

## קובץ החלטות מס' 38/15 של ישיבת מועצה שלא מן המניין

שהתקיימה ביום שני, י"ח בשבט התשע"ה, 9.2.15

בשעה 19:00

באולם המליאה/קומה 5, בנין העירייה

משתתפים: דב צור - ראה"ע, מוטי עגמי - מ"מ ראה"ע, דוד ביטן - מ"מ ראה"ע, רז קינסטליך - סגן ראה"ע, ציון כהן - סגן ראה"ע, אריה כהן - סגן ראה"ע, אייל מושיוב - משנה לראה"ע, משה לבהר, יפעת מאירוביץ יפת, אוהד אוזן, אבי חיים, יוסי חממי, ליאל אבן זוהר בן דוד, יפת מנחם, יצחק אבשלומוב, שמעון טרבלסי, סורין גנות, מאיר עקיבא.

חסרים: דורון אוזן - משנה לראה"ע, אבי דנינו - משנה לראה"ע, פרופ' תמיר רונן, לימור גור, איתן שלום, עידן מזרחי, ישראל מוטעי, מיכאל רייף, קרן דנה, אלי יבלון, אסף דעבול.

נוכחים: פרנקו גונן - מנכ"ל העירייה, אלי יהלום - מהנדס העירייה, יוסי כהן - גזבר העירייה, גלעד אברהמי - מנהל אגף נכסים, טובה סער - מזכירת מועצת העירייה, עו"ד אייל קוצ'ינסקי - יועץ משפטי לעירייה.

הישיבה נפתחה בשעה: 19:13

## צד סדר היום:

### 1. נווה הדרים – תיקון הסכם העקרונות מיום 6.8.14. והארכת מועדים.

חב' נאות מזרחי והאחים עזרא הינם בעלי מגרש בייעוד מסחרי ברח' הקוקיה 33, גוש 6287 חלקה 289, שכונת נווה הדרים.

משך שנים ארוכות לא נתבקש ולא הוצא היתר בניה במגרש, העירייה הוציאה צו חניה לגביו ואף סללה והכשירה בו חניה ציבורית לרווחת הציבור. לאחר סלילה זו הגישו הבעלים בקשה להיתר לבנית מרכז מסחרי.

בשנים האחרונות מתנהלים בין הבעלים לבין הועדה המקומית הליכים משפטיים רבים, בהתייחס לבקשת הבעלים להקים מרכז מסחרי במגרש.

נוכח מצוקת החניה הקיימת במגרש, קבעה ועדת הערר המחוזית כי יש מקום לאפשר לעירייה ליזום תכנית אשר תחייב הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי כתנאי להקמת המרכז המסחרי.

החלטת ועדת הערר בוטלה ע"י ביהמ"ש לעניינים מנהליים, ואולם ערעור שהגישה הועדה המקומית על החלטה זו נתקבל ע"י ביהמ"ש העליון.

לאחר החלטת ביהמ"ש העליון ובהתאם לה פרסמה הועדה המקומית תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק הת"ב, ולאחרונה נדחו 2 עררים שהוגשו ע"י הבעלים כנגד הודעות אלו.

כיום מופקדת תכנית לחיוב בניית חניון ציבורי תת-קרקעי במגרש שבנדון, לה הוגשו מס' התנגדויות.

כמו כן, ניהלו הצדדים הליכים משפטיים ביחס לצו החניה שהוצא למגרש, וביחס לתכניות שונות שיזומו במגרש. במסגרת הליכים אלו, ניסתה העירייה לגבש הסדר עם הבעלים, לרבות בדמות החלפת מגרשים, ואולם הסדרים אלו לא צלחו.

עוד הוגשה ע"י הבעלים תביעה כנגד הועדה המקומית ע"ס 30 מלש"ח בגין נזקים שנגרמו להם לכאורה עקב העיכוב בקבלת היתר הבניה.

לאחרונה נתקבלה בעירייה פניה מאת רוכש פוטנציאלי של המגרש, אשר ביקש להגיע להסכמות מראש לגבי השימוש במגרש, והאפשרויות שתציע לו העירייה למגרש חלופי, באופן אשר יאפשר הותרת החניה שהכשירה העירייה במגרש, לרווחת השכונה.

בין הצדדים נוהל מ"מ ממושך והעירייה אישרה בישיבתה מס' 19/14 מיום 6.8.14 את ההסכם העקרוני אליו הגיעו הצדדים.

עקרונות ההסדר הינן כי תחת המגרש האמור ימסר לקונה מגרש חלופי בייעוד מסחרי בחלקה 10 אשר אינה בבעלות העירייה, בה ניתן יהיה לבנות 2,500 מ"ר ברוטו, כולל 2 עמדות תדלוק (תחנת תדלוק זעירה) בחזית לכיוון רח' יגאל אלון. לצורך מימוש הסדר זה, יערך דיון עם בעלי החלקה.

תערך שומה לשני המגרשים, והאיזון בין השווים יהיה בזכויות בניה או בתשלומי איזון. במידה והליכי התכנון יתמשכו, יינתן פיצוי נוסח בזכויות בניה.

במידה וההליך התכנוני לא יצלח, תוכל העירייה לחייב את הקונה להקים חניה תת-קרקעית ציבורית במגרש המקורי, מתחת למבנה המסחרי שיוקם על ידו. שטח החניון הציבורי יעמוד על כ- 2,100 מ"ר, ויכלול 70 חניות אשר תעמודנה לרשות הציבור ללא תשלום 24 שעות ביממה. 15 מקומות חניה מתוך ה- 70 תוכרנה לצרכי תקן החניה של המבנה.

כמו כן, החניות העליות תהינה פתוחות לציבור ללא תשלום בין השעות 20:00 בערב ועד השעה 8:30 בבוקר. נוכח עלויות הקמת החניה התת-קרקעית, יהיה זכאי הקונה לפיצוי בזכויות בניה נוספות.

ההסדרים החלופיים המפורטים לעיל, יאפשרו מתן פתרון למצוקת החניה בשכונת נוה הדרים, לרבות ע"י הקמת חניון ציבורי תת-קרקעי, וזאת ללא כל עלות כספית מצידה של העירייה. יצוין, כי הסדר זה אינו מתייחס לתביעת הבעלים המקורי.

לאחרונה פנה היזם החלופי בבקשה לבצע מספר תיקונים בלוחות הזמנים וכן לאשר הארכת מועד להסכם העקרונות, שתוקפו חלף, על מנת שיוכל לחתום על ההסכם עם חב' נאות מזרחי ואח'.

**לאור האמור התבקשה המועצה לאשר את הסכם העקרונות המתוקן והכולל הארכת מועדים (המצ"ב).**

**כמו כן, מצ"ב הסכם העקרונות הקודם שאושר ע"י המועצה בישיבתה מיום 6.8.14.**

התנהל דיון במהלכו ענו ראה"ע – מר דב צור, מ"מ ראה"ע – מר דוד ביטן ויועץ משפטי לעירייה – עו"ד אייל קוצ'נסקי לשאלות חברי המועצה.

**מ"מ ראה"ע- מר דוד ביטן ביקש להדגיש, כי תוקף ההסדר הינו עד ל- 15.3.15.**

**ראה"ע – מר דב צור העמיד להצבעת חברי המועצה אישור תיקון הסכם העקרונות והארכת המועדים, כולל שלושה תיקונים:**

1. זכות העירייה לדרוש הקמת חניון תת-קרקעי הופכת לחובה וכתנאי להיתר;
2. הקרקע החומה תהיה בבעלות העירייה, במידה ותבוצע החלפה של הקרקע החלופית;
3. פינוי המגרש יעשה תוך חודש ממועד קבלת היתר הבניה.

להלן ההצבעה:

בעד- 17

נגד- /

נמנע- /

**מחליטים: מאשרים (פה אחד) תיקון הסכם העקרונות והארכת המועדים, כולל שלושת התיקונים: 1. זכות העירייה לדרוש הקמת חניון תת-קרקעי הופכת לחובה וכתנאי להיתר;**

**2. הקרקע החומה תהיה בבעלות העירייה, במידה ותבוצע החלפה של הקרקע החלופית;**

**3. פינוי המגרש יעשה תוך חודש ממועד קבלת היתר הבניה.**

**הישיבה הסתיימה בשעה: 19:40**

**דב צור  
ראש העירייה**

**טובה סער  
מרכזת ישיבות מועצת העירייה**

