

## הצעה לסדר

(לפי סעיף 27א' לתוספת השנייה לפקודת העיריות)

שנוי ייעוד חלקה 618 בגוש 6614

בכתובת המאבק 6 רמת השרון

## הרקע :

1. חלקה מס' 618 בגוש 6614 (רחוב המאבק 9) בשכונת רסקו הוגדרה בתוכנית רש 210/א בייעוד של מסחר.
2. סעיף 48 בתקנון התוכנית יצר סל רחב של "תכליות" – ונקב ב- 18 שימושי מסחר המותרים בחזית חנויות: כגון מכולת, קפה ומסעדה.
3. רש/210 היא תוכנית מתארית שנרקמה במועצה המקומית של המושבה, בתחילת שנות ה-60 של המאה הקודמת, ואושרה על ידה בשנת 1965.
4. באותן שנים, שכונת נווה רסקו שהייתה לנגד עיני המתכננים, הייתה ברובה שטח לא מיושב. חלקה 618 לא הייתה בנויה. מספר תושבים ברמת השרון כולה היה כ- 15,000 (פחות משליש התושבים היום).
5. כוונת המתכננים הייתה טובה בעיתה. הם יצרו בגוש 6614 שבשכונה, משולש של 3 קוודקודי מסחר. אחד מהם חלקה 618. שני קוודקודי המסחר הנוספים: אחד ברח' המייסדים (רביבה וסיליה) והשני ברח' הסייפן. לנגד עיניהם היה צורך במסחר מקומי המשרת ותומך בצרכים שכונתיים.
6. מאז שקיבלה התוכנית תוקף בוועדה המחוזית ב- 1970 - גדלה אוכלוסיית רמת השרון פי 3. שכונת רסקו שמחציתה הייתה שדות חקלאיים יושבה בציפוף רב והיא ממשיכה להצטופף בתהליכי התחדשות עירונית.
7. 50 שנה שחלפו הם שנות 2 דורות. הצרכים של שכונת נווה רסקו השתנו. היום בפתח 2023 הצורך בחלקה מסחרית של חצי דונם במרחק של מאות מטרים מרחוב אוסישקין התייתר.
8. גם אם היה לחלקה 618 צורך מסחרי שכונתי היא לא עמדה במבחן ולא ממשה את ייעודה. היא שימשה שנים רבות סניף בנק ששירת את כל העיר ואולם תצוגה למטבחים ששירת את האזור. מכאן שתכליתה המסחרית לתועלת השכונה מיותרת.
9. מה אם כן השתנה? בניגוד לחוסר הצורך השכונתי והעירוני, השתנה הפוטנציאל העסקי של הנכס בחלקה 618. אם במשך 65 שנים לא היה לחלקה כל מענה שכונתי הרי שברוח הזמן והשינויים בהרגלי הצריכה ורמת החיים בישראל, הגיעו בעלי הנכס למסקנה שעסק של מסעדה יניב להם את התשואות הגבוהות ביותר. ולכן הם מפקיעים את כוונת "האבות המתכננים" - **לא כדי להיטיב עם השכונה** אלא עם עסקיהם. והם נחושים להקים מסעדה בלב שכונת המגורים.
10. אין ספק שלא זו הייתה כוונת המתכננים באשר לתכלית שתהייה ראויה בשנת 2023. הסעיף "בית קפה ומסעדה" מוזכר ברשימת התכליות הוא בבחינת "הנייר סובל הכל".

11. בשנת 2023 לא רק שאין צורך במסעדה שכונתית. גם אין לה זכות קיום שכונתי. מסעדה ברח' המאבק 9 תהייה כתובת לכל תושבי העיר, שמספרם גדל פי 3 מאז 1965, והיא עלולה גם למשוך ולשרת אלפי לקוחות מחוץ לעיר.
12. עיר היא אורגן חי, הגדל מתפתח לובש ופושט צורה ומשתנה על ציר הזמן. היא מארג דינמי שנועד לשרת אנשים רצונות מאויים של שותפויות וניגודים. של תכליות וחרויות שלעיתים מתנגשות זו בזו. תפקידן של מועצת העיר והוועדה המקומית לתכנון מיטבי. לקבוע כללים ותכליות ראויות ולאזן איזונים נכונים ומיטביים. חירותו של בעל עסק צריכה לעצור במקום שחרותו של ציבור גדול נפגעת פגיעה קשה ולא מידתית.
13. מתכנני העיר צריכים לבחון את התוכניות ואת התאמתן לזמנים ולתהליכים האורבניים והדמוגרפיים העוברים על העיר.
14. אין מובהק יותר מן המקרה שלפנינו בצורך לבחון מחדש את התכנון ולהתאים אותו לצרכי העיר והשכונה לאחר 57 שנים. חובה על מועצת העיר לבחון מחדש את ייעודי הקרקע לחלקה הנדונה ולהתאים אותם לשנת 2023.

#### **מועצת העיר תתבקש:**

1. להנחות את הצוות המקצועי להביא בתוך חודש ימים בפני וועדת המשנה הודעה לפי סעיפים 77-78 לחוק התכנון והבנייה על הכנת תוכנית לחלק 618 בגוש 6614 והקפאת התכנון ומימוש הזכויות בנכס.
2. ההודעה לפי 77-78 תוגש לאישור הוועדה המחוזית במהירות הגדולה ביותר האפשרית.
3. להנחות את הצוות המקצועי בערייה לתכנון בדחיפות תב"ע נקודתית לחלקה 618 ושינוי ייעוד הקרקע למגורים. התוכנית תובא בפני וועדת המשנה לתכנון ובנייה עד 1.10.22.
4. התב"ע תוגש לאישור הוועדה המחוזית בתחילת 2023.

**המציע : מיכאל דורון**