

**מטרות הדיון:**

1. דיון עפ"י סעיף 6 ב' לחוק שהוגש על החלטת ועדת המשנה לעררים מיום 13/11/08, על ידי מר הלל זוסמן.
2. דיון ביחס להוראות תמ"א/37.

**מר הלל זוסמן:** מציג בפני המועצה הארצית את הסיבה בגינה ביקש את הכרעת המועצה הארצית בהתאם לסעיף 6 ב' לחוק שהוגש על החלטת ועדת המשנה לעררים מיום 13.11.08. מציין כי קיבל את החלטת ועדת המשנה לעררים למעט החלק שהתייחס למתחם 6 ב' בתכנית. מתחם 6 ב' מאפשר מגורים על שטח המיועד בתמ"מ 5 כשטח פתוח וכחלק מרצועת הנופש. מציין כי הדבר נוגד את החלטת הממשלה מאוגוסט 2008 הקוראת להנחות את נציגי הממשלה במוסדות התכנון לא לקדם תכניות חדשות שמטרתן שינוי יעוד של קרקע שאינה מיועדת לצרכי פיתוח ליעוד מגורים וליעוד תעסוקה במחוז מרכז. כמו כן, הדבר נוגד את מדיניות המועצה הארצית כפי שבא לביטוי בהחלטות אחרונות: מודיעין, צריפין ונווה שרת מזרח וכן נוגד את מדיניות תמ"א 35 בדבר יעדי מחוז ת"א ומדיניות עידוד הפריפריה.

**נציגי עיריית ת"א, מר חזי ברקוביץ ועו"ד עופר צילקר, הציגו את עמדת העיריה:**

- הבינוי כפי שמוצע במתחם ב 6 אינו תואם את הכוונה התכנונית כפי שנקבעה בתמ"א 35 ובתמ"מ 5.
- רמת השרון תורגת באופן משמעותי מצפי האוכלוסיה כפי שנקבע בתמ"מ 5.
- יש לתכנן באופן מושכל תוך התייחסות למרחב בכללותו ולא להתמקד במתחם זה בלבד.
- פיתוח במתחם 6 ב' יפגע ברצועת הנופש. רצועת פארק ברוחב 80 מ' הינה צרה מאד. תכנון ה"אצבע" הירוקה באזור זה מופיע כבר בתמ"א 35.
- התכנית אינה מציגה ודאות תכנונית לעניין הפארק וכך גם לנושאים נוספים, לרבות מספר יחידות הדיר.
- סעיף 18.2 בתמ"א 35 מדבר על מעקב ועדכון. המצב של מחוז ת"א בשנת 1995 אינו דומה למצבו כיום וזה הזמן לבדוק ולעדכן.
- סבורים כי ישנו קשר בין ועדת החקירה שהוקמה לחקירת גבולות בין רמת השרון לת"א לבין התכנון. ועדת המשנה לעררים טענה כאשר טענה כי אין משמעות לתיחום המוניציפאלי. לדעתם ראוי היה להמתין להחלטת ועדת החקירה.
- לעניין נושא התחבורה, התכנית מאפשרת הקמת 3400 יח"ד מבלי שהושלמה בדיקת ההיתכנות התחבורתית לצפון המחוז. יש לערוך בדיקת היתכנות טרם אישור התכנית.

נציגי עיריית רמת השרון, מר מאיר דורון ועו"ד פרוכטמן הציגו את עמדת העיריה:

- הפרשנות לפתיחת כל הנושאים הינה רחבה ובניגוד לכוונת המחוקק ולתכלית הדין. יש להתמקד ולצמצם הדין אך ורק לנושא שהוצג ע"י חבר הוועדה.
- סבורים כי הויכוח שמתנהל כיום אינו ויכוח תכנוני אלא ויכוח לעניין השייך המוניציפאלי.
- מדגישים כי אין ספק כי התכנית בכללותה תביא לפיתוח הפארק לרווחת תושבי המטרופולין. הפארק יתחזק ע"י העיריה.
- מציינים כי לא מדובר בתכנית מקרית, אלא בתכנית שהינה חלק מרצף תכנוני.
- הליך התכנון החל בתכנית החל לפני 15 שנים. מתחם ב' 6 הינו מרכיב משמעותי בתכנית ולא ניתן להורידו.
- מדובר בתכנית רה-פרצליציה וכל שינוי שיעשה בה כיום יפגע בכל מרכיבי התכנית. לא יתכן לערוך שינויים בישורת האחרונה של התכנית.
- מציינים כי התכנית קיבלה בעבר את אישור הולקחש"פ. מי שהטיל ספק בתכנית היה צריך לפנות כבר אז לוועדת הערר של הולקחש"פ.
- מוקד הויכוח הינו בינוי בסדר גודל של 100-150 דונם. כל פגיעה בתכנית תביא לעיכוב בקידום הפארק. לא ברור מדוע יש לסכן למעלה מ- 3000 דונם בגלל בינוי בסדר גודל של 100-150 דונם.
- התכנית תואמת את תמ"א 35. מתחם ב' 6 נמצא בתוך המרקם העירוני. כמו כן, מדובר בבינוי שהינו צמוד דופן.
- לעניין החלטת הממשלה שהוזכרה- ההחלטה אינה חלה על תכנית שהופקדה.

רפי אלמליח ועו"ד שלום זינגר הציגו את עמדת מינהל מקרקעי ישראל:

- סבורים כי אין לפתוח את כל הסוגיות שעמדו בפני ועדת הערר.
- סך השטח המוצע לפיתוח בתכנית הינו בסדר גודל של 20% מכלל התכנית.
- הקמת שכונות המגורים תשמש כמנוף לקידום ופיתוח הפארק.
- לעניין החלטת הממשלה, ההחלטה מדברת על מחוז מרכז ולא על מחוז ת"א.
- התכנית אינה נוגדת את תמ"א 35. התכנית חלה בתחום המרקם העירוני וכן מדובר בפיתוח שהינו צמוד דופן לשכונות הקיימות.
- לעניין התאמת התכנית לתמ"מ 5, היה בכוונתנו להתאים את התמ"מ לתכנית הנדונה אך הולנת"ע במסגרת הוראת המעבר לתמ"מ, אפשרה להמשיך ולקדם את התכנית.

אדרי נעמי אנגיל, הציגה את עמדת הוועדה המתוזזת:

- התכנית הובאה לדין בוועדה המחוזית להחלטה עקרונית בפרוגרמה בשנת 2003.
- התכנית הוכנה ללא הבחנה מוניציפאלית, בדומה לתמ"מ.

- התכנית הינה מידתית וראויה. התכנית תמקסם את הצפיפות לצורך בניה עירונית ראויה וכן תמקסם את השטחים הירוקים באזור.
- לעניין מתחם ב 6 - הועדה המחוזית המליצה למועצה הארצית כבר בשנת 2000, בעת שהגישה את תמ"מ 5, לייעד את מתחם ב 6 לפיתוח.
- בדיון המועצה הארצית בהפקדת תמ"מ 5 בשנת 2002, נקבע כי כל ההסתייגויות שהוגשו ע"י הערים השונות יוצגו בפני החוקר. מצינת כי עיריית ת"א לא הביעה הסתייגות לנושא זה באותו דיון.
- הנושא הוצג בדיוני הולקתש"פ מבלי שהיתה הסתייגות או הוגש ערר לנושא.
- מדגישה כי מתוך 3,300 ד' נקבל תכנית לפארק ולשטחים ציבוריים נוספים בסדר גודל של 3,000 ד' וכל הויכוח הינו עבור שטח הקטן מ – 150 דונם.
- מצינת כי בהתאם להוראת המעבר בתמ"מ 5, הועדה המחוזית קיימה דיון בתכנית ומצאה לנכון לקדמה וזאת בהמשך להחלטת הולנת"ע לאישור תמ"מ 5.
- לעניין הודאות של הפארק – סעיף 9.1 בהוראות התכנית עוסק בנושא זה וקובע התניות ושלביות בין הפיתוח (לרבות מתחם ב 6) לבין הפארק.
- לעניין הודאות של נושא התחבורה - נערכה בדיקה עבור צפון המחוז אשר התייחסה גם לפרוגרמה של תכנית זו.
- לנושא התאמת התכנית לתמ"מ 35 ולתמ"מ 5 – תמ"מ 5 לא כללה צפי אוכלוסיה ולא יעדי אוכלוסיה במסמכים הסטאטוטורים שלה. בכרך המדיניות של תמ"מ 5 משנת 2002, נכתב כי צפי האוכלוסיה אינו מבטא יעד רצוי אלא הערכה של אפשרויות הגידול בישוב. התמ"מ אינה מעוניינת להגביל את הפיתוח ברשויות השונות. אחד מיעדי התכנית הינו להגדיל את היקף האוכלוסיה במחוז על מנת למנוע את הגלישה הפרברית, הזדקנות האוכלוסיה ולהביא למשיכת אוכלוסיה צעירה.
- סבורה כי יש לתכנן תכנון מתארי מתוך חשיבה לטווח הארוך. מקובל עליה כי ניתן יהיה לקבוע דיוור בהישג יד במסגרת התכנית.
- לעניין תמ"מ 37 – מצינת את החלטת ועדת עורכי תמ"מ 37 מיום 25.2.09 לפיה ינתן תוקף לתכנית, תסומן הרצועה לתכנון עפ"י הקבוע בתמ"מ 37 ויקבע בהוראות כי לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה עד שיאושר השינוי לתמ"מ 37.

**עו"ד חגי אורון**, בשם בעלי זכויות במתחם ב 6 : החלטת ועדת הערר הינה מנומקת ומאוזנת ואין סיבה להתערב בה ולפתוח הדיון מחדש.  
בעלי הקרקע ידעו מתחילת ההליך כי השטח מיועד לפיתוח עירוני. מעוניינים לממש את הזכות הקניינית שלנו.

**גב' ירדנה פלאוט** : לעניין התוואי כפי שמופיע בתמ"מ 37, מצינת כי ישנה חשיבות ונחיצות בשמירת הרצועה המחברת בין המערכת הימית ליבשתית באזור ת"א כגיבוי לכל מערכת הולכת הגז הטבעי.

**מר הלל זוסמן :** מציין כי בחן את סוגיית השטחים הפתוחים במחוז ת"א. מפנה לתשובות מתכנתת המחוז אשר הציגה בצורה ברורה במסגרת הדיונים לאישור תמ"מ 5 בולנטי"ע, כי אין כוונה לשנות את השטחים המסומנים כשטחים פתוחים בתמ"מ.

מציין כי גם בדיון שהתקיים ע"י החוקרת, היתה בקשה של ממ"י לכלול את התכנית הנדונה בתחום התמ"מ והוחלט שלא להטמיע בתמ"מ. לגבי אפשרות הגשת הערר על החלטת הולקש"פ, מציין כי החוק אינו מאפשר להגיש ערר במקרה זה. לעניין תמ"א 35, לא כל מה שנמצא במרקם העירוני הינו לצורך בינוי. לא חושב שיש לעבות את המתחם למגורים על חשבון שטחים ציבוריים.

**אדרי' דורון דווקמן :** מציין כי ישב בוועדת המשנה לעררים ותמך בהחלטה. מעבר להיבטים התכנוניים שפורטו, מבקש להדגיש את חשיבות הליך התכנון. לתכנית היו 3 תחנות בהליכי קידומה בהן נבחנה ברמה הארצית: דיון בולקש"פ, שלב עיון השר ודיון בולנטי"ע בהתנגדויות שהוגשו לתמ"מ 5 ובאף אחת מתחנות אלה לא הועלה הנושא הנדון והתכנית לא נעצרה. גם הולנטי"ע במסגרת הדיון בתמ"מ 5, קבעה עפ"י הוראת מעבר, תכנית שהופקדה או שהוחלט להפקידה לפני תחילתה של התמ"מ, רשאי מוסד תכנון לאשרה או להפקידה אף אם אינה תואמת את התמ"מ ובלבד שקיים בה דיון נוסף ונימק את החלטתו. לכן לא רואה כל הצדקה כיום, לאחר שנים כה רבות של קידום התכנית במוסדות התכנון לעצור את התכנית. ואם כן – אז שתתכבד המועצה הארצית ותעצור את כל שאר התכניות שבצנרת.

**גב' רונית מזר :** לעניין תמ"א 37, התכנית לא התייחסה לתמ"א. מציינת כי בוועדת עורכי תמ"א 37 מיום 25.2.09, סוכם כי יש לסמן את הרצועה לתכנון עפ"י הקבוע בתמ"א 37 ויירשם בהוראות התכנית לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה עד שיאושר השינוי לתמ"א 37. מציינת כי למועצה הארצית ישנה סמכות לצמצום הרצועה אך במקרה הנוכחי אין אפשרות מאחר וטרם הוצג תכנון ראשוני של תוואי הגז.

**אדרי' שמאי אסיף :** נמצא בדילמה קשה. מדובר בהליך תכנון שנמשך והתקדם במשך מספר שנים וכיום עומד בניגוד למדיניות התכנון ולתמ"מ 5 (למרות שמתאפשר עפ"י הוראות המעבר שלה). מתייחס למתחם ב 6 :

- לעניין צפי האוכלוסיה, מחוז ת"א נמצא כיום במצב בו אמור היה להימצא בשנת 2020 מבחינת גודל האוכלוסיה וזאת מבלי שמתייחסים לתכניות מאושרות ותכניות שנמצאות בהליכי תכנון. כלומר, מחוז ת"א נמצא בתריגה משמעותית ועל כן יש לנקוט ביתר זהירות. צפי האוכלוסיה ברמת השרון חורג באופן משמעותי מהצפי שנקבע בתמ"מ 5.
- לעניין הסתמכות על החלטת הולנטי"ע בדיון בתמ"מ 5 בנושא הוראת המעבר. אומנם הולנטי"ע קבעה כי ניתן להמשיך לקדם תכניות שהופקדו או שהוחלט להפקידן לפני תחילתה של התמ"מ, אך יש לבחון כל מקרה לגופו.

- לעניין הטיעון הגורף כי אם לא נאשר את התכנית ואת תוספת המגרשים במתחם ב 6 אזי הדבר יפגע בקידום ופיתוח השטחים הפתוחים וצירי תחבורה, המועצה קיבלה החלטה אמיצה בדיון בתכנית פארק אילון. מדובר בעריות אמידות וסבור כי ניתן לפתח את שטחי הציבור גם מבלי שיהיו זכויות בניה במתחם ב 6.
- לעניין ההיבט המוניציפאלי, גם אישורה של התכנית וגם דחייתה יש בהם אמירה באשר לשינוי העתידי המוניציפאלי.
- בכל מקרה יש לחייב דיור בהישג יד על ידי מנגנון שיקבע בתכניות המפורטות.
- לעניין תמ"א 37, קיים קושי מול התמ"א. מציע לבחון משפטית את החלטת ועדת עורכי תמ"א 37.
- לסיכום, סבור כי יש לקבל חלקית את הערר. יש לאשר את הפיתוח המוצע באזור המזרחי של התכנית היות והינו חופף לתמ"מ. לגבי הפיתוח בחלק המערבי של התכנית, במתחם ב 6, מציע לקבל את הערר ולא לאשר הפיתוח החורג מתמ"מ 5.

**מר אריה בר :** מחלק את התייחסותו להיבט הפרוצדוראלי ולהיבט המהותי – תכנוני.

לעניין ההיבט הפרוצדוראלי, מצוין כי לא יתכן כי הליך התכנון של תכנית ימשך 15 שנים. אם היתה כוונה לעצור התכנית, היה צריך לעשות זאת בשלבים מוקדמים יותר ולא בשלב בו התכנית נמצאת כיום. לעניין ההיבט המהותי של מגורים במחוז תל אביב, מצוין כי יש להסתכל על התכנון הכולל לאזור. בעקרון סבור אי אין לאפשר בניה במרכז הארץ, אך לאחר שהוצגו הדברים בפניו, סבור כי יש לאשר את התכנית הנדונה. התכנית, לרבות הבינוי המוצע במתחם ב 6, יביאו לפיתוח הפארק. אחרת האפשרות של הפארק להתרומם ותשאף ל-0, בדומה לביצוע בפארק איילון. לעניין נושא גבולות השיפוט, סבור כי בסופו של דבר הגבולות המוניציפאליים הם אלו שאמורים להוביל ולקבוע את התכנון. לאחר שהובא בפניו כי קיימת בעיה של מתן שרותים לתושבים באזור זה, הבין שיש להקים ועדת גבולות. במידה ולא תהיה הסכמה בין הרשויות עד סוף אפריל, ועדת החקירה תמשיך את עבודתה.

**מר ארז קמיניץ :** מבקש לבחון משפטית את החלטת ועדת עורכי תמ"א 37 לעניין אי הוצאת היתרי הבניה בתחום הרצועה לתכנון עד לאישור השינוי לתמ"א.

**אדר' שמאי אסיף :** הנושא יבדק עד לאישור הפרוטוקול.

#### הוחלט:

**בפני המועצה הארצית הוצגו שתי הצעות החלטה:**

**הצעת היו"ר:**

1. לקבל את החלטת ועדת המשנה לעררים ולהשאיר את מתחם ב 6 כמוצע בתכנית.
2. המועצה מורה לוועדה המחוזית לקבוע מנגנון שיבטיח בתכניות המפורטות אחוז משמעותי של דיור בהישג יד.

3. עד לאישור הפרוטוקול תיבדק משפטית החלטת ועדת עורכי תמ"א 37 לענין אי הוצאת היתרי הבניה בתחום הרצועה לתכנון עד לאישור השינוי לתמ"א.

#### **הצעת מר הלל זוסמן:**

1. לקבל את החלטת ועדת המשנה לעררים, למעט ההחלטה העוסקת במתחם ב 6. מציע להשאיר את מתחם ב 6 ללא בינוי.
2. לקבל את יתר הסעיפים בהצעת היו"ר לענין דיור בהישג יד ובחינה משפטית של החלטת ועדת עורכי תמ"א 37 לענין אי הוצאת היתרי הבניה בתחום הרצועה לתכנון עד לאישור השינוי לתמ"א.

**בעד הצעת היו"ר הצביעו: 11 חברים.**

**בעד הצעת הלל זוסמן הצביעו : 8 חברים.**

#### **התקבלה הצעת היו"ר.**

- חברי המועצה הארצית אדם מזור, רפי אלמליח ודורון ספיר לא השתתפו בדיון הפנימי.

#### **בעת הדיון נכחו:**

אריה בר, שמאי אסיף/רונית מזר/דורון דרוקמן, אריאל אבלין, גליה בן שוהם/מנחם זלוצקי/שחר סולר, ירדנה פלאוט, עדנה פרדו, איילת קראוס, דוד ויינברג, אמיר וייס, רות פרום, ארץ קמיניץ, אורנה להמן, רפי אלמליח, כרמית פינץ-קדמי, נחום פלד, הלל זוסמן/ניר אנגרט, דורון ספיר, שמעון לנקרי, אשר אברגיל, חנן ארז, אדם מזור, ציפי רון, רחל אלטרמן, פנחס כהנא, אלי בן ארי, רועי פולקמן, אורלי זיו, אור לוי, אפרת דון יחיאל-סטולמן.