם מספיקים עבור שטחי השירות שיידרשו בפרויקטים אותם היא מקדמת במקרקעין, וכי יש לאפשר בתכנית את ניודם של שטחי שירות מתת-הקרקע אל מעל הקרקע.

41. נושא זה של ניוד שטחי שירות גם הוא ניתן לאישור בהתאם לדין (ראו לעניין זה בעת"מ (מינהליים ת"א) 34782-10-12 אורי און ואח' נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (נבו 25.8.2013)), ובעת עריכתו של רה-התכנון הנוכחי בשטח התכנית, יש מקום לקביעת שינויים שיאפשרו את הקמת הבניינים בהתאם לצרכים האדריכליים ולצרכי האוכלוסייה החרדית המיועדת, אשר ככלל נדרשים לה יותר שטחי שירות עבור שימושים משותפים ביחס לאוכלוסייה הכללית.

5.ב. סימון דירות הגן

42. סעיף 6.1(ו) להוראותיה של התכנית המקורית קובע כי "באזורי המגורים בבניה רוויה (מגורים ג' ו-ד') יותרו דירות גן שיסומנו בתכנית בבינוי ופיתוח למתחם".

43. המתנגדות מבקשות לקבוע במסגרת התיקון הנוכחי את מיקומיהן של דירות הגן המתוכננות (בהתאם לתכנון המפורט אותו היא מקדמת), במגרשים הרלוונטיים ולא להותיר עניין זה לשלב תכנוני מתקדם.

44. כך ניתן יהיה להבטיח את הקמתן של דירות הגן במקומות המתאימים, בהתאם לרה-התכנון הנבחן, להקל ולפשט את תהליך הרישוי הצפוי, וכן להגביר את הוודאות התכנונית בנושא זה.

45. המתנגדות מבקשות להוסיף כי ישנה חשיבות מיוחדת לדירות מסוג זה בבנייה המיועדת לחברה החרדית מטעמים תכנוניים שונים.

46. הותרת תאי שטח בחזית הבניינים כגינות משותפות, שפ"פ (או ביעוד דומה) עלול להוביל (בסבירות גבוהה) להזנחה של תאי השטח בחזית הבניינים (לשדה קוצים), באופן שייפגע בנראות ובבטיחות. זאת ועוד, מיקומן של דירות קרקע בצמידות לגינה משותפת עלולה להיות בעייתית מטעמים של "היזק ראייה" שהינו בעל חשיבות במגזר החרדי, עד כדי פגיעה באפשרות לשווק דירות אלו לאוכלוסייה המיועדת.

47. על כן, ישנה חשיבות לקבוע בתכנית את האפשרות לבנייתן של דירות גן בחזית הבניינים של המתנגדות, באופן מפורט ככל הניתן כפי שמתאפשר בהתאם להוראות התכנית המקורית, כאשר ניתן להגביל את בנייתן במידת הצורך בצירי תנועה ראשיים או במיקומים בעייתיים במיוחד, ולא להותיר עניין זה בחוסר

ודאות לשלב תכנוני מאוחר יותר, לעת עריכתו של נספח הבינוי אשר לא ידוע באיזה מועד ייערך ובהתאם לאילו שיקולים תכנוניים או סטנדרטים.

ב.6. תקן החניה

48. סעיף 6.7(1), קובע כי מספר מקומות החניה המרבי יהיה לפי התקן התקף לעת אישור הבקשה להיתר, אך לא יקבע מספר מינימלי למקומות חניה לשימושי מגורים, גם אם מספר מינימלי נקבע בתקן.

49. נוכח המצב התכנוני המיוחד בו תמ"ל 1011 אושרה לפני כ-8 שנים והתכנון המפורט כבר מצוי בשלבים מתקדמים ביותר (כפי שפורט), המתנגדות מבקשות כי התקן ייקבע בהתאם לתקן שיהיה תקף בעת אישור התכנית, וכן להותיר את הקביעה לפיה לא ייקבע מספר מינימלי למוקמות חניה, גם אם מספר מינימלי נקבע בתקן (כפי שמציע התיקון).

50. יש להדגיש כי ככל שיערכו שינויים נוספים בתקן לאחר אישור התיקון, הנוסח הנוכחי המוצע בתיקון עלול להביא לצורך בעריכתם של שינויים משמעותיים שיידרשו בתכנון המפורט ויעכבו את קידום הפרויקטים של המתנגדות.

ב.7. תיקונים טכניים

51. יש לעדכן בהוראות התכנית את מספרי הגושים והחלקות הרלוונטיים.

ג. סיכום:

52. כאמור ברישא, התנגדות זו מפרטת את בקשותיהן של המתנגדות בהתאם לתכנון המפורט המקודם, לאחר עריכתם של היתרי הבניה והצגתם לגורמים הרלוונטיים בוועדה המקומית ולאחר שנבחנו כלל השיקולים התכנוניים הרלוונטיים לעת התכנון המפורט, בהתאם לצרכי האוכלוסייה המיועדת. בקשותיהן של המתנגדות נועדו לשפר את איכות הבניה ואת איכות החיים של הדיירים העתידיים.

53. זאת ועוד, המתנגדות סבורות כי בקשותיהן נדרשות על-מנת לאפשר את יישומו המהיר של התכנון המקודם בשלב הרישוי, תוך הגברת הוודאות במציאות תכנונית וחוקית בה מוסד ההקלה צומצם באופן משמעותי. הדברים אמורים בפרט במקרה זה בו מדובר ב"רה-תכנון" לתכנית שנערכה ואושרה לפני שנים (כמעט עשור).

54. עוד יש להדגיש כי בקשותיהן של המתנגדות לעריכת שינויים אינן חריגות וכוללות תיקונים מינוריים באופן יחסי, בהתאם לסטנדרטים המקובלים בתכניות דומות, אשר ניתן היה גם לאשר במסגרת בקשות להקלה בהתאם למסגרת החוקית הרלוונטית.

55. המתנגדות מבקשות לשמור על זכותן להוסיף על הכתוב בהתנגדות זו, לפרט ולנמק את בקשותיהן במסגרת הדיון שיתקיים בפניי הוועדה ובכל דיון עתידי שיתקיים בהקשר זה.

56. לכתב ההתנגדות מצורפים תצהירים וייפויי כוח מתאימים.

בכבוד רב ובברכה,

Ronza / 2

טל ברקת, עו"ד

Ronza / 2

אשר זליגר, עו"ד

אגמון עם טולצ'ינסקי, משרד עורכי דין