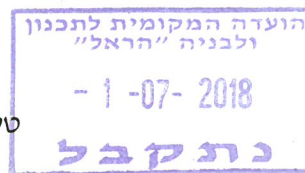


אייל קוצ'ינסקי, חברת עורכי דין

רחוב התדהר 2, בית המילניום (קומה 5) רעננה 4366504

טל: 09-9530000 ; פקס: 09-95300001 ; Email: Eyal@EKod.co.il



28 ביוני 2018

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל"

א.ג.נ.,

הנדון: התנגדות עצמית לתכנית 152-0517789

בשם מרשותנו הוריון גולד השקעות בע"מ ורמי לוי שיווק השקמה בע"מ, הרינו להגיש התנגדותנו לחלק מהוראות התכנית המופקדת שבנדון, כדלקמן:

כללי

1. עניינה של התכנית המופקדת שניזומה ע"י מרשותנו הינו בשינוי קווי בניין וניוד שטחים לצורך הכשרת חללים למשרדים ומחסנים במפלס חניון 2-, בקניון.
2. תכנית זו נדונה ע"י מליאת הועדה המקומית ארבע פעמים: 14.6.17, 28.6.17, 18.11.17, 29.11.17 עד כי בישיבתה החמישית מיום 3.1.18 החליטה הועדה המקומית על הפקדת התכנית בתנאים כדלקמן:

1. קביעת המנגנון המתאים להבטחת השימוש לאחסנה בתקנון התכנית, לרבות הוראות סטיה ניכרת מתאימות לעניין חובת מתן היתר בניה לעניין מימוש זכויות הבניה למחסני חנות הקושר בין המחסן לחנות, קביעת יחס בין שטח המחסן לשטח החנות, וקביעת הוראה עקרונית לעניין שטח מחסן מירבי.

2. מיקום משרדי המועצה בצמוד למשרדי הקניון המבוקשים, ומיקום מחסני החנויות המבוקשים במקום משרדי המועצה לפי המצב התכנוני נכון להיום.

3. הגשת כתב שיפוי חתום, על ידי מורשה חתימה באישור עו"ד.

4. בלא בניה על הגג מעבר לבינוי בתכנית האחרונה מס' שאושרה בסמכות הועדה המחוזית

5. קביעת תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר ע"פ תכנית זו בהשלמת הכפלת נתיבי הפניה שמאלה משרדות החוצבים לרח' שבע אחיות.

3. התכנית תוקנה בהתאם לתנאי הועדה המקומית להפקדתה, והופקדה ביום 4.5.18.
4. מרשותנו מתנגדות לחלק מהתנאים שנקבעו ע"י הועדה המקומית כתנאי להפקדת התכנית, ואשר הוטמעו בתכנית, ועל כן מוגשת התנגדותנו להם.
5. כמו כן הגיעה לידי מרשותנו התנגדותה של המועצה המקומית מבשרת ציון לתכנית המופקדת, והיא תתייחס בהמשך גם להתנגדות זו.

שינוי מיקום משרדי המועצה

6. תכנית 152-0230664 אשר אושרה ע"י הועדה המחוזית בשנת 2016 הקצתה **300 מ"ר עיקריים תת-קרקעיים** למוסדות ציבור.
- סעיף 4.1.2 לתקנון התכנית קבע, כי **"השטח הציבורי בתוך תחומי המבנה בהיקף של 300 מ"ר, המסומן בנספח הבינוי בצבע כתום ישמש את המועצה עבור משרדים"**.
7. יוצא, שהתכנית המחוזית שפורסמה למתן תוקף ביום 24.2.16 הקצתה זכויות בניה תת-קרקעיות למשרדי המועצה ואף קבעה את מיקומן במפלס חניון 3-.
8. בהחלטותיה של הועדה המקומית, קודם להחלטת ההפקדה, דרשה היא, באופן תמוה וללא כל קשר עם תוכנית אותה יזם הקניון, כי יקבע **"מיקום סופי למשרדי המועצה בתיאום עם המועצה"**.
9. בסופו של דבר, ובעקבות דין ודברים שהתקיים ככל הנראה ישירות בין הועדה המקומית למועצה המקומית, נדרשו מרשותנו בהחלטת ההפקדה להעתיק את השטח הציבורי המוקצה עבור משרדי המועצה כפי שנקבע בתכנית המחוזית, למקומו בצמוד למשרדי הקניון, ולמקם את המחסנים המבוקשים על פי התוכנית במפלס 3- במקום משרדי המועצה על פי התכנית המחוזית שבתוקף.
10. מרשותנו מתנגדות, התנגדות נמרצת, לשינוי מיקום משרדי המועצה כפי שנכפה על ידי הועדה המקומית במסמכי התכנית בהחלטת ההפקדה, ושינוי הנגרר מכך במיקום המחסנים המבוקשים.
11. כאמור מיקום משרדי המועצה נקבע ע"י הועדה המחוזית בתכנית 152-0230664.
- אין לתכנית המבוקשת כפי שהוגשה ע"י מרשותנו דבר וחצי דבר עם משרדי המועצה, והנסיון לקשור בין תכנית זו לבין רצונה של המועצה המקומית מבשרת ציון לכפות על מרשותנו את העתקת מיקום המשרדים – איננו כדין.
12. בכל הכבוד, הירתמותה של הועדה המקומית לדרישותיה הבלתי חוקיות של המועצה המקומית, והתניית התכנית בהיעתרות מרשותנו לגחמות המועצה המקומית - אינם כדין, יש בהם משום התערבות ביחסים שבין מרשותנו לבין המועצה המקומית, וניצול סמכויותיה של הועדה המקומית שהינן תכנוניות בלבד על מנת לכפות על מרשותנו את דרישותיה הבלתי חוקיות של המועצה המקומית.
13. הפיכת תכנית מרשותנו לבת-ערובה של דרישות המועצה המקומית הינה פסולה ומרשותנו מתנגדות לה כאמור בכל תוקף. ודוק, ככל שהיתה המועצה המקומית מעוניינת לשנות את מיקום המשרדים כפי שנקבע בתכנית המחוזית המאושרת, יכולה היתה המועצה ליזום תכנית כאמור על כל המשתמע מכך.
14. **מרשותנו מפצירות אפוא בועדה המקומית הנכבדה שלא להיכשל בתפקידה ולשמש קרדום בעבור דרישותיה הבלתי חוקיות והבלתי ראויות של המועצה המקומית.**
- מוטב כי הועדה המקומית תשמור על עצמאותה המקצועית, ותדע להבחין בין סמכויותיה התכנוניות ותשמר מניצול כוחה למטרות חיצוניות לה ולשיקול הדעת שניתן לה.**
15. לפיכך, מתנגדות מרשותנו לשינוי מיקום משרדי המועצה כפי המובא בתכנית המופקדת, ועומדות על השבת מיקום משרדי המועצה למיקום שנקבע בתכנית המחוזית;
- בהתאמה יש לקבל את ההתנגדות ולמקם את המחסנים המבוקשים בתכנית במיקום כפי שנתבקש מלכתחילה בתכנית שהוגשה ע"י מרשותנו, וכפי המוצג בתשריט המצ"ב.

הוראות בדבר מחסנים

16. סעיף 6.2 לתקנון התכנית המופקדת קובע כי :
- ב. תנאי למימוש שטחי האחסון יהיה הגשת בקשה להיתר המציגה את החנות הנהנית מהמחסן, ויחד את המחסן לחנות ספציפית.
- כמו כן, שטח המחסן לא יעלה על 20% משטח החנות הנהנית, כמקובל ביחס בין שטח שירות לשטח עיקרי בהנחיות מנהל התכנון, ובכל מקרה, לא יעלה שטח מחסן על 20 מ"ר.
17. מקורו של סעיף זה בדרישת הועדה כי התכנית תקבע מנגנון להבטחת השימוש לאחסנה הקושר בין המחסן לחנות, קביעת יחס בין שטח המחסן לשטח החנות, וקביעת הוראה עקרונית לעניין שטח מחסן מירבי.
18. מרשותנו מתנגדות לסעיף זה, שכן לטעמן אין הוא רלוונטי כלל למרכז מסחרי – קניון דוגמת קניון מבשרת.
- ודוק. דרישה זו יפה, אולי, עת עסקינן בבית דירות משותף ולא במבנה מסחרי האמור להפיק את מירב הרווחים מהשקעותיו העצומות בהקמת המבנה.
19. המחסנים מושא התכנית הינם שטחי שירות בקומת חניון 2- של הקניון. משבידי מרשותנו די שטחי שירות לצורך העמדת שטחי מחסנים, אין כל הגיון או טעם תכנוני להגביל את שטח המחסן המירבי, לקבוע כי כל מחסן ישרת חנות אחת בקניון בלבד, ובוודאי שאין כל הגיון לקשור את שטח המחסן לשטח החנות אותה הוא אמור לשרת.
- בשולי הדברים נעיר, כי בדיון שנתקיים בתכנית ביום 15.10.17 המלצת המהנדס היתה לשטח מחסן מינימלי של 55 מ"ר, ולא 20 מ"ר כפי שנדרשו מרשותנו לקבוע בתכנית המופקדת.
20. כמו כן, דרישות התכנית להגשת בקשה להיתר המציגה את החנות הנהנית מהמחסן, לייחוד המחסן לחנות ספציפית, וקביעת יחס בין שטח החנות לשטח המחסן, איננה סבירה, מיותרת לחלוטין ומקשה על שימוש יעיל בשטחי האחסנה, העברתם משוכר לשוכר, בין אם הינו בעל חנות בקניון ובין אם לאו, וזאת ללא כל טעם תכנוני נראה לעין.
21. למעלה מן הצורך יובהר, כי משדובר במחסנים בשטחי חניון החשש הערטילאי והבלתי מוצדק כי הללו עלולים לשמש בניגוד לדין לשטחים עיקריים, אינם מהווים הצדקה להגבלת שטח מחסן במרכז מסחרי.
22. אשר על כן מתבקש ביטולו של סעיף 6.2 לתקנון התכנית המופקדת.

פניות שמאלה

23. סעיף 6.2 לתקנון התכנית המופקדת קובע, כי :
- ג. תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר ע"פ תכנית זו הוא השלמת הכפלת נתיבי הפניה שמאלה משדרות החוצבים לרח' שבע אחיות.
24. מקורו של סעיף זה בתנאי מס' 5 להחלטה להפקדת התכנית מיום 3.1.18.
25. מרשותנו מתנגדות להוראה זו בתכנית. אין כל קשר בין התוכנית המופקדת לבין דרישה חיצונית, ובלתי חוקית זו לטענתנו.

26. התכנית המופקדת אינה מוסיפה שטחי בניה וכל עניינה בניוד שטחים מוקנים מכח תכניות קודמות ותיקון קווי בניין על מנת לאפשר מימוש אחוזי הבניה הקיימים במגרשים.
27. תכנית זו המאפשרת שטחי אחסנה ומגדילה במעט את השטחים הקיימים של משרדי הנהלת הקניון נעדרת כל השפעה תחבורתית, אינה מייצרת כל תנועה עודפת, ולכן אינה קשורה כלל לדרישת הוועדה.
28. אשר על כן, הנסיון לכפות באמצעות תכנית מינורית זו ביצוע מטלות תחבורתיות מחוץ לתחומי התכנית, עבודות אשר האחריות על ביצועם שנויה במחלוקת בין הצדדים, הינה משום ניצול סמכות שלא כדין, ושלא למטרות לשמן נתנו לוועדה המקומית הנכבדה הסמכויות שנתנו לה.
29. אשר על כן מתבקש ביטולו של סעיף 6.2 ג' לתקנון התכנית המופקדת.

תגובה להתנגדות המועצה המקומית

30. בהתנגדותה מבקשת המועצה המקומית לשלב בתכנית הוראות מפורטות ומחייבות בדבר מיקום משרדה, לרבות אופן בינוי המשרדים, הפתחים, חלוקתם הפנימית של המשרדים ומיקום מקומות החניה.
- המועצה מגדילה בהתנגדותה ודורשת אף כי ייקבע בתכנית "סעיף בדבר ביצוע הכשרת המשרדים... כמתחייב בכתב ההתחייבות אשר נחתם בין היזם לבין מועצה המקומית".
- כמו כן מבקש המועצה המקומית להפוך את הוראות נספח הבינוי – למחייבות.
31. מרשותנו מתנגדות מכל וכל לדרישותיה הבלתי חוקיות של המועצה המקומית, מכל הטעמים שפורטו לעיל בהתנגדותן שלהן.
32. דרישת המועצה לשינוי מיקום משרדה עומדת בסתירה להוראות התכנית המחוזית המאושרת, אין לה כל קשר למטרות התכנית המופקדת, וכל מטרתה הינו ניצול כוחה השלטוני של המועצה המקומית, באמצעות הוועדה המקומית, על מנת לקבל זכויות בקניין מרשותנו בניגוד לדין.
33. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ממילא מובן כי אין עניינה של תכנית בניין עיר בקביעת הוראות בדבר חלוקה פנימית של משרדים או בדבר "פתיחה נוחה" של חלונות.
34. לעניין הוספת סעיף בדבר הכשרת המשרדים, הרי שברי לכל בר בי רב כי מדובר בדרישה בלתי חוקית בעליל, אשר אין מקומה בתכנית בניין עיר.
35. בקשות אלו אף נדחו ע"י הוועדה המחוזית בדונה בתכנית 152-0230664, עת הבהירה למועצה המקומית כי שטחים אלו לא ינתנו למועצה המקומית "במתנה", וכי על מנת לקבלם על המועצה המקומית להפקיעם ממרשותנו על כל המשתמע מכך.
36. לפיכך, הוועדה המקומית, כפי שהחליטה קודם לכן הוועדה המחוזית, איננה יכולה לקבוע בתכנית הוראות בדבר הקמת משרדי המועצה המקומית.
37. לא למותר לציין, כי המועצה המקומית החתימה את מרשותנו, בכפיה ובניגוד לדין, על התחייבויות אין ספור, לרבות בעניין משרדה, ומרשותנו הודיעו למועצה המקומית על ביטולן.
- מוטב היה אפוא כי המועצה המקומית תפנים כי נפל פגם של ממש בהתנהלותה ובנסיונה לקבל דמים ומבנים שלא כדין ממרשותנו, ולא תנסה להכשיל את הוועדה המקומית ולגרום לה לשלב בתכנית הוראות בלתי חוקיות אלו, משנכשלה היא לכפות אותן על מרשותנו בעצמה.

38. מבלי לגרוע מכל האמור לעיל יש לדחות גם את דרישת המועצה המקומית לקבוע כי הוראות נספח הבינוי תהינה מחייבות.

המדובר בדרישה מופרכת ובלתי סבירה. אין כל רציונל תכנוני להפיכת נספח הבינוי האמור למחייב, זולת נסיונה הפסול של המועצה המקומית לגזול באופן בלתי חוקי, באמצעות הועדה המקומית, שטחים מקניון מרשתנו, שעה שלא עלה בידה לעשות כן בתכנית המחוזית או בכל דרך אחרת.

כמו כן, אין תקדים לקביעת נספח בינוי כאמור, המפרט בינוי וחלוקת שטחים בתוך מבנה, כמחייב, וכל קביעה כאמור, מעבר להיותה בלתי סבירה ומונעת משיקולים זרים, תגרום לפגיעה קשה ביותר ולנזק כבד לקניון מרשתנו, אשר יגולגל לפתחה של הועדה המקומית.

39. אשר על כן ולסיכום, תתבקש הועדה המקומית הנכבדה לקבל את התנגדות מרשתנו ולדחות את התנגדות המועצה המקומית.

40. התנגדות זו נתמכת בתצהירו של עו"ד עדי סודאי.

41. הועדה הנכבדה מתבקשת לזמן את המתנגדות וב"כ לדיון בתכנית.

בכבוד רב,

אייל קוצ'ינסקי, עו"ד

העתק:

הועדה המחוזית לתו"ב – מחוז ירושלים
הוריון גולד השקעות בע"מ
רמי לוי שיווק השקמה בע"מ
אדרי' מיקי כהן-מגן

תצהיר תמיכה בהתנגדות לתכנית מפורטת מס' 152-0517789

אני הח"מ, עדי סודאי, עו"ד, נושא ת"ז שמספרה 072170236, לאחר שהוזהרתי כי עליי להצהיר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. הנני אחד מבעלי המתנגדות ומוסר תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת מטעם הוריון גולד השקעות בע"מ ורמי לוי שיווק השקמה בע"מ לתכנית מפורטת מס' 152-0517789.

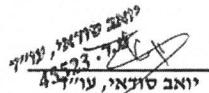
2. אני מצהיר ומאשר כי כל האמור בכתב ההתנגדות נכון למיטב ידיעתי ואמונתי.

3. אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



עדי סודאי

אני הח"מ יואב סודאי, עו"ד (מ.ר. 45523), מאשר/ת כי ביום 28.6.2018 הופיעה בפני מר עדי סודאי, המוכר לי אישית, לאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהא צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן, אישר בפני את תוכן תצהירו לעיל בחתמו עליו בפני.



יואב סודאי, עו"ד
45523

