

אגף הנדסה מחלקת רישוי בניה

תאריך: 29.10.17

2017-10-30

התקבל

לכבוד:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה,
מחלקת הנדסה,
עיריית לוד,
שד' דוד חמלך 2, כיכר קומנדו,
לוד 71104.

הנדון: התנגדות לבקשת הקלה - חברת קרדן יזום ופיתוח

בהמשך לקבלת הודעה בדבר בקשת הקלה אשר הוגשה על ידי חברת קרדן נדל"ן יזום ופיתוח בע"מ (להלן: "קרדן") לפיה מבוקשת הקמת בית מגורים משותף בן 6 קומות המכיל 13 יחיד (בתוספת קומה על שתוכן במקור), בכתובת אלבו נתן 5 (מצורפת כנספת א' לכתב התנגדות זה) (להלן: "בקשת ההקלה"), הרינו להביע את התנגדותנו לבקשת ההקלה כדלהלן:

1. אנו בעלי דירה מס' 20 בגוש 5905 חלקה 5, ברחוב כצנלסון 5, לוד, קומה 5 (להלן: "הדירה").
2. חזית דירתנו פונה לצד מערב וצד דירתנו פונה לכיוון דרום. חזית הבניין המיועד מצוי בקו אלכסוני מול חזית הדירה מצד מערב (תמונות ושרטוטים רלוונטיים לשם המחשת מיקום הדירה מצורפים בזאת כנספת ב').

3. תוספת קומה בבניין המתוכנן צפויה לפגוע בנו משמעותית ממספר בחינות, כמפורט להלן:

3.1 פרטיות –

3.1.1 לדירתנו שתי מרפסות, ושתי ויטרינות גדולות הממוקמות בחזית הדירה. כחלק מן השיקולים אשר עמדו לנגד עינינו בעת בחירת הדירה וטרם רכישתה ניצבה בין היתר העובדה כי החשיפה האפשרית של דירות אשר חזיתן תהייה ממוקמת מול מרפסות דירתנו תהייה מינימאלית.

3.1.2 כך על פי התכנון המקורי של הבניין לגבינו הוגשה בקשת ההקלה, תוכננו להיבנות רק 5 קומות, כאשר על פי תכנית זו קשר חזק היה מתאפשר באופן ישיר לתוך דירתנו היה מינימאלי ותקף באופן ישיר רק לגבי דירה אחת לכל היותר אשר הייתה ממוקמת מול אחת מן הויטרינות של הדירה.

3.1.3 תוספת קומה בבניין המדובר תפגע בפרטיות זו משמעותית שכן היא תגרום לתוספת דירות שתהיינה אך במספר מועט של מטרים מול ומעל חלונות הדירה, ובכך תתאפשר צפייה לתוך הדירה בקלות וכל שכן פגיעה חמורה בפרטיות בעת שהייה במרפסות הדירה.

3.1.4 לעניין זה יש להוסיף כי בדירה, בשונה מיתר הדירות בקומות אחרות בבניין בו מצויה הדירה שתי ויטרינות גדולות, דבר המגדיל את החשיפה האפשרית לפגיעה בפרטיות, ובפרט כאשר הבניין נשוא בקשת ההקלה מצוי במרחק נמוך יחסית אל מול הדירה.

3.2 חסימת כיוון אור ואוויר –

3.2.1 נוסף על האמור, כחלק משיקול לבחירת דירתנו בצד המערבי של הבניין עמד לנגד עינינו כיוון האוויר והאור המשמעותי, כך שויטרינת הסלון פונה לכיוון מערב ונהנית מאור בשעות אחה"צ ועד לשקיעת השמש במערב.

3.2.2 בתכנון המקורי של הבניין נשוא בקשת ההקלה תוכננו להיבנות חמש קומות בלבד, כאשר במצב זה קו הבניין הצפוי להיבנות אל מול הדירה אינו גבוה משמעותית מקו חזית הדירה.

3.2.3 תוספת קומה בבניין נשוא בקשת ההקלה תגרום למצב בו קו הבניין הצפוי להיבנות יהיה גבוה ביותר מקומה אחת (שכן מעל הקומה השישית של הבניין נשוא בקשת ההקלה צפויה להיבנות בנוסף חומה המקיפה את קומת הגג) כאשר מצב זה יגרום להאפלת הדירה, לחסימה ופגיעה בכיוון אוויר ואור זה משמעותית.

3.2.4 מצורפות כנספת ב' להתנגדות זו תמונות המציגות את מיקום הבניין הצפוי להיבנות מול הדירה למטרת המחשה של חסימת האור והאוויר.

3.3. ירידת ערך הדירה –

- 3.3.1. לאור האמור לעיל, כתוצאה ישירה מן הפגיעה הצפויה בפרטיות כמפורט לעיל וכן מחסימת האור והאוויר המגיע לדירה עקב תוספת אפשרית של יחידות הדיוור כמפורט בבקשה, ערך דירתנו צפוי להיפגע.
- 3.3.2. כלומר, מלבד הפגיעה הצפויה באיכות החיים של הח"מ בדירה ברמה היומיומית, תתלווה לפגיעה זו אף השלכה כלכלית מידית בדמות הפחתת ערך הדירה.
- 3.3.3. מפאת קוצר הזמן לא עלה בידי הח"מ לצרף להתנגדות זו חוות דעת מפורטת בדבר הגובה הצפוי של ירידת הערך תאמורה, אך נקל להבין כי השלכה זו ברורה וקיימת.
- 3.3.4. הח"מ שומר על זכותו להמציא לידי הגורם המוסמך חוות דעת מפורטת בעניין זה ככל שיידרש.

3.4. העמסה על השטחים הציבוריים –

- 3.4.1. מתחם הבניינים בו מצויה הדירה וכן הבניין נשוא בקשת החקלה (המוכר כ- "רמת אלישיב שלב ב' ") הינו מתחם סגור בעל שטחים משותפים השייכים לכלל הבניינים המצויים בשטח המתחם ובכללם מתחם חנייה משותף לבניינים.
- 3.4.2. כיום ישנן חניות אשר יועדו לשימוש חדירות אשר אמורות להבנות בבניין נשוא בקשת החקלה, והן כמספר המדויק של החדירות אשר תוכננו להבנות טרם בקשת החקלה.
- 3.4.3. יצוין כי בניגוד ליתר המתחמים אשר נבנו על ידי קרדן בשכונה, השטח המשותף במתחם הבניינים הנדון הינו הקטן ביותר. דבר זה בא לידי ביטוי בעובדת היות כלל החניות צפופות מאוד, דבר אשר גם כיום אינו מותיר כמעט מרווח תמרון בעת כניסה ויציאה מן החניות, וכן פעמים רבות גורם לקשיים בעת ניסיון ליציאה וכניסה לרכבים כאשר הם עומדים בתנייה קרוב מאוד לרכב השכן מכורח הנסיבות.
- 3.4.4. נוסף על האמור, בכלל המתחמים אשר נבנו על ידי קרדן ברחבי השכונה (4 במספר, פרט למתחם הנדון), לצד רחבת החנייה ובנפרד ממנה ישנו שטח ציבורי בו מצויים מתקני שעשועים לרווחת דיירי המתחם, ובנוסף ישנו שטח רחב הרבה יותר בצד ברחבת החנייה המאפשר מעבר בטוח של הולכי רגל המגיעים לבניינים מן הרחוב או ממכוניותיהם החונות ברחבת החניה.
- 3.4.5. יצוין כי המתחם הנדון, בו מצוי הבניין נשוא בקשת החקלה, הינו חריג בכך ששטח רחבת החנייה הינו הקטן ביותר מבין יתר המתחמים בשכונה, כאשר לא מצויים במתחם זה לא מתקני שעשועים ולא שבילים המאפשרים מעבר בטוח של הולכי רגל אל תוך הבניינים ומחוצה להם כפי שמצוי ביתר המתחמים בשכונה.
- 3.4.6. כתוצאה ממצב זה, כבר כיום, טרם בניית הבניין נשוא בקשת החקלה, הולכי רגל נאלצים לחצות רגלית את רחבת החניה תוך מעבר בין המכוניות החונות והנוסעות.
- 3.4.7. לא למותר לציין כי בשל העובדה כי במתחם הנדון מצויים ילדים קטנים רבים, מצב זה יוצר לא אחת סכנה ממשית לחולכי הרגל במתחם.
- 3.4.8. על פי בקשת החקלה, צפויות להתווסף למתחם חדירות נוספות. כיום לא ברור כלל כיצד מתכננת מבקשת החקלה להוסיף חניות נוספות למתחם, שעה שכבר כימים אלה רחבת החניות צפופה במיוחד כמפורט לעיל.
- 3.4.9. נוסף על כך, לא זו בלבד שתכנון המתחם הנדון לא אפשר התקנת שבילים רחבים המיוחדים להולכי רגל כחלק מרחבת החניה, אלא שהחקלה הצפויה ותוספת הרכבים והצפיפות במתחם התנייה צפוי להחריף את הסכנה הקיימת כבר כיום.
- 3.5. חריגה מסטנדרט סביבתי –
- 3.5.1. לבסוף יש לציין כי בכלל המתחמים ברחבי השכונה אשר נבנו במתכונת דומה למתחם הבניינים הנדון (קרי, המתחמים הידועים כ- "שלב א'", "שלב ג' ו- "הוותיקה") נבנו בניינים בני 8 קומות ולצדם בניינים נמוכים בני 5 קומות בלבד.
- 3.5.2. ברי כי לנגד מתכנני השכונה עמד האיוון הנדרש שבין מספר יחידות הדיוור הרצוי (כאשר ברור לכל כי החברות היוזמות תשאפנה לנצל את מכסת הבנייה

המותרת עד תום, וזאת לשם מיצוי אפשרות הרווח ממכירת הדירות) לבין איכות חיי התושבים בשכונה.

3.5.3. צורת הבנייה הנוכחית המצויה בכלל השכונה מעידה כי תהליך התכנון אשר עמד לנגד עיני מתכנני השכונה הביאם לצורת הבנייה הנוכחית אשר ככל הנראה מאזנת בצורה טובה בין צפיפות הדירות לבין איכות חיי הדיירים.

3.5.4. בקשת ההקלה הנדונה יש בה כדי חריגה מן הסטנדרט חסביבתי, ופגיעה באיזון העדין שבין הרצון למצות עד תום את זכויות הבנייה לבין רווחת הדיירים, כאשר פגיעה זו תבוא לידי ביטוי ביתר שאת ביחס לדירה בת מתגורר הח"מ עם משפחתו.

4. לאור כלל האמור לעיל אנו מביעים התנגדותנו לבקשה, שהובאה לידיעתנו בתאריך 17.10.17.
5. יצוין כי לאור מסגרת הזמן הקצרה אשר ניתנה לשם הגשת התנגדותנו זו, הוצגו לעיל עיקרי התנגדותנו לבקשה בלבד. אין בכלל האמור לעיל בהתנגדות זו ואו במה שאין בה כדי למצות את טענותינו או להוות ויתור כלשהו על אי אילו מזכויותינו על פי כל דין.
6. כאם יהיה צורך בכך, יציגו הח"מ את מלוא טענותיהם בפני הגורם תרלוונטי, לרבות במסגרת ערר, ככל שיידרש.
7. נוסף על האמור, מבקשים הח"מ להשתתף בדיון בבקשה בפני הוועדה המקומית, על מנת שיתאפשר להם להעלות את טענותיהם בדבר ההתנגדות בפני הוועדה.
8. מצורף בזאת כנספת ג' תצהיר מאומת בפני עו"ד לשם אימות טענות הח"מ.

בכבוד רב,
עומר ברנדס,
ת"ז 036864080

**נספח א'
בקשת החקלה**

24/09/2017

הגדרת הסקנות למכונן ולכתיב

הודעת על שעת 149 - חקלה וסקנות והגדרת
הגדרת חקלה וסקנות

המסמך הוא הדעת כי הוגשה בקשה להקלה במידת הסקנות למכונן ולכתיב.

**הבקשה: סרדין יוסי וסתנו לור
כרמי מנו**

הסקנות: אלכו נען 4, אלכו נען 8, שכיח: ימית אלטיב

שם: 5903 חקלה: 1

יחיד: סטודיו 3

סמל: 1.0-360-1.0

שם: הבקשה:
הקמת בית מגורים משותף בן 6 קומות המכיל 11 יחידים בבניין נדר החקלה
חלקית

שם: החקלה:
מבוקש חקלה בהגדרת סרדין יוסי וסתנו לור 4 אלכו נען 4, סרדין יוסי וסתנו לור 8 אלכו נען 8, שכיח: ימית אלטיב, תת שעיף 1 א 1
וכן תוספת שטח לבניית לבנונים שים סרדין יוסי וסתנו לור 4 אלכו נען 4, סרדין יוסי וסתנו לור 8 אלכו נען 8, שכיח: ימית אלטיב

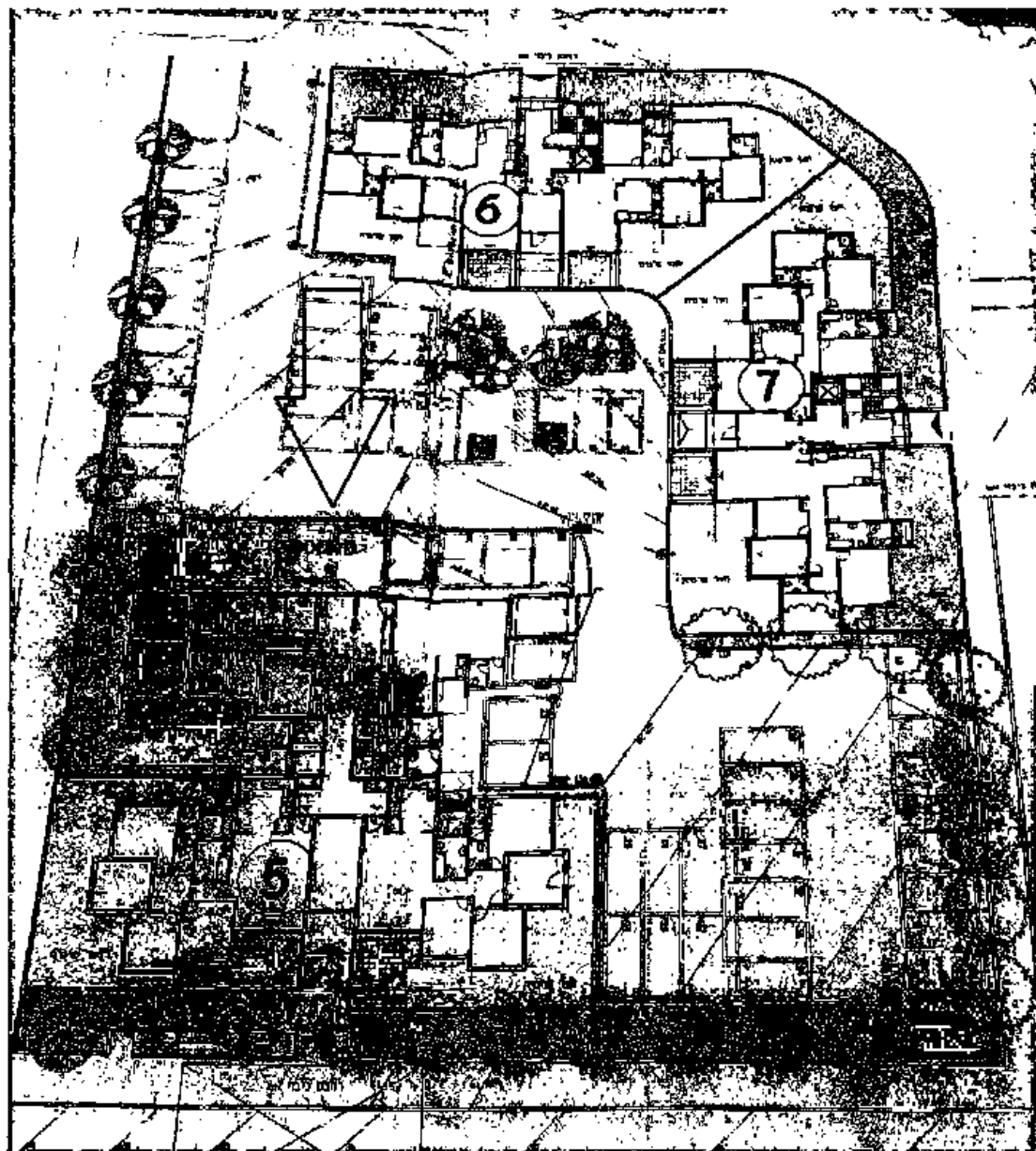
כל המידע נמצא בסמל 1.0-360-1.0, יחיד: אלכו נען 4, סרדין יוסי וסתנו לור 4 אלכו נען 4, סרדין יוסי וסתנו לור 8 אלכו נען 8, שכיח: ימית אלטיב
שם: סרדין יוסי וסתנו לור 4 אלכו נען 4, סרדין יוסי וסתנו לור 8 אלכו נען 8, שכיח: ימית אלטיב

יחיד: סטודיו 3
סמל: 1.0-360-1.0
שם: הבקשה:

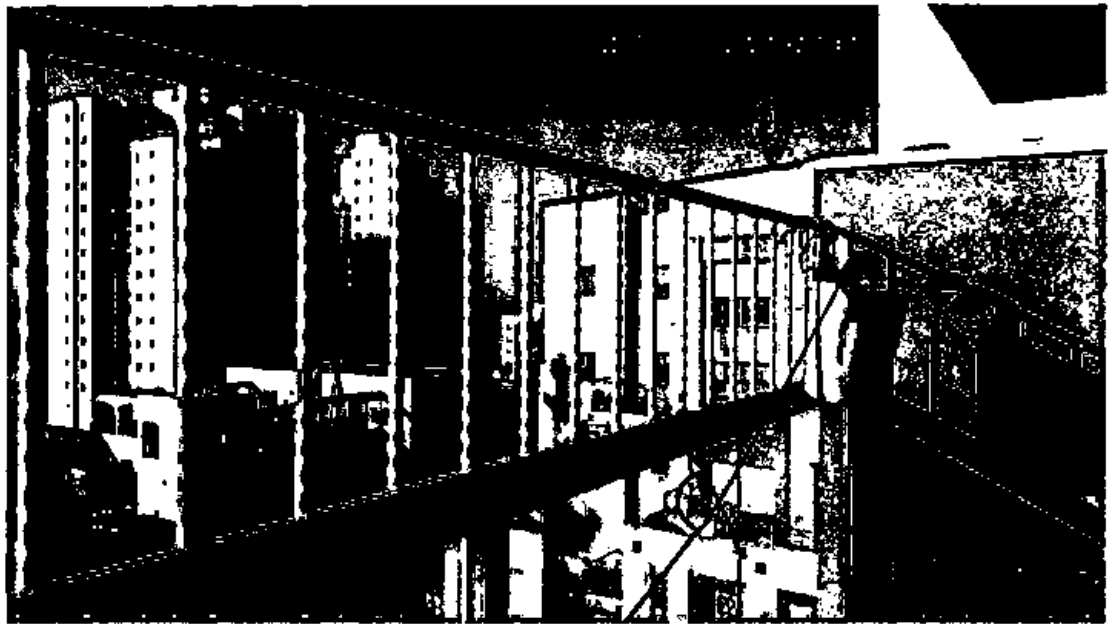
סרדין יוסי וסתנו לור 4 אלכו נען 4, סרדין יוסי וסתנו לור 8 אלכו נען 8, שכיח: ימית אלטיב

נספח ב'
אסמכתאות

תשריט הבניינים



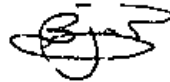




נספח ג'
תצהיר

אני הח"מ עומר ברנדס ת"ז 036864080 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר את האמת שאם לא כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, הנני מצהיר כדלקמן:

1. אני מתנגד לבקשת ההקלה המפורטת לעיל בהודעת ההתנגדות אשר לה מצורף תצהיר זה והנני מגיש תצהיר זה בתמיכה להתנגדותי האמורה.
2. הנני מצהיר כי כל האמור בהתנגדותי הוא אמת וכל הטענות העובדתיות בהתנגדות ידועות לי מידיעתי האישית.



אימות עו"ד

אני מאשר בזה כי ביום 29.10.17 הופיע בפני, עו"ד דני בוגוסלבסקי מסי רישיון 73921 מר עומר ברנדס נושא ת"ז 036864080 מרחוב כצנלסון 5, לוד ואחרי שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפני.

חתימת עורך-הדין

דני בוגוסלבסקי, עו"ד
מ.ר. 73921

