

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

השתתפו חברי הועדה:

- גב' דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז - (מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות- חברה)
גב' נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
מר בני חיים, נציג שר הבינוי - (מ"מ נציגת שר הבריאות-חבר)
מר יהודה בן חמו, ראש העיר כפר סבא - (נציג הרשויות המקומיות – חבר)

גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד שרון טל, יועצת משפטית לוועדה המחוזית
גב' אבישג מאור, לשכת התכנון
גב' מיכל לשם, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר המשפטים
נציגת שר הבריאות

מרחב תכנון מקומי: ראשון לציון

תכנית מס': 413-0128595 : רצ/1/1000

מטרות התכנית :

- תכנון מתחם בשטח של כ- 1,490 דונם המשלב תעסוקה, מגורים, פארק עירוני ומתחמי פנאי. התכנית המוצעת כוללת:
- א. תכנון מתחם תעסוקה משולב במשולב בין תעשייה עתירת ידע (היי-טק) מרכזים פיננסיים, משרדים, עסקים, מסעדות, מוסדות מחקר ומוסדות חינוך יעודי, מתחמי פנאי ומגורים.
 - ב. תכנון תנועה וחנייה מערכתית ופנים מתחמי, הכולל חיבור למערך הדרכים החיצוני למתחם והתחברות לכבישים בינעירוניים ולרחובות העירוניים.
 - ג. מיתוג המתחם כייחודי ושונה כולל טיפול ייחודי במרחב הציבורי (עיצוב אורבאני, שילוט ייחודי, שפת רחוב וכו').
 - ד. פיתרון עקרוני למבנים ולמגרשים במרחב הציבורי והפרטי במתחם, כולל התייחסות ארכיטקטונית.
 - ה. התכנית קובעת זכויות בניה במסגרת שימושי קרקע עיקריים, בכללם 4900 יח"ד בתמהיל מגורים:
 - 2500 דירות גדולות
 - 1000 דירות קטנות
 - 600 יח"ד מוגן
 - 800 יח"ד למגורי סטודנטים.
 - ו. התכנית מבטלת את חלופת הדיפו המאושרת בתמ"א 4/א/23 ומייעדת את תא שטח 1001 במקומה.

גושים וחלקות :

- גוש 3946 חלקי חלקות: 95, 229, 360, 363
גוש 3946 חלקות במלואן: 227, 228
גוש 3947 חלקי חלקות: 7, 12, 66, 67, 72, 74
גוש 3947 חלקות במלואן: 10, 11, 65
גוש 5030 חלקי חלקות: 166
גוש 5032 חלקי חלקות: 38, 40, 47
גוש 5033 חלקי חלקות: 67

השתתפו:

- עו"ד מאיר הולצמן, מתנגד.
גב' שחף רוט, מתמחה משרד ליפא מאיר ושות'.
עו"ד עופר טויסטר, ב"כ חב' הצלחת יחזקאל.
עו"ד מיטל טויסטר, ב"כ חב' הצלחת יחזקאל.
מר נויוביץ מנחם, חב' הצלחת יחזקאל.
גב' דודזון אוולין-שגיא, חב' הצלחת יחזקאל.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

עו"ד אביעד שוב, ב"כ בעלים פרטיים.
מר לנדאו שמואל, בעלים.
גב' רויטל שגיא, נת"ע.
גב' לילך רדזי שילוח, מקורות.
מר מסילתי משה, בעל קרקע.
מר דב צור, ראש העיר ראש"ל"צ.
אדר' אלי יהלום, מהנדס העיר ראש"ל"צ.
מר חיים לשם, ועדה מקומית ראש"ל"צ.
עו"ד גלי שיצר, יועמ"ש לועדה המקומית.
מר אבי רחמני, אגף היטל השבחה ראש"ל"צ.
מר שמואל פן, שמאי התכנית.
מר יובל דנוס, שמאי הועדה המקומית.
מר אמיר טיקטין, יועץ חשמל.
מר רן קליק, יועץ סביבה.
מר ירון עברון, יועץ תנועה לתכנית.
אדר' נעמן בלקינד, עורכי התכנית.
אדר' דורון רוהטין, עורכי התכנית.

רקע:

תכנית מתחם ה- 1000 הינה תכנית בשטח של כ- 1490 דונם המשלבת שימושים לתעסוקה, מגורים, פארק עירוני ומתחמי פנאי, ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של ראשון לציון. מצפון לתכנית נמצא אזור התעסוקה (מטרופוליני משני), מדרום לתכנית מתחם הסופרלנד והאגמים וממערב שטח "לתכנון בעתיד" (שטחים ביטחוניים).

האזור נמצא במרחב נגיש תחבורתית באופן מובהק, הן מבחינת רכב פרטי והן מבחינת תחבורה ציבורית, כאשר בסמוך לשטח התכנית ממוקמת תחנת רכבת משה דיין ו-3 קווי רק"ל בתכנון (חום, ירוק, אדום).

התכנית מציעה להסיט את הקו החום משד' מרילנד לרח' הפנימי המגיע עד לסופרלנד, ע"מ לתת דרגת שירות גבוהה יותר למתחם ולסופרלנד ומציעה שטח ייעודי חדש לדיפו לקו החום, שטח שאינו מופיע בתמ"א 23/ א/ 4.

התכנית מורכבת מ- 3 מתחמים מרכזיים, כולם בייעודים מעורבים ותמהיל שימושים משמעותי. יחד עם זאת, המתחם הצפוני מוטה תעסוקה, המזרחי מוטה תעסוקה ומגורים והמתחם הדרום מערבי מוטה מגורים, מגורים מיוחד ומוסדות ציבור. במתחמים ב' ו- ג' תוכן תכנית איחוד וחלוקה בסמכות הוועדה המקומית. במתחם א' יוכן תשריט לצרכי רישום בלבד.

היקף זכויות הבניה בתכנית:

מגורים - 4900 יח"ד (1,400 לדיור מיוחד, 2,500 יח"ד רגילות ו- 1000 יח"ד קטנות), סה"כ 583,965 מ"ר עיקרי (127,200 מ"ר לדיור מיוחד, 456,765 ליתר מגורים).

תעסוקה - 1,215,052 מ"ר עיקרי

מסחר - 89,775 מ"ר עיקרי

מבני ציבור - 154,748 מ"ר עיקרי

תיירות - 43,459 מ"ר עיקרי הכוללים 870 יחידות מלונאיות.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

השתלשלות העניינים בתכנית:

- (1) התכנית נדונה במליאת הועדה המחוזית ב- 30.6.14 והוחלט להפקידה בתנאים. במסגרת התנאים להפקדת התכנית הוחלט (סעיף 20 בהחלטת הועדה):
"לנושא גריעת הדיפו מתחום התכנית, הועדה לאחר שהתייעצה עם משרד התחבורה ושוכנעה כי האפשרות לתכנון אזור תפעול לא נפגעה מאחר והתכנית מציעה אזור חדש בתכנית זו, מחליטה כי תנאי להפקדת התכנית בהתאם לסעיף 20.4 בתמ"א/23/א/4 הוא אישור המועצה הארצית. תנאי למתן תוקף לתכנית הוא אישור תכנית מתאר מחוזית לגריעת הדיפו בתחום תכנית ה- 1000 או תיקון לתמ"א, המוקדם מביניהם, בכפוף לייעוץ משפטי. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם, בתיאום עם לשכת התכנון והייעוץ המשפטי."
- (2) התכנית נדונה בוועדה המשותפת לתחבורה יבשתית ב- 9.7.14 אשר המליצה למועצה ארצית על אישור תכנית רצ/1/1000 כנדרש בסעיף 20.4 בתמ"א/23/א/4.
- (3) בתאריך 16.9.14 קיימה ועדת המשנה להקלות מתשתיות תחבורה דיון בתכנית רצ/1/1000 לפי סעיף 20.4 לתמ"א/23/א/4 והחליטה כדלקמן:
"הועדה, בתוקף הסמכות שניתנה לה על ידי המועצה הארצית, מחליטה לאשר את הפקדת תכנית מספר רצ/1/1000, בתחום שיועד לאזור התחזוקה המזרחי בראשון לציון בתמ"א/23/א/4, לפי סעיף 20.4 להוראות התמ"א וזאת לאחר שהתרשמה כי בכוונת נת"ע לערוך שינוי במיקום אתר התחזוקה ולאחר שהשתכנעה כי התכנית מייעדת שטח להעתקתו המקובל על נת"ע..."
- (4) התכנית הופקדה ב- 29.4.15.
- (5) התכנית נבדקה לפי סעיף 109 לחוק התו"ב ונקבע כי אינה טעונה את אישור שר הפנים. עם זאת, התקבלו הערות מנהל תכנון.
- (6) לנוכח השינוי המוצע במסגרת התכנית לפיו אתר הדיפו המאושר בהתאם לתמ"א/23/א/4 (המצוי בתחום שטח תכנית רצ/1/1000), קיימה מליאת הועדה המחוזית ב- 18.5.15 דיון בתכנית לשינוי לתמ"מ/3/21, שמספרה תמ"מ/3/21/32, במסגרתה הוצע מיקום חלופי לאתר הדיפו המאושר. הועדה החליטה להמליץ על הפקדת התכנית בפני המועצה הארצית.
- (7) בדיון מיום 4.8.15 החליטה המועצה הארצית להפקיד את התכנית להתנגדויות הציבור.
- (8) בעת הפקדת תכנית רצ/1/1000 התקבלו 10 התנגדויות בכללן התנגדויות של בעלי עניין בקרקע, חברת מקורות, הדיר הממשלתי, חברת נתיבי תחבורה עירוניים (נת"ע) ומהנדס העיר ראש"צ, וכן, התנגדות נוספת באיחור למועד ההפקדה מטעם רשות שדות התעופה.

מהלך הדיון הפומבי:

בפתח הדיון הצהיר עו"ד אביעד שוב כי עו"ד רונן סוויסה ועו"ד יעקב סלומון מסירים, בשם המתנגדים, את התנגדותם לתכנית.

ראש העיר ראש"צ ביקש להדגיש את החשיבות בקידומה של התכנית לעיר בהיבט של מהות התכנית והשימושים שהיא מציעה לרבות היקף תעסוקה נרחב והן בשל גודלה.

עו"ד מאיר הולצמן הציג את התנגדותו לתכנית:

1. חוזר על כל מה שנכתב בהתנגדות.
2. **חלוקת התכנית למתחמים** - סעיף 122 (2) בחוק התו"ב עוסק בצדק חלוקתי. אין צדק חלוקתי בתכנית לנוכח הטבלה השמאית המצורפת למסמכי התכנית שנעשתה בעריכת השמאי שמואל פן. הטבלה אינה משקפת את המצב היוצא של המגרשים וטבלה אינה נסמכת על הקריטריונים הנדרשים. המתנגד התייחס לפסק דין מלצר שלדבריו תומך בהתנגדותו (פ"ס"ד מס' 556/05).

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

3. חלקות 10, 12 תהיינה במתחם מס' 3 (ג) ובהן ישנה הצטברות של שטחי ציבור המיועדים לשרת את המגורים. אלה גורמים לרעש, צפיפות ומקשה באופן משמעותי על איכות חיים של המגורים בסביבה.
4. המתנגדים סבורים כי נכון לבטל את הכביש הממוקם באמצע מתחם המגורים (תאי שטח 863, 846) מאחר והכביש מביא להפרעה למגורים ופגיעה באיכות חיים.

עו"ד עופר טויסטר הציג את התנגדותו לתכנית:

1. המתנגדים בעד קידום התכנית, עם זאת, סבורים שנעשה אי צדק במתווה התכנית.
2. בעבר בוצעו הפקעות על ידי העירייה ונתחם הסכם עקרונות בין בעלי הקרקע והעירייה במסגרתו הובטח פיצוי בעבור אותן הפקעות. המצב הנכנס של בעלי הקרקע הוא שונה מאחר ויש הבטחה של הממסד על חלקות המתנגדים הנמצאות בתחום התכנית. כמו כן, מסמך העקרונות של פן חותר לצדק חלוקתי מבלי להתחשב בשווי הנכנס לאור ההסכם.
3. המתנגדים חוזרים על הכתוב בהתנגדות שהגישו לרבות סעיף המורה על בעלות אחת בשימושים של דיור מיוחד, היעדר שטחי שירות וכו'..

רויטל שגיא הציגה את התנגדות נת"ע לתכנית:

1. מבוקש שתינתן אפשרות לחציה של דרך מרילנד.
2. מבוקש לתאם את היתר הבניה עם נת"ע למניעת תקלות בעתיד.

לילך רדזי הציגה את התנגדות מקורות לתכנית: בתחום הדרך המתוכננת קיימת רצועת תשתיות ברוחב 50 מטר לצורך הקמת קו מים לדרום גוש דן, טרם החל ביצועו. הרצועה המערבית לכביש מיועדת למקורות ובעבר היה צריך קו בקוטר 42 וכעת נדרש קו בקוטר 80. לצורך כך מבקשים את ההרחבה של הרצועה.

מתכנת המחוז ומ"מ יו"ר הועדה הבהירה כי תת"ל 36 גוברת על התכנית ומוטמעת במסמכי התכנית ומאפשרת להניח קו תת קרקעי ואינה מגבילה את רוחב הקו.

נציגת מקורות השיבה שברגע שיבוצע הכביש המתוכנן לא ניתן יהיה להניח את הקו.

מתכנת המחוז ומ"מ יו"ר הועדה הקריאה את התנגדות רש"ת והדיור הממשלתי מאחר ולא נכחו בדיון.

מהנדס העיר ראשל"צ, אלי יהלום, הציג את התנגדות מהנדס העיר לתכנית והבהיר כי הועדה המקומית לא מתנגדת לעצם התכנית אלא מבקשת מספר תיקונים, להלן:

1. תאי שטח 701, 710 הם שער הכניסה למתחם ומחברים את תחנת הרכבת לתכנית. הרצועה המחברת היא רחבה ומבוקש לייצר מעבר יותר עירוני ומזמין ולכן מבקשים לחבר בין תאי השטח ולאפשר תוספת זכויות בניה.
2. מבקשים לנייד זכויות מתא שטח 701 לתא שטח 710 ולהגדיל את מס הקומות בתא שטח 501 המאוחד מ- 22 קומות ל-40 קומות.
3. מבקשים לאפשר גמישות בתכנית למעברים מעל/ מתחת לקרקע או שצ"פ על מנת לייצר קשרים בין המתחמים.
4. מבקשים להעביר נתיבים ולמקם תחנות תח"צ לאו דווקא תח"צ רגילה. מבוקש שתהיה גמישות בתחום יעוד דרך/ שביל למעליות אופקיות, monorail וכדומה.
5. מבקשים לבטל את דרך מס 6 שבתא שטח 848.
6. מבוקשת הקלה לכביש איילון ככתוב בהתנגדות.
7. בהתייחס למתחם הדיפו - העירייה הסכימה למקם את שטח הדיפו כך שהוא יועתק בתחום התכנית ולכן סבורים שהדיפו, המסומן בתכנית כמתחם ד', ראוי להיות חלק ממתחם ג'

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

במסגרת תכנית לאיחוד וחלוקה. מהנדס העיר עדכן שהמועצה ארצית בדיון מיום 4.8.15 אישרה את השינוי לתמ"מ 3/21 להעתקת הדיפו.

מתכנת המחוז ומ"מ יו"ר הועדה ביקשה מנציגי הועדה המקומית להשיב להתנגדויות לתכנית.

היועמ"ש מטעם הועדה המקומית הציגה את המענה להתנגדויות בנושאים השמאיים:

1. התנגדות עו"ד הולצמן -

- 1) **לעניין הטענה בנושא צדק חלוקתי** - ציינה כי אותו פס"ד מוזכר עליו דיבר המתנגד מראה כי אין חובה לאזן בין המתחמים ובתכניות גדולות ניתן ליישם חלוקה למתחמים. הטבלה של השמאי פן מהווה מסמך רקע בלבד המשווה בין המתחמים מבחינה כלכלית, ולאחר אישור התכנית תערך תכנית מפורטת שתקצה את זכויות הבניה.
- 2) **לעניין הטענה הנוגעת לריכוז הפרשות לצרכי ציבור במחוז ג'** - ההפרשות בתכנית הן בהתאם לפרוגרמה מחייבת של משרד הפנים ואינן עולות על המקובל. הפיצוי בגין ההפקעות יעשה באמצעות זכויות בניה שיוקצו ושישביחו את הקרקע. מעבר לכך, השטח נחוץ לטובת קריית חינוך גדולה שתשרת את התכנית.

2. התנגדות עו"ד טויסטר -

- 1) התכנית מבוססת על חלוקה לשלושה מתחמי תכנון נפרדים. החברה המתנגדת הייתה שותפה לתכנון והייתה ערה לפיצול בין המתחמים. הטענה לאיחוד המתחמים עומדת בסתירה לשותפות שהיתה מולם.
- 2) **בנושא הסכם העקרונות** - הועדה המקומית קיימה את התחייבותה ב"הסכם העקרונות" בהקצותה לחלקה 228 זכויות בהיקף העולה על הקבוע ברצ/1/62 (תכנית שלא אושרה).
- 3) **טענה בנושא היטל השבחה** - הנושא אינו רלוונטי כאשר מדובר בשווי בין מתחמים וכאשר אין עוד תכנית לאיחוד וחלוקה.
- 4) ביטול החלוקה למתחמים לא יאפשר את מימוש התכנית מאחר וללא החלוקה יהיה מתחם אחד ענק ועירוב בעלים שאינם קשורים אחד לשני.

ראש העיר ראשל"צ, דב צור ביקש להוסיף כי הסכם העקרונות בין ראשל"צ לבעלי החלקות לא עבר את אישור הועדה המקומית ולמיטב ידיעתו גם לא את מועצת העיר. הוא לא מחייב את מוסדות התכנון. כמו כן, ציין כי 50% מהקרקע בתכנית היא בבעלות העירייה ובמסגרת התכנית נעשה איזון. עוד הוסיף כי מדובר בפירוק של הרבה בעלי זכויות שקולם לא נשמע וכי ההפקעות הנטענות קודמות גם להכנת תכנית רצ/1/62 וגם אז נבדק מצב יוצא ונכנס ולא עלו טענות בעניין הפקעות.

מהנדס העיר ראשל"צ המשיך להשיב למתנגדים:

3. התנגדות הדיור הממשלתי -

הועדה המקומית מקבלת את ההתנגדות בחלקה על מנת לאפשר מענה לשירותי הכבאות וגישה לבית הספר.

מתכנת המחוז ומ"מ יו"ר הועדה שאלה את נציגי הועדה המקומית האם השטח אותו מבוקש להרחיב לצורך הרחבת דרך הגישה הינו ביעוד ציבורי ובבעלות העירייה?

מהנדס העיר ראשל"צ השיב כי הכניסה לאזור הכבאות היא ביעוד ציבורי ובבעלות של העירייה.

4. התנגדות רש"ת -

מבקשים לדחות את ההתנגדות מאחר ואין חריגה בתכנית מעבר לגבהים בתמ"א 4/2 ולכן הסעיפים המבוקשים אינם רלוונטיים, כמו כן, מדובר בשטחים שלא מסכנים ציפורים. ביחס לבקשה להתנות בתיאום את המבנים שמעל 60 מטר - לא מקבלים את ההתנגדות מאחר והמבנים לא יעלו על 180 מטר.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

5. התנגדות מקורות -

מוצע שבמסגרת תכנית הבינוי של התכנית ייקבע מיקום קו המים.

6. התנגדות נת"ע -

מוצע שבמסגרת הליך מפורט יתבצע התאום ולא כתנאי להיתר בתכנית.

מתכנת המחוז ומ"מ יו"ר הועדה ביקשה את התייחסות נציגי הועדה המקומית להתנגדויות במסגרתן מבוקש לבטל כבישים (התנגדות עו"ד הולצמן לביטול תאי שטח 846, 863 והתנגדות הועדה המקומית לביטול תא שטח 848) והאם נבדקו תחבורתית.

מהנדס העיר ראשל"צ הסביר כי הכביש בתאי שטח 846, 863 הוא חשוב במתחם ולכן אין אפשרות לבטל אותו. לגבי הכביש הפנימי, תא שטח 848, הנושא נבדק ומאחר ומדובר בכביש פנימי שמחבר בין שני כבישים ראשיים ביטולו לא יביא לפגיעה מבחינה תחבורתית.

מתכנת המחוז ומ"מ יו"ר הועדה הסבירה כי חלק מההתנגדויות של הועדה המקומית, ככל שימצא לנכון לקבלן, עשויות להצריך הליך פרסום לפי סעיף 106 (ב) לחוק התו"ב. מאחר וחלק מסעיפי ההתנגדות הם בסמכותה של הועדה המקומית העלתה בפני נציגי הועדה המקומית את האפשרות להטמיע את השינויים במסגרת התכנית הנוכחית או לחילופין, תוכל הועדה המקומית ליישמן לאחר אישור התכנית ובהתאם לסמכותה בחוק.

מהנדס העיר ראשל"צ השיב כי הנושא היחיד אותו מעוניינת הועדה המקומית לשנות אף אם הוא כרוך בפרסום לפי סעיף 106 (ב) הוא הכללת מתחם הדיפו במסגרת מתחם ג' לאיחוד וחלוקה. לכל יתר ההתנגדויות שהגישה הועדה המקומית לא מתעקשת עליהם מאחר ותוכל לקדם באופן עצמאי.

היועמ"ש של הועדה המחוזית הסבירה כי קיים קושי בהכללת מתחם הדיפו כחלק ממתחם לאיחוד וחלוקה מאחר שמדובר בתשתית על עירונית שלא נועדה לשרת את התכנית. וכן, כיצד מתיישב עם האיזונים הנטענים בתכנית.

ראש העיר ראשל"צ השיב כי השמאי לא לקח בחשבון את העובדה שללא פינוי הדיפו לא ניתן היה לממש את זכויות הבניה.

מתכנת המחוז ומ"מ יו"ר הועדה הסבירה כי קיימת חו"ד משפטית של היועמ"ש לממשלה, אליו כפופה הועדה המחוזית ועל פיה לא ניתן להכניס לאיחוד וחלוקה ייעודי קרקע שלא משרתים את התכנית. דיפו הוא צורך כלל ארצי ולא משרת ישירות את השכונה ולכן לא ניתן להכניסו למתחם לאיחוד וחלוקה.

מתכנת המחוז ומ"מ יו"ר הועדה ביקשה את התייחסות המתנגדים להתייחסות הועדה המקומית להתנגדותם.

עו"ד עופר טויסטר ביקש לקבל את תגובת הועדה המקומית להתנגדויות מאחר ולא קיבל אותה. לאחר שנתבקש להתייחס לדברים שנשמעו בדיון, ציין כי אינו מסכים עם דברי ראש העיר כי הטענות ביחס לחלקה ההיסטורית מועלות לראשונה.

נציגת מקורות הקריאה את יחס התכנית לתת"ל 36 כפי שמבוטא בטבלה 1.6 ואת ההחרגה לשינוי קו המים.

נציגת נת"ע חזרה על הבקשה להתנות את היתר הבניה בתאום עם נת"ע.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

מהלך הדיון הפנימי:

מתכנת המחוז ומ"מ יו"ר הועדה סיכמה כי ישנם שלושה סוגים של התנגדויות כאשר מתוך 5 בעלי זכויות בקרקע שניים הסירו את התנגדותם. כמו כן, הסבירה כי התנגדות מהנדס העיר בחלקה מבקשת לייצר שינויים בתכנית המופקדת ולכן הועלתה בדיון השאלה בפני הועדה המקומית, באם להותיר את השינויים לסמכות הועדה המקומית. הנושא המהותי בעל השלכות משפטיות מהותיות הוא הבקשה לכליל את מתחם הדיפו במסגרת איחוד וחלוקה וכאן הועדה כפופה לחו"ד היועמ"ש לממשלה.

היועמ"ש של הועדה המחוזית הבהירה כי אין אפשרות להכליל הדיפו, שהינו תשתית ארצית, במסגרת איחוד וחלוקה, וגם אם מתחם הדיפו היה נשאר במתחם ג' לא היה ניתן לכלול אותו במסגרת איחוד וחלוקה.

החלטה:

הועדה לאחר ששמעה את המתנגדים לתכנית ואת דברי נציגי הועדה המקומית סבורה כי התכנית היא ראויה הן בשל עירוב השימושים העירוניים שהיא מציעה, לרבות מגורים בשילוב עם מוקדי תעסוקה פנאי ונופש, והן בשל מיקומה המאופיין בנגישות גבוהה בהיבט של תחבורה ציבורית.

הועדה בחנה את טענות המתנגדים בנושא החלוקה למתחמי תכנון בתכנית ומצאה כי החלוקה למתחמים (א', ב', ג') נעשתה בהתבסס על תפיסה תכנונית של המרחב ולאחר שנבחנו מספר חלופות תכנוניות שונות. כאמור ברקע ההחלטה שלושת מתחמי התכנון בתכנית תוכננו על סמך מאפיינים שונים ומתוך חשיבה תכנונית מושכלת, בכללותה: **מתחם א'** - הממוקם בסמוך לתחנת הרכבת ובגבול עם אזור תעסוקה מטרופוליני משני של ראש"צ. בהתאם לזאת, השימושים המוצעים במסגרת מתחם זה מכוונים לתעסוקה ונשענים על מענה משלים של תחבורה ציבורית המאופיינת בנגישות גבוהה. **מתחם ב'** - מתחם המשלב תעסוקה, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ותיירות כאשר בדופן המזרחית של המתחם, בסמוך לנתיבי איילון ולרכבת המתחם כולל שימושים לתעסוקה, בחלק הפונה אל השטח הפתוח ואל פארק הסופרלנד מדרום מוצעים השימושים למגורים, דיור מיוחד, ומבנים ומוסדות ציבור הנועדים לשרת את השכונה וכן שימושים למסחר ותיירות. **מתחם ג'** - הממוקם בחלקה המערבי של התכנית כולל שימושים למגורים בחלק הפונה אל הפארק בתכנית וכן מגורים ומסחר בחלק הפונה לפארק הסופרלנד מדרום, כמו כן, המתחם כולל שימושים למבנים ומוסדות ציבור על מנת לשרת את שכונת המגורים.

ככלל, החלוקה למתחמים נעשתה מתוך החשיבה שלכל מתחם תהיה היכולת לתפקד באופן עצמאי והחיבור בניהם יוצר באמצעות שטח פתוח בחלקה המרכזי של התכנית. מאחר והחלוקה למתחמים נעשתה על בסיס ראייה תכנונית, הועדה המחוזית קבעה כי אופן חלוקת הזכויות תבצע ברמה המקומית באמצעות תכנית עתידית. לצורך כך, התכנית קובעת שתנאי להיתר בניה הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות הועדה המקומית.

לאור הדברים לעיל מחליטה הועדה לתת תוקף לתכנית בכפוף לאישור תכנית לשינוי תמ"מ 3/21 (תמ"מ 3/21/32) לנושא העתקת הדיפו מתחום שטח תכנית רצ/1/1000, כאמור בהחלטת הועדה המחוזית מיום 30.6.14 ובכפוף לתנאים שיפורטו להלן. ככל שבתוך חצי שנה לא יינתן תוקף לאחת מהתכניות, תדון הועדה בתכנית שוב רק לעניין קביעת המועדים לסיום טיפול בתכנית.

1. רצועת התשתיות בתכנית מקורה בתת"ל 36 - "מתקן התפלת מי ים שורק על תשתיותיו" (פרסום אישור ברשומות 29.7.10). משכך, סימון חלקה הדרומי של הרצועה במסגרת השטח לאיחוד וחלוקה הינו שגוי. כמו כן הוראות התת"ל קובעות סעיף הפקעה. לאור זאת מורה הועדה על ביטול סימון השטח לאיחוד וחלוקה בחלקה הדרומי של רצועת התשתיות בתכנית.

2. רוחב רצועת התשתיות יוטמע במסמכי התכנית באופן מדויק בהתאם לתת"ל 36 ובהוראות התכנית סעיף 1.6 תוטמע הכפיפות להוראות התת"ל.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

3. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם למענה המפורט להתנגדויות לעיל.

4. תיקונים טכניים של לשכת תכנון.

מענה מפורט להתנגדויות:

עו"ד עופר טויסטר בשם חברת הצלחת יחזקאל בע"מ (בפירוק מרצון) בעלת זכויות בניה בגוש 3946 חלקה 228. להתנגדות מצורפת חו"ד שמאית בעריכת גב' אולין דודזון -

לטענה בדבר הצורך בביטול החלוקה למתחמים בתכנית מהסיבות: (1) קיים קושי רב בתכנון מיטבי של השצ"פ, מקום בו כל חלק ממנו שייך למתחם אחר, בבעלות אחרת, ואשר מימוש הזכויות בו כפוף להנחיות אחרות. (2) הכביש שמקיף את השטח הבנוי במתחם ב', ושמפריד בינו לבין השצ"פ, מחולק לאורכו בין שלושת המתחמים מה שלא יאפשר את תכנונו והקמתו של כל מתחם באופן עצמאי ויצור תלות בין המתחמים, בדגש על מתחם ב' שיזדקק לכביש כעורק תחבורה מרכזי - לדחות את הטענה - כאמור בפתיח ההחלטה החלוקה למתחמים נעשתה על סמך שיקולים תכנוניים וכך גם קביעת השצ"פ.

לטענה כי חלוקת הזכויות בין מתחמי האיחוד והחלוקה על בסיס הנחת המוצא כי מדובר במתחמים הזכאים לזכויות בשיעור דומה ("במצב הנכנס"), מוטעית ופוגעת בזכויות המתנגדות: (1) חלקה 228 היא חלק מהסכם עקרונות שנתחם בין המתנגדים לעירייה על פיו התחייבה הועדה המקומית להקנות זכויות למתנגדים כפיצוי על הפקעות שבוצעו במתחמים אחרים. המתנגדים טוענים כי התחייבות הועדה המקומית בתחום חלקה 228 מעלה את שווי השוק שלה, יותר מחלקות אחרות בתכנית בהן לא הייתה התחייבות על פי הסכם העקרונות שנחתם. (2) לטענת המתנגדים יש להעריך את שווי השוק של חלקה 228 גם לנוכח זאת שבשטח החלקה בוצעה בעבר הפקעה ושולם היטל השבחה בגין זכויות עתידיות. (טענה ששווי החלקה גבוה מחלקות שלא בוצעה בהן הפקעה ושולם היטל השבחה). (3) העובדה שעל פי תמ"א 23/א/4 על שטח חלקה 12 מסומן אזור לתחזוקה ותפעול של הרכבת, עובדה שמפחיתה את שווי של מתחם ג במצב הנכנס - לדחות את הטענה - כאמור בפתיח ההחלטה ובמענה לסעיף לעיל. הועדה פועלת בהתאם לעקרונות תכנוניים ואינה עוסקת בהסכמים ובהתחייבויות חיצוניות נטענות. תכניות אחוד וחלוקה ידונו בועדה המקומית בהתאם להנחיות תכנית זאת ובכפוף לדין.

לטענות בדבר סוגיית הדיור המוגן/ מעונות הסטודנטים: טענה כי סעיף 4.12.2 א (ה) (מנחה על בעלות אחת בכל תא שטח) יוצר קושי משמעותי בחלוקת הזכויות במתחם ובמימושם ויביא לעיכוב במימוש התכנית מאחר ומרבית הזכויות במתחם ב' מוחזקות על ידי בעלים פרטיים או חברות איגוד מקרקעין שחלקן מצויות בהליכי פירוק. כמו כן, הסעיף מקשה על מימוש יתר השימושים למסחר ותעסוקה המוצעים במסגרת אותו יעוד קרקע. המתנגדת סבורה כי יש לפצל את מעונות הסטודנטים למספר מבנים או מגרשים, שבכל אחד מהם היקף הזכויות נמוך יותר, תוך הפרדת הבעלות בין המבנים/ מגרשים - לדחות את הטענות- הועדה סבורה כי ההוראה בסעיף 4.12.2 א (ה) בתכנית המנחה על בעלות אחת בכל תא שטח היא הכרחית מאחר ונועדה להבטיח את מימוש השימוש לדיור מיוחד באופן מיטבי המצריך מתן שירותים משותפים ושמירה על רמת תחזוקה גבוהה. כמו כן, הועדה חוזרת על עמדתה כי השימושים ויעודי הקרקע בתכנית נקבעו על סמך שיקולים תכנוניים ואינה מוצאת כי יש לשנות את תפיסתה כך שהשימושים יהיו בהתאם לבעלויות בקרקע.

לטענה כי הגובה המקסימלי המצוין בטבלה 5 אינו מאפשר את ניצול מלוא הקומות המותרות במסגרת הגובה המקסימלי המותר - לקבל את הטענה - טבלת הוראות וזכויות הבניה תתוקן כך שגובה קומות הקרקע יכול ל- 6 מטר לקומת קרקע (לצורך תעסוקה/ מסחר), 3 מטר לקומות מגורים, ו- 3 מטר נוספים לקומה טכנית.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

לטענה להיקף שטחי השירות התת קרקעיים שהוקצו במסגרת התכנית למגרשים המעורבים, בדגש על מגרשים לתעסוקה ומסחר, אינם מאפשרים עמידה בתקני חנייה - לדחות את ההטענה - התכנית מנחה על תקן חנייה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, ככל שתידרש תוספת היא תתאפשר בהתאם לקבוע בתקן.

לטענה כי תא שטח 727 שהינו חלק מחלקה 228 (בבעלות חלקית של המתנגדים) לא נכלל באף אחד משלושת המתחמים ולא ברור למי משויך - לדחות את ההטענה - תא השטח המדובר לא צריך להיכלל באף אחד מהמתחמים. מדובר ביעוד ציבורי (דרך) במצב מאושר שהופך ליעוד ציבורי (שצ"פ) במצב היוצא.

לטענה כי בתאי שטח 406-401 ותא שטח 751 הוקנו זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת בעוד שמספר הקומות שהותרו מתחת לכניסה הקובעת הוא 0 - לקבל את הטענה - טבלת הוראות וזכויות הבניה תתוקן כך שירשמו מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת בתאי השטח הרלוונטיים. מספר הקומות יהיה 4.

לטענה כי הדרישה כי 50% מהדירות ביעוד "מגורים ומסחר" ו-"מגורים מסחר ותעסוקה" יהיו בגודל 75 מ"ר כולל ממ"ד מביאה לכך שיתרת הדירות במגרשים אלה יהיו בשטח ממוצע גבוה במיוחד המהווה בעיה מבחינה שיווקית. מבוקש להקטין את שיעור הדירות הקטנות או להגדיל את מספר יח"ד - לקבל את הטענה בחלקה - הועדה לא מאשרת להפחית את שיעור יח"ד הקטנות בתכנית. הועדה לאחר שבחנה את הנושא מצאה כי יש אפשרות לתוספת יח"ד כך ששטח הדירות הגדולות במוצע יהיה 120 מ"ר. תוספת יח"ד הדיור תהיה ביעוד "מגורים ומסחר" ו-"מגורים מסחר ותעסוקה" בלבד. כאמור, שיעור יח"ד הקטנות לא יפחת.

לטענה כי חלק משטחי השצ"פ נושאים זכויות בנייה למסחר עילי ולבניה תת קרקעית וכי יש לקבוע הוראות להקצאת מגרשים אלו בין בעלי הזכויות השונים כך שיהיה ברור למי מוקנות זכויות הבניה שעל מגרשי הציבור - לדחות את הטענה - מדובר בשטחים נלווים ליעוד עיקרי שהינו שצ"פ ומהווים חלק בלתי נפרד משטחי הציבור ותפקודם ואין מקום להקצותם.

עו"ד מאיר אלבוים בשם חברת הר האם 2375650 בע"מ (בפירוק מרצון בפיקוח בית משפט)
בעלת זכויות בניה בגוש 3946 חלקה 228 -

המתנגדת מצטרפת להתנגדות שהוגשה מטעם עו"ד עפר טויסטר ועו"ד מיטל טויסטר רוזנטל בשם חברת הצלחת יחזקאל בע"מ (בפירוק מרצון).

עו"ד עופר שוייצר בשם חברת פנינת הכרד בע"מ (בפירוק) בעלת זכויות בניה בגוש 3946 חלקה
228 באמצעות מפרקי החברה עו"ד יעקב רבינוביץ ורו"ח שמואל רוזנבלום -

המתנגדים הסירו את התנגדותם לתכנית.

עו"ד רוני סויסה בשם ה"ה אפרים קונדה ואח' בעלי זכויות בניה בגוש 3946 חלקה 228 במסגרת
הליך חלוקת מקרקעי פנינת הכרד בע"מ (בפירוק) -

המתנגדים הסירו את התנגדותם לתכנית.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

עו"ד מאיר מ. הולצמן בשם גב' חנה הולצמן בעלת זכויות בניה בגוש 3947 חלקי חלקה 10 וחלקי חלקה 12 -

לטענה כי לא ניתן להבין את חלוקת זכויות הבניה לפי בעלויות בתכנית ומי הגוף שיקבע איפה ימוקמו זכויות הבניה - לדחות את הטענה - כאמור בפתיח ההחלטה התכנית אינה קובעת את חלוקת זכויות הבניה בתכנית. חלוקת הזכויות תקבע במסגרת תכנית עתידית בסמכות ואחריות הועדה המקומית בהתאם לדין, כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתכנית זו.

לטענה כי לא ניתן להבין בטבלת ההקצאה המצורפת לתכנית באם נעשה איזון בין 4 מתחמים בתכנית והאם נלקח בחשבון "מצב נכנס" ו"מצב יוצא" של כל אחד מהמתחמים - לקבל את הטענה בחלקה - בהתייחס לחלוקה המתחמית נא ראה פתיח בהחלטת הועדה. באשר לטענות לטבלת השווי המצורפת לתכנית, יובהר כי הטבלה איננה בבחינת טבלת הקצאה כהגדרתה בתקינה השמאית אם כי "טבלת שווי" המצורפת ל"מסמך עקרונות" אשר מספקים ראייה כללית שאין בה כדי להתוות דבר לגבי אופן חלוקת הזכויות בקרקע ומהווים מסמך רקע לתכנית (מסמך "לא מחייב"). מסמך העקרונות מציג הערכה כללית בלבד של שווי התכנית בפילוח ליעודי קרקע וחלק יחסי של שווי כל מתחם נכון ליום עריכתו. עם זאת, לנוכח ההתנגדות ולאור העובדה שאין בטבלת השווי תכליות אופרטיביות מוצאת הועדה לנכון לגרוע את הטבלה ואת מסמך עקרונות השומה ממסמכי התכנית.

לטענה כי לא ברור מדוח השמאי האם חלוקת זכויות הבניה למגורים, תעסוקה, מבני ציבור בכל מתחם הוא ביחס הנכון. טענה כי לאחר אישור התכנית יוגשו תכניות נפרדות לכל אחד מהמתחמים ולכן לא ניתן לבדוק את האיזונים בין המתחמים וחלוקת זכויות הבניה לשימושים השונים - לדחות את הטענה - תמהיל השימושים ויעודי הקרקע בכל מתחם נקבע על בסיס תכנוני בלבד (ראה פתיח החלטה), כמו כן, היקפי הבניה ואופן מיקומם ופיזורם בתכנית נקבע אף הוא על סמך שיקולים תכנוניים ובהתבסס על פרוגרמות. איזון בין המתחמים השונים, לא היוו ועודם אינם מהווים שיקול תכנוני מנחה בתכנית.

לטענה לכך שטבלת האיזונים של תכנית המתאר צריכה להיעשות בזמן אישור התכניות המפורטות של המתחמים ואילו במקרה הנוכחי טבלת האיזונים נעשית בעת החלוקה הבין מתחמית - לקבל את הטענה בחלקה - טבלאות אכן תערכנה במסגרת תכניות האחוד והחלוקה שידונו בועדה המקומית. עם זאת, כאמור לעיל, הועדה מורה על גריעת הטבלה ומסמך עקרונות השומה ממסמכי התכנית על אף שאינה נוגעת לחלוקת הזכויות בתכנית.

לטענה כי לא נקבע בתכנית מי הגוף המחליט על מי חלה החובה להפוך דירות רגילות לדירות "ברות השגה", המונח "דירות ברות השגה" לא מוגדר בחוק - לדחות את הטענה - התכנית אינה קובעת דבר בהתייחס לדירור בר השגה. התכנית קובעת תמהיל של דירות קטנות שמטבען זמינות יותר לזוגות צעירים וכדומה.

לטענה כי היקף ההפקעה לצרכי ציבור מגיע עד כדי 70% שהינו בלתי סביר ובלתי מידתי - לדחות את הטענה - שיעור ההפקעות בתכנית נקבע בהתאם לצרכים התכנוניים בתכנית ועל סמך פרוגרמות לצרכי ציבור. על זאת יש להוסיף כי התכנית מוסיפה זכויות בניה רבות ועל כן, משביחה את הקרקע.

המתנגדת מניחה כי זכויותיה ימוקמו במתחם ג' וטוענת כי מרבית ממבני הציבור ממוקמים במתחם ג' וכי לא נעשה פיזור נכון בהשוואה ליתר המתחמים. ריכוז מבני הציבור במתחם יפחית את ערך דירות המגורים הסמוכים בגלל רעש, תחבורה, צפיפות, זיהום אוויר ועוד - לדחות את הטענה - פיזור יעודי הקרקע והיקפם בתכנית נעשה בהתאם לפרוגרמות שנעשו להתאמת צרכי המגורים בתכנית ולאחר בחינה תכנונית לנושא. בחינת התכנון בתכנית העלתה שמתחם ג' מתאים לצורך הקמת קריה חינוכית שתשרת את שכונות המגורים בתכנית ובפרט את השכונות במתחם עצמו. יצוין כי שטחים אלו אינם נכללים במסגרת הפקעה אם כי מסומנים כחלק ממתחם ג' המיועד לאיחוד וחלוקה.

במתחם ג' עובר כביש מרכזי אשר מפחית את ערך הדירות שליזו הוא עובר, ניתן להסתפק בכביש המערבי - לדחות את הטענה - התכנית לוותה במסמכים תחבורתיים כולל בדיקות רחבות היקף. מדובר בשטח אשר מתוכנן לפיתוח והכביש הוא חיוני ונדרש לשרת את הרובע.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

גב' לילך רדזי, ממונה תכנון סטטוטורי, חברת מקורות:

לטענה כי רוחב רצועת תת"ל 36 שבתחום התכנית הינה כ- 20 מטר בתאי שטח 957 ו- 953 ואף פחות מכך בתא שטח 960 בעוד שהרצועה הסטטוטורית המאושרת הינה 50 מטר. מבוקש להרחיב את רוחב רצועת העבודה ל- 35 מטר ולשריין רצועת אחזקה ברוחב 20 מטר בה יחולו מגבלות הבניה - לקבל את הטענה בחלקה - התכנית הנדונה כפופה לתת"ל 36 ואין בה כדי לשנות את תכנון הרצועה שבתת"ל 36. ככל שתשריט התכנית אינו תואם את רצועת התת"ל המאושרת יש לשנותו כך שתהיה תואמת במדויק. כמו כן, הועדה סבורה שיש להוסיף להוראות התכנית הוראה המנחה על תיאום עם חברת מקורות לעת ביצוע של הכביש והתשתיות שבתחום רצועת התשתיות.

גב' מיטל עשות טייב, חברת גאודע בשם הדיור הממשלתי:

לטענה כי התכנית מוסיפה תוואי לצורך מעבר הרכבת הקלה בצמוד לכביש הגישה לבית הספר הארצי ונציבות הכבאות. רוחב כביש הגישה והיציאה לתחנה כפי שמוצע בתכנית הינו 3 מטר ו- 3.5 מטר, בניגוד למצב הקיים לפיו כביש הגישה כולל 2 מסלולים ורוחבו 13 מטר. מצוין כי רוחב רכבי הכיבוי הם מעל 2.5 מטר מה שלא מאפשר מעבר של שני כלי רכב אחד מול השני, כמו כן, עצירה/ חניה לאורך הדרך תהווה חסימה לתנועה.

לאור הגדלת היקף הפעילות הצפוי כתוצאה מהקמת תחנת כיבוי ראשל"צ מערב במקום מבוקש להרחיב את רוחב נתיבי הכניסה והיציאה ל- 4 מטר ו- 4.5 מטר לפחות על מנת לאפשר מרחב נסיעה ותמרון לפעילות מבצעית - לקבל את הטענה - רוחב המיסעה של הדרך יורחב ל- 15.5 מטר כך שרוחב דרך הגישה אל תחנה הארצית יהיה 8.5 מטר עבור מעבר לרכב כיבוי אש. במהלך הדיון נאמר על ידי נציגי הועדה המקומית כי השטח הנדרש להרחבה נמצא בבעלות העירייה וביעוד ציבורי.

מר אלי כהני, מנהל מחלקת סטטוטוריקה, חברת נת"ע:

מבוקש לקבוע בהוראות התכנית אפשרות למעבר רק"ל ברחוב מרילנד בחצייה ובמקביל לרצועת התשתיות שבתכנית בהתאם לתמ"א 23/ א / 4 ותת"ל 72/ א המקודמת בימים אלו - לקבל את הטענה - במסמכי התכנית תינתן האפשרות למעבר הרק"ל כמבוקש בחלקה הצפוני של דרך מרילנד (קיים סימון של הרק"ל בחלקה המרכזי ודרומי).

מבוקש לציין בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נת"ע - לקבל את הטענה בחלקה - בהוראות התכנית ייכתב שתנאי להיתרי בניה לביצוע הדרכים בהם יש תוואי של הרק"ל יהיה תאום עם נת"ע.

מבוקש לציין בהוראות התכנית כי לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרק"ל אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע בשלב ההיתר - לקבל את הטענה - ההנחיה תוטמע בהוראות התכנית .

מבוקש לציין בהוראות התכנית כי בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ- 5 מטר מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יוודאו היזם והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור בתאום עם חברת נת"ע. בעת הקמת/ ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה - לדחות את הטענה - עניינים אלה יוסדרו בתכניות ייעודיות ובהתאם לתמ"א 23/ א / 4. כמו כן, נושאים אלה הנוגעים להיתרי בניה מן הראוי שיוטמעו בתכנית לעיצוב, פיתוח ובינוי שיוכנו לעת פיתוח השטח בפועל.

מבוקש להעביר את מסמכי התכנית לנת"ע לאחר תיקונים - לדחות את הטענה - מאחריותה של לשכת התכנון לוודא את תיקון מסמכי התכנית בהתאם להכרעת הועדה המחוזית בהתנגדויות. לנוכח זאת מתייתר הצורך בהעברת מסמכים למתנגדים פעם נוספת.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

אדר' אלי יהלום, מהנדס העיר ראשל"צ:

מבוקש לצרף את תא שטח 701 לתא שטח 501 ביעוד תעסוקה ומסחר מאחר והתכנון המוצע בתכנית המופקדת עלול ליצר שממה אורבנית מקום בו נמצא שער הכניסה למתחם ועוגן חשוב לפרויקט -

מבוקש להגדיל את זכויות הבניה בתא שטח 501 (לאחר צירוף תא שטח 701) שמקורן יהיה בתא שטח 503 וכך שסך השטחים הכולל בתכנית לא ישתנה. תעסוקה: 43,038 מ"ר עיקרי, 8407 מ"ר שירות. מסחר: 876 מ"ר עיקרי, 175 מ"ר שירות, 32,185 מ"ר שירות מתחת לקרקע. מבוקש להגדיל את מס הקומות בתא שטח 501 המאוחד מ- 22 קומות ל-40 קומות -

מבוקש להעביר את זכויות הבניה מתא שטח 701 ביעוד שצ"פ לתא שטח 710 -

לדחות את ההתנגדות - הועדה סבורה כי בשלב זה בו התכנית הופקדה אין בידיה את הכלים לבחון את המבוקש מבחינת ההשפעות על הסביבה והן מבחינה פרוגרמתית והיכולת לתת מענה לתוספת שצ"פ במקום אחר.

לאחר אישור התכנית תהה הועדה המקומית מחויבת בעריכת תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי וככל שיידרשו שינויים, בין היתר בהתאמת גבהים, ראוי שיעשו לעת שתוכן תכנית הבינוי לכל מתחם ומתחם בתכנית בהתאם לדין ולתכנית המתאר המקודמת רצ/ 2030.

מבוקש להוסיף סעיף בהוראות התכנית המאפשר בניה של מעברים, ו/ או גשרים מעל זכות הדרך, מעל שבילים להולכי רגל או שצ"פ, באישור הועדה המקומית, על מנת לייצר קשרים בין תאי שטח - לקבל את הטענה בחלקה - הוראות התכנית סעיפים 4.5, 4.6 כוללים שימושים למעברים להולכי רגל, אופניים ו"מבני דרך" שבהגדרתם בחוק כוללים גשרים. להוראות התכנית תתווסף האפשרות למעברים בתחום שבילים ושצ"פ.

מבוקש להוסיף סעיף בהוראות התכנית המאפשר העברת נתיבים ומיקום תחנות של תחבורה ציבורית ייחודית מקומית בכל מקום בתכנית בו נקבעה זכות דרך, או שצ"פ או שבילים להולכי רגל ובמפלסים שונים על פי אישור הועדה המקומית. (monorail) - לדחות את הטענה - העברת כלי תחבורה עילי הינה בעלת משמעות השלכות מהותיות כלפי הסביבה המבונה ומן הראוי להסדיר זאת בתכנית שתופקד לעיון הציבור. בנוסף, יש לכך השלכות משמעותיות מבחינה תפקודית ותנועתית.

מבוקש לבטל את קטע דרך 6 שבתא שטח 848 על מנת לחבר בין תאי שטח 503, 504, 502 ולאפשר יצירת קמפוס תעסוקתי גדול - לדחות את הטענה - הדרך המדוברת היא חלק ממערך דרכים כולל והיא נחוצה לצורך הקישוריות של מערך הדרכים בתכנית ככלל ולצורך שירות המבנן בו היא ממוקמת בפרט. הדרך נחוצה מאחר ותורמת לגמישות תנועתית ומערכתית ומאפשרת נגישות למגרשים הבודדים ואת הכניסות והיציאות מהמתחם בו היא ממוקמת ליתר המקומות בתכנית.

מבוקשת הקלה לקו בנין מכביש איילון מ- 150 מטר ל- 117-122 מטר - לקבל את הטענה - הועדה מאשרת מתן הקלה בקו בנין מצייר איילון כמבוקש. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

לטענה כי תא שטח 1001 אתר הדיפו החלופי אינו כלול במסגרת איחוד וחלוקה בתכנית והדבר בטעות ביסודו. מתחם ג' מסומן לחלוקה חדשה בתכנית בזכות הכללת העתקת הדיפו ממנו, לפיכך, יש לקבוע בתשריט ובהוראות התכנית כי מתחם ג' יכלול גם את תא 1001 ועיריית ראשל"צ תהיה זכאית לקבלת זכויות מלאות בגין תא השטח האמור במסגרת החלוקה החדשה מאחר והקרקע הינה בבעלות פרטית של העירייה (קרקע שאיננה מופקעת) - לדחות את הטענה - לא ניתן להקצות במסגרת איחוד וחלוקה שטחי תשתית על עירונית, שאינם שטחים ביעוד ציבורי המשרתים ישירות ובלעדית את התכנית. יובהר כי גם אם הדיפו היה נותר בתוך המתחם, לא ניתן היה להקצותו במסגרת איחוד וחלוקה בשל כך.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

גב' דבוצי שפנר, מתכנתת אזורית, רש"ת:

מבוקש להוסיף לסעיף 1.6 (הערה ליחס) את כפיפות לתמ"א 2/4 - לקבל את הטענה - לטבלה תתווסף ההערה ליחס כפיפות לתמ"א 2/4 .

מבוקש להוסיף סעיף "כא": תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רש"ת האזרחית כמפורט בסעיף 6.24 (להלן) - לקבל את ההתנגדות בחלקה - ראה התייחסות פרטנית לסעיפים להלן.

מבוקש להוסיף לפרק הוראות נוספות סעיף 6.24 "הגבלות בניה בגין תמא/ 2/4 - תכנית מתאר ארצית לנתב"ג" בו ירשם:

א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה ושימושי קרקע כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4, לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגל"ה ומכשול דקיק ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא תוכן תכנית מפורטת או מתארית או ייתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית מפורטת או מתארית על פי תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א - לקבל את ההתנגדות - ההוראה תתווסף להוראות התכנית כמבוקש.

ב. הגבלות בניה בגין גובה לרבות מכשול דקיק - הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, כולל כל חלקי המבנה, לרבות מתקנים ושימושים טכניים וכו' הינו +180 מטר מעל פני הים, כמפורט בהוראות תמ"א 2/4 ואין לחרוג ממנו. הגובה המרבי למכשול דקיק, לרבות רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו +165 מטר מעל פני הים ואין לחרוג ממנו - לקבל את ההתנגדות - ההוראה תתווסף להוראות התכנית כמבוקש.

ג. יעודים ושימושי קרקע ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף למפורט בפרק ו/ לתמ"א 2/4 ובכפוף להנחיות רש"ת האזרחית בשלב היתרי הבניה - לקבל את ההתנגדות - ההוראה תתווסף להוראות התכנית כמבוקש.

ד. תנאי למתן היתר בניה ו/ או בקשה להקלה למבנה שגובהו הכולל עולה על 60 מטר מעל פני הקרקע הינו אישור רש"ת - לדחות את ההתנגדות - בהתאם להוראות לעיל תתבצע שמירה על גובה מינימלי של 180 מטר מעל פני הים ולמכשול דקיק ישמר גובה של 165 מטר. הועדה אינה סבורה כי ישנו צורך באישור נוסף להקמת מבנה בגובה שאינו חורג מהמותר על פי תמ"א 2/4.

ה. תנאי לאישור העמדת עגורנים/ מנופים/ הינו אישור רש"ת לתאום גובה מירבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון - לקבל את ההתנגדות - ההוראה תתווסף להוראות התכנית כמבוקש.

מענה להערות מנהל תכנון -

1. לעת מתן תוקף לתכנית, לסעיף 20 בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 30.6.14 בדבר התניית תוקף התכנית באישור תמ"מ או תיקון לתמ"מ 23/ א/ 4 לנושא גריעת הדיפו הכלול בתמ"מ 23/ א/ 4 - תוקף התכנית מותנה באישור שינוי מס' 32 לתמ"מ 3/ 21. כאמור ברקע החלטה המועצה הארצית החליטה להפקיד את תמ"מ 3/ 21/ 32 בדיון מיום 4.8.15.

2. תקנות התכנון והבניה שהותקנו לאחרונה בהתאם לסעיף 83 ג' (ג), לנושא התייעצות עם פקיד היערות והמועד המרבי שנקבע לשם כך, 30 יום ממועד הגשת התכנית לפקיד היערות - לתכנית התקבל אישור פקיד היערות והוכן נספח עצים בתיאום עימו הנכלל כחלק ממסמכי התכנית.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

3. יש להוסיף לסעיף 1.6 כפיפות לתמ"א 12/1, וכן לסייפא של סעיף 4.15.2 ס"ק ז' "בהתאם לסעיפים 5 ו-6 בתמ"א 12/1", כמו כן יש לוודא כי התכנית ממלאת אחר הנדרש בסעיפים 5 ו-6 בתמ"א ובכלל זה קיומם של שטחים ציבוריים, לציין כי האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד, פירוט של שלביות הביצוע ביחס להקמת בית המלון, והתאמות לאנשים עם מוגבלויות - בהוראות התכנית סעיף 1.6 תרשם הכפיפות לתמ"א 12/1 ותתווסף הסיפא כאמור לעיל. התכנית כפופה לתמ"א 12/1 ועל כן, היא מחויבת בהוראותיה לרבות סעיפים 5 ו-6 בתמ"א. על אחריותה של הועדה המקומית ליישם את הוראות אלו במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח לעת מתן היתר.
4. מאחר והתכנית הינה תכנית להרחבה ניכרת, ככול שלא נדרשה חו"ד רשות הניקוז יש להשלימה כאמור, או לשקול מתן פטור בהתאם לסעיף 11 בתמ"א -התכנית תואמה עם רשות ניקוז והערות מטעמים הוטמעו במסמכי התכנית.
5. עפ"י תמ"א 34/ב/4 שטח התכנית מצוי בתחום אזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי, לפיכך בהתאם לסעיף 26.1 בתמ"א יש לבקש את אישורו של מנהל רשות המים לתכנית, ככול שהדבר לא נעשה - התכנית תואמה עם רשות המים והערות מטעמים הוטמעו במסמכי התכנית.
6. יש להוסיף לסייפא בסעיף 4.9.2 ס"ק ב' בהוראות התכנית, "בהתאם לסעיף 4.2 בתת"ל 36", ולסעיף 1.6 כפיפות לתת"ל, כמו כן במידה והתת"ל חודר לתחום הדרך החדשה יש להבטיח בתנאים למתן היתר בנייה – תיאום עם רשות המים בהתאם להוראות סעיף 4.2.2 ה' לתת"ל 36 - סעיף 4.9.2 ב בהוראות התכנית יעודכן בהתאם לעיל ותתווסף הכפיפות לתת"ל 36 בסעיף 1.6. בהתייחס לדרך המוצעת בתחום התת"ל - הוראות תת"ל 36 גוברות על התכנית, לפיכך הוראות התת"ל לרבות סעיפים 4.2.2 ט', ו- 4.2.2 י' העוסקות בדרכים חלות על התכנית.
7. סעיף 27 ב' בתמ"א 16/4 ב"תכנית להרחבה ניכרת", בדבר פתרון פסולת בתכנית - סעיף 6.1.5 בהוראות התכנית מנחה שבתכנית הבינוי המתחמית תיעד בשטחה אתר למתקני מיון, גריסה ופינוי פסולת במהלך עבודות ההקמה. ההוראה מקצה תאי שטח אפשריים למיקום אתר מסוג זה. כמו כן, בהוראות התכנית סעיף 6.18 י נקבע כי היתרי הבניה יציגו כמויות פסולת מדויקות והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול. יצוין כי נספח הפסולת בתכנית אושר על ידי המשרד להגה"ס.
8. הנחיות מינהל התכנון בדבר התחשבות בסיכונים סיסמיים בתכניות מתאר מפורטות - הועדה המקומית תפעל בהתאם להנחיות מנהל התכנון ובהתאם לנדרש יתוקנו מסמכי התכנית בהתאם.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

השתתפו חברי הועדה:

- גב' דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז - (מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות- חברה)
גב' נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
מר בני חיים, נציג שר הבינוי - (מ"מ נציגת שר הבריאות-חבר)
מר יהודה בן חמו, ראש העיר כפר סבא - (נציג הרשויות המקומיות – חבר)
- גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד שרון טל, יועצת משפטית לוועדה המחוזית
גב' אבישג מאור, לשכת התכנון
גב' מיכל לשם, לשכת התכנון

נעדרו:

- נציגת שר המשפטים
נציגת שר הבריאות

**תכנית מס': רצ/1/84/2 : תכנית לשימור אתרים בראשון לציון –
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 9.8.15)**

רקע:

תכנית רצ/1/84/2 הינה תכנית החלה על כל תחום תכנון ראשון לציון ומטרתה: שימור האתרים התרבותיים, ההיסטוריים והארכיטקטוניים של העיר ראשון לציון. התכנית הינה השכבה המפורטת של תכנית המתאר לראש"צ לנושא השימור ומקודמת במקביל.

מטרת התכנית, היא קביעת הוראות ותנאים להבטחת שימור ושיקום המורשת הבנויה של העיר ראשון לציון, כמנוף להתחדשות עירונית והחייאה כלכלית ותרבותית של העיר וככלי לשדרוג הנוף האורבני, זאת ע"י עיגון סטטוטורי של רשימת אתרים לשימור, קביעת תמריצים לעידוד שימור ושיקום אתרים לשימור, קביעת הוראות לטיפול באתרים לשימור, קביעת הוראות לגבי מתחמים לשימור, קביעת הוראות לביצוע תכניות מפורטות וקביעת הוראות ודרישות לאחזקה, שיקום ושיחזור, תנאים למתן היתר בניה ועוד.

התכנית מגדירה כ- 100 מבנים לשימור וארבעה מתחמי שימור:

1. מתחם מרכז העיר ההיסטורית
 2. מתחם נחלת יהודה
 3. מתחם שיבת ציון
 4. מתחם היקב
- חלק מהמבנים לשימור ממוקמים גם מחוץ למתחמים.

ביחס למתחם היקב קובעת התכנית כי תוכן תכנית מפורטת בעתיד. המבנים לשימור מסווגים כמבנים לשימור רגיל וכמבנים לשימור בהגבלות מחמירות, והתכנית קובעת הוראות עבורם.

התכנית מציעה תמריצים שנועדו לממש את מטרותיה ולעודד את שיקומם של מבנים לשימור.

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 19.11.14. לתכנית הוגשו 15 התנגדויות הכוללות התנגדויות של מהנדס העיר, נת"ע ופרטיים.

בתאריך 22.03.15 שמעה הוועדה את המתנגדים ואת התייחסות הוועדה המקומית להתנגדויות.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

במהלך הדיון התברר כי נדרשות הבהרות נוספות על מנת שהוועדה תוכל להכריע בהתנגדויות ולכן החליטה לשוב ולדון בתכנית לאחר קבלת ההתייחסויות הבאות:

1. לאור אי הבהירות בעניין חלק מהאתרים לשימור המופיעים במסמכי התכנית, תעביר הוועדה המקומית רשימה מסודרת של האתרים לשימור, וככל שישנם שינויים מבוקשים ביחס לתכנית המופקדת, יצוינו הללו בצורה ברורה.
2. כן תעביר הוועדה המקומית הבהרה לאופן חישוב התמריץ, תוך התייחסות לשאלות השמאי המייצע לשכת התכנון כפי שהועלו בדיון.
3. על הוועדה המקומית להעביר את האמור תוך 21 יום לשכת התכנון ולמתנגדים.
4. המתנגדים יוכלו להגיב להתייחסויות אלה בתגובה שתוגש בכתב לשכת התכנון, בתוך 14 יום, ממועד שליחת ההתייחסות כאמור.

בתאריך 29.4.2015 העבירה הוועדה המקומית במייל אל לשכת התכנון ואל המתנגדים התייחסות כאמור לעיל. להתייחסות זו התקבלו תגובות מ-4 מתנגדים.

מהלך הדיון הפנימי:

יועצת השימור: לעניין בקשת מהנדס העיר לביטול אזורי חיץ, נוטים לקבל את הבקשה. מיותר להטיל מגבלות על אזורים שאין להם דבר עם השימור. מסבירה לגבי הכניסות הראשיות למתחם- במפגש הרחובות הרצל-רוטשילד והרצל – הכרמל שלהם יש משמעות תכנונית בכניסה לאזור השימור. לשכת התכנון סבורה שלאזורים אלו נדרשת מדיניות עיצוב בדגש תיירותי וערכי.

ביטול שני מתחמים לשימור-מתחם נחלת יהודה ומתחם שיבת ציון: ערכנו סיור והתרשמנו שהאזורים עברו פיתוח אינטנסיבי בשנים האחרונות ואין משמעות לקביעת מתחמים באזורים אלה. מוצע לסמן רק את המבנים לשימור. צריך להתייחס לשימושים ולתמריצים במבנים הללו. השימושים בלב המושבה רחבים יותר מהמתחמים האחרים. מוצע לתת את כל השימושים לכולם.

רשימת מבנים לשימור: הועלו בקשות להוצאת מבנים מהרשימה לשימור. לאחר סיור ובדיקת המבנים עלה כי, חלקם נמצאים ברצועה לתכנון של נת"ע, חלקם לא קיימים יותר וחלקם נושאים ערכי מורשת נמוכים. מומלץ להסיר מהרשימה 9 מבנים.

מתחמים קולטי זכויות: נספח מס' 2 מצביע על אזורים אליהם ניתן לנייד זכויות על פי התכנית. יש להוציא את האנ"מים מהנספח. מוצע להוסיף את מתחמים 4 ו-5 בצריפין. מהנדס העיר ביקש להוסיף גם אזורים לחיפוש בנייה לגובה. עמדת לשכת התכנון היא יש לעשות שימוש מוגבל ככל הניתן בניוד זכויות בנייה במיוחד באזורים להתחדשות עירונית מתאפיינים בעומס רב ובמצוקה של פרוגרמות ציבוריות ולכן לא סביר להוסיף אליהן ניוד. באזור לחיפוש בנייה גבוהה- מדובר בצירים ראשיים ומתחמים חדשים ולכן מקובל.

יחס התוכנית לתמ"א 38: תמ"א/38 קובעת שהיא לא חלה על מבנים לשימור. רצ/106 שהוכנה עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, חלה על כל רחבי העיר למעט מרכז העיר. גם תכנית זאת החריגה את המבנים לשימור מאחר וצפתה שתכנית השימור מטרתה לשמר ולתת את התמריצים לשימור. מומלץ שתוכנית תציין כי היתר הבנייה יתייחס לאופן חיזוק המבנה כנדרש על פי התקן תוך שמירה על ערכי השימור כפי שיזוהו בתיק התייעוד. אותם עקרונות חלים גם על מתחם לב המושבה.

גובה תבנית בנייה במתחם לב המושבה: מהנדס העיר ביקש להתיר הקלות במתחם לב המושבה עד שתי קומות, כך שניתן יהיה להגיע לשמונה קומות. בתכנית המתאר האזור נקבע ל-6-5 קומות. המתנגדים טענו כי במתחם מצויה בנייה פועל על-ב-8 קומות. מוצע להכיל על כולם 8 קומות כדלקמן: קומת קרקע + 6 + קומות טיפוסיות + קומה חלקית בכפוף לקיומן של זכויות בנייה בתכנית מאושרות.

תמריצים: **היועצת המשפטית:** היועץ השמאי מצא כשלים והסתייגויות מחוות הדעת השמאית כפי שהועברה על ידי הוועדה המקומית.

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

השמאי היועץ לועדה: התכנית הנוכחית מקנה תוספת זכויות באופן גורף, בין 30-40% משטח המגרש, תלוי במיקום הנכס. שמאי התכנית התבסס על מספר מקרים מייצגים של מבנים בתחום התכנית, בהם בדק מהן עלויות השימור העודפות שיידרש בעל המבנה להשקיע, אותן חילק בשווי של מטר מבונה בסביבה על מנת לקבל את היקף הזכויות הנוספות שיש להקנות בכל אחד מהמקרים, ולבסוף הגיע לממוצע שעל בסיסו נכתבו הוראות התכנית. בפועל נוצר מצב ששני בעלי מבנים לשימור בשטח זהה אך בעלי שטחי מגרש שונים יקבלו, ע"פ ההוראות הקימות בתכנית המופקדת, תמריץ שונה זה מזה, על אף שעלויות השימור העודפות של שניהם יהיו זהות. האופן בו מוצעים התמריצים בתוכנית הינו בעייתי שכן הוא אינו שוויוני, היות ובפועל אין מתאם בין שטח המגרש לבין העלויות העודפות של שימור המבנה, ועל כן יכולים להיווצר עיוותים ופערים בין בעלי נכסים בתחום התכנית.

בנוסף, במסגרת חישוב של עלויות שימור עודפות בתל אביב ובשומות מכריעות שבדקתי, (אשר מתבססות על הנחה כי יותר יקר לשפץ מבנה לשימור מאשר מבנה רגיל), נהוג לחשב אותן על בסיס שטח המעטפת של המבנה ולא שטח הרצפה.

קיימות שתי חלופות אם רוצים לתת תמריץ לכל נכס: אחת - ניתן לעשות תיק לכל נכס ולראות כמה הוא מקבל. השנייה - לקחת את שטח פני המעטפת שבדרך כלל כך נהוג לחשב את עלויות השימור, למצוא את הקשר בין השטח לבין עלות השימור. ללא קשר לגודל מגרש, לזכויות מקוריות וכן הלאה. בתל אביב עלויות השימור העודפות נגזרות בשיטה זו ואין תמריץ של זכויות בנייה כמעט בכלל. ניתנו תמריצים רק על זכויות מכוח תכניות מאושרות שאינן ברות מימוש במגרש ושניתן לנייד למגרשים אחרים. מבנים אשר יכולים למצות את זכויותיהם במגרש אין תוספת זכויות.

מתכנת המחוז – תכנית זו נתנה זכויות בנייה נוספות באופן גורף, אחוז משטח המגרש ואין כל קשר ביניהם לעלויות השימור במגרש. מוצע לפנות לעירייה שתציע תמריץ חלופי שקושר בין הזכויות והשימור.

השמאי היועץ לועדה: לדעתי, ההחלטה העקרונית של העירייה לתת זכויות בנייה כתמריץ היא נכונה, מאחר וערכי הקרקע בראשון לציון נמוכים משמעותית מאשר בתל אביב. ולכן התמריץ צריך להיות יותר משמעותי בראשון לציון ולכלול גם תוספת זכויות בנייה.

כמו כן, קיימים תמריצים נוספים שלא נשקלו ולדעתי כדאי לשקול אותם כגון: תמריץ בגין הכנת תיק תיעוד, אי מימוש שטחי מרתפים ועוד. מציע לאמץ תמריצים מתכנית השימור של תל אביב.

יועצת השימור: התכנית יכולה להקל על מימוש הזכויות במגרש ובכך להפחית את הצורך בניוד על ידי הקלה בקווי בניין. המתנגדים העלו את הנושא ומוצע לשקול לאפשר זאת ולא כהקלה. מימוש הולם יותר ונכון יותר מבחינת הבעלים והמגרש.

מתכנת המחוז: בחוות הדעת של זהר מוצע מנגנון. אנחנו מצרפים את חוות הדעת להחלטה אבל נחדד כי פתוחה בפני הוועדה המקומית הדרך להציע כל דרך ומנגנון חלופי.

עקרון נוסף – במקרה של ניוד זכויות, עמדתנו היא שאם הן זכויות ציבוריות הן יועברו לזכויות ציבוריות בלבד.

היועצת המשפטית: כל הקשיים יועברו להתייחסות הוועדה המקומית ולאחר קבלתה תתכנס הוועדה שוב ותבחן את הדברים.

מנגנון ניוד זכויות: **יועצת השימור:** לביצוע ניוד זכויות נדרש להציג עקרונות והנחיות שעל פיהם ייקבע היקף הזכויות לניוד וכיצד יתורגמו זכויות אילו, לעת העברתם, במגרש המקבל. המנגנון חסר בתכנית ויש צורך לפרט אותו.

השמאי היועץ לועדה – הניוד יכול להיעשות בתכנית מפורטת. ההנחיות חסרות ועולות שאלות. התכנית בתל אביב אומרת נעריך מבחינת ערך כספי את שווי הזכויות במגרש הנותן ונשמור על הערך הכספי במגרש המקבל. המנגנון מבטיח כי שווי הזכויות לא ישתנה.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

החלטה:

הועדה, לאחר שעיינה בהתייחסות הועדה המקומית ובתגובות המתנגדים ולאחר ששמעה את יועצת השימור ואת חוות דעתו של השמאי היועץ ללשכת התכנון, שוקלת לערוך שינויים בתכנית המופקדת ומבקשת את התייחסות הועדה המקומית לכך, וזאת בתוך 30 ימים ממועד החלטה זאת. הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר קבלת חוות דעת האמורה.

להלן השינויים הנשקלים:

1. ביטול אזורי החיץ: הועדה שוקלת לבטל את אזורי החיץ סביב מתחם לב המושבה ולסמן בשתי הכניסות הראשיות למתחם (מפגש רח' הרצל עם רוטשילד ועם הכרמל) פוליגונים העונים להגדרה "מבואה למתחם לשימור". בהתאם לכך שוקלת הועדה לקבוע בהוראות התכנית כי הועדה המקומית תכין מסמך עיצוב עירוני ופיתוח סביבתי שיתייחס לשינויים התחבורתיים ותפקוד המרחב עבור הולכי הרגל. המסמך יערך בדגש תיירותי וערכי ויתחשב באתרים לשימור ובממשק הייחודי בין הבינוי המוצע לבין הרקמה ההיסטורית. הכנת המסמך יהווה תנאי למתן היתר בנייה ראשון במגרשים הכלולים במבואה למתחם לשימור.
2. ביטול מתחמים לשימור מס' 2 נחלת יהודה ומס' 3 שיבת ציון: הועדה שוקלת לבטל מתחמי שימור אלה. מתחם לשימור נועד להבטיח שמירה על המאפיינים המרקמיים והנופיים המייחדים את הרקמה הבנויה בסביבה היסטורית. בנחלת יהודה ובשיבת ציון לא נותרה רקמה היסטורית בנויה בהיקף ובאיכות המצדיקים מגבלות מתחמיות. לעומת זאת במתחם לשימור מס' 1 – לב המושבה - קיימת רקמה היסטורית בנויה בהיקף ובאיכות המצדיקים את היותו מתחם לשימור.
3. כן שוקלת הועדה להכיל את השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 למתחם לב המושבה על כלל המבנים לשימור ברחבי העיר.
4. רשימת אתרים לשימור (נספח מס' 3): הועדה שוקלת לעדכן את רשימת האתרים לשימור בהתאם לרשימת האתרים המעודכנת כפי שהועברה על ידי הועדה המקומית. רשימת האתרים תקבע כנספח מחייב למעט ההערות המיוחדות שיקבעו כמנחות בלבד. יתוקנו טעויות ברשימת הגושים והחלקות.
5. מתחמים קולטי זכויות (נספח מס' 2): הועדה שוקלת להוסיף למתחמים קולטי זכויות אזורים לחיפוש בנייה לגובה כפי שסימונו בתכנית המתאר ומתחמים 4 ו-5 בצריפין, ומנגד, להסיר את אזורי הנופש המטרופוליני מנספח מתחמים קולטי זכויות מנויידות.
6. תוספת קומות במתחם לב המושבה: הועדה סבורה כי יש צורך להגדיר סופיות לגובה הבנייה, ולאור העובדה שבמתחם קיימים מבנים העולים על 6 קומות, שוקלת הועדה כי הגובה המותר במתחם לשימור לב המושבה יהיה קומת קרקע + 6 קומות טיפוסיות + קומה חלקית בנסיגה.
7. הועדה שוקלת לקבוע כי ייעוד השטחים המנויידים יהיה על פי הייעוד התקף של המגרש המוסר. זכויות ממגרשים ציבוריים ינוידו רק למגרשים ציבוריים. זכויות סחירות ניתן להמיר לייעודים ושימושים סחירים אחרים.
8. הועדה שוקלת לשנות את ההקלות בקווי בניין להוראה מוקנה, במטרה לאפשר ניצול מיטבי של זכויות בניה בתחום המגרש, באופן הבא: תותר בניה לחזית הרחוב על פי קונטור המבנה לשימור. קונטור המבנה לשימור יקבע בתיק התיעוד, ועל בסיסו יקבעו קווי הבניין לחזית קדמית וחזית הצד. קו בניין אחורי לא יפחת מ-3 מ'. תתאפשר תוספת חדרים על הגג לפי רצ/1/1/1/6 במבנים בעלי גג שטוח.
9. בנוסף מאמצת הועדה את חוות דעתו של השמאי המייעץ לועדה, בעניין הקשיים שמעוררת התכנית המופקדת, כמפורט להלן:

מדינת ישראל

משרד האוצר

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז

ועדת משנה להתנגדויות

פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

- 9.1 הנחיות תכנית השימור המופקדת, המציעות מתן תמריץ אחיד לכלל בעלי המבנים בשיעור קבוע של זכויות בניה (40%-30%) משטח המגרש, אינן נכונות ואינן שוויוניות.
 - 9.2 העלות העודפת לשימור, חושבה על בסיס שטח רצפת הנכס, ולא על בסיס שטח מעטפת הנכס.
 - 9.3 חושבה עלות עודפת לזכויות בניה נוספות, כתוצאה מהימצאות נכס לשימור, על אף שניכר כי אין עלות כזו בהשוואה לכל נכס אחר אשר מוסיפים לו בניה.
 - 9.4 לא פורט מנגנון שעל פיו ייקבע היקף הזכויות לניוד וכיצד יתורגמו זכויות אילו, לעת העברתם, במגרש המקבל.
 - 9.5 אין התייחסות לשאלת קיומן של עלויות נוספות, כגון בגין הצורך בהכנת תיק תיעוד או תכנית מפורטת לניוד, ולשאלת הצורך בתמריץ לעניין מרתפים שאינם ניתנים למימוש במבנה לשימור, ותמריץ לעניין מרפסות פתוחות.
10. הועדה מורה לועדה המקומית להעביר התייחסות שמאית מפורטת לאמור לעיל, לרבות הצעות קונקרטיות לפתרון.
11. להחלטה זאת מצורפת חוות דעת מפורטת של השמאי המייעץ לועדה. הועדה המקומית יכולה להיעזר במסמך זה, או להגיש כל פתרון אחר המתמודד עם הקשיים שהוצגו, לעיון הועדה.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

השתתפו חברי הועדה:

גב' דניאלה פוסק, מתכנתת המחוז - (מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות- חברה)
גב' נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
מר בני חיים, נציג שר הבינוי - (מ"מ נציגת שר הבריאות-חבר)
מר יהודה בן חמו, ראש העיר כפר סבא - (נציג הרשויות המקומיות – חבר)

גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד שרון טל, יועצת משפטית לוועדה המחוזית
גב' אבישג מאור, לשכת התכנון
גב' מיכל לשם, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר המשפטים
נציגת שר הבריאות

תכנית מס': רצ/1/1/40
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 9.8.15)

רקע:

התכנית מציעה תוספת שימושים וזכויות לכלל השטחים הציבוריים הפתוחים המאושרים בתחום מרחב התכנון של הוועדה המקומית ראשון לציון. התכנית מסווגת את השצ"פים ל 5 סוגים שונים והם:

1. פינות ישיבה ורחבות פתוחות. שצ"פים בגודל 0-2 דונם.
2. גינות משחק פנים שכונתיות. שצ"פים בגודל 2-8 דונם.
3. גן שכונתית. שצ"פים בגודל 8-50 דונם.
4. פארק רובעי. שצ"פים בגודל 50-100 דונם.
5. פארק עירוני. שצ"פים בגודל של מעל 100 דונם.

התכנית מציעה להוסיף לשטחים אלו שימושים כגון: מתקנים הנדסיים, מבני שירות לשצ"פ ולציבור, חניונים תת קרקעיים וחנייה עלילית, מזנונים ובתי קפה, הצללות ותחנות טרנספורמציה תת קרקעיות בהתאם לגודל השטח, וכן זכויות והוראות בניה בהתאם לשימושים ולגודל השטח.

השתלשלות העניינים בתכנית:

1. התכנית הופקדה בעיתונים 8.8.13
2. התכנית נבדקה לפי סעיף 109 לחוק התו"ב ונקבע כי אינה טעונה אישור השר. עם זאת, נתקבלו הערות מנהל התכנון.
3. במהלך הפקדת התכנית להתנגדויות הציבור לא התקבלו התנגדויות לתכנית וניתן אישור לפי סעיף 108 (ג) מיום 10.11.13.

מהלך דיון פנימי:

נציגת לשכת תכנון הסבירה לחברי הועדה כי התכנית תוקנה בהתאם למסמך הערות מנהל התכנון מיום 1.9.2013. עם זאת, סעיפים 4 (ב) ו-6 (ג) מפנים את תשומת לב לשכת תכנון בצורך בתיאום התכנית עם רשות ניקוז וחברת חשמל. עוד הוסיפה כי במסגרת תכנית המתאר לעיר, רצ/2030 שפורסמה הפקדה בעיתונים ב- 7.8.14, הוכן נספח ניקוז על כל המרחב התכנוני של העיר בתיאום עם רשות ניקוז ונספח חשמל שתואם עם חברת חשמל.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

החלטה :

תכנית המתאר לעיר ראשלי"צ, רצ/ 2030, הינה תכנית מופקדת לכל מרחב התכנון של העיר ראשלי"צ. במסגרת קידום התכנית הוכן נספח ניקוז לכל שטח העיר, בכפוף לתמ"א 34 / ב/ 3, וקיבל את אישור רשות ניקוז, כמו כן, הוכן נספח חשמל לכל שטח העיר, בכפוף לתמ"א 10 / ד ובתיאום עם חברת חשמל. מאחר ותכנית המתאר גוברת על תכנית רצ/ 1 / 1 / 40 וחלה על כל המרחב התכנוני של העיר, סבורה הועדה כי בשל כפיפות זו מתייתר הצורך בקבלת אישור/ תיאום עם רשות ניקוז וחברת חשמל לתכנית. **הועדה מחליטה לאשר תוקף לתכנית.**

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

השתתפו חברי הועדה:

מר גיא קפלן, ס. מתכנתת המחוז
גב' נעמה מגורי כהן, נציגת שר להגנת הסביבה - (חברה)
מר בני חיים, נציג שר הבינוי
(מ"מ יו"ר ועדת המשנה להתנגדויות- חבר)
(מ"מ נציגת שר הבריאות-חבר)

גב' רותי ברבי, מזכירת ועדת המשנה להתנגדויות
עו"ד ניצן בן ארויה, יועץ משפטי לוועדה המחוזית
גב' מיכל בן אהרון, לשכת התכנון
גב' מיכל לשם, לשכת התכנון

נעדרו:

נציגת שר המשפטים
נציגת שר הבריאות
נציג הרשויות המקומיות

תכנית מס': בר/ 279
(דיון פנימי, ועדת משנה להתנגדויות מיום 9.8.15)

רקע:

התכנית עניינה הרחבת מושב "בית עובד" והיא כוללת שינוי ייעוד משטח חקלאי ומגורים בנחלה למגורים א', גן לאומי ושצ"פ. התכנית מוסיפה 112 יח"ד למושב (חלקן על קרקעות המושב וחלקן בקרקעות פרטיות) בצפיפות ממוצעת של 2.9 יח"ד לדונם נטו.

השתלשלות העניינים בתכנית:

1. התכנית הופקדה בתאריך 6.4.09 והוגשו לה 9 התנגדויות עקרוניות.
2. בתאריך 6.11.11 בהתאם להחלטת ועדת הערר החליטה ועדת המשנה להתנגדויות לתת תוקף לתוכנית, בתנאים.
3. בחודש נובמבר 2012 ניתן אישור להגיש סטים למתן תוקף.
4. משלא קודמה התכנית נשלח ליזם התכנית, מושב בית עובד, מכתב התראה טרם סגירה בתאריך 08.04.13.
5. בתאריך 02.07.13 נערכה פגישה בלשכת התכנון בהשתתפות נציגי המושב, בעלי הקרקע הפרטיים, נציגת הוועדה המקומית-מרחבית שורקות ומנהל מקרקעי ישראל.
בעקבות הישיבה התקבלו התייחסות הצדדים:
א. ממ"י – מבקש להיכנס כיום התכנית.
ב. הבעלים הפרטיים – ביקשו לא לסגור את התכנית ובכל מקרה לאפשר להם להשמיע עמדתם לפני קבלת החלטה.
ג. מושב בית עובד – בקשה שלא לקדם את התכנית בהינתן החלטת מועצת מקרקעי ישראל נושא ביטול מנגנון ההקצאה "בפטור ממכרז".
6. בתאריך 29.08.13 התקבלה פנייה מרשות מקרקעי ישראל בה נכתב כי רמ"י מבקש להיכנס כיום התכנית.
7. ברקע מצוי הליך תלוי ועומד במסגרת עתירה שהגיש היישוב בית עובד בגצ 685/14 במסגרת ההליכים, התבקש בית המשפט להוציא מלפניו שלושה צווים שונים על-תנאי, שהמשותף להם הינו עצירת הליכי התכנון הנוגעים לתכנית והימנעות משיווק הקרקעות במכרז פומבי, כך שלא יוכלו לעמוד לטובת כלל הציבור אלא רק למומלצי המושב.
במסגרת העתירה התבקש גם צו ביניים כנגד המשך הליך אישור התכנית. בדיון בפברואר 2015 העתירה נמחקה לבקשת בית עובד.
8. בתאריך 21.12.14 התקיים דיון פומבי בנושא שינוי יזם התכנית. הוועדה החליטה לשוב ולדון בתכנית.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

מהלך הדיון הפומבי מתאריך 21.12.14:

נציגת לשכת התכנון הציגה את הרקע לתכנית והשתלשלות העניינים.

מר מוני אלימלך, ראש המועצה האזורית גן רווה, לא ניתן לייצר הרחבה ללא המושב. התשתיות ומוסדות הציבור נשענות על המושב. מבקש להוסיף תנאים לתכנית – 1. הסכמים עם בית עובד לנושא התשתיות או מציאת פתרון לתשתיות.

עו"ד עפר שפיר – ב"כ המושב, מבקש למחות על כך שלא התקבלו מסמכים לתוכן הדיון. לא קיבלו את בקשת ממ"י להיכנס בנעלי יזם התכנית.

טוען כי לוועדת המשנה להתנגדויות אין סמכות לדון בשינוי יזם התכנית, כיון שהליך ההתנגדויות הסתיים. אין סמכות בחוק המאפשרת שינוי יזם התכנית, ללא הסכמה בין הצדדים. במידה ויש סמכות היא בידי מליאת הועדה.

לא סביר לשנות את יזם התכנית בסוף ההליכים, שנמצאים בבתי משפט. התכנית מיועדת למושב – לבני היישוב וממשיכיו והתחייבות קודמת להשלמת נחלות. יש קשר בין הקניין לתכנון – מטרות התכנון היא הרחבה לבנים הממשיכים במושב. אישור התכנית ללא בית עובד השארת המושב כזים תסתור את מטרת התכנית.

נסיבות תיקון 8 לא משנות את המצב - מבקשים לחכות עם התכנית ולראות מה יתפתח. מבקשים להמתין עם ההחלטה עד להחלטת בית המשפט.

לא רוצים להזיק ליזמים הפרטיים, ניתן לאשר את התכנית רק בשטח הפרטיים.

יועץ המשפטי לועדה, לא מדובר בנושא חדש, התכנית נמצאת בהליכים בבית המשפט.

יו"ר הועדה התקיים דיון בלשכת התכנון ב-1.7.13

עו"ד זיו כספי, ב"כ היזמים הפרטיים - התכנית החלה לפני 15 שנה. הפרטיים היו מעורבים בתכנית מהתחלה, כולל עלויות. עניין שינוי היזם והמחלוקת בין המנהל למושב הייתה ידועה עוד בדיון בלשכת התכנון ביולי 2013. לא התקבל צו מניעה. אין מניעה משפטית ותכנונית לאשר את התכנית.

התשתיות יכולות לעבור רק דרך השטחים של הפרטיים.

ראש המועצה האזורית גן רווה – התשתיות לא יכולות לעבור רק דרך הפרטיים.

ב"כ היזמים הפרטיים - התכנית ראויה מבחינה תכנונית. צריך להפריד בין הקניין לתכנון. לא סביר לטעון לעצור את הליכי התכנון. יהיה קשה לפתח רק את החלק של הפרטיים, אבל אפשרי. מסכימים לבקשת הרשות המקומית להוסיף תנאי לפיתוח.

אדר' דוד אמגדי, הסוגיה היא מי יורשה לגור בהרחבה. האם מומלץ המושב או כל אדם. רמ"י סייע להביא את התכנית לתוקף.

לעניין בקשת ראש המועצה – סוכם עניין התשתיות עם ראש המועצה.

גב' אנה קוגן, מהנדסת הועדה המקומית, מבקשת הגשת כתב שיפוי חדש על שם מנהל מקרקעי ישראל.

מהלך הדיון הפנימי מיום 9.8.15:

יו"ר הועדה, הציג את הרקע לתכנית.

היועץ המשפטי לועדה, ציין כי לאור ההבהרה לפיה חסרה רק חתימת מגיש התכנית על המסמכים, ספק אם יש צורך בהחלטת ועדה באשר לשינוי יזם התכנית, בשלב הנוכחי לתכנית יש 'חיות' משלה וניתן להביאה לתוקף, בהנחה שכל המסמכים תוקנו, גם ללא חתימה.

אולם לנוכח הדיון שהתקיים ולמען הסר ספק, אין מניעה משפטית היום לאשר החלפת מגיש/יזם התכנית.

מדינת ישראל
משרד האוצר
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז המרכז
ועדת משנה להתנגדויות
פרוטוקול ישיבה מספר: 2015027 לתאריך ישיבה מיום 9.8.15

היועמ"ש לועדה אף עמד על המצב המשפטי בנוגע לכתבי שיפוי וסמכות ועדת המשנה להתנגדויות לדון בבקשה.

החלטה:

הועדה לאחר ששמעה את נציגת לשכת התכנון ולאחר שקיבלה עדכון מהיוע"מ המשפטי לועדה באשר לסיום ההליכים בבית המשפט העליון מחליטה לאפשר לרמ"י להחליף את מגיש התכנית על מנת להשלים את הבאתה של התכנית לתוקף.

הועדה סבורה כי מוקנית לה הסמכות לקבל החלטה בנוגע להחלפת מגיש התכנית כחלק מסמכותה לאשר או לדחות תכנית או לקבל בה כל החלטה אחרת. ההחלטה בעניין החלפת מגיש התכנית מהווה מעין החלטת המשך וכלי חיוני במימוש החלטת הועדה ליתן תוקף לתכנית.

באשר לכתבי שיפוי, הועדה מורה כי כתבי השיפוי המצויים בתיק לא ישונו בעקבות החלפת מגיש התכנית.

הועדה לא מוצאת לנכון להורות על הגשת כתבי שיפוי נוספים מטעם רמ"י, וזאת מעבר לכתבי השיפוי שמסרו בעלי הקרקע הפרטיים. לעניין זה מציינת הועדה, כי ככלל במסגרת סעיף 197 לחוק נושאת הועדה המקומית בעלויות הפיצוי בתביעות 197, הפסיקה הרחיבה את האפשרות לדרוש כתב שיפוי במקרים המתאימים הועדה סבורה, כי במקרה דנן בו נכנס בנעלי המגיש גוף ציבורי כרמ"י שפעולותיו נועדו לשרת את כלל הציבור אין מקום לקבוע כי יש למסור כתב שיפוי נוסף.

הועדה מורה לרמ"י להשלים את תיקון מסמכי התכנית על מנת לאפשר הבאתה לתוקף.

החלטת הועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לתשעה חודשים. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בהחלטה נוספת.