

הנדון: התנגדות לבקשה למתן היתר בניה מס' 20160043, מס' תיק בנין 20002212
בגוש : 3873 חלקה: 33,35, בגדרה

אנו תושבי רחוב הדרור בגדרה מגישים התנגדות לבקשה למתן היתר בניה שבנדון.
להלן עיקרי התנגדותנו:

1. התכנית מציעה אחוזי בניה גבוהים מאוד ולא פרופורציונליים לסביבה.
מדובר בשכונת צמודי קרקע. שטח התכנית שבנדון (בית האבות) נמצא בגבעה שצופה על כל השכונה והפרשי הגבהים בין בתי רחוב הדרור לבין בית האבות הם הפרשי גבהים ניכרים.
הקמת בניינים רבי קומות של 5.5 קומות מהווה הפרעה ויזואלית ופגיעה קשה בכל הסביבה.
2. בניין מס' 2 במתחם (לא כלול בבקשה), נבנה בימים אלו. מדובר בבנין של 3 קומות. בניין זה מהווה הפרעה משמעותית הן לתושבי הרחוב והן לכל גדרה. המבנה נישא למרחוק וחורג מסביבתו בצורה בוטה.
ניתן לראות בשטח את גודל הבעיה התכנונית הנוצרת מתוספת הזכויות. (ראו נספח א')
הוספת בניינים נוספים כפי שמוצעים בבקשה, בניינים שהם גבוהים יותר, רחבים יותר וגדולים יותר תחריף את הבעיה לבלתי סבירה בעליל !!!
- התכנית שבנדון מציעה עוד בניינים גבוהים עוד יותר מבנין מס' 2, כך שפגיעתם והפרעתם תהייה רבה ומשמעותית אף יותר.
3. בנין מס' 1 המוצע בתכנית מתוכנן ל 5.5 קומות !!! ועוד גג.
מדובר בבניין רב קומות בלב שכונת צמודי קרקע. נוסף לזה ויחד עם בניינים 2 ו 4, שגם הם רבי קומות, מדובר במספר מבנים רבי קומות שמצויים על גבעה ומהווים הפרעה חמורה לנוף הישוב.
הפרשי הטופוגרפיה בין בית האבות לבין רחוב הדרור ובניית מבנים רבי קומות על הגבעה מעצימים לאין שעור את הפגיעה הוויזואלית.
4. הבניינים גורמים ויגרמו לצל על כל הרחוב.
5. קו הבניין המוצע בתכנית בין בניין מס' 1 לגדר הגובלת עם צמודי הקרקע הוא 3 מטר בלבד.
מדובר בבנין רב קומות שגובל בצמודי קרקע. לא הגיוני מבחינה תכנונית להצמיד כל כך לגדר את הבניין.
6. המרווחים בין הבניינים בתוך הפרויקט גם הם מזעריים מאוד ומבחינה תכנונית נוצר גוש בטון ענק שמהווה חומה ענקית מעל לרחוב הדרור.

7. מדובר בפרויקט מגלומני בעל זכויות בניה אדירות שחורג מסביבתו מבחינה תכנונית, בצורה קיצונית ביותר . תוכנית הבינוי המוצעת מתעלמת לחלוטין מסביבתה . מתעלמת מתוואי השטח ואופי הישוב והאזור.

במקום להתרחק עד כמה שניתן מבתי התושבים, ליצור חיץ ירוק, לבנות בניה נמוכה בהתאם לבניה באזור, להפנות את מסת הבניה לבנין שפונה לבית הקברות (בנין 4) ולא גובל בבתי תושבים ועוד היבטים תכנוניים שחסרים לחלוטין בתכנית. ניכר כי לא נערכה שום מחשבה תכנונית הנוגעת לסובב את הפרויקט אלא אך ורק אינטרסים פנימיים של בית האבות !!!!

8. לא הגיוני ולא ציבורי לאשר פרויקט בהיקף זכויות כה רחב בהליך מזורז של הקלות. זהו פרויקט גדול שמשפיע מאוד על סביבתו , על מספר רב של תושבים ועל תבנית הנוף בישוב גדרה. לאשר פרויקט בסדר גודל כזה בהליך של הקלה הוא בעייתי מאוד.

9. הבקשה אינה עומדת בהוראות החוק : חוסר התאמה להוראות תמא/38 :

א. הוראות תמא/38 מתירות 2.5 קומות נוספות ו 25 מ"ר תוספת לכל דירה, במקרה שמדובר ביחידות דיור (מבני מגורים) ותנאים נוספים על פי סעיף 11 בתמא . היתר הבניה שבנדון הוא למוסד רפואי (בית אבות) . הוא כולל חדרי אשפוז ומחלקות אשפוז ולא יחידות דיור ומבני מגורים. ולכן תוספות הבנייה המבוקשות בבקשה להיתר לא מותרות עפ"י הוראות תמא/38 מכאן שהבקשה להיתר נראית כלא חוקית. ואינה עומדת בהוראות תמא/38 . על הוועדה לבדוק האם הבקשה חוקית !!!

ב. תוספות הבנייה המותרות בתמ"א מתייחסות לתוספת בנייה לצורך חיזוק מבנים שנבנו לפני 1980 . אין בהיתר הבניה שבנדון חיזוק מבנים. רק הריסת מבנים קיימים שלא ברור אם קיבלו היתר לפני 1980 .

ג. חישוב זכויות הבניה:
בנוסף לסעיפים א ו ב שלעיל, ונניח (אף על פי שאנו סבורים שלא מדובר ביחידות דיור) שמדובר במגורים, חישוב זכויות הבניה עפ"י תמא/38 צריך להתייחס רק לבניין שקיבל היתר לפני 1980 , ולא לכל הזכויות המוקנות במגרש וכל התוספות המוצעות על ידי הזמים שכאמור אינן עומדות בהוראות תמ"א/38 .

ד. סעיף 14.א.א.2 בתמא/38 מציין כי: " בחנה הועדה את השלכות וההשתלבות במרחב הסמוך למבנה .

כמו כן סעיף 21.4 לתמא מציין כי : " אם המבנה נמצא באזור בעל אופי כפרי תבחן השפעת תוספת הבנייה או הריסת מבנה והקמתו מחדש על המרקם הקיים ואופי הישוב ."

אנו טוענים אם כן, כי בניית הבניינים הללו בישוב גדרה שהינו בעל אופי כפרי פוגעת קשות במרקם הקיים ובאופי היישוב !
ללא שום הצדקה וללא התאמה חוקית להוראות תמא/38 .

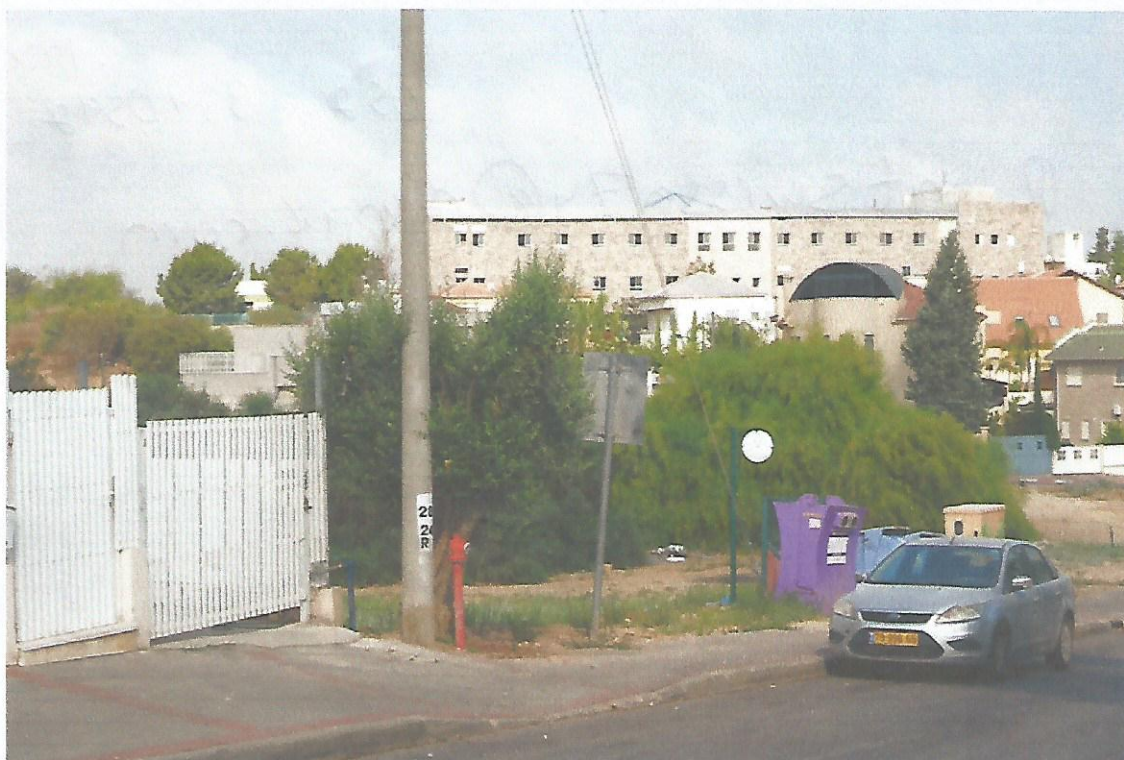
10 . לסיכום,

אנו טוענים כי מבוקשות פה זכויות בנייה קיצוניות שנראה שלא כחוק ללא הצדקה תכנונית עם תוכנית בינוי שממקדת את הבניינים הגבוהים דווקא בצמוד לבתי התושבים במקום להתחשב מבחינה תכנונית בסביבה ולהתרחק מבתי התושבים, ולהתאים את סוג וגובה הבניה לאזור ולתוואי השטח. התכנית כפי שמוצעת, תהווה פגיעה תכנונית קשה לכל האזור .

לאור כל הנימוקים הללו אנו קוראים לוועדה לא לאשר את הבקשה להיתר שבנדון:

- זכויות בניה קיצוניות ולא פרופורציונליות לסביבה.
- פגיעה ויזואלית חמורה ביותר. להקים בנין בן 5.5 קומות במקום הכי גבוה באזור !!!
- פגיעה תכנונית בלתי סבירה במרקם הקיים וחריגה ביותר
- קירבה מוגזמת לבתים
- תוכנית שמתעלמת לחלוטין מהסובב אותה
- גובה לא סביר של בניה באזור כפרי ומסת בניה קיצונית
- תוכנית בינוי שלא מותאמת לתוואי הקרקע והקירבה לבתי התושבים
- חוסר התאמה להוראות תמא/38
- פגיעה קשה ביותר ובלתי סבירה בבתי התושבים ברחוב הדרור
- רצון לאשר תוכנית גדולה ומשמעותית כל כך בהליך מקוצר

11. אנו שומרים את הזכות לתבוע על כל הנזקים הגדולים שייגרמו לנו בעקבות התכנית.





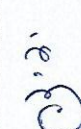




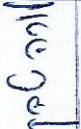
הצילום נערך מכיוון מזרח למערב.


רואים את בנין 2 שבנייתו מושלמת בימים אלו, נישא מעל בתי השכונה. וחורג באופן קיצוני. כמו כן ניתן לראות את הפרשי הגבהים בין בתי רחוב הדרור לבין המגרש של בית האבות ואת תוואי הקרקע במקום



בתמונה ניתן לראות את הקירבה החריגה בין בית האבות (בנין מס' 2) לבין בתי התושבים.

על החתום תושבי רחוב הדרור בגדרה:

חתימה	דוא"ל	מס' טלפון	כתובת	ת.ז.	שם
	navoneo@netvision.net.il	050-6212462	הדרור 3	029474590	נאוניו טל. 9 נבו
	karin.mazaki@gmail.com	054-7507595	הדרור 6	08802700	קארין מאזקי נבו
	yedida@amigout.co.il	052-5595026	הדרור 7	055542724	ידידה אמגוט מבית שמש
	haniya180@gmail.com	052-3010758	הדרור 17	032200222	חנייה מבית שמש
	yonit28@gmail.com	050-2538246	הדרור 14	52286119 30319594	יוניט מבית שמש
	eyalrit@gmail.com	054-3267307	הדרור 4	38356580	עילריט מבית שמש
	ramital@netvision.net.il	052 6666120	הדרור 2	013223327	רמיתל מבית שמש
		050 6261544	הדרור 2		
	LORA.TABAK@gmail.com	054-4455608	הדרור 5	01135013-9	לורה טבאק

חתימה	דוא"ל	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם
		088594815	7/3 ת"ת	0154108-5	נרן יצחק

הנדון: תוספת להתנגדות לבקשה למתן היתר בניה מס' 20160043, מס' תיק בניין 20002212
בגוש: 3873 חלקה: 33,35 , בגדרה

בהמשך וכתוספת להתנגדותנו שהוגשה בתאריך 3.7.16, אנו מציינים את הנתונים הבאים:

1. בשיטוט פשוט באינטרנט, מצאנו לגבי בנין מס' 2 (שנבנה בימים אלו) שם הייתה תוספת של 2 קומות.
היתר הבניה אושר בוועדה מקומית זמורה. הוגש ערר לוועדת הערר, הייתה בוררות ונפסקו פיצויים גבוהים של מאות אלפי שקלים ליחידת דיור. (ראה ערעור העמותה)
שופטת מכובדת בישראל מאשרת את הפיצוי וכך בעצם מאשרת שנגרם נזק כבד כתוצאה מהיתר הבניה !!!
במקרה הנ"ל הוסיפו 2 קומות והתקרבו מאוד לבתי התושבים בקו הבניין, ועוד.
- בבקשה הנוכחית שבנדון, רוצים לבנות על מבנה של קומה אחת להוסיף עוד 4.5 קומות, בלי מרווחים בין הבניינים, מרווח אפס, ועם התקרבות חריגה ביותר לקו הבניין ולבתי התושבים. (בנין מס' 1)
חריגה תכנונית וחריגה בנוף, חורגת מהתב"ע (התקפה) (עד 3 קומות בלבד) וכנראה גם מהוראות תמא/38 ומכל היבט אדריכלי ותכנוני מקובל.
- האם הוועדה המקומית רוצה לחזור על הטעות שעשתה כאשר אישרה את היתר הבניה לבנין מס' 2 ??
מדובר בתכנית עוד יותר פוגעת ועוד יותר חריגה מההיתר הקודם !!! איך הוועדה המקומית יכולה לאשר תוספות בנייה נוספות על אף שנפסק בבוררות שהייתה חריגה ופגיעה ?
האם חברי הוועדה חושבים שעל אף תוצאות הבוררות עדיין אפשר לאשר חריגה כזאת קיצונית הן מבחינת הגובה? הקירבה לבתי התושבים? ולירידת ערך הנכסים בהתאם? וכן גרימת נזקים גדולים נוספים אחרים.
2. מדובר ביזם פרטי שמנסה למקסם את רווחיו על חשבון הפגיעה בתושבים !!!
יזם פרטי שפועל אך ורק למטרות רווח !!!
האם היזם יוכל לעמוד מבחינה כלכלית במבחן איתנות פיננסית בתביעות של כל הנפגעים כתוצאה מהתוכנית? ברור שהנזק כאן גבוה בהרבה מבנין 2 הן מבחינת החריגות, הגובה, תכנונית ועוד.
היזם לא יוכל אחר כך להגיד שהסכומים לפיצוי הם אסטרונומיים, אלא שיפקיד מעכשיו ערבות בגובה הסכומים לפיצוי של כולם טרם אישור ההיתר. האם הוועדה דואגת לערבות כזאת? או רק לתת הטבות אסטרונומיות ליזם פרטי ?
3. האם בסמכותכם בתהליך של הקלה, לאשר חריגות כה גדולות בזכויות הבניה, בגובה הבניה, בקירבה לבתי התושבים, במרווחים בין הבניינים, ולתת הטבות כספיות כל כך גדולות ליזמים פרטיים על אף שאתם יודעים שהבניה הקודמת כבר הסבה נזק רב ? נזק זה הוזכר בפירוש בבוררות ועל ידי השופטת.
4. בעקבות המידע שהצטבר אנו לא מבינים ומבקשים תשובה מדוע הוועדה המקומית לא שלחה הודעות פירסום לכל תושבי רחוב הדרור בבקשה להיתר הקודמת (לבניין מס' 2).
הבניין שנבנה מסב נזקים חמורים ביותר!!!! לכל תושבי רחוב הדרור ואנו נתבע את זכותנו על פי החוק. הבניין נראה לא קשור לסביבה ואין אנו יודעים איך אושר וללא מתן זכות התנגדות לתושבים (מעבר למספר מצומצם מאוד של בתים).

5. נשאלת השאלה האם הוועדה חשבה על חלופות תכנוניות אחרות הכוללות למשל את חיזוק הבניין הקיים ולא הריסתו, בנייה גבוהה יותר בבניין מס' 4 שפונה לבית הקברות וללא הפרשי גבהים לכיוון הכביש (בניגוד להפרשי גבהים גדולים מאוד לרחוב הדרור) וכך להשאיר את בניין מס' 1 כפי שהוא ללא תוספות בניה. אלו חלופות תכנוניות הגיוניות יותר שלא פוגעות בתושבי רחוב הדרור שכבר נפגעו רבות על ידי הקמת בניין מס' 2 !!!
או למשל לעשות חיץ ירוק של כמה עשרות מטרים בפינה הדרום מזרחית של המגרש וללא חריגה מהגובה המאושר בתב"ע התקפה, וכך להשאיר מרווח נשימה לתושבי רחוב הדרור ו/או לבנות נמוך יותר לכיוון רחוב הדרור.

בכבוד רב,

אורית ואיל נבון
הדרור 3 גדרה
ת.ז. 029474590
ת.ז. 023852965
050-6212462
navoneo@netvision.net.il