

דו"ח חוקר

תמ"ל / 1079

בני עי"ש – הרחבת היישוב



עו"ד ליאור עמידור

13 ינואר 2021
כ"ט טבת תשפ"א

תוכן עניינים

1. התכנית:	3
2. אבני דרך בקידום התכנית:	3
3. החקירה:	4
4. המלצות עקרוניות:	5
1. דו"ח החוקרת שבוטל, השלכותיו והטענה ביחס לפרסום לפי 106 ב' לחוק:	5
2. הסכם הגג:	6
3. התוכנית אינה מתאימה להיות תוכנית ותמ"לית:	7
4. טענות שונות הנוגעות לשטחי שיפוט:	8
5. תמ"א 35 – סימונו של היישוב בני ע"ש כיישוב לפיתוח מיוחד:	9
6. התוכנית עומדת בסתירה לחוק הותמ"ל היות שמתוכנן יישוב חדש:	10
7. תוכנית מתאר כוללת לבני ע"ש:	10
8. הוספת 811 יחידות דיור לתוכנית:	11
9. בית העלמין:	12
10. שטחי ציבור:	13
11. באר מים:	14
12. שטח יער:	15
13. פגיעה בחקלאות עקב התוכנית:	15
14. גריעת מתחם דרום מזרחי – שינוי הקו הכחול:	20
15. היעדר שלביות והתניות ביצוע:	21
16. פתרונות תחבורה והיעדר שלביות:	21
17. הרחבת תא שטח (6038) ייעוד ספורט ונופש (קאנטרי) 24:	23
18. חלוקה מחדש של מגרשים לתעסוקה והגדרת שימושים:	23
19. היעדר זכות תיאום ושיתוף ציבור מספק:	24
5. הדוח המפורט:	26
משרד הבינוי והשיכון וחברת ערים:	26
המועצה המקומית בני ע"ש:	29
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה "זמורה":	33
מרכז המועצות האזוריות:	37
מועצה אזורית באר טוביה:	44
מושב בצרון – האגודה החקלאית:	56
מושב חצב – האגודה החקלאית:	57
מושב חצב – 10 בעלי משקים (שי נחום, אייל נחום, אייל ברדה, יהודה חסן, אברהם אלזרק, יוסי דבש, יורם שמואל, אלי ימין, ברק אלגבי, שמעון אלגבי):	58
לארה מלכה לבקוביץ – בעלת זכויות בחלקה 27:	58
איליה בנדרי נכסים בע"מ:	60
חברת החשמל לישראל:	62
גורביץ (אוקורקוב) ויטלי זינה:	64
החיים גוטפריד:	64
הנתיבי ישראל:	65

1. התכנית:

תמ"ל/ 1079 היא תוכנית להרחבת היישוב בני ע"ש. יזמיה הם משרד הבינוי והשיכון וערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (להלן: "ערים") - חברה ממשלתית.

תושבים ומספר יחידות דיור -

בני ע"ש כוללת היום 7,500 תושבים ומתפרשת על פני 817 דונם. במסגרת צו לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) (הכרזה על מתחם מועדף לדיור - בני ע"ש), התשע"ט – 2018 מיום 16.09.18 הוחלט כי שטח התוכנית יהיה 1832 דונם. בדיון לקראת הפקדה הוחלט להוריד את השכונה המזרחית – 745 יחידות דיור (כ – 150 דונם). התוכנית הופקדה כאשר כללה 1680 דונם, 4,915 יחידות דיור, מתוכן, 250 יחידות דיור מוגן, ו- 564 יחידות דיור בשטח בבעלות פרטית, מבני ציבור ואזור תעסוקה. במסגרת התוכנית בוצעה טבלת הקצאה ואיזון המתייחסת למתחם איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים – 100 דונם. טבלאות החלוקה הינן ללא תשלומי איזון. לאחר שהתקבל אישור משרד הביטחון להקלות ואפשרות לחריגה בגובה במגרשים מסוימים, מבקשים מגישי התוכנית להוסיף 811 יחידות דיור (צפיפות התוכנית תעלה מ- 12.2 יח"ד לדונם נטו ל – 13.9 יח"ד לדונם נטו).

מטרת התוכנית על-פי עורכי התוכנית -

מטרת התוכנית לספק מענה לתוספת יחידות דיור הדרושות לעיר, וכן שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר לטובת חוסנו הכלכלי ועצמאותו של היישוב בני ע"ש. התוכנית מבקשת להרחיב באופן משמעותי את היישוב הקיים תוך יצירת מסגרת תכנונית להוספת כ – 5,000 יחידות דיור. מדובר בתוכנית שמטרתה להוביל שינוי משמעותי ליישוב בין השאר על ידי הכנסת אלמנטים של חדשנות, קיימות, עצמאות כלכלית ואיכות חיים גבוהה.

2. אבני דרך בקידום התכנית:

מהות	מועד
מועד הכרזה על המתחם בקבינט הדיור	15.06.17
מועד דיון שולחן עגול	17.01.18
מועד עמידה בתנאי סף וקליטה	03.10.18
מועד דיון בהפקדת התכנית	10.10.18
מועד פרסום התכנית להתנגדויות	16.02.19
מועד דיון פומבי לשמיעת התנגדויות	19.05.19
הודעת יו"ר הותמ"ל על פרסום התוכנית לפי סעיף 106 ב'	29.05.19
פרסום התוכנית לפי סעיף 106 ב'	18.06.19
שמיעת התנגדויות לפי סעיף 106 ב'	30.07.19
החלטה על אישור התוכנית	25.09.19
פרסום לאישור ברשומות	09.12.19
שמיעת מחודשת של כלל ההתנגדויות הן התנגדויות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 והן התנגדויות לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.	21.06.20
שמיעת ההתנגדות של גב' לרה לבקוביץ	16.07.20

3. החקירה :

לתוכנית הוגשו תחילה לאחר פרסום הפקדתה ביום 16.2.2019 - 12 התנגדויות. הללו כללו בעיקר התנגדויות רשויות ומעט פרטיים –

1. התנגדות עצמית מטעם משרד הבינוי והשיכון וחברת ערים.
2. התנגדות מטעם המועצה המקומית בני עיי"ש.
3. התנגדות מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה".
4. התנגדות מטעם מרכז המועצות האזוריות.
5. התנגדות מטעם המועצה האזורית באר טוביה.
6. התנגדות מטעם מושב בצרון.
7. התנגדות מטעם מושב חצב האגודה החקלאית.
8. התנגדות מטעם עשרה בעלי משקים במושב חצב.
9. התנגדות מטעם נתיבי ישראל.
10. ועוד שלוש התנגדויות מטעם פרטיים - התנגדות מטעם גב' לרה לבקוביץ.
11. התנגדות מטעם חיים גוטפריד
12. התנגדות מטעם גורביץ (אוקורקוב) ויטלי וזינה.

כמו-כן, הוגשה התייחסות מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גדרה.

הדיונים הפומביים בהתנגדויות התקיימו פעם ראשונה בתאריך 19.05.19 בפני החוקרת אורלי עין-דר נעים.

לאחר מכן, ביום 21.06.19 פורסמה התוכנית לשינויים לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965.

לאחר הפרסום האמור הוגשו התנגדויות לפי סעיף 106 ב', כדלהלן :

1. התנגדות מטעם משרד הבינוי והשיכון וחברת ערים.
2. התנגדות מטעם מרכז המועצות האזוריות.
3. התנגדות משותפת למועצה אזורית באר טוביה ואגודת חצב.
4. התנגדות מטעם חברת חשמל.
5. התנגדות מטעם איליה בנדרי נכסים בע"מ.

התנגדויות לפי סעיף 106 ב' נשמעו ביום 30.07.19.

בסופו של יום, דו"ח החוקרת בוטל. המניעים לכך אינם מענייני, ואינם רלוונטיים לדו"ח זה.

במצב דברים זה, שעה שהתנגדויות הן לפי התוכנית שהופקדה ביום 10.10.18 (ופורסמה להתנגדויות ביום 16.02.19) והן לפי התוכנית שהופקדה לפי סעיף 106 ב' ופורסמה להתנגדויות ביום 21.06.19 הונחו זה מכבר על שולחן הותמ"ל מתוך כוונה כי ישמעו בפני חוקר שונה, מוניתי לשמש כחוקר התוכנית.

הדיונים הפומביים בהתנגדויות כולן (19 סה"כ כולל התייחסות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גדרה) נשמעו פעם חוזרת ביום 21.06.20.

דו"ח החוקר כולל תקציר של עיקרי טענות המתנגדים, עמדת צוות התכנון, מגישי התוכנית והיועצים הרלוונטיים, מענה צוות הותמ"ל והמלצות החוקר. בראשית הדו"ח יובאו הנושאים העיקריים שעלו במסגרת ההתנגדויות והמלצותיו המנומקות של הח"מ.

4. המלצות עקרוניות :

בדו"ח שולבו טענות שחלקן הועלו לראשונה, במועד שמיעת ההתנגדויות, וזאת על מנת למצות את זכות השימוע, בהתאם לסעיף 14 לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989, הואיל וסבורני כי ההתנהלות שנוצרה חייבה אפשרות לתת למתנגדים הזדמנות למצות טיעוניהם.

1. דו"ח החוקרת שבוטל, השלכותיו והטענה ביחס לפרסום לפי 106 ב' לחוק :

עיקרי ההתנגדות :

על-פי המועצה האזורית באר טוביה, כל החלטה ו/או המלצה של החוקרת, הגב' אורלי עין-דר נעים (שדו"ח חוקר מטעמה בוטל) הינה פסולה ומכאן, פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 הנשען על ההמלצה של החוקרת, בהתאמה, בטל מעיקרו. יצוין כי טענות בנוגע לפרסום לפי סעיף 106 ב' מקורן עוד קודם לביטול דו"ח החוקרת.

טענות דומות הועלו על ידי מרכז המועצות האזוריות, המועצה האזורית באר טוביה וכן האגודה חצב. לידים של המתנגדים, הליך לפי סעיף 106 ב' לחוק פסול אם ההחלטה התקבלה מבלי שהחוקרת סיימה את עבודתה, כל שכן כשטרם מסרה המלצותיה ביחס לכל המתנגדים. כל שנמסר בהודעת יו"ר הועדה מיום 29/05/19 הוא כי החוקרת "שוקלת להמליץ" על קבלת התנגדות משרד הבינוי והשיכון. בנוסף, הדברים נעשו בעוד החוקרת אוספת ומבקשת מידע לצורך גיבוש המלצתה הסופית.

לא זו אף זו, אלא שהמלצותיה של החוקרת לא נמסרו לוועדה ולא נדונו על ידה. החלטה על פרסום התכנית התקבלה למעשה על ידי היו"ר בלבד, ללא הצבעה במליאת ועדת המשנה להתנגדויות, מבלי שנערך דיון או פורסם פרוטוקול דיון.

המתנגדים טוענים שההפקדה לפי סעיף 106 ב' לחוק יכולה לבוא רק לאחר שמוסד תכנון יחליט לקבל את התוכנית כולה או מקצתה או לשנות אותה.

עוד נטען כי ההחלטה על פרסום לפי סעיף 106 ב' יוצרת רושם כי ההליכים המתקיימים במסגרת הותמ"ל, לרבות ימי השימועים בפני החוקרת, נעשים למראית עין בלבד וכי גורמי הותמ"ל מבקשים לייתר את תפקיד החוקר ולדבר מגרונם.

התייחסות צוות הותמ"ל :

מוצע לדחות את ההתנגדות. שמיעת ההתנגדויות מתבצעת כעת לאחר שהוחלט לבטל את דו"ח החוקרת ואת אישורה ע"י הוועדה ולהחזירה לשלב שמיעת ההתנגדויות. משרד הבינוי והשיכון, מיזמי התוכנית, הגיש בעצמו התנגדות מפורטת לתוכנית, ולא משך אותה. בניגוד להליך שמיעת ההתנגדויות הדו - שלבי שהתקיים ע"י החוקרת בפעם הקודמת, החוקר שמונה טרם הכריע איזו מתכונת של תוכנית עדיפה בעיניו. השמיעה המאוחדת נעשתה לצורך הטיוב והייעול של ההליך.

סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 וסעיפים 19ב ו- 20 לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989 מאפשרים לחוקר לפנות להליך לפי ס' 106 ב' עוד בטרם הכרעת הוועדה בעניין. אם החוקר שוקל לקבל התנגדות, הוא יכול להזמין את מי שהוא חושש שייפגע להישמע בפניו.

פרסום על פי ס' 106 ב' הינו הליך מקובל ושגור במוסדות תכנון, מכיוון שאם ברור שיש כאן שינוי צפוי ועלולים להיפגע ממנו, מוטב לשמוע את מי שעשוי להיפגע עוד לפני שמקבלים החלטה בהתנגדויות לטובת יעילות ההליכים והשגת הליך התכנון המיטבי.

עמדת החוקר :

לדחות את ההתנגדות.

לפנינו מצב ייחודי שבו תוכנית שאושרה למתן תוקף, הוחזרה, מטעמים שאין בכוונת הח"מ לעסוק בהם, לשלב שמיעת התנגדויות בפני חוקר. מדובר בתוכנית שמסמכיה תוקנו כבר בגלגולה הקודם עת נשמעה ע"י החוקרת, זאת בהתאם להחלטת הותמ"ל מיום 29/05/19 ופורסמו לידיעת הציבור לפי ס' 106 ב' לחוק.

אשר על כן, נוצר מצב זה בו נערמו על שולחני 18 התנגדויות אשר הוגשו זה מכבר בשני מועדים שונים במסגרת ההתנהלות הקודמת מול החוקרת גב' אורלי עין-דר נעים, שאת כולן נתבקשתי לשמוע. איני סבור כי נכון יהא להדוף הצידה את אותן ההתנגדויות אשר הוגשו לפי סעיף 106 ב' לחוק, ללא כל התייחסות, והרי כבר הוגשו, ומשכך ראוי כי תישמענה.

איני מוצא נפקות לדון בטענה בדבר התנהלות הותמ"ל ופרסום 106 ב' לחוק על קבלת החלטה על ידי יו"ר הותמ"ל בלבד (ולא מליאת הוועדה), **שעה שבכוונתי לדון בכל ההתנגדויות שהוגשו לפי ס' 100 לחוק מחדש (De novo) כאילו פרסום התוכנית לפי סעיף 106 ב' לא נעשה.** לא הובא בפניי כל נימוק שהוא שיש בו בכדי להראות פגיעה שיכולה לצמוח למי מהמתנגדים נוכח מילוי המשימה, שבעטיה מונית, כפי האמור. יתירה מכך, במצב דברים זה הזדמן למתנגדים להציג את טיעוניהם באופן נרחב ומלא וכשאלה

כוללים כבר גם את ההתייחסות המלאה להתנגדות משרד הבינוי והשיכון (מגיש התוכנית) וזאת בשונה מההלך הקודם שבוטל.

עוד אוסיף בקצרה כי הנעשה מתיישב לטעמי היטב עם הרציונאל העומד אחר תקנה 19(ב) לתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), תשמ"ט-1989.

2. הסכם הגג:

עיקרי ההתנגדות:

המתנגדים לתוכנית (מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה, חצב ובצרון) טענו בפני כי הסכם הגג ותנאיו אינם קשורים בתוכנית, וכי עמידה מאולצת אחר תנאיו, מביאה לפגיעה במושבים סביב. עוד הוסיפה מועצה אזורית באר טוביה במועד שמיעת ההתנגדויות כי ההסתמכות על הסכמי הגג ועל תנאיו לפיו מימון על-פיו לא יועבר ככל שלא תתוכננה 5,000 יחידות דיור לכל הפחות שגויה עובדתית לאור תיקון להחלטת ממשלה שמספרה 1535 (או דר/46) לפיה אמנם תנאי אחד אכן מתייחס לתנאי של תכנון 5,000 יחידות דיור ואולם סעיף לאחר מכן קיים תנאי נוסף לפיו יינתן מימון גם לרשות מקומית שצפויה להכפיל את בתי האב שהיו ערב חתימת ההסכם, קרי, אין חובה להגיע ליעד של 5,000 יחידות דיור.

עוד מוסיפה וטוענת מתנגדת זו כי אין חובה להיתלות אחר הסכם גג וכי מימון יתקבל אף בלעדיו. כמו-כן, הוסיפו המתנגדות כי ממילא לא עומדת התוכנית בתנאי הסכם הגג משום שבתחום התוכנית כלולות קרקעות בבעלות פרטית אשר אין למדינה שליטה עליהן ואשר אינן יכולות להיכנס להסכם גג.

המועצה המקומית בני עיי"ש חזרה פעם אחר פעם על חשיבות העמידה בתנאי הסכם הגג.

עמדת צוות התכנון ומגיש התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים):

גב' תמר אורן סגנית מנהל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון: ללא הסכם הגג, בבנייה של למעלה מחמשת אלפים יח"ד, אין אפשרות לפתח את כל תשתיות העל שנדרשות לתכנית ולבני עיי"ש: תשתיות ביוב, כולל תחנת שאיבה, מוסדות חינוך המיועדים לפיתוח של כל היישוב, מיתוג, קרקע משלימה לטובת פרויקטים של התחדשות עירונית בגני טל והמרקס הוותיק, מאגר מים ובית עלמין. יח' הדיור הן אלו שמאפשרות מימון של אזור התעסוקה באזור הצפוני.

משרד הבינוי והשיכון מתואם עם משרד הפנים וכן עם משרד האוצר לגבי הסכם גג ושלביות הפיתוח והביצוע. הנקודות המוסכמות הוכנסו לטיוטות הסכם הגג שנמצא בשלבי סיום.

אד'ר' טימור מגרלי, מתכנן מחוז מרכז (משרד הבינוי והשיכון): תכנון של 5,000 יחידות דיור וקצב שיווק ממוצע 2000 יח' - דיור בשנה מהווים תנאי סף בהחלטת הממשלה לעת הזו לחתימה על הסכמי גג עם רשויות מקומיות. ללא הסכמי גג, אמנם משרדי הממשלה מתקצבים פיתוח מגורים ופיתוח תשתיות במוסדות ציבור בהתאם למינימום הנדרש, אך ללא פיתוח של בית קברות, פיתוח מרקם ותיק, הקצאת הקרקע המשלימה הנדרשת, הקמת מוסדות ציבור כלל - עירוניים, אזורי ספורט ועניינים ציבוריים נוספים שאין להם מקורות מימון.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות מועצה אזורית באר טוביה בחלקה, כפי שיפורט להלן.

סוגיה שעלתה פעם אחר פעם במסגרת שמיעת ההתנגדויות הינה הסכם הגג. הסכם הגג אינו מוזכר בין דפי התוכנית והוראותיה. יתירה מכך, טיוטת הסכם הגג והוראותיו אינם מצויים בפניי וידועותיי ביחס לאמור בו מוגבל לכתוב, בהתנגדויות ולנאמר בשיבת שמיעת התנגדויות (אף הוא במעוף הציפור), ללא שניתנה בידי האפשרות לבחון באופן בלתי אמצעי וישיר את הכתוב בו. יתרה מכך, הסכם הגג מצוי, כך להבנתי, בשלבי מו"מ סופיים אך אינו חתום. ענייננו אפוא בהסכם שטרם הגיח לעולם.

לו סברתי כי מדובר במסמך **תכנוני** נדרש, וכי על הוראה מהוראותיו תקום או תיפול המלצה שבכוונתי לתת בהמשך דו"ח זה, הייתי מבקש כי יוגש הוא לידיי על מנת ללמוד הכתוב בו עד סעיפו האחרון. אין אלו פני הדברים. אמנם סבור אני כי הסכם הגג (לאחר וככל שייחתם), קרוב לוודאי יעטוף את מעטה התוכנית בשיקולים שונים הקשורים ברשויות אשר בשטחן ממוקמת התוכנית (מועצה מקומית בני עיי"ש ומועצה אזורית באר טוביה - אגודות חצב, בצרון וכנות) אך הלה אינו יכול, בסופו של יום, לחדור לתוך עולמה התכנוני השלם של התוכנית, ושומה על שיקול מעין זה להיוותר מחוצה לה. אף אם אתאמץ למתוח גבולות מערכת השיקולים אותם עליי לשקול בעת מתן המלצותיי, על מנת שתכיל היא את הסכם הגג אחווה - כישלון.

על-כן, אין בכוונתי להתייחס להסכם זה, לבר - תכנוני, **בכל דרך שהיא.**

בשולי הדברים אציין כי לא הובאו בפניי כל החלטות ממשלה הקשורות בהסכם גג כסדרן. אסתפק באמירה כי בדיקה של החלטה 1535 אכן מעלה תהיות בדבר תנאי הסף – 5,000 יחידות דיור. אולם, כאמור לעיל, היות שמידע חלקי בלבד קיים בפניי, אינני סבור כי יש ליתן המלצה בעניין זה. במסגרת ישיבת שולחן עגול מיום 18.01.17, נכתב כי התכנית מציעה תמהיל מגורים מגוון ומציעה שטחי תעסוקה שיאפשרו ליישוב איתנות כלכלית וכי התכנית מציעה תוספת של כ- 5,000 יח"ד **דבר שיאפשר חתימה על הסכם גג**.

בשל כך ובשל אמירות ממועד שמיעת ההתנגדויות, עלולה להיווצר תחושה הבלתי נוחה לפיה מספר יחידות הדיור בתוכנית שורטט מראש למען הסכם הגג ללא בסיס איתן הנובע משיקולים תכנוניים רלוונטיים גרידא. אני דוחה טענה זו. יחידות דיור יש לתכנן על-פי צורך תכנוני אמיתי, להבדיל מקביעה אפריורית של מספר יחידות הדיור והתאמת השטח אל אותו מספר, וכך עושה בעיני הותמ"ל.

כפועל יוצא מן העקרונות ששורטטו על-ידי לעיל, לא אקבל טענות נוספות שבסיסן עלויות ו/או מימון ו/או טענות אחרות, אפילו טובות וראויות לדיון ציבורי בפורום אחר, אשר בסיסן אינו נטוע היטב בעולם התכנוני, לרבות הטענות הבאות: שיקולי קרקע חלופית לבעלי נחלות במושב חצב ו/או פיצוי מרשות מקרקעי ישראל, כישלונם הנטען של הסכמי גג במקומות אחרים בארץ וכיוצא באלה. כל אלו גם הם אינם חלק מהעולם התכנוני אליו נוגע דו"ח זה.

3. התוכנית אינה מתאימה להיות תוכנית ותמ"לית ; התוכנית עוקפת הליכי תכנון "רגילים"

עיקרי ההתנגדות :

ההתנגדות בעניין אי התאמתה של התוכנית להיות תוכנית ותמ"לית ועל כך שהתמ"ל עוקפת הליכי תכנון רגילים נשמעה מפי מספר מתנגדים וביניהם: מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה, בצרון וחצב. על-פי טענותיהן –

תוכנית מתאר ארצית אינה עוסקת בתכנון מפורט של שטחים. התוכנית בהגדרתה כוללת הוראות של תוכנית מתאר מפורטת, וזאת בכדי לאפשר באופן מהיר הוצאת היתרי בנייה מכוחה. ואולם, לא קיים יסוד תכנוני לשימוש בכלי דרקוני זה בתוכנית מתאר ארצית. עריכתה של תוכנית מתאר ארצית מקום שהדבר אינו מתחייב מבחינה תכנונית מהווה פריצה של "דרך המלך" המותווית בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965 ופגיעה קשה בזכות ההתנגדות.

בנוסף, טוענים המתנגדים כי אישור התוכנית במסגרתה של תוכנית מתאר ארצית מאפשר למעשה עקיפתם של הליכי התכנון הראויים, שהרי תוכנית מפורטת, בהיותה בדרג הנמוך בהיררכיה שתוארה לעיל, צריכה להיות כפופה להליכים נוקשים כמו הליך ההפקדה ואפשרות להגיש ערר. זאת, על מנת שלא לפגוע בעקרון שיתוף הציבור שממנו נגזרת זכות ההתנגדות. באישורה של תמ"ל 1079 דרך הותמ"ל עוקפים יוזמי התוכנית את הסמכויות הנתונות בידי הועדה המחוזית והועדה המקומית ומצמצמים כוחן. עוד טוענים המתנגדים כי מן הראוי היה, לכל הפחות, לקבוע הוראות בתוכנית המוצעת המאפשרות מרחב גמישות לועדה המחוזית ולוועדות המקומיות, ובכך לאפשר תכנון דינאמי כיאה למדינה בבנייה. מסיפים וטוענים המתנגדים כי תכנית ותמ"לית צריכה לתת פתרון לטווח זמן קצר בזמן החירום של משבר הדיור במשק. מכאן, אין סיבה להעברת תכנית למסלול ותמ"ל בתכנית שאינה מיועדת למימוש בטווח הקצר והמיידי. במקרה הנוכחי, הותמ"ל מבקשת לאשר תכנית להיקף בנייה של 4,915 יח"ד שכמעט משלשות את גודל היישוב בני עיי"ש (כיום 2,200 יח"ד בטווח המיידי והקרוב). לא הוצגו הוכחות שהיישוב בני עיי"ש יעמוד ביעד יחידות הדיור והתשתיות של תמ"ל 1079 ובייחוד בלוחות הזמנים המתחייבים בחוק הותמ"ל וספק רב אם בכוחו לעשות זאת.

עמדת צוות התכנון ומגישי התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים) :

ראשית, התוכנית אושרה במסגרת צו שקבע כי שטח התוכנית, 1,832 דונם, יתוכנן על ידי הותמ"ל בהתאם לחוק הותמ"ל.

תוכנית זו מתאימה במיוחד להליך הותמ"ל לאור העובדה שמדובר בשטחי שיפוט שונים (חלק משטח התוכנית במחוז דרום בעוד היישוב משוייך למחוז מרכז). לותמ"ל, בפרט במקרים מעין אלו, יתרון משמעותי ביחס למוסדות תכנוניים אחרים. יתרון זה בא לידי ביטוי הן במסגרת לוחות הזמנים הנדרשים לצורך התכנון לפני הפקדה והן בהתמודדות עם תכנון המשתרע על פני מחוזות שיפוט שונים. כמו-כן, בשל מעורבות משרדי ממשלה שונים אפשרה עובדה זו להתקדם וליצר את כל ההבנות ושיתופי הפעולה והתיאומים ולהסיר חסמים. התוכנית מיועדת למימוש בטווח הקצר והמיידי, כשמשרד הבינוי והשיכון מקדם בהתאם לאמור הסכם גג וכן תיאומים שונים על מנת לעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו בחוק הותמ"ל.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות.

שטח התכנון של התמ"ל הוכרז כמתחם מועדף לדירור על פי סעיף 3(א) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדירור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 ובהמשך להחלטה מס' דר/144 של ועדת שרים לענייני תכנון.

שטחי השיפוט השונים המעורבים, כמו גם הצורך להוסיף יחידות דירור ביישוב בני ע"ש, מביאים אותי לכלל מסקנה כי הותמ"ל הינו ההליך המתאים עבור התוכנית.

הטענות לגבי עקיפת הליכי התכנון הרגילים הינן טענות תאורטיות שמקומן למעשה לא במסגרת תקיפת תוכנית ספציפית אלא במסגרת תקיפת החוק בבג"צ, שכן מדובר בטענות כלליות ולא בטענות הקשורות לתוכנית זו בנפרד או באופן שונה מתוכניות ותמ"ליות אחרות.

בנוגע לטענה בדבר חוסר יכולת לממש היקף יחידות הדירור בטווח קצר - לא הוצגה בפני כל טענה שמעלה חשש ממשי לכך שלא ניתן יהיה לממש את התוכנית בטווח הנדרש על-פי חוק הותמ"ל ועל-פי הפרוגרמה שצורפה למסמכי התוכנית. מכאן, גם בעניין זה ענייננו בדיון תיאורטי בלבד. עוד אוסיף כי מטרת הותמ"ל הינה תכנון מאות ואלפי יחידות דירור. בחלק לא מבוטל מתוכניות הותמ"ל מתוכננות יחידות דירור בהיקף האמור. לפיכך, עצם מספרן הרב של יחידות הדירור המתוכנן אינו טעם לכך שתוכנית לא תתוכנן כתוכנית ותמ"לית. התכנית מלווה על-ידי חברת ערים ופיתוח שטחי ציבור נדרשים נעשה בד בבד עם פיתוח מגרשי המגורים, כך שניתן לומר בפה מלא כי התכנית בת ביצוע בפרק הזמן הנדרש על-פי חוק הותמ"ל (ביצוע 25% מן התשתיות בתחום התכנית בתוך 4 שנים מיום אישורה).

4. טענות שונות הנוגעות לשטחי שיפוט -

סיום הליכי העברת תחום שיפוט כתנאי לאישור התוכנית ;

תמ"ל שנוצרה כדרך לעקיפת ועדת הגבולות ;

אי עמידה בתנאי תמ"א 35 ;

עיקרי ההתנגדות :

המתנגדות : הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה זמורה, מרכז המועצות האזוריות ומועצה אזורית באר טוביה, טוענות לעניינים שונים הקשורים לאזורי השיפוט :

טענה ראשונה - A לאור העובדה שלמעט אזור התעסוקה הצפוני המוצע בתכנית כל שאר שטחה של התכנית נמצא בתחום השיפוט של המועצה האזורית באר טוביה במחוז דרום, יש לקבוע כתנאי לאישורה של התוכנית סיום העברת שטח השיפוט לתחום המועצה המקומית בני ע"ש.

טענה שנייה - טוענות המתנגדות כי מסלול הותמ"ל לא נועד ואינו יכול להיות המסלול שעוקף את ועדת גבולות ומדובר בהליכים נפרדים שמתנהלים בפני רשויות שונות. הדברים האלה גם מעלים ספקות בנוגע לסבירות ההחלטה לאשר תכנית מועדפת לדירור אשר אין ודאות כי ניתן יהיה לממשה בעתיד הקרוב או אי פעם. האצת הליך התכנון באמצעות מסלול הותמ"ל, מכתיבה מציאות, בניגוד לדין, לוועדה הגיאוגרפית.

טענה שלישית (שהועלתה במועד שמיעת ההתנגדויות) - הטענה של המתנגדים היתה שיש חפיפה משמעותית בין תכנית המתאר לתכנית של הותמ"ל ולכן צריך לשקול את היקף התכנית המקודמת בותמ"ל.

בפסק הדין שניתן בחודש 11/19 עת"מ (ב"ש) 23636-05-19 **המועצה האזורית שדות נגב נ' הועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדירור** ביחס לתכנית המתאר הותמ"לית 1090 נתיבות והמועצה האזורית שדות נגב נקבע שלא ניתן במסגרת הותמ"ל לאשר כמות יח"ה שיעולה על המגבלות ב - תמ"א/35, ובכלל זה סעיף 8.1, כל עוד לא חל שינוי בשיוך המוניציפאלי, גם לא במסגרת תכנית מועדפת לדירור. במסגרת תוכנית זו - 56 אחוז משטחי התכנית משויכים למועצה האזורית באר טוביה. לכך מתווספת העובדה הבעייתית שמדובר בשתי רשויות שונות לחלוטין מבחינת אופיין, האחת - המועצה המקומית בעלת אופי עירוני, והשנייה - מועצה אזורית המכילה יישובים כפריים. ולכך נוסף נדבך מורכב אחר, העוסק בשיוך המוניציפאלי למחוזות שונים - המועצה המקומית בני ע"ש שייכת למחוז מרכז בעוד שהמועצה האזורית באר טוביה משויכת למחוז דרום. לפי הנטען על ידן, אם בפועל אגב אישור תכנית מסוימת, תוענק לותמ"ל הסמכות לעקוף, את הוראות תמ"א/35 ולהרחיב ישוב עירוני בתחומי ישוב כפרי אין משמעות להכפפת הותמ"ל ל - תמ"א/35 בחוק הותמ"ל. הקמת שכונה עירונית בשטח של מושב כפרי ללא שיוך מוניציפאלי לעיר יוצרת גם קשיים מעשיים/כאוס תכנוני.

עמדת צוות התכנון ומגיש התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים) :

מוצע לדחות את ההתנגדות.

לדעת צוות התכנון, ניתן לאשר תוכנית אשר כוללת יותר משטח שיפוט אחד והנושא אינו מהווה תנאי לאישור התוכנית. נושא שינוי הגבולות המוניציפאליים נערך במקביל להליך התכנוני.

זה מבורך שגוף שמתכנן את התוכנית גם בודק בדיוק את כל ההשלכות - השלכות תכנוניות, השלכות כלכליות מוניציפאליות וכל הנדרש. לדברי אדרי' טימור מגרלי, מתכנן מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון, בכל ההופעות מול הוועדה הגיאוגרפית, אצל יושבת הראש רות יוסף התבקשו לעשות בדיקות כלכליות, מוניציפאליות, כי בדקו והסבירו מאזן הפיתוח בין פיתוח מגורים בין פיתוח אזור תעסוקה ואיך זה ישפיע על התפקוד הכלכלי של רשות מקומית. כל השיח הזה עם משרד הפנים עם ועדה גיאוגרפית, מול משרד הבינוי והשיכון מהווה שיתוף פעולה מאוד מקצועי ועמוק.

התייחסות צוות הותמ"ל : מוצע לדחות את ההתנגדות.

ההתייחסות לפסק הדין –

הבאת פסק הדין מהווה ניסיון לשיפור עמדות שלא נטענה בהתנגדות. בענייננו מדובר על נסיבות שונות לחלוטין מתמ"ל 1090. מכל מקום, המדינה לא קיבלה את הפרשנות של פסק הדין הזה והגיש ערעור שהינו תלוי ועומד. יש פסקי דין סותרים מבתי - משפט אחרים במחוזות אחרים, וגם פסיקה סותרת מבית - המשפט המחוזי עצמו בבאר - שבע. הפסיקה מסויגת למקרה הנקודתי שם בלבד. ולא מחייבת אותנו למקרה הזה. ניתן להוסיף הוראה מתאימה בתוכנית המבהירה כי יחידות הדיוור מתוכננות עבור בני עי"ש.

המלצות החוקר :

לגבי הטענה בדבר סיום הליכי העברת תחום שיפוט כתנאי לאישור התוכנית - **לדחות את ההתנגדות.** מקבל אני את העמדה כי אין דרישה לפיה תמ"ל תכלול שטח שיפוט אחד בלבד. ייתכן, תיאורטית, כי מוטב היה לבצע פעולות תכנוניות בתחום גבולות המועצה המקומית בני עי"ש (בהתאם לגבולותיה החדשים על-פי התוכנית) כשהללו קבועים על-פי דין, ואולם **אין זו דרישה מתחייבת על פי דין.** אני דוחה את הטענה כי יש בכך משום חובה והכרח.

לגבי עקיפת ועדת הגבולות ועקיפת תמ"א 35 – לקבל את ההתנגדות בחלקה.

על פסק הדין המובא על ידי המתנגדים, בגדרו הורה ביהמ"ש על ביטול החלטת הוותמ"ל (בין היתר, בגין חריגה לכאורה מסמכות באישור התכנית, הסותרת באופן חלקי את הוראות תמ"א 35), הוגש ערעור. בהחלטה בערעור על פסק הדין (ע"מ 29/20 ו- 69/20), העיר בית המשפט העליון כך: "מנגד, הוותמ"ל נתנה דעתה להוראות תכניות המתאר הארציות החלות בשטחי התכנית; ועל פני הדברים, דומה כי יש ממש בטענת המערערות (הוותמ"ל ורמ"י – הח"מ) שלפיהן התכנית משתרעת על פני "השטח העודף" של המועצה האזורית, ולא בשטח מושב תקומה. בנסיבות אלו, אני סבור כי ראוי היה לדחות את טענות המשיבים בדבר תחולת התכנית בשטחי מושב תקומה תוך חריגה מסמכותה לפי הוראות חוק הוותמ"ל ותמ"א".

מבלי להתייחס לנסיבות נשוא פסק הדין האמור, לפי לוח 2 לתמ"א 35 בבצרון ובחצב ניתן לאשר כמות מוגבלת של 450/400 יחידות דיור. לפיכך, ברי כי יחידות הדיוור, שמתוכננות כטיפוסי בינוי עירוני, כלל אינן מיועדות ליישובים הכפריים.

סעיף 8.1 לתמ"א 35 אינו רלוונטי אפוא לתמ"ל 1079 – אין בתמ"ל 1079 כוונה להרחיב את היישוב הכפרי חצב או בצרון אלא את בני עי"ש בלבד.

למען הסר ספק ומעבר לנדרש, נכון יהיה להבהיר בדברי ההסבר לתכנית שיחידות הדיוור מיועדות להרחבת בני עי"ש וכן להוסיף הוראה בדבר התניית היתרי הבניה בקביעת הגבולות המוניציפליים.

5. תמ"א 35 – סימונו של היישוב בני עי"ש כיישוב לפיתוח מיוחד :

עיקרי ההתנגדות :

טוען מרכז המועצות האזוריות כי המועצה המקומית בני עי"ש נמצאת במרקם כפרי לפי תמ"א 35 ומוגדרת כיישוב לפיתוח מיוחד עד 10,000 תושבים. לא ראוי כי ישוב כאמור יגדל בפעימה אחת פי שלושה. מוסיפות וטוענות המועצה האזורית באר טוביה, חצב ובצרון כי כל מטרת התוכנית היא הכנסת בני עי"ש להסכם גג שבמסגרתו ישולמו תשלומים נכבדים למועצה. מדובר בהתערבות זרה ומלאכותית לאופייה וגודלה של בני עי"ש אשר מוגדרת כאזור מיוחד מרחב כפרי.

עמדת צוות התכנון ומגישי התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים) :

תמ"א 35 לא מגבילה גודל ישוב מיוחד כפי שמוגדר בני עי"ש. כלל לא מתקיימת פרשנות שסוברת שיש בכוחה של תמ"א 35 כדי להגביל גודל ישוב מיוחד.

נהפוך הוא ; ראוי להרחיב את היישוב משום שיהיו ביקושים לדירות של בני עי"ש, הן מצד בנים ממשיכים שאין להם בכלל כרגע שטח להתפתחות וגדילה, והן מענה לביקושים הגדולים שקיימים באזור.

התייחסות צוות הותמ"ל :

מוצע לדחות את ההתנגדות. בתיקון 1 לתמ"א 35 בוטלה המגבלה על גודל יישוב.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות.

תמ"א 35 שינוי מס' 1 מגדירה את היישוב כ"יישוב לפיתוח מיוחד" (לוח 3 לתמ"א 35 – נוסח משולב) ללא ציון יעד אוכלוסייה מקסימאלי. הטענה כי קיימת מגבלה לגודל היישוב והיקף יחידות הדיור בו שגויה. כמו כן, טענה להיותה של בני ע"ש כמרחב כפרי עומדת בסתירה לטענה אחרת של המועצה האזורית באר טוביה לפיה אופי מרחב המועצה שונה מאופי בני ע"ש שהינו עירוני (ר' טענה בסעיף 4 דלעיל).

6. התוכנית עומדת בסתירה לחוק הותמ"ל היות שמתוכנן יישוב חדש :

עיקרי ההתנגדות :

טענה זו נטענה על ידי המועצה האזורית באר טוביה. לטענתה, התוכנית למעשה מייצרת יישוב חדש. התוכנית מבקשת לשלש את היישוב. הקמת יישוב חדש ע"י הותמ"ל נעשית בחוסר סמכות ובניגוד להוראות החוק (סעיף 3 לחוק הותמ"ל). לא ניתנה כל הסכמה של המועצה לתוכנית בניגוד לסעיף 9 לחוק הותמ"ל. ללא שינוי גבולות מוניציפאליים אזי מודגש כי מדובר במעין יישוב חדש.

עמדת צוות התכנון ומגישי התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים) : מדובר בהרחבת היישוב הקיים.

התייחסות צוות הותמ"ל :

מוצע לדחות את ההתנגדות.

לא מדובר בהקמת יישוב חדש. לא נעשה הליך של תכנון של יישוב חדש. המתחם הוכרז בקבינט הדיור כמתחם מועדף לדיור, ולא כיישוב חדש. המתחם עבר תהליך תכנון בהתאם להכרזה.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות.

לא הוכח כי הרחבת בני ע"ש עומדת במושגי יישוב חדש כנדרש על-פי דין. היקף יחידות דיור אינו יכול להצביע לכשעצמו על כך שמדובר ביישוב חדש. מעבר לציון עובדה זו לא צוינה כל עובדה נוספת שיש בה בכדי לתמוך בטענה כי מדובר לכאורה ביישוב חדש. מעל לנדרש יוסף כי קיים במנהל התכנון נוהל נפרד בנושא הקמת יישובים חדשים. מהילוכם של דברים בפני עולה כי לא כיוונו הנוגעים בדבר ל"הקמת יישוב חדש" במסווה של תוכנית ותמ"ל.

7. תוכנית מתאר כוללנית לבני ע"ש :

עיקרי ההתנגדות :

טוענות המתנגדות מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה וחצב בעניין זה כדלקמן : תוכנית המתאר לבני ע"ש נמצאת בשלבים ראשונים בלבד של הכנה. מן הראוי כי תחילה יסתיים הליך תכנון תוכנית המתאר הכוללת ורק לאחר מכן, באופן מושכל ותוך ראייה כוללת של הצרכים של היישוב לרבות אלו העתידיים, תקודם הקמת מתחמים לתכנון מפורט, כפי שנעשה בתמ"ל, זאת על מנת שלא ליצור "טלאים" ביישוב והימנעות מהתנהלות בשיטת "כיבוי השריפות". במצב הנוכחי, הותמ"ל מכתיבה לתכנון מתאר כיצד עליהן להיראות ולא ההפך. המתנגדים טוענים כי יש להעביר את הטיפול לוועדה המחוזית שיש לה היכולת להסתכלות מרחבית המשקללת את כלל הנתונים וקובעת את אופק ההתפתחות עבור המועצה המקומית בני ע"ש, תוך שיתוף המועצה האזורית באר טוביה והיישובים הסמוכים בתהליך.

עמדת צוות התכנון ומגישי התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים) :

מוצע לדחות את ההתנגדות. התוכנית תואמת את תכנית המתאר. למעשה במקרה דנן, תכנית המתאר עשתה התאמות לתמ"ל/ 1079. הקידום בותמ"ל נעשה תוך הכרה בחשיבות ובפוטנציאל יח"ד שניתן לפתח במקום ויכולת המימוש המהירה. יצוין כי תכנית המתאר מציעה קו כחול בשטח גדול מתמ"ל/ 1079.

התייחסות צוות הותמ"ל :

מוצע לדחות את ההתנגדות.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות.

אין מניעה לתכנן תוכנית ותמ"לית אף כאשר לא קיימת תוכנית מתאר כוללנית. לא הוצג בפני סעיף בחוק הקובע אחרת. לכל אחת מהתוכניות מטרות אחרות ותכליות שונות. כך לדוגמה, הכנת תוכנית מתאר יכולה לענות על הצורך בהסמכת ועדה מקומית לעומת זאת הכנת תוכנית מתאר מפורטת עם היקפי בינוי ברורים קונקרטית יותר, והתיאומים בה נעשים ברזולוציה גבוהה יותר. על-פי המידע שנמסר לי על ידי צוות התכנון ומגישי התוכנית, נערך תיאום בין צוות התכנון של תמל/ 1079 לצוות עורכי תוכנית המתאר ועקרונות התכנית דומים. מכאן, לא מתעוררת הבעייתיות המועלית על ידי המתנגדים.

8. הוספת 811 יחידות דיור לתוכנית :

עיקרי ההתנגדות :

בעניין זה קיימות התנגדויות המבקשות תוספת יח"ד (משרד הבינוי והשיכון, חברת ערים והמועצה המקומית בני ע"ש) ומנגד קיימות מתנגדות חריפות לבקשה זו (מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה וחצב).

התומכים בהוספת יחידות הדיור –

משרד הבינוי והשיכון וחברת ערים טענו כי לאחר הדיון בהפקדת התוכנית התקבל אישור משרד הביטחון להקלות ואפשרות לחריגה בגובה במגרשים מסויימים. בעקבות כך, נעשתה בדיקה תכנונית מקיפה של כל המגרשים על מנת לבצע את השינויים במגרשים בהם מתאפשרת חריגה בגובה שלא מומשה בשלב ההפקדה כך שיינתן מענה לניצול מיטבי של הקרקע תוך בחינה הן אורבנית, הן סביבתית והן כלכלית. נמצא כי ראוי לבצע ציפוף והגדלת תכסיות על מנת לשפר את המדדים באמצעות קיצור מרחקי הליכה, שמירה על דופן בנויה רציפה לכיוון הרחוב הראשי וכד'. לאחר בדיקת כל הקריטריונים הוצע להוסיף סך הכל 811 יחידות דיור. מבחינת הצפיפות הצפויה: בעוד שבתוכנית המופקדת הצפיפות נטו הממוצעת עמדה על 12.2 יחידות לדונם, לאחר השינוי המוצע, יגדל הציפוף ממוצע לדונם כך: ללא דיור מיוחד – 13.7, כולל דיור מיוחד – 13.9.

מועצה מקומית בני ע"ש טענה כי התוכנית כפי שהופקדה מבקשת ליצור מסגרת תכנונית להרחבת היישוב הקיים ב – 4,915 יחידות דיור. מספר זה אינו מקנה ליישוב את האפשרות להתקשר בהסכם גג על פי החלטות הממשלה הרלוונטיות והחלטות מועצת מקרקעי ישראל החלות על הסכמי הגג אשר לפיהן נדרש לאשר בתוכנית הקמתן של 5,000 יחידות דיור לפחות בקרקע אשר בבעלות מדינת ישראל, על מנת לעמוד בתנאי הסף בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת רמ"י. בהיעדר הסכם הגג אין ולא יהיה בידי המועצה המקומית לשאת בנטל הפיתוח האורבני ואספקת השירותים המוניציפאליים לתושבים שיתווספו כפועל יוצא מביצועה של התוכנית, עד כדי קריסה כלכלית של ממש. הסכם הגג אמור אף להעניק פתרון תקציבי כמימון ביניים לשלב שבין הבינוי לבין האכלוס של הרחבת היישוב, שלב ביניים זה מחייב את המועצה המקומית לממן אספקת שירותים מוניציפאליים ללא מקור תקציבי בדמות של מיסי ארנונה. לפיכך, המועצה המקומית מבקשת לתקן את הוראות התוכנית, באופן שתאושר בנייתן של מספר יחידות דיור העולה על 5,000 יחידות דיור לכל הפחות, ולעשות שימוש מיטבי בקרקע שבבעלות מדינת ישראל **אחרת** המועצה מצהירה כבר עתה כי היא מתנגדת לתוכנית בכל תוקף ותעשה ככל שביכולתה למנוע את אישורה וביצועה.

מנגד, המתנגדים, מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה וחצב, טענו כי אין תשתיות נאותות בשטח המסוגלות להתמודד ולשאת בעול התוספת המבוקשת ע"י משרד הבינוי והשיכון. אף על פי שכמות יחידות הדיור לא משתנה בשל כך באופן דרמטי, מן הראוי לערוך בדיקה מעמיקה של התאמת הפרוגרמה לצרכי ציבור ביחס לפיזור המרחבי המחודש של יחידות הדיור – בדיקה אשר לא בוצעה עד כה. במועד שמיעת ההתנגדויות חודד עוד כי לא נערכה בדיקה פרוגרמטית מעמיקה דיה של הכפלת כמות יחידות הדיור.

התקרבות שטח המגורים לשטחים החקלאיים מייצרת חיכוך בעייתי בין השימושים השונים, לרבות הגבלת השימושים בקרקע החקלאית. לדידם של המתנגדים, התוספת, אשר מציעה לקרב את גבול המגורים לחלקות החקלאיות, בהכרח תשפיע על השימושים האפשריים לחקלאות. המתנגדים סבורים כי תוספת 51 יח"ד אינה חיונית מחד ומאידך, אישורה יפגע באדמה חקלאית פורייה ומניבה ותטיל מגבלות רבות על אפשרויות העיבוד החקלאי בחלקות הסמוכות של מושב חצב.

עוד נטען כי נדרש לבחון ולעדכן את הבדיקה התחבורתית בכדי לוודא מענה תחבורתי מספק ואיכותי אשר יאפשר את התוספת המוצעת, הן ברמה פנים – יישובית והן ברמה אזורית. נדרש לקחת בחשבון את יח"ד הרבות המתוכננות באזור הסובב – יבנה, גן יבנה, גדרה ועוד ולתעדף את הפרויקטים במרחב בהתאם לדחיפות לפי קריטריונים ברורים. את תוספת יחידות הדיור יש להוסיף

בדרך של ציפוף ועיבוי המרקם הקיים ואישור פיצולי דירות קיימים טרם הוספת יח"ד בשטחים פתוחים חקלאיים.

עמדת צוות התכנון ומגיש התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים) :

זוהי חלק מהתנגדות עצמית של משרד הבינוי והשיכון, מכאן בוודאי תומכים בהוספה. התייחסות לטענות פרטניות במסגרת הדו"ח המפורט.

התייחסות צוות הותמ"ל :

לעניין תוספת יחידות הדיור המוצעת בהתנגדות מגיש התוכנית - לקבל את היקף התוספת, בשטח המזרחי הצמוד לחצב מוצע להקצות מתוך 3 מגרשים למגורים – שני מגרשי מגורים ומגרש אחד לשב"צ כמו כן מוצעת פריסה שונה של המגורים בחלק הדרומי של התכנית לאורך דרך 305.

המלצות החוקר :

לקבל את ההתנגדות משרד הבינוי והשיכון, חברת ערים והמועצה המקומית בני עיי"ש בחלקה בהתאם להצעת צוות הותמ"ל.

קרקע הינה משאב יקר. יש למקסם את ניצול הקרקע. שטח התוכנית אינו גדל אלא אף קטן ב- 4 דונם לפי הצעה זו ולכן לעניין זה אין רלוונטיות למחלוקת בדבר גריעת קרקעות מהמושבים הסמוכים. הגדלת הציפוף מ- 12.2 ל- 13.9 עדיין מתיישבת היטב עם אופי השכונות המבוקש שאינו בעל מאפיינים עירוניים קיצוניים, וזאת על רקע הכפריות במרחב.

הוספת יחידות הדיור בוצעה לאחר קבלת הקלות על ידי משרד הביטחון ולכן לא הייתה תלויה בעורכי התוכנית. מדברי עורכת התוכנית, גב' צרף נתניהו, מבין אני כי היה קיים דו"ח שמאפשר צמצום מגבלות משרד הביטחון, אך טרם התפרסם לפני הפקדת התוכנית להתנגדויות, ומכאן, נולד עיקר הצורך בהתנגדות עצמית. עוד אבקש לציין כי הבה"ת עודכנה לאחר הוספת יחידות הדיור.

כהערת אגב, אתייחס לעמדתה של מועצה מקומית בני עיי"ש – כאמור לעיל, עמידה בהסכם הגג אינו נמנה מבין השיקולים התכנוניים שאותם עליי לשקול בעת מתן המלצותיי. יתרה מכך, מספר יח"ד הדיור המתוכנן בהתאם להכרזה הראשונית עמד על 3,500 יח"ד בלבד, כך שאבקש להדגיש שלא ישתמע מקבלת ההתנגדות כי זו נסמכת על טענותיה של מועצה אזורית בני עיי"ש.

לדחות את התנגדות מרכז המועצות האזוריות ומועצה אזורית באר טוביה. תשתיות ומבני ציבור, נקבע בתכנית, יפותחו בד-בבד עם המגרשים הפרטיים. ככל שמדובר במרחק העולה על 50 מ' מחלקה חקלאית פעילה, הרי שטווח הבטיחות נשמר בין המגורים המתוכננים לבין החלקה. מנגד, תוספת 51 יח"ד אינה מהותית במונחי תכנית זו. זאת ועוד, הוספת מגרשים ביעוד מגורים א' בחלקה המזרחי של התכנית, בין המרקם הבנוי הוותיק לכביש הגובל מצד מזרח חשובה ונדרשת על מנת להמשיך את הרקמה האורבנית הפרומה של היישוב הקיים עד הגבול המזרחי ועל מנת שלא להשאיר שצפ"ים לא מתוחזקים בפאתי הישוב. הסטת הכביש עשויה הייתה לענות על מבוקשם של המתנגדים, אולם נמסר לי כי הכביש נבחר כתואי להעברת תשתיות. התואי נבחר גם כמחבר לשאר התכניות ביישוב כולל מתחם התחדשות עירונית. התואי הוצמד ככל שניתן לבינוי הקיים. הצמדה מעבר לכך תיצור תואי מפותל ולא בטיחותי שיקשה על ההתחברות לכביש 3933. מוצע אפוא לדחות את ההתנגדות.

9. בית העלמין :

עיקרי ההתנגדות :

בעניין בית העלמין החדש המתוכנן בתוכנית העלו מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה וחצב מספר טענות.

לדידם, יש לבטל תוספת שטח לבית עלמין נוסף ולעבות את בית העלמין הקיים המאושר. קיימת תוכנית להרחבת בית העלמין הקיים באופן שאמור לספק את הצרכים של הציבור. הקמת בית עלמין נוסף על חשבון קרקע חקלאית פורייה תגרום עוול נוראי, מיותר ובלתי מידתי שתיצור תוכנית. רעיון זה שהינו מנותק מהשטח ומהצרכים האמיתיים של המדינה.

לטענתם, אין זה מתפקידה של הותמ"ל לטפל בנושא בית העלמין בנושא של קבורה אחרת. בנוסף, תוספת בית העלמין בתוכנית נוגדת את מדיניות התכנון הארצית לרכז קבורה בבתי קבורה מטרופוליניים, בצפיפות גבוהה.

עמדת צוות התכנון ומגיש התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים) :

מוצע לדחות את ההתנגדות.

בית עלמין הקיים בבני עיי"ש

אושרה תוכנית 616-0353870 להרחבת בית עלמין בני עיי"ש הקיים המוסיפה 3.5 דונם (כ- 870 יחידות קבורה). התכנית הוכנה טרם הכנת תמ"ל 1079 על כן היא אינה מחשבת את גידול האוכלוסייה וקצב

האיכלוס הצפוי על-פיו. כיום יש 230 יחידות קבר פנויות בלבד, בתוספת ההרחבה יינתן פתרון לכ – 1,100 יחידות קבר.

בית העלמין הקיים אינו מספק כיום קבורה אזרחית.

צפי נפטרים וחוסר ביחידות קבר

תמ"ל 1079 מציעה בית עלמין נוסף עם פתרון ל – 2,200 יחידות קבורה. תחזית הנפטרים עד לשנת 2050 לפי תמ"ל/ 1079 – 3,800 נפטרים. לפי הצפי יחסרו אם כן עד לשנת 2050 לערך 1,900 יחידות קבורה.

מענה מטרופוליני

אין צפי מענה מטרופוליני/מחוזי לקבורה בדרום המחוז. בניגוד למקומות אחרים שהינם במחוזות אחרים בהם המדיניות היא לספק מענה מטרופוליני, המצב שונה במחוז דרום, מחוז שבו לא מוצע פתרון מטרופוליני. צוות התכנון מביע תקווה כי לא תידרשנה עוד הרחבות מקומיות.

קבורה אזרחית

אין כיום מקום לקבורה אזרחית. אין פתרון בתחום היישוב כיום ולא במסגרת תכניות עתידיות מאושרות. בבני עייש יש ביקוש של לפחות 20 אחוז (צפי של 760 נפטרים עד לשנת 2050). האוכלוסייה הקיימת זקוקה לזה. בבית הקברות המתוכנן מחולק לשניים - קבורה מסורתית וקבורה אזרחית עם כניסה נפרדת.

המלצת החוקר

לקבל את ההתנגדות.

תמ"א 19 אושרה בשנת 1987 והיא מהווה תוכנית מתאר ארצית לבתי עלמין. מטרתה לקבוע את הקריטריונים לייעוד שטחים לצרכי בתי עלמין, את הנהלים להקמת בתי עלמין ולאתר שטחים לבתי עלמין באזורים ומטרופוליטניים המיועדים לשרת מספר יישובים. הקצאת קרקע לבית עלמין היא מעשה לדורות. מתוך ציפייה לתחיית המתים, אין ההלכה היהודית מאפשרת פינוי קברים או בתי קברות קיימים לטובת התיעלות או פיתוח אורבני. לפיכך, ככלל, אין אפשרות לשנות ייעוד של קרקע שנעשה בה שימוש לקבורה. מדיניות הקבורה בישראל מושפעת אפוא גם היא, בין היתר, מהיצע הקרקע. בהתאם, קיבלה ממשלת ישראל מספר החלטות בדבר הקמת בתי עלמין אזוריים ובדבר עידוד קבורה רוויה במטרה לנצל באופן מיטבי את הקרקע (ראו, בין היתר, החלטה מס' קבר/12 של ועדת שרים לענייני קבורה, מיום 08/08/2004, אשר צורפה לפרוטוקול החלטות הממשלה וקיבלה תוקף של החלטת ממשלה ביום 26/08/2004 ומספרה הוא 2514 (קבר/12)).

בית העלמין "ברקת" אמור לפי תכנון לספק, נכון להיום, 65,000 יחידות קבר, תוך תכנון עתידי יספק 200,000 יחידות קבר. מרחק בית העלמין "ברקת" מבני עייש אינו רב. אשר על כן, ומבלי לדון בפתרונות קבורה מועדפים (קבורת שדה או קבורה רבודה), אינני סבור כי אוכלוסיית בני עייש, מצריכה בשלב זה נטילת שטחים פתוחים בייעוד חקלאי שעה שתוכנית הרחבת בית העלמין הקיים מספקת פתרון ל – 1,100 יחידות קבורה. בנוסף, על-פי פרוגרמת תמ"ל 1079, התכנית המאושרת 616-0353870 להרחבת בית העלמין הקיים בבני עייש מציעה הגדלה של 3.5 דונם עבור תוספת 1,100 יחידות קבורה, כאמור לעיל, דהיינו צפיפות נמוכה, 320 יחידות קבורה לדונם. לפי תמ"א 19/7 הקיבולת של ההרחבה הייתה אמורה להיות עבור כ – 1,750 יחידות קבורה לדונם.

לו כך יעשה אזי אין מקום להקמת בית עלמין נוסף כעת שאז סברה הגיונית היא כי עד למועד בו ימוצה שטחו של בית העלמין הקיים יבנה בית עלמין מטרופוליטני. סבור אני כי יש למצות משאבי קרקע עד תום, וודאי טרם פנייה לגריעת שטחים חקלאיים. בשולי הדברים, אך לא בשולי העניין, אוסיף כי מקנן אצל הח"מ חשש שהיענות לבקשת הרשות המקומית לאפשר קבורת שדה, תעודד דרישה דומה גם מצד יישובים אחרים המעוניינים בכך. לעניין קבורת חסרי דת – גם אלו יוכלו להיקבר בבית העלמין ברקת ובהסדר מתאים גם בבית העלמין בני עייש לאחר הרחבתו.

10. שטחי ציבור :

עיקרי ההתנגדות :

המועצה האזורית באר טוביה, חצב ובצרון טוענות כי מטרת הותמ"ל אינה לפעול לטובת ה"יישוב הישן" ולפתור בעיותיו, ובוודאי שלא תוך רמיסת הסביבה והמושבים בצרון וחצב.

מנגד בני עיי"ש, במסגרת התנגדותה, הלינה כי התוכנית חסרה שטחים לצרכי ציבור, לרבות ובמיוחד לשם אספקת שירותים מוניציפאליים בסיסיים, ובכלל זה שירותי חינוך, ספורט, נופש, ברמה הנאותה הדרושה.

עמדת צוות התכנון ומגישי התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים):

מוצע לדחות את ההתנגדות. מטרת התוכנית היא לשדרג את בני עיי"ש תוך מתן מענה לכלל התשתיות שיש ביישוב.

פרופ' אדר' אירית צרף – נתניהו, אדריכלית וראש צוות התכנון הדגישה כי התכנית מבוססת על פרוגרמה שנעשתה על - פי הנחיות כמובן המדריך הארצי. בהתנגדות עצמית שלנו נתבקשה הגדלת תא שטח ביעוד ספורט ונופש מ-9.5 דונם ל - 12. התכנית מספקת עודף של מרחבים ציבוריים מהפרוגרמה הנדרשת".

המלצות החוקר:

לקבל את התנגדות מועצה אזורית באר טוביה, בצרון וחצב בחלקה.

מתוך נספח הפרוגרמה לצרכי ציבור לתמ"ל 1079 מחודש 11/19 –

"מניתוח מצב קיים עולה כי סך הכל ביישוב שירותי ציבור וחינוך מספיקים לאוכלוסייה קיימת. רוב שירותי הציבור הינם בעלי סף כניסה של 10,000 תושבים ובשל כך שירותי הציבור הנדרשים ליישוב במצב קיים הינם בהיקף מצומצם".

א. מבנים ומוסדות ציבור

עבור מבנים ומוסדות ציבור נדרשים 145 דונם ואילו התכנית מקצה 181.5 דונם (כולל ספורט ונופש ושירותי חירום).

התכנית מקצה שטח לטובת ביי"ס על יסודיים גדולים עבור כלל היישוב, שטחי רזרבה לשימוש המועצה והשלמת חוסרים קיימים בשכונה הוותיקה וכן יאפשר במידת הצורך תוספת יח"ד נוספות כגון תהליכי התחדשות עירונית, מתן הקלות ועוד.

....

ב. שטחים ציבוריים פתוחים

בבחינת השטחים הציבוריים הפתוחים במסגרת הפרוגרמה עבור תוספת של 5,489 יח"ד נדרש כ 142 - דונם (תשתית סף בית ותשתית עירונית). התכנית מקצה שטחים ציבוריים פתוחים שיתנו מענה כלל יישובי: ביעוד שטחים פתוחים 23 - דונם. שטח ציבורי פתוח 173 - דונם. פארק אן ציבורי 43 - דונם. כיכר עירונית 15 - דונם (נחשב במסגרת תשתית מרחב ציבורי פתוח "קשיח").

לדעתי, כמות שטחי הציבור צריכה להיקבע בהתאם לצרכי התוכנית וסביבתה ובהלימה להיקף יחידות הדירור הסופי המוצע בתוכנית.

11. באר מים:

עיקרי ההתנגדות:

בשטח מושב חצב קיימת באר מים המוגדרת כקידוח מי שתייה ואף נעשה בבאר שימוש להשקיה. השימוש בבאר נעשה לשתייה ולחקלאות והכל בהתאם למצב הגשמים. לבאר קיימות מגבלות סטטוטוריות של רדיוסים שבתחומם לא ניתן לבנות יחידות דיור. אין בתוכנית כל אמירה או פתרון לגבי הקידוח הקיים בבאר המים והמשמעויות של השארתו במצב הקיים. לשיטת המתנגדים יש לתאם פתרון ברור ומוגדר סטטוטורית בהוראות התוכנית וכן אחריות לביצוע.

עמדת צוות התכנון ומגישי התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים):

נושא פינוי הבאר הינו קנייני ולכן התוכנית מניחה שהבאר תוסט מהמיקום הנוכחי.

הבאר היום פסולה כמקור למי שתייה, לפי הוראה של משרד הבריאות.

בסיכום עם חצב בשיבות שהיו עד כה, דובר על פיצוי וסגירת הבאר, הנושא נמצא בטיפול של רשות מקרקעי ישראל כחלק מפדיון הקרקע. ככל שייבחן מיקום חדש לבאר, ההתניות יוסרו.

התניות של רדיוסי מגן נקבעו בהוראות התוכנית. כבר כיום הרדיוס הנדרש אינו נשמר וחלק מהבינוי בשכונת גני טל נמצא בתוך תחום המגבלות, ולכן כבר כיום יש סכנה לזיהום של מי הבאר, בייחוד כמים המשמשים לשתייה. בתחום התכנית המוצעת הרדיוס מגביל מימוש של כ- 1,000 יח"ד ומבני ציבור

מתוכננים. בדיקות של משרד הבריאות מראות כי מזה כשנתיים שהמושב אינו מספק מהבאר מים לשתיה.

הפתרון במקרה זה הוא ביטולה של הבאר במיקומה הנוכחי לאור זאת שכבר כיום היא אינה מתפקדת בהתאם למאוסר ברישיון. בחודש 02/18 נשלח מכתב נוסף לאגודה המבחר כי הקידוח לאספקת מים לשתיה פסול עד שיבוצעו בדיקות והבהרות.

התייחסות צוות הותמ"ל :

מוצע לדחות את ההתנגדות.

מוצע לקבל את עמדת צוות התכנון.

הבאר מליחה, זו באר פרטית.

לאחר שהנושא הקנייני ייפתר אז גם המגבלות שקשורות לבאר יוסרו.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות.

נושא פינני הבאר הוא קנייני ולא תכנוני. על-כן, איני רואה מקום להוסיף הוראות תכנוניות. ככל שהתוכנית תאושר, וככל שהשטח בו ממקמת הבאר יפונה, כפי הנראה בהתאם לסיכום בין רמ"י לבין מושב חצב אזי יחולו לגבי קרקע זו הוראות הסכם ההשבה.

אין מקום לקבוע בהוראות התוכנית אחריות לביצוע של גורם כזה או אחר.

12. שטח יער :

עיקרי ההתנגדות :

טוענות המתנגדות מועצה אזורית באר טוביה וחצב כי אין מקום לכלול יער בתוך שטחי התוכנית. אין בינו לבין תוכנית למגורים ולא כלום. מדובר ביער המשמש את כל יישובי ותושבי האזור. לא ברור כיצד תוכנית לבתי מגורים מצריכה שטחי יער.

ביער ישנם מוקשים ולא נראה כי הותמ"ל התייחסה לכך בהוראות התוכנית וספק אם היא ערה לנושא ולהשלכותיו.

בכל מקרה שטח היער הוא בשולי התוכנית ומנותק ממנה. היער הוא שימוש כולל לכל תושבי הסביבה וגם תושבי המועצה באר טוביה ואין לנכס אותו לטובת בני עי"ש. הכללת השטח של היער בתוכנית תפגע גם בפיצוי למושבים שכן רמ"י נוהגת לחשב את זכות הייזום מתוך סך שטח התוכנית.

מבוקש לגרוע את שטח היער מתוך הקו הכחול של התוכנית.

עמדת צוות התכנון ומגישי התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים) :

התכנית שהופקדה כוללת שטח של 70 דונם ביעוד יער.

המטרה להכניס את היער אל תוך שטח התכנית היא חלילה לא לאכוף שום בנייה שם או לקבל אותו כחלק משטח הרשות, אלא לטפל בו. היער היום מוזנח. הוא אכן נמצא בתחום המרחב של באר טוביה, אבל אף אחד לא מטפל ביער הזה, הוא לא מנוקה, גם לא על - ידי קק"ל. המטרה לנסות לטפל בו, להקצות חלק מהמשאבים של התכנית לצורך שמירה ואחזקה שלו. הכול בכפוף לקק"ל שהם בעלי הקרקע, ולא יעשה שום דבר ללא אישורם.

ביער יש ערימות אשפה ספוראדיות בלבד ולכן לא נדרש סקר זיהומי קרקע היסטורי לרבות קידוחים לאיתור זיהומים אלא רק פעולה של ניקוי הערימות.

בסוף הדיון הודיעה גב' צרף-נתניהו, ראש צוות התכנון, כי הם מקבלים את עמדת הותמ"ל בנוגע לגריעת היער. אם היער מטופל אז זה לא משנה אם הוא בתוך התכנית או מחוץ לתכנית כל עוד הוא לא יישאר שטח של פסולת של כל הסביבה.

התייחסות צוות הותמ"ל :

מוצע לגרוע את היער משטח התוכנית. על היער חלה תוכנית מפורטת על-פיה יש לפעול.

המלצות החוקר :

לקבל את ההתנגדות. יש לגרוע את היער משטח התוכנית.

צוות הותמ"ל מסר כי על שטח היער חלה תוכנית ספציפית מפורטת מעבר לתמ"א 22 ליעור. לא הובא בפני הסבר לשילוב בין הוראות אותה תוכנית ספציפית לבין תמ"ל/1079.

על-כן, יש לטעמי לגרוע את שטח היער משטח התוכנית. עם זאת, הנני מצטרף לקריאה של צוות התכנון לרשויות (ולקק"ל בפרט) לפעול לשיקום שטחי היער לטובת רווחתם של כלל תושבי הסביבה ושל שוכני היער שמן התיאורים בוודאי סובלים רבות מן ההזנחה והכלוך הקיים.

13. פגיעה בחקלאות עקב התוכנית ;

גריעת שטחים חקלאיים ממועצה אזורית באר טוביה (אגודת חצב ואגודת בצרון) למען התוכנית

עיקרי ההתנגדות :

נושא עיקרי, וודאי במידת עוצמתו, שנשמע במסגרת ההתנגדויות סבב סביב הפגיעה בחקלאות ושטחים החקלאיים עקב הרחבת היישוב בני ע"ש. ארבע התנגדויות עסקו בכך – התנגדויות של מרכז המועצות האזוריות, התנגדות המועצה האזורית באר טוביה, התנגדות מושב בצרון והתנגדות מושב חצב, וכל זאת באופן לא מפתיע שכן הפגיעה בעיקרה היא במושב בצרון ובמושב חצב. גבולות התוכנית חובקים לא פחות מ- 240 דונמים משטחי מושב בצרון ו- 760 דונמים כפי הנטען (על כך עוד מחלוקת שתפורט בהמשך) משטחי מושב חצב.

הפגיעה בחקלאות – השטחים החקלאיים בתוכנית הינם חלק מחקלאות אינטנסיבית ואיכותית מהטובות בארץ. לידם של המתנגדים, פגיעה בשטחים אלו היא פגיעה במדינה ולא רק בתושבים המעבדים את הקרקע והמתפרנסים מחקלאות. ישנה חשיבות גם לידע ולשם העולמי של ישראל בגין החקלאות המשובחת המיוצרת בשטחי התוכנית בפרט ובכל הארץ בכלל. הזילות שבה ממהרים "להפשיר" קרקע חקלאית לצורך שינוי ייעוד למגורים מצביעה, לכאורה, על מדיניות שבה לחקלאות בישראל אין ערך ומקום.

על פי התכנית האסטרטגית של משרד החקלאות, לחקלאות ערך מהותי, מורשתי ומקיים שנים קדימה ואילו גריעת שטחי החקלאות, ובמיוחד האיכותיים, עומדת בסתירה מוחלטת לאסטרטגיה זו. תמ"ל/ 1079 אינה דחופה ואישורה יגרום להפסקת העיבוד החקלאי, נטישת הקרקעות, וצמצום הענף הרלוונטי ליישובים אלו.

הפגיעה בחקלאי חצב ובצרון - ביסוד ההתנגדות נטענת פגיעה מהותית, פטאלית ומוחלטת במתנגדים אשר גודעת באחת **פרנסת כלל אותם בעלי משקים הנפגעים**, לחלוטין.

ענייננו בבעלי משקים הממשיכים שושלת ארוכה של חקלאים – דור שני ודור שלישי. בנוסף המתנגדים מדגישים שמדובר באינטרס לאומי חשוב היות שהשטח החקלאי מנוצל באופן מיטבי על ידי המושבים חצב ובצרון בהצלחה רבה. שטחים חקלאיים אלו המנוצלים היטב יהפכו לשטח עירוני בבני ע"ש, וזאת ללא כל הצדקה. כלל לא נלקחו בחשבון כלל השיקולים הרלוונטיים להחלטה כאמור שהינה בלתי סבירה ובלתי מידתית ותוך התעלמות מזכויות באר טוביה, חצב ובצרון. המתנגדים מלינים כי בסופו של יום, התוכנית תהפוך את מושב חצב לפרבר של העיר בני ע"ש בעוד שאין צורך בבנייה נוספת בה.

מרכז המועצות האזוריות הציגו את מחקרו של פרופ' פייטלסון. במסגרת מחקר על "השלכות הותמ"ל על דמותה של הארץ", יישובים אשר יש פגיעה משמעותית בהיקף הקרקע החקלאית שלהם יפסיקו לתפקד כיישובים חקלאיים. המושב החקלאי הגיע להישגים יוצאי דופן בגידולים חקלאיים שפיתח ואף מושך עניין בינלאומי. כל רצונם של התושבים הוא להישאר חקלאים. בימים בהם כמות החקלאים הולכת ומצטמצמת ישנה חשיבות לאין ערוך לאפשר, לתמוך ולעודד אלו הרוצים להישאר חקלאים. לא יתכן שאדמות יילקחו מחקלאים ללא שיוכח צורך מהותי ודחוף, ללא שהוכחה התכנות אמיתית למימוש התוכנית וללא מתן פתרון חלופי מספק.

בשל חשיבות העניין, תובא להלן עמדת ראש המועצה שבתחומה התוכנית (בני ע"ש), מהנדסת מועצה מקומית בני ע"ש, יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה", ונציג רשות מקרקעי ישראל, ביחס לתוכנית וביחס להיקף השטחים הנגרעים מהמושבים הצמודים.

עמדת ראש מועצה מקומית בני ע"ש, מר אריה גרלה : מדובר בתוכנית טובה. בני ע"ש נמצאת היום במצוקה מאוד קשה. על אף המיקום אסטרטגי שבו היא בנוייה, היעדר בנייה חדשה ואפשרויות פיתוח גוררות הגירה שלילית מבני ע"ש. כן מדובר בתוכנית שאינה נקודתית לבני ע"ש בלבד אלא הינה פותרת בעיות רבות לכל האזור.

גב' עדי ארגמן – כרמל, מהנדסת המועצה בני ע"ש : בני ע"ש הינו ישוב יחסית קטן עם 7500 תושבים ו- 2200 יח' - דיור בשטח של כ- 810 דונם. עיקר הכנסות המועצה הינן מארנונה למגורים שכן אין למועצה אזור תעשייה ומסחר, מעט מאוד עסקים שההכנסות מהם נמוכות ביותר. נכון להיום הדירוג הסוצי - אקונומי של המועצה היא 5 מ - 10.

המועצה תולה תקוות רבות בתכנית והיא תומכת בתכנית כפי שאושרה בדצמבר 2019. משמעות התכנית ביוזמת משרד הבינוי והשיכון וחברת ערים הינה היכולת לחתום על הסכם גג, הזרמת כספים ליישוב, הוספת אלפי יח' - דיור והקמת מבני ציבור וחינוך אשר חסרים כיום ביישוב. עוד כוללת התכנית פארקים עירוניים, אזור תעשייה, ותעסוקה שאמורים לתת מענה, לתושבי בני ע"ש וחוסן כלכלי לתושבי האזור ככלל, בפתרון מקומות עבודה, מגורים, בילוי ושיפור התעשיות והתשתיות האזוריות. המועצה מאמינה כי מיקומה האסטרטגי של העיר יהווה מוקד משיכה לאוכלוסייה חדשה, ופתרון ממשי למצוקת הדיור במדינה.

השינוי המתוכנן במתחם השכונה עתיד להקרין ולהשפיע על שאר השכונות ביישוב, ועל האתגרים הנגזרים ישירות מתהליכים חיצוניים כמו מדד חברתי כלכלי גבוה, בדומה לערים מפותחות יותר באזור המרכז ובארץ בכלל עם מקורות הכנסה חדשים. הגדלת כוח עבודה ואיכות חיים ובמקביל שמירה על התרבות הייחודית למקום.

תכנית זו לא תוכל להתקיים במידה ויוקטנו מס' יחידות הדיור המוצעות בה, ולחלופין אם יוקטן אזור תעשייה, תעסוקה ו/או שטחי מסחר.

מר רון מוסקוביץ', יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה": מדובר ביישוב שכלוא בסביבה של ישובים כפריים וישובים אחרים בינוניים. במשך עשרות שנים, החל משנות ה-50, סבל היישוב מהזנחה והתעלמות. קליטת העולים בשנות ה-90 לא לוותה בשום עזרה ממשית, פיתוח או הסתכלות על היישוב ועל המרחב. כיום המועצה נמצאת על שטח שהוא פחות מ-800 דונם עם צפיפות שלא מאפשרת לה כמעט שום התחדשות ושום פיתוח. בני עיי"ש כלואה באזור שיש בו פוטנציאל במרכז הארץ, אך במצב כלכלי שכולל סטגנציה ועזיבה. התוכנית הזו חשובה למדינת ישראל בכלל ולאזור בפרט.

התוכנית תשרת גם את תושבי ביצרון וחצב, גן - יבנה וגם מאשדוד שיכולים לבוא לסחור לקנות וללמד ולהדריך לשכור וכן הלאה וכן הלאה. יש למקום הזה, חשיבות מעבר לחשיבות של אותם 7500 תושבי בני עיי"ש, שבוודאי רוצים פיתוח ומשקעים לו.

הוועדה מקדמת היום יחד עם המועצה בחלק מהמקרים גם עם משרד הבינוי והשיכון עוד מס' תכניות נקודתיות בתוך היישוב, תכנית התחדשות עירונית ופעולות נוספות שנעשות כאשר כולן נשענות לפחות בתודעה על התכנית הותמ"לית.

מר ניר בן סימון, נציג רשות מקרקעי ישראל:

ישנם 4 בעלי זכויות במסגרת הקו הכחול של התכנית.

בעל זכויות הראשון - אגודת פרדס בחסכון - מחזיקה בשטח של 156 דונם מתוך שטח התוכנית - מונה 72 חברים. הם מחזיקים כ-150 דונם במסגרת התכנית. איתם כבר נחתם הסכם השבה לגבי הקרקע.

החוכר השני - זה מושב ביצרון. מולו נחתם הסכם השבה על שטח של כ-238 דונם.

בעל זכויות השלישי - חברת כנות בע"מ. שמחזיקים כ-140 דונם מתוך התכנית. וגם מולם נחתם הסכם השבה.

מושב חצב מחזיק משבצת חקלאית בגודל של כ-4500 דונם. במסגרת המשבצת החקלאית שלו יש לו שטח עודף של כ-600 דונם. תקן המשבצת נקבע על - ידי משרד החקלאות.

המשבצת שלהם היא לא 4 אלפים, היא כמעט 4,600, והשטח שהתכנית גורעת מתוכם הוא כ-500 דונם ולא כ-700 כפי כנטען.

מושב חצב קיבל הצעה להסכם השבת קרקע. התקיימו מס' ישיבות איתם. הם ביקשו שטחים חלופיים ונמצאו שני ישובים שנוספו להם קרקע חלופית, אך הם לא הסכימו לקבל אותה בטענה שהשטחים לא מתאימים לסוג היבולים והתשתיות, המרחק הרב ממקום מושבם וכו'.

נכון להיום הסכם ההשבה עם מושב חצב טרם נחתם. עם זאת, תינתן להם אפשרות להמשיך לעבד את הגידולים שלהם עד ליום שבו אנחנו זקוקים לקרקע לפיתוח.

עמדת צוות התכנון ומגישי התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים):

מוצע לדחות את ההתנגדות.

עזרא ימין, מנכ"ל חברת ערים: בני עיי"ש יושבת בליבה של סביבה חקלאית ששייכת לאחת המועצות החזקות והמוצלחות במדינה. עורכי התוכנית מודעים להקרבה שנדרשת מתושבי באר טוביה. לכן, במהלך אישור התכנית הנוכחית נעשו ויתורים מהותיים, בעיקר על שטחים בחלק המזרחי של התכנית על - מנת לצמצם את הפגיעה בשטחים חקלאיים הסובבים.

שטחי התכנית צומצמו תוך ציפוף יח' - הדיור בתוך שטח שנותר. נעשתה הקפדה על יצירת סביבה עירונית שתוכל בהמשך גם לשרת את הסביבה הכפרית הסובבת את בני עיי"ש. ברור שהמשימה פה לא פשוטה.

יש להכריע בין הזכות של תושבי בני עיי"ש לרווחה ושגשוג ולספק פתרונות דיור במחיר סביר בעיקר באזור הזה לבין הכאב של תושבי באר טוביה על אובדן הקרקע (והפרנסה). חובת המדינה תהיה לפצות את הנפגעים.

במכלול השיקולים טובת הרבים גוברת. שינויים משמעותיים בתכנית בשלב זה עלולים להפר את כל המארג הזה שנוצר ולהפעיל איזה שהוא רצף תהליכים שיחרצו את גורל התכנית, לשלילה. צמצום שטח התכנית יפחית את מס' יחידות הדיור שימנע אפשרות להסכם גג. גם צמצום שטחי התעסוקה ימנע מחוללי הכנסה, שימנע העלאת רמת השירות לתושבים, ימנע שיפור מצב התושבים, ושוב, ידיר אוכלוסייה חדשה.

אדר' טימור מגרלי, מתכנן מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון: העבודה על התוכנית נעשתה בתיאום משרד החקלאות. חלק מהתובנות המקצועיות היו לסגת מההמלצה של צוות תכנית המתאר להשתרע מעבר לכביש 3922 מערבה, וגם דרומה נעשתה נסיגה. במשרד החקלאות ראו בערכי קרקע חקלאית באזור

המזרחי מול חצב חשיבות ולכן מתוך שיקולים מקצועיים, נעשתה נסיגה בהתאם. נכון להיום אין התנגדות של משרד החקלאות לתכנית.

פרופ' אדר' ארית צרף – נתניהו, אדריכלות וראש צוות התכנון: אין לבני עיי"ש קרקע נוספת מלבד שטח קטנטן בצפון שהוא לאזור תעשייה או תעסוקה בניגוד לתוכנית המתאר לא נגזלו קרקעות חקלאיות רבות יותר שהמתאר ביקשה להכליל בתחומה. למשל, הורד אזור שלם בשכונה המזרחית שכולל את החממות של חצב.

המתחם הוכרז בקבינט הדיור על - מנת לתת מענה לפתרונות דיור ברמה ארצית וליישוב. מבחינת החקלאות, בוצעה עבודה מאוד מדויקת עם משרד החקלאות על מנת להתאים ולפגוע כמה שפחות בחממות באמצעות הורדת שטחים ומגרשים.

אין שום מניעה לעבד את החקלאות עד לפיתוח השטח בפועל בהתאם להסכמי פינוי הקרקע עם רמ"י. יש כבר הסכם עם ביצרון וכנות, אך עדיין אין הסכם עם חצב.

התכנית מכילה מסדרון תשתיות (קו עליון) שהוא מסדרון שמאפשר לעבד את הקרקע מתחת. זה טכנית בתוך השטח הכחול שלנו אבל זה לא שטח שנגרע מחצב. היעוד נשאר חקלאי בשטח זה כמו גם במסדרון המערבי שעדיין מאפשר חקלאות.

המלצת החוקר:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה, כפי שיפורט להלן.

ראשית דבר אציין כי המלצתי הינה אך ורק בנוגע לפגיעה בשטחים החקלאיים של מושב חצב. במועד שמיעת ההתנגדויות נעניתי על ידי ב"כ המועצה האזורית באר טוביה כי נכון למועד שמיעת ההתנגדויות, ביום 21.06.20 פנייתם הינה לעניין חצב בלבד, וממילא בצרון חתמה על הסכם השבה כאמור.

המתנגדים השכילו לפרט אודות הפגיעה בבעלי המשקים, ששטחיהם יושבו לרמ"י.

בני עיי"ש החלשה שואבת למען חיותה וחזוקה אל גבולותיה שטחי המושבים, שאינם שטחים נידחים, אלא, כפי שעלה מההתנגדויות, שטחים משגשגים מהם מופקת תוצרת חקלאית ענפה, שמפרנסת משפחות דור שני ושלישי במושב, שזו להן פרנסה יחידה.

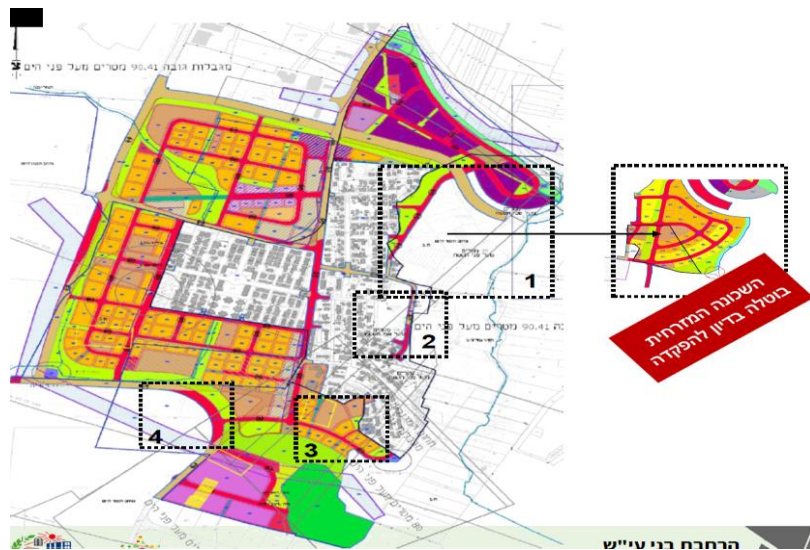
נעמוד על גלגוליה השונים של התוכנית במעבר מהיר בין שלביה השונים:

ראשית התשובה נטועה עוד בשלבי ינקותה של התוכנית עם הכרזת התוכנית בקבינט הדיור. עוד במועד זה שורטטו גבולותיה של התוכנית.

לאחר מכן, במסגרת ישיבת שולחן עגול של התוכנית שנערכה ביום 17.01.18. ראש מועצה אזורית באר טוביה אמר כי הוא מצטרף לבקשה של משרד החקלאות לתיאום התכנית בממשק עם השטחים החקלאיים בכל הנוגע לחלק הצפון מזרחי ולעניין הרדיוס של הכביש העוקף המוצע בדרום מערב התכנית. כמו כן ציין כי פיתוח תשתיות ואזורי תעסוקה באופן פרופורציונלי יתרום לפיתוח האזור כולו.

עורכי התוכנית חזרו ואמרו כי שטחי התוכנית תוכננו בשקיפות, בתיאום ותוך היענות גמורה לבקשות משרד החקלאות. אכן, למד אני מישיבת הותמ"ל מיום 10.10.18 כי התמקדות טיעונו של משרד החקלאות התרכזת בעיקר סביב השכונה המזרחית בה ממוקמות חממות פעילות מושב חצב, בשטח של כ- 150 דונם ושטח זה אכן הורד משטח התוכנית. בהתאם, לא הוגשה התנגדות מטעם משרד החקלאות. מכאן, אין לי אלא ללמוד, וודאי כאשר לא הוצג וממילא לא הוכח בפני אחרת, כי משרד החקלאות אינו רואה כיום פגיעה בחקלאות מקבל את התוכנית במתכונתה הנוכחית. ברי כי זהו המשרד אשר היה מתקשה לקבל תוכנית שפוגעת בשניים מהמושבים אלא אם סבר כי הפגיעה מידתית, סבירה וראויה.

כמו כן, במסגרת אותה ישיבה הנ"ל הביעו חקלאי מושב חצב זעקה אותנטית וכנה על מפעל חיים שאבד, זעקה שממנה לא ניתן להתעלם, ולאחריה, כאמור לעיל, בוטלה השכונה המזרחית, בשטח של כ- 150 דונם (בה תוכננו כ- 750 יחידות דיור).

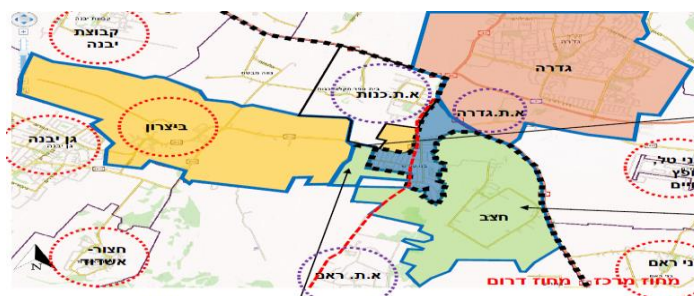


אם כן, אף שפגיעה בחקלאות בפן הלאומי הינה פגיעה אשר מידתית וסבירה ואת ההתנגדות שסוברת שאין לפגוע בקרקע חקלאית ככלל אינני מקבל, הרי שביחס לפגיעה בחקלאי מושב חצב וגריעת שטחיהם לא אוכל לכתוב קביעה דומה.

ביחס לפגיעה במושב חצב ובשטחי החקלאות השייכים לו לטובת הרחבת ישוב בני עיי'ש לטעמי מערכת השיקולים כוללת שיקולים שונים וביניהם:

מחד,

- אין בבני עיי'ש עתודות קרקע כלל. הרחבת בני עיי'ש מחייבת גריעת שטחים חקלאיים;
- משבר הדיור הלאומי והצורך בבניית יחידות דיור בהיקפים נרחבים אשר הביא להחלטת ממשלה שקבעה כי שטח התוכנית יוכרז כמתחם מועדף לדיור.
- מענה זה למחסור יחידות הדיור אינו מענה מקומי עבור תושבי בני עיי'ש בלבד כי אם מענה לאומי עבור כלל תושבי ישראל. יתירה מכך, סיכוי גבוה כי דורות ההמשך לבני המושבים יוכלו ליהנות מיחידות דיור אלו.
- הצורך בהרחבת בני עיי'ש על מנת להביא לחיותה, עצמאותה, ושיקומה, תוך מתן יתרון הגודל ליישוב, אספקת שטחי תעסוקה ומסחר ומרחבים ציבוריים.
- מושב חצב הינו מושב בשטח של 4600 דונם, ולא נראה כי קיימת סכנה מהותית להפיכתו לפרבר של בני עיי'ש. ר' תמונה המשקפת את גודל היישובים.



מאידך,

- הפגיעה הרחבה בשטחי העיבוד של המושבים חצב ובצרון, מפעל דורות מצליח ומשגשג.
- אובדן פרנסה מלא לכל בעלי המשקים הללו.

אקדים ואומר, לא מצאתי כי יש למנוע גריעה מוחלטת של שטחים ממושב חצב. גריעת שטחים מידתית דרושה ונכונה למען מימוש ויישום ההכרזה (של המתחם המועדף לדיור) וכן חיותה של בני עיי'ש. ניכר משמיעת כלל הגורמים המעורבים כי גם הם מבינים כי לבני עיי'ש דרושות קרקעות וכי שטחים הדרושים

לבני עיי"ש יגרעו משטחי חצב ובצרון, ומסכימים לכך. ואולם, כעת, השאלה העולה היא שאלה מצומצמת יותר והיא - האם התוכנית מקיימת את המידתיות הדרושה בין מערכת השיקולים השונים?

לטעמי, התשובה שלילית.

לאחר שהגעתי למסקנה כי שטחי הציבור של התוכנית רבים מהדרוש עבור השכונה, ואף עבור השכונה הסמוכה וכי אין מקום לבית עלמין חדש, ולאחר שהגעתי גם למסקנה כי הסכם הגג הינו שיקול לבר תכנוני לתוכנית, ומכאן כי היקף 5,000 יחידות דיור אינו תנאי אליו נדרשת התוכנית לשאוף, אני מקבל (באופן חלקי) את התנגדות של מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה, חצב ובצרון כי גריעת השטחים מהווה פגיעה קשה ואנושה בבעלי המשקים, ואינה מידתית דיה, ויש לשקול אותה שנית, בין היתר, בשים לב להמלצותי הנוספות.

מובן כי אסור ולא ניתן להכתיר כי מטרת העל של התוכנית היא להוסיף – 5,000 יחידות דיור על חשבון שיקולים אחרים.

הופתעתי לשמוע מענה של יזמי התוכנית לפיה העובדה כי השטח מעובד על ידי המושב ולא האגודה, קרי בעלי משקים פרטיים המאבדים את כל מקור פרנסתם, לא הובאה בחשבון.

בנוסף, עם כל הכבוד לבני עיי"ש, חיותה ועצמאותה של בני עיי"ש אינם מבין מטרות תוכנית ותמ"לית זו הזו אלא השלכות של תוכנית. כך גם, הכללת היער והרצון לשקמו אינו מבין מטרותיה.

אני סבור כי מכלול האיזונים לא נערך באופן מיטבי דיו וכי כפות המאזנים אינן מאוזנות.

כעת המקום לדון בפתרון שהציעו מועצה אזורית באר טוביה ואגודת חצב שלשיתם מידתי והוא – גריעת המתחם הדרום מזרחי.

14. גריעת מתחם דרום מזרחי – שינוי הקו הכחול :

עיקרי ההתנגדות :

במסגרת התנגדויות המועצה האזורית באר טוביה והתנגדות אגודת חצב הועלו טענות בנוגע למתחם הדרום מזרחי בתוכנית.

התוכנית בחלק זה מאופיינת בניצול ותפוקה נמוכה של מגורים וכוללת בתוכה שטחים ירוקים בשולי התוכנית. ניתן לצמצם ולגרוע מתוך תחום התוכנית את המתחם הזה ללא פגיעה משמעותית בקיבולת יחידות הדיור המוצעות.

עמדת צוות התכנון ומגישי התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים) :

מוצע לדחות את ההתנגדות. מדובר באזור התעשייה שהוא צמוד לפארק ראם, בלעדיו זה לא רק הפסד של יח' - דיור, אלא של כל השטחים החומים ושל אזור תעשייה גדול שיש לספק במסגרת התוכנית. יש כאן אזור תעשייה, שהוא בגלל גובה מגבלות הגובה הוא הכי קרוב למשפך התעופה. לכן הוא יכול ונכון רק לשמש לצרכים לוגיסטיים וללואו - טק. הכביש הדרומי, מחבר כביש קיים במזרח. בתוכנית הכביש הוטה פנימה כדי להתחבר לכניסה ליישוב מצד דרום ובעצם נסגר רחוב הניצחון והכביש הזה - אי - אפשר בלעדיו - הוא בעצם סוגר את כל הטבעת התנועתית של היישוב.

מר עזרא ימין, מנכ"ל ערים מביע עמדתו : גריעת התכנון במתחם הדרום מזרחי תוריד את כמות יח"ד מתחת ל- 5 אלפים. כמו כן, יתחייבו שינויים בכל המערך הכבישים, ובכל מוסדות הציבור. תחנת הסניקה וקו החשמל נמצאים בתחום המדובר. מדובר באזור הכי אטרקטיבי מבחינת השיווק לצרכי לוגיסטיקה. זה עלול לגרום לכך שהתכנית תיפגע בצורה אנושה."

אדר' טימור מגרלי, מתכנן המחוז, משרד הבינוי והשיכון מוסיף : – מבחינת בנייני ספורט עירוני זה המיקום האופטימאלי וגם כאזור תעסוקה אזור מלאכה. האזור הצפוני מיועד לאזור תעסוקה משרדים. כלומר, מדובר על פגיעה כפולה. זה המקור הפיתוח העיקרי ומקור הכנסה מבחינת מיתוג, מבחינת הפיתוח של היישוב, מבחינת הכנסות ממוקדות באזור תעסוקה הצפוני."

המלצות החוקר :

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

לאור ההחלטה אליה הגעתי בנוגע לשטחי ציבור, ולגבי הפגיעה בשטחים חקלאיים אני סבור כי ניתן לייעל את השימוש בקרקע במתחם הדרום מזרחי של התוכנית, אם על ידי ציפוף הבינוי המוצע ו/או בחינת הצורך במלוא שטח הפארק המוצע ובכך לצמצם את הפגיעה בשטחי החקלאות.

עם זאת, אני סבור שיש מקום להותיר את המתחם הדרומי של אזור התעשייה שייתן מענה לשטחים סחירים לרשות המקומית (שאינם קיימים בה כיום) וכן שטחי הלוגיסטיקה הנדרשים לרשות המקומית. באופן זה לטעמי, ניתן לפעול **באופן מידתי וראוי על מנת לצמצם את הפגיעה בשטחי החקלאות שמתחם זה משתרע עליהם.**

15. היעדר שלביות והתניות ביצוע :

עיקרי ההתנגדות :

מועצה מקומית בני ע"ש, ועדה מקומית לתכנון ובניה זמורה וגם מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה, בצרון וחצב, סברו כי התוכנית חסרה הוראות שלביות והתניות אשר לפיהן ניתן יהיה לקבוע את סדר ביצועה של התוכנית בהתאם לה. מרכז המועצות האזוריות טענה כי אף אם תאושר התוכנית (שכאמור כוללת פגיעה קשה בחקלאים) אזי יש לקבוע שלביות בפיתוח התכנית ולהיעזר במנות פיתוח ריאליות בכדי לייצר אופק ודאי לחקלאים ולמנוע הפסקת עיבוד הקרקע שלא לצורך.

עמדת צוות התכנון ומגיש התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים) :

- מוצע לדחות את ההתנגדות.
- תכניות תמ"ליות אינן מתנות שלביות על מנת לא לייצר חסמים בפיתוח יחידות הדיור.
- נושאי השלביות בביצוע אכן חשובים והם יעוגנו בהסכם הגג. חברת ערים מקדמת הפיתוח של מתחם התעסוקה בקדימות עם מתחם המגורים הראשון.
- החשש שהפיתוח ישען על היישובים בשלבים ראשונים מובן. התוכנית הוכנה כך שזה לא יקרה ותמיד יבנו את כל מוסדות הציבור בו - זמנית יחד עם יח' - הדיור.
- יחד עם זאת, ישנן הוראות ביצוע הכלולות בתוכנית - שלבי ביצוע הכלולים בהוראות התוכנית -
- המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
 - פיתוח שצ"פים יעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו.
 - תכנון כל התשתיות מקודם בתוכנית הבינוי 1:500 יחד עם תאגיד המים והביוב תמר. הנושא מטופל בתוכנית הפיתוח.
- כמו-כן, יש שלביות גם לפי אזורים : אזור תעסוקה צפוני והשכונה הצפון מערבית יפותחו ראשונים. התשתיות מבוצעות ביחס לכל התוכנית.

התייחסות צוות הותמ"ל :

מוצע לדחות את ההתנגדות.

כאשר הוכנסו בעבר לתוכניות ותמ"ליות סעיפי שלביות ביצוע, התוכניות לא קודמו.

הנסיון מלמד שכאשר מוסיפים סעיפים של שלביות אין בכך בכדי להבטיח לא את ביצוע יחידות הדיור ולא את ביצוע התשתית.

הותמ"ל מלווה את התוכנית, זוהי חובתו על פי דין לעמוד באחוזי ישימות התוכנית. הדרך לעשות זאת אינה באמצעות הוראות בתוכנית המחייבות לעיתים שינויים אלא באמצעים אחרים.

המלצת החוקר :

לדחות את ההתנגדות.

שלביות ביצוע ולמעשה התניית ביצוע על-פי שלבי פיתוח הינה רצויה לכל הדעות. בשלביות ביצוע ניתן מענה יעיל לחשש כי תיבנינה יחידות דיור ללא הבטחה כי אותן יבנו במקביל אליהן התשתיות הבסיסיות הדרושות למען מגורים ראויים. השאלה המתבקשת היא אם ניתן להשיג שלביות נדרשת, חשובה ומהותית זו שלא במסגרת הוראות התוכנית.

מצאתי כי שילוב הוראות ביצוע בתוכנית אינה הדרך הטובה ביותר וכי חסרונותיה עולים על יתרונותיה. מקבל אני את התייחסות צוות הותמ"ל לפיה שלביות/התניות לפיתוח בתוכנית יוצרות סטגנציה לגבי הפיתוח בכללותו וכי קיים חשש שתיהפכנה להוראות מדכאות פיתוח.

פתרון לבעיה יכול להינתן במסגרת הסכמי פיתוח.

יחד עם זאת, יש להתיר עיבוד חקלאי עד לפיתוח השטח בפועל מוצע להוסיף סעיף בעניין זה לפיו : "בכל שטח התכנית יתאפשר המשך העיבוד החקלאי עד לפיתוח השטח בפועל". החקלאי

אמנם יש לקחת בחשבון שמדובר בגידולים ולכן עם שתילתם הרי שיש תקופת זמן המחייבת השארת השטחים בידי החקלאים על מנת שיוכלו לקצור תבואתם. ואולם, לאור שלביות הפיתוח שנקבעה, נראה כי תנאי זה מתמלא גם הוא.

16. פתרונות תחבורה והיעדר שלביות

עיקרי ההתנגדות :

גם נושא זה בהתנגדויות חצה עולמות ונשמע מפי תומכי התוכנית ומתנגדיה.

המתנגדים מועצה מקומית בני ע"ש, ועדה מקומית לתכנון ולבניה זמורה, מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה, בצרון וחצב, כולם טענו בעניין זה. לטענת המתנגדים, עקב היעדר קיום של דרכים אזוריות במתחם המשתרע בין הדרכים 7, 4, 3 ו- 40, עיקר התנועה עוברת בתחומי דרכים מקומיות החוצות בליבם של ישובים במתחם, לרבות חצב ובצרון. אין לתת יד לתוכנית גרנדיוזית אשר מבקשת לשלש את אוכלוסיית בני ע"ש כאשר לא ניתן במסגרתה פתרון יעיל, ראוי, ניתן למימוש ומשמעותי בעניין התחבורה ובמיוחד לנושא של שדרוג התחבורה הציבורית, ובכך לאפשר למעשה מעבר רב של כלי רכב פרטיים ומשאיות בתוך שטחי היישובים של המועצה.

עומסי התנועה באים לידי ביטוי בשעות השיא, כלומר, בעיקר בבוקר ובשעות הצהריים. תוספת יחידות דיור ותעסוקה יגדילו באופן משמעותי את הכשל במערכת התחבורה הקיימת, ולפיכך נדרשת תשומת לב מיוחדת למתן פתרונות תחבורתיים לאורך כל פיתוח הפרויקט. מוסיפים וטוענים המתנגדים כי חלק מהפתרונות צריכים לבוא לידי ביטוי באופן מיידי ועוד לפני פיתוח ובנייה על מנת לטפל בכשל התחבורתי הקיים כבר כיום. יש לתת את תשומת הלב לכך שכל שלב של ביצוע הפרויקט (ובכל היקף נתון), יילוו בפתרון תחבורתי שיותאם לשלב שבו הוא נמצא.

עמדת צוות התכנון ומגישי התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים):

תוכנית הבינוי והפיתוח 1:500 שמקודמת מבוססת על ממצאי הבדיקה התחבורתית והמלצותיה יעוגנו במסמכי התכנון המפורט ובשלביות הפיתוח של השכונה. שלביות הביצוע שכוללת פיתוח תשתיות וכבישים מעוגנת בנספח הסכם הגג וזאת בהתאם להמלצת הבה"ת ולכן אין מקום להוסיף התניות בהוראות התוכנית. מוצע להבטיח בתוכנית את קידום ביצועו של המחלפון באופן הבא:

א. הוספת תנאי להיתר בנייה בפרק 6: תנאי למתן היתר בנייה למימוש התוכנית מעבר ל- 3,000 יחידות דיור הינו תחילת ביצוע של מחלפון חפץ חיים.

ב. שינוי התניית שלביות בפרק 7: היתר בניה לפיתוח נוסף מעבר ל- 3,000 יחידות דיור יותנה בתחילת ביצוע של מחלפון חפץ חיים.

הצעה זו הועלתה בהתנגדות מטעמים.

התייחסות צוות הותמ"ל:

רמי מנור, יועץ התנועה של הותמ"ל: המענה לבעיות תחבורה כיום הינו תחבורה ציבורית. בתוכנית זו הוכנסו אלמנטים שמאפשרים את ההגברה ותפעול של תחבורה ציבורית מרחבית כולל מסוף תחבורה עירוני ונתיבים שמאפשרים ברוחבם מקום לתחנות, ויציאה אל המערכת הארצית ההיקפית מכל הכיוונים. גם לרכבת יש השפעה ניכרת על הצפי התחבורתי. הבה"ת כוללת הוראות שמטרתן ליצור מענה תחבורתי כמה שיותר מהיר. השדרוגים המבוקשים עבור 3,000 יחידות דיור הם שדרוגים שהמערכת מסוגלת לקלוט. אמנם בני ע"ש ממוקמת באזור המרכז הסובל, כידוע, מתנאי גודש, אולם בגבולות הסביר ניתן לקלוט 3,000 יחידות דיור.

המלצות החוקר:

אני מקבל בחלקה את ההתנגדות המתנגדים מועצה מקומית בני ע"ש, ועדה מקומית לתכנון ולבניה זמורה, מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה, בצרון וחצב לעניין פתרונות תחבורה בהתאם לעמדת יועץ התנועה של הותמ"ל, כי המענה לבעיות התחבורה הפוקדות את הישוב ומרחב התכנית כיום הינו הגברה והעצמה של השימוש בתחבורה ציבורית. על-כן, אמליץ כי תכנית זו תכלול אלמנטים שמאפשרים הגברה ותפעול של תחבורה ציבורית מרחבית, בדגש על מסוף תחבורה ונתיבים שמאפשרים ברוחבם מיקום תחנות הורדה והעלאה של נוסעים. מוצע אפוא לבחון הוספת מסוף תחבורה בכניסה הצפונית ליישוב, באופן שישרת את הבינוי ביישוב הקיים וחיבורו לציר הראשי – שדרות הניצחון, בד בבד עם מתן מענה לפיתוח המוצע באזור התעסוקה הצפוני ואספקת אפשרות לנגישות למערכת הדרכים הארצית.

כמו-כן, הנני לקבל בחלקן את ההתנגדות של משרד הבינוי והשיכון,

מועצה מקומית בני ע"ש, ועדה מקומית לתכנון ולבניה זמורה, מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה, בצרון וחצב לעניין הוספת הוראות שלביות אך רק לפי הוראות שהציג צוות התכנון לעניין ביצוע מחלף חפץ חיים. במסגרת התנגדות עצמית של מגישי התוכנית הוספו הוראות נוספות שדי בהן על מנת לקיים שלביות דרושה.

17. הרחבת תא שטח (6038) ייעוד ספורט ונופש (קאנטרי)

עיקרי ההתנגדות :

המתנגדת מועצה מקומית בני עייש, חברת ערים ומשרד הבינוי והשיכון התמקדו בתא שטח 6038 המיועד לספורט ונופש. בקאנטרי שיוקם בשטח זה מתוכננים בריכת ספורט מותאמת לתחרויות, חדר כושר, מגרשי ספורט, חניות ושטחים סחירים נלווים. השטחים שהוקצו בתוכנית לתא השטח הינם 9.5 דונם. מבוקשת הגדלתם ל – 12 דונם על מנת להכליל את כל השימושים הנדרשים כולל חניה. זכויות הבניה יעודכנו כך ששטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת של 9,000 מ"ר במקום 7,200 מ"ר ליעוד ספורט ונופש ו – 500 מ"ר במקום 400 מ"ר בייעוד מסחרי. על מנת להתאים את הרחבת המגרש לתכנון האורבני מוצע להאריך בהתאמה את הכיכר העירונית דרומה ולהתאימה לגבולות תא שטח 6038. יתר מתנגדי התוכנית טענו כי מדובר בשטח שיש לגרוע אותו מהתוכנית.

משרד הבינוי והשיכון הוסיף כי מגרש 6038 מיועד למתחם ספורט ונופש איכותי. המועצה המקומית בני עייש מקדמת את נושא הספורט בקהילה וביישוב ונותנת לכך דגש מרכזי. הוכנה פרוגרמה לנושא בשיתוף עם משרד התרבות והספורט. השטח המיועד אמור לתת מענה הן ברמה היישובית והן לסביבה. הקנטרי הוא כמעט אזורי. הוא מאפשר בריכת שחייה לשירות כל הסביבה. נותן מענה ליישוב שחרט על דגלו את הספורט שיש לו הישגים יוצאים מן הכלל. הדרך העוקפת המערבית היא דרך שהיא מאוד נגישה לשטח הזה, כך שהכוונה היא שהוא ישמש את כל האזור ולא רק את תושבי בני עייש. השטח אכן נמצא ליד כיכר עירונית שמחברת את הרחוב הראשי, ומצד שני יושב ממש על הכניסה ליישוב מצד דרום.

עמדת צוות התכנון ומגישי התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים) : כמפורט בהתנגדות העצמית של יזמי התוכנית.

התייחסות צוות הותמ"ל : מוצע לקבל את עמדת צוות התכנון.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות בני עייש ויזמי התוכנית.

שטח של 9.5 דונם צפוי לספק את צרכי היישוב ואף מעבר לכך לשימושי ספורט ונופש איכותיים. בהתחשב בהמלצותי שלעיל שלא להרחיב שלא לצורך שימושים ציבוריים על חשבון שטחים חקלאיים שממשיכים פרנסה לתושבי המושבים הסובבים, אין מוצא אני סיבה מספקת לקבל את ההתנגדות של מועצה מקומית בני עייש ויזמי התוכנית בעניין. עם זאת, אינני רואה מניעה להעצים את זכויות הבניה בשטח זה, ככל הניתן, במטרה להגדיל נצילות שטחי ציבור אלו.

18. חלוקה מחדש של מגרשים לתעסוקה והגדרת שימושים

עיקרי ההתנגדות :

גם בעניין זה עמדות סותרות. מחד, מגישי התוכנית ובני עייש ומנגד, מרכז המועצות האזוריות והמועצה האזורית באר טוביה, חצב ובצרון.

לדידה של מועצה מקומית בני עייש, ליישוב בני עייש חסרים אזורי תעסוקה. על מנת לספק את השירותים הדרושים ליישוב הקיים ובוודאי לאור ההרחבה המוצעת, מוצע לפצל ולחלק מחדש את המגרשים הממוקמים באזור התעסוקה הדרומי למגרשים קטנים בני שטח של דונם עד שני דונם, המיועדים לבתי מלאכה.

מנגד, מתנגדי התוכנית מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה, בצרון וחצב טענו כי הגדרת השימושים חורגת מההחלטה וקובעת שימוש במשרדים שאינם מתאימים לאזור ולא לזכויות הבניה והבינוי שנקבעו. הגדרת תעסוקה משלימה חקלאית אינה ברורה וספק אם היא ראויה סטטוטורית. מבוקש לקבוע את השימושים כמפורט: אחסנה ולוגיסטיקה, תעשייה, לרבות תעשייה חקלאית שאינה מזהמת וכן זכויות בניה שיוותרו כפי שהוצע.

עוד טוענים המתנגדים כי חלוקה מחדש כפי שנעשתה לפי ההתנגדות עצמית של מגישי התוכנית אינה מאפשרת לוגיסטיקה ותעשייה חקלאית (שכעת מתאפשרת ומתקיימת רק במגרשים גדולים).

עמדת צוות התכנון ומגישי התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים) :

מוצע לדחות את ההתנגדות של מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה, בצרון וחצב ; לעניין גודל המגרשים –

עלה צורך בהיצע של מגרשים בייעוד תעשייה אשר שטחם קטן ויוכלו לשמש לתעשייה קלה מקומית כגון מוסכים, נגריות וכד' של בעלי עסקים קטנים תושבי המקום.

לעניין שימושים - זכויות הבנייה נקבעו בהתאם לתקנות: התכנית תעמוד על 60 אחוז, כמבוקש בהתנגדות עצמית. יש פיצול של הזכויות מעיקרי בלבד גם לשירות, כדי לאפשר שטחי שירות גם בתוך התעשייה. התכנית מחילה את החלטת הותמ"ל והוסיפה לרשימת השימושים את התעשייה החקלאית, למשל: יקב, מגבנה, בית בד וכו'. צוות התכנון חושב שההגדרה תואמת את הבקשה להגדרה של תעשייה, לרבות תעשייה חקלאית שאינה מזהמת (עם סייגים המונעים שימושים של תעשייה חקלאית שיכולה להיות מטרד מעבר לזיהום). תעשייה חקלאית ניתן לקיים באחד המגרשים הגדולים. שימוש משרדים – יובטח בתכנית כי ייעוד זה יהווה שימוש נלווה במבנה תעשייה בלבד.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את עמדת צוות התכנון.

המלצות החוקר:

לקבל את התנגדות משב"ש וערים והתנגדות בני ע"ש.

בבני ע"ש חסרים שטחים מניבים (אזורי תעסוקה/מסחר/תעשייה). חלוקה למגרשים קטנים תאפשר שימוש לתעשייה קלה מקומית עבור יזמים, בעלי עסקים מקומיים כגון מוסכים, נגריות וכד', תושבי המקום. על-כן, מוצע לגוון את תמהיל המגרשים באזורים אלו. אין מדובר במצב מוחלט שכן יש אפשרות לאחד מגרשים במידת הצורך.

לקבל בחלקה את התנגדות מרכז המועצות האזוריות, מועצה אזורית באר טוביה, בצרון וחצב.
לעניין קביעת שימושים מוגדרים כפי שביקשו מושבי הסביבה ומועצה אזורית באר טוביה: ההגדרה בתוכנית ל"משרדים" תהא לשימוש נלווה בלבד.

19. היעדר זכות תיאום ושיתוף ציבור מספק:

עיקרי ההתנגדות:

בעניין זה טענו מרכז המועצות האזוריות, המועצה האזורית באר טוביה, בצרון וחצב. מרכז המועצות האזוריות מלין על היעדר תיאום, הסכמות והבנות בין רשויות מקומיות הפועלות במרחב. התכנון המונחת מלמעלה יפגע במימוש בתכנית וכן עלול לחבל ביחסי השכנות ושיתופי הפעולה האזוריים. המתנגדים דורשים לעצור את התכנית ולתת סיפק לתושבי חצב ולנציגי המועצה האזורית באר טוביה להגיע להסכמות עם המדינה ועם המועצה המקומית בני ע"ש.

מועצה אזורית באר טוביה, חצב ובצרון התייחסו לפן נוסף לעניין התיאום שאותו הגדירו כפגיעה בזכות הטיעון שלה. לטענתם, זכויותיהם נרמסות ברגל גסה, במיוחד לאור השינוי התהומי בשטחים כפי שעולה מהתוכנית, שנודע בסמוך למועד הגשת ההתנגדות על התוכנית.

המתנגדים טוענים כי היה בהחלט מקום לערוך שימוע מול המועצה ונציגיה ובמסגרתו לאפשר למועצה להציג באופן נכון, ראוי ומלא את כלל השיקולים אשר יש לבחון בעניינה. על הגורמים שעסקו במלאכת התכנון היה לעשות כן בלב קולט ובנפש חפצה – מה שלא נעשה.

הזכות להגיש התנגדות למוסד התכנון היא מצומצמת ואינה עומדת ומקיימת את מלוא זכות הטיעון. מדובר בתוכנית הפוגעת פגיעת רחבת היקף במתנגדת, ביישובים בתחומה וחבריהן הרבים, הפגיעה היא בזכויות רבות ומן הראוי היה שתישמע עמדת המועצה בעניין טרם הפקדת התוכנית הפוגעת. אף מטעם זה התוכנית פסולה.

מזכירים המתנגדים בהתנגדותם זו את בג"צ 6450/17 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה, מקרקעין ודירור שם נקבע לטענתם כי שיתוף מינימלי של הציבור בהליך קבלת ההחלטה על הכרזה הינו חשוב וראוי לו שיעשה.

עמדת צוות התכנון ומגיש התוכנית (משרד הבינוי ושיכון וחברת ערים):

נעשו מספר רב של תיאומים וישיבות עם המועצה האזורית בכוונה לגשר על פערים. מוצגים בטבלה להלן התיאומים והישיבות שבוצעו:

מושב ביצרון, חפץ חיים וחצב:

תאריך	תיאום
25.2.2018	תיאום סביבתי
7.6.2018	תאום קווי קולחין – ישיבה 1
20.6.2018	אמדרן ראשוני להעתקה מארגון עובדי המים
11.7.2018	באר מים והסכמי מקרקעין – ישיבה 1
23.12.2018	תאום קווי קולחין – פנייה לתאום מחברת ערים
12.5.2019	תאום קווי קולחין – פנייה לתאום מחברת ערים
1.5.2019	תאום קווי קולחין – ישיבה 2
מועצה אזורית באר טוביה:	
תאריך	תיאום
28.11.2016	פגישה אצל ראש המועצה האזורית
13.2.2018	דיון בשולחן עגול בנוכחות המועצה האזורית
14.2.2018	העברת סט תכניות לתאום מול המועצה
4.3.2018	סיור וישיבה בבני עייש עבור המועצה האזורית
21.5.2018	תאום לאורך נחל חצב
24.5.2018	ישיבת תאום עם המועצה + נציגי ביצרון וחצב
17.3.2019	הצגת התכנית לראש המועצה הנכנס – קובי אביבי
16.4.2019	הצגת התכנית בותמ"ל מול ראש המועצה
הלכנס – קובי אביבי	

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את עמדת צוות התכנון.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. לאחר בחינת המועדים המוצגים בפני בטבלה דלעיל וכן בחינת המוזמנים לישיבת השולחן, כמו ישיבת הדיון להפקדת התוכנית, מגיע אני למסקנה כי ייתכן שלשיטת המתנגדים, התוכנית המוצעת פוגעת בהם פגיעה מרה אך לא ניתן להתכחש לכך כי ניתנה להם האפשרות להביע את טענותיהם ביחס אליה.

בנוגע לפסק הדין המצויין על ידי חלק מן המתנגדים (בגץ 6450/17 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה מקרקעין ודיוור) הדין בשיתוף הציבור לפני הכרזה על מתחם ותמ"ל, סבור אני כי פסק דין זה אינו רלוונטי לענייננו שכן דן הוא בשלב מקדים להליך התכנוני.

5. הדוח המפורט:

חלק מן המתנגדים הגישו התנגדויות הן לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 והן לפי סעיף 106 ב' לחוק זה. במסגרת הדיון בהתנגדויות אלו יופרד הדיון בין שתי ההתנגדויות.

תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת היישוב	מס' התנגדות: 1+2
תאריך שימוע: 21.06.20	
המתנגדים: משרד הבינוי והשיכון וחברת ערים	
המייצג: אדר' טימור מגרלי – אדריכל מחוז מרכז, משרד הבינוי והשיכון,	
עזרא ימין, מנכ"ל – חברת ערים בע"מ	
עיקרי ההתנגדות:	
עיקרי התנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965:	
1. תוספת יחידות דיור לתוכנית – לאחר הדיון בהפקדת התוכנית התקבל אישור משרד הביטחון להקלות ואפשרות לחריגה בגובה במגרשים מסויימים. בעקבות כך, נעשתה בדיקה תכנונית מקיפה של כל המגרשים על מנת לבצע את השינויים במגרשים בהם מתאפשרת חריגה בגובה שלא מומשה בשלב ההפקדה כך שיינתן מענה לניצול מיטבי של הקרקע תוך בחינה הן אורבנית, הן סביבתית והן כלכלית. נמצא כי ראוי לבצע ציפוף והגדלת תכסיות על מנת לשפר את המדדים באמצעות קיצור מרחקי הליכה, שמירה על דופן בנויה רציפה לכיוון הרחוב הראשי וכד'. לאחר בדיקת כל הקריטריונים הוצע להוסיף סך הכל 811 יחידות דיור. מבחינת הצפיפות הצפויה: בעוד שבתוכנית המופקדת הצפיפות נטו הממוצעת עמדה על 12.2 יחידות לדונם, לאחר השינוי המוצע, יגדל הציפוף ממוצע לדונם כך: ללא דיור מיוחד – 13.7, כולל דיור מיוחד – 13.9.	
פירוט תוספת היחידות המתוקנת ושינוי זכויות בנייה בתחום התוכנית מופיע בטבלאות המצורפות להתנגדות.	
2. שינוי תמהיל וגודל יחידות הדיור – מוצע לאפשר במספר מגרשים תמהיל דירות שונה: הגדלת שטח יח"ד ל- 110 מ"ר בלי ממ"ד במגרשים 2045, 3004, 1013, 1014, 1025, 1026 ו-1027. הקטנת שטח יח"ד ל- 50 מ"ר בלי ממ"ד (מוצע מרחב מוגן קומתי חלף הממ"ד) במגרש שמיועד למגורי צעירים וסטודנטים (2020).	
הקטנת שטח יח"ד ל- 60 מ"ר בלי ממ"ד במגרשים ברחוב העסקים הקטנים: 3009, 3010, 3013 – 3016. הרחבת תא שטח (6038) ייעוד ספורט ונופש (קאנטרי) –	
3. המתנגדת מועצה מקומית בני עיי"ש, חברת ערים ומשרד הבינוי והשיכון התמקדו בתא שטח 6038 המיועד לספורט ונופש. בקאנטרי שיוקם בשטח זה מתוכננים בריכת ספורט מותאמת לתחרויות, חדר כושר, מגרשי ספורט, חניות ושטחים סחירים נלווים. השטחים שהוקצו בתוכנית לתא השטח הינם 9.5 דונם. מבוקשת הגדלתם ל- 12 דונם על מנת להכליל את כל השימושים הנדרשים כולל חניה. זכויות הבניה יעודכנו כך ששטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת של 9,000 מ"ר במקום 7,200 מ"ר ייעוד ספורט ונופש ו- 500 מ"ר במקום 400 מ"ר בייעוד מסחרי. על מנת להתאים את הרחבת המגרש לתכנון האורבני מוצע להאריך בהתאמה את הכיכר העירונית דרומה ולהתאימה לגבולות תא שטח 6038.	
4. שינוי יעוד תעשייה והוספת זכויות תאי שטח 5014 – 5016 לשירותי חירום, לוגיסטיקה, אחסון וחלוקת מגרשים חדשה –	
א. הוספת זכויות לשטחי שירות לתא שטח 5014: מבקשים להוסיף זכויות לשטחי שירות למגרש בייעוד תעשייה בשטח של 3,549 מ"ר.	
ב. הוספת מגרש לשירותי חירום והצלה תא שטח 4037, במקום תא שטח 5016 בחלקו: השטח הנדרש הינו בגודל של 2 דונם בהתאם למדריך הקצאות קרקע של משרד הפנים. התוכנית המופקדת הקצתה שימוש בתחום אזור התעסוקה הצפוני ללא סימון יעוד קרקע. נדרש תיקון וסימון ייעוד קרקע ייחודי בנוסף לשטחי הציבור שנקבעו בתוכנית. לאחר בחינה של המיקומים האפשריים בתוכנית נמצא כי המיקום הנכון מבחינת נגישות תוך שמירה על מרחקים משימושים רגישים כגון מגורים הינו בחלק הדרומי של היישוב בשטח שיועד לתעשייה. על-כן, המתנגדים מבקשים לשנות את יעוד תעשייה בתא שטח 5016 בתשריט מצב מוצע בחלקו לשירותי חירום והצלה. בסעיף 4 להוראות התוכנית יקבעו הוראות ושימושים בשטח המיועד. בטבלה 5 יוקצו זכויות בנייה.	
ג. הוספת מגרש 4036 לאחסון ולוגיסטיקה (במקום תא שטח 5016 בחלקו): מבקשים לשנות ייעודו של תא שטח 5016 מתעשייה לאחסון ולוגיסטיקה לשימוש הרשות המקומית. חלק מהשימושים יהיו זמניים וכן ניתן להשתמש בשטח זה לשטחי התארגנות בתקופת ההקמה.	
כמו-כן, מבוקש לאפשר שימוש זמני בתא שטח 4036 למתקן למיון פסולת (מוגבל לפרק זמן של 5 שנים) בעת ההקמה, לרבות תחנת מעבר ומיון לפסולת בניין, וזאת בהתאם לחו"ד ואישור היחידה	

- הסביבתית. יוספו הוראות ושימושים בפרק 4. בטבלה 5 יוספו זכויות בנייה נדרשות (5363 מ"ר שטח עיקרי, 946 מ"ר שטח שירות).
- ד. שינוי גודל וחלוקת מגרשים 5015 – 5016 :
- עלה צורך בהיצע של מגרשים ביעוד תעשייה אשר שטחם קטן ויוכלו לשמש לתעשייה קלה מקומית כגון מוסכים, נגריה וכד' של בעלי עסקים קטנים תושבי המקום. בהתאם לכך, מבוקש לשנות את חלוקת המגרשים 5015 – 5016 בתוכנית ולחלקם למגרשים בגודל של 2 דונם כך שיתאימו גם ליזמים קטנים פרטיים תושבי המקום.
5. הוספת אפשרות לפריסת תשתיות תומכות סביבה וקיימות -
- חלק ממטרות התוכנית עוסק בהוספת אלמנטים של חדשנות, קיימות וקידום איכות חיים גבוהה. התוכנית מציעה רשת שבילי אופניים וחיבורים לתחבורה ציבורית, וכן תכנון לפריסה עתידית של תשתיות מתקדמות לטובת התושבים וביטחונם.
- לאור ההנחיות החדשות לשבילי אופניים נעשו התאמות לזכות הדרך, בייחוד בצמתים, ולכן מבוקש עדכון לגודל המגרשים ולזכות הדרך.
- א. פריסת מערכת תשתית חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך ולחץ נמוך מאוד -
- תשתיות כאמור מטיבות גם מבחינה סביבתית, אקולוגית וכלכלית, תוך שמירה על איכות הסביבה, תורמת לבריאות ואיכות החיים של תושבי המקום ומייתרת את הנחיצות בהקמת צוברי גז באזורי מגורים – המהווים סכנה בריאותית חמורה.
- מבקשים להוסיף בתוכנית "מסדרון תשתית תת קרקעית" לתשתית חלוקה לגז טבעי.
1. קביעת יישות קווית בתשריט מצב מוצע של התוכנית של מסדרון תשתית תת קרקעית ברוחב של 20 מ', וכן קביעת רצועת מגבלות בנייה ברוחב של 10 מ' מגבול מסדרון התשתיות.
 2. בפרק 4 להוראות התוכנית יוספו סעיפים המגדירים את שימושי הקרקע והוראות הבנייה בתחום אותם שטחים.
 - יודגש בהוראות התוכנית תנאי להקמת מערכת חלקה לגז טבעי או מיתקן גז טבעי ו/או עריכת שינויים יהיה אישור מפרט הנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי.
 3. במידת הצורך – בסעיף 5 יוגדרו זכויות הבנייה הנדרשות.
 4. בסעיף 6 יעודכנו הוראות לעניין תשתיות ומתקנים לגז טבעי ותנאים הנדרשים להקמתם וזאת בהתאם לתקנות וחוק משק גז.
 5. התוכנית תקבע כי במידה ולא ימומשו המסדרונות לתשתיות לגז הטבעי בתוך 5 שנים ממועד אישורה הסופי של התוכנית – יבוטלו כל המגבלות החלות מכח ההוראות להקמת תשתית גז טבעי, ויתר הוראות התוכנית הרלוונטיות לשטחים אלו ולייעודם – יחולו.
 6. ההוראות להקמת אספקת גז טבעי תהיינה בהתאם ובכפוף להוראות החוק, לרבות חוק משק הגז הטבעי, תשס"ב-2002.
 7. התאמת סעיפי התקנון והנחיות לגז טבעי בלחץ נמוך מאד בהתאם להנחיות גרניות שהועברו ע"י משרד האנרגיה ומנהל התכנון.
- ב. פריסת תשתיות למערכת פנאומטית לפינוי אשפה -
- מערכת פינוי אשפה פנאומטית מאפשרת פינוי אשפה במערכת סגורה לאתר איסוף מרכזי ביישוב. זוהי מערכת חדשנית, נקייה, שקטה ויעילה ביחס לפינוי אשפה קונבציונאלי. היא מייתרת את תנועת המשאיות, מונעת ממפגעי ריחות ולכלוך מלהצטבר ברחובות וכן מאפשרת יעילות תפעולית. מציעים את השינויים והתוספות להוראות התוכנית :
- א. קביעה והוספת סימבול למתקן הנדסי ביעוד חניה/ שצ"פ עם פירוט בתאי השטח הכפופים.
 - ב. להוסיף שימוש בפרק 4 תחת ייעוד חניה/שצ"פ בתאי שטח 7059 ו- 6020 למתקן הנדסי בשטח עד 300 מ"ר.
 - ג. יוספו בפרק 5 זכויות בניה למתקן הנדסי בגודל של 300 מ"ר.
 - ד. להוסיף תנאים למתן היתר בנייה בפרק 6 :
1. במידה ותחל הרשות המקומית בפיתוח של תשתית למערכת פנאומטית בתום 3 חודשים מאישורה של התכנית, רשאית הוועדה המקומית, על פי שיקול דעתה להטיל על היזמים התקנת תשתית תת קרקעית לפינוי אשפה פנאומטי בתחום המגרש עד לחיבור למערכת העירונית וכן הקמת שוט אשפה בבניין, כל זאת כתנאי להיתר בניה.
 2. תנאי להיתר בנייה להקמת מתקן הנדסי לאיסוף (טרמינל) יהיה הכנת תוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית הכוללת חוות דע סביבתית נופית ותחבורתית למיקום המתקן תוך בחינת ההשפעות הסביבתיות על ייעודים סמוכים.
- ג. שיפור רשת שבילי האופניים -
- התאמות ועדכון של מערך שבילי האופניים בתחומה המוניציפאלי של בני ע"ש המתוכננים בתוכנית וחיבורם למערכת הדרכים והבינוי הקיים. חשיבות גבוהה למערך שבילים יעיל אשר יאפשר חיבור של מוקדי עניין ביישוב זה עם זה, גישה לתחנת הרכבת, צמצום תנועה מוטורית והפחתה של זיהום אוויר.
- בהתאם לכך מבוקש לשנות/להרחיב את זכות הדרך ולשנות את שטח תאי השטח כדלהלן :
1. שינוי תאי שטח בתשריט מצב מוצע נספח מס' 2 והטבלה המופיעה בהתנגדות.

2. הוספת שימוש בפרק 4 לחניית אופניים ביעודים: שצ"פ, כיכר עירונית, דרך מאושרת, דרך מוצעת ודרך משולבת. 3. עדכון גודל תאי שטח בטבלה נספח מס' 1 ובהתאם לטבלה המופיעה בהתנגדות. ד. <u>היבטי תחבורה ותנועה</u> - בהחלטת המליאה בדיון להפקדה נקבע כי תבוצע בדיקה תחבורתית מעודכנת לאחר מימוש של 3000 יח"ד שתבחן את נושאי התחבורה, כולל ביצוע/אי ביצוע של מחלפון חפץ חיים. ככל שאין התניה לפיתוח שטחי מגורים ותעסוקה בתוכנית עם ביצוע המחלפון, ההיתכנות לביצוע נמוכה, ולכן, על מנת לתת ודאות למענה תחבורתי נאות שכולל התייחסות לפיתוח שטחי מגורים ותעסוקה נוספים בסביבה שאינם התחום התוכנית, נכון להמליץ על קידום תחילת תכנון מפורט לביצוע בביצוע בפועל של מחלפון חפץ חיים בהקדם האפשרי, בייחוד כשקיימת תוכנית מאושרת. זמן התכנון המוקדם והמפורט מוערך בכשנתיים עד שלוש זמן הביצוע מוערך בשנתיים נוספות לפחות, ולכן, על מנת להתאים את לוחות הזמנים לקידום השיווק המתוכנן נראה כי נדרש להתחיל את קידום הביצוע כבר כעת. מוצע להבטיח בתוכנית את קידום ביצועו של המחלפון באופן הבא: ג. הוספת תנאי להיתר בנייה בפרק 6: תנאי למתן היתר בנייה למימוש התוכנית מעבר ל – 3,000 יחידות דיור הינו תחילת ביצוע של מחלפון חפץ חיים. ד. שינוי שלביות לשנות בפרק 7: היתר בניה לפיתוח נוסף מעבר ל – 3,000 יחידות דיור יותנה בתחילת ביצוע של מחלפון חפץ חיים. 6. <u>תיקונים טכניים</u>: א. התאמות של הקו הכחול למגרשים ובעלויות לפי הטבלה המופיעה בהתנגדות. ב. התאמת רחוב מקומי 353 לרוחב של 12 מ'. ג. הצמדת בניינים לקו 0 במגרשים 3005 – 3008. ד. שינוי ייעוד שצ"פ לכיכר עירונית תא שטח 6035 בתחום אזור התעסוקה הצפוני. ה. התאמת קו בניין של 2 מ' ברחוב העסקים הקטנים. ו. הרחבת שצ"פ תא שטח 6022. ז. שינוי והתאמות למגרשים 1019 – 1024. ח. עדכון סיווג מגרשים ביעוד מגורים והתאמה לסיווג א', ב', ג' ו – ד'. ט. הסרת הערה (1) והערה (2) בטבלה 5 לנושא מגבלות הגובה. י. התאמת שטחי מסחר ושירות ביעוד משולב מגורים ומסחר וחזית מסחרית. יא. התאמת שטחי מחסר בתאי שטח 3006 ו – 3007 לטבלאות ההקצאה של השמאי. יב. תיקון טכני זכויות בניה מגרש 2050. יג. תיקונים מוצעים להוראות התוכנית מגרש 2052. יד. תיקונים מוצעים להוראות התוכנית: תיקון גורף מחיקת הנוסח "לרישום בספרי מקרקעין". התוכנית כפופה לחוק ואין צורך לפרט סעיף 4.3.2 ס"ק א'3 העברת הסעיף כהערה לטבלה 5 במגרשים ביעוד מגורים ומשרדים: 3009 - 3016 סעיף 4.4.2 ס"ק א' 1 – 2 ו – 8 מחיקת הסעיפים 1 ו – 2: באים לידי ביטוי בטבלה 5. מחיקת סעיף 8: הסעיף ייקבע בעת הצורך בנספח הבינוי והפיתוח בתכנון 500:1.	<u>עיקרי התנגדות לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965:</u> הוספת גיוון תכליות ושימושים ביעוד תעסוקה/תעסוקה ומסחר. במקביל לקידומה של התוכנית במסלול הסטטוטורי נעשתה עבודת תכנון מעמיקה ונרחבת. הממצאים מראים כי ישנה חשיבות רבה למגוון היצע השימושים ביעוד תעסוקה/תעסוקה ומסחר בתהליך השיווק העתידי. בהתאם לכך מוצע לאפשר בהוראות התוכנית הוספת מגוון שימושים ביעוד תעסוקה ובכך, מחד, לאפשר כניסה של תחומים רבים ומגוונים יותר, ומאידך, לקבוע בהוראות הבינוי מגבלות למניעת כניסה של שימושים לא רצויים ופגיעה בצביון של המקום. הוספת מגוון רחב של שימושים כוללת: א. תרבות ופנאי, חדר כושר, מעבדות, שירותי תוכנה, כיתות לימוד/מכללה, אולם תצוגה, גלריה, שירותי מדיה ותקשורת. כמו כן, יש לאפשר שימוש של אחסנה המשמשת את הייעוד העיקרי ובתנאי שאינו עולה על 20% מכלל השימושים המותרים במגרש שאינם בקומת הקרקע. ב. שימושים מסחריים בעלי אופי ציבורי, שירותים בעלי אופי ציבורי: מבני מרפאות, קליניקה, בתי מרקחת. <u>התייחסות צוות הותמ"ל לגבי התנגדות לפי סעיף 100 לחוק:</u> 1. מוצע לקבל את ההתנגדות. הגדלת יחידות הדיור והציפוף יאפשרו לייעל את השימוש בקרקע. לאחר שהוסרו מגבלות משרד הביטחון ניתן וראוי לצופף את המגרשים על ידי מיצוי זכויות הבנייה. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 8). 2. מוצע לקבל את ההתנגדות. הוספת גיוון לתמהיל המגורים מיטיב עם התוכנית ועם מימושה. 3. מוצע לקבל את ההתנגדות.
--	---

4. א. מוצע לקבל את ההתנגדות. המיקום נכון. ב. מוצע לקבל את ההתנגדות. ג. מוצע לקבל את ההתנגדות. ד. מוצע לקבל את ההתנגדות לחלוקה למגרשים קטנים יותר באזור תעסוקה, ככל שמתאים לבני עי"ש, ומתוך הבנה כי אכן מתאים להם. החלוקה למגרשים יותר קטנים נותנת מענה ליותר אנשים. 5. א. מוצע לקבל את ההתנגדות. יש לוודא כי בין הוראות התוכנית תכללנה הוראות מתאימות למתקן הפחתת לחץ. ב. מוצע לקבל את ההתנגדות. התכנון אינו מספיק מפורט לרמה מפורטת של התוכנית. צריך להיות מתקן איסוף בהיקף של 4 דונם. 6. מוצע לקבל את ההתנגדות על כלל תתי סעיפיה. התייחסות צוות הותמ"ל לגבי התנגדות לפי סעיף 106 ב' לחוק: מוצע לקבל את ההתנגדות. מוצע כי אותן הוראות המבוקשות עבור מסחר ותעסוקה יחולו גם בתעסוקה.	
המלצות החוקר לגבי התנגדות לפי סעיף 100 לחוק: 1. לקבל בחלקה את ההתנגדות. ראו הרחבה בנושא במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 8). 2. לקבל את ההתנגדות. תמהיל דירות מגוון מביא לשיווק גבוה יותר של הדירות באשר הלה פונה לסוגי אוכלוסיות שונות. ביטול השכונה המזרחית הפחית מתמהיל הדירות, ולכן קיים צורך להוסיף על התמהיל הקיים. 3. לדחות את ההתנגדות. ראו דיון בנושא במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 17). 4. לקבל את ההתנגדות על כלל סעיפיה. 5. מברך רצון המתכננים לשלב בין הוראות התוכנית תכנון המכוון לאיכות חיים גבוהה. א. לקבל את ההתנגדות. הוסבר בשימוע כי אין צורך במתקן הפחתת לחץ כנדרש על ידי הותמ"ל שכן מדובר רק על סיטיגייט (מתקן מאוד מאוד קטן). ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה לפי התייחסות צוות הותמ"ל. ג. לקבל את ההתנגדות. אין להכביר מילים על חשיבות תנועת רכב דו-גלגלי להגברת העירוניות ועצמאות בני נוער כל שכן לשיפור איכות הסביבה ומניעת זיהומים. ד. לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש להוסיף סעיפי שלביות שיבטיחו את הקמת מחלף חפץ חיים כמפורט בסוגיות העקרוניות (סעיף 16). 6. לקבל את ההתנגדות על כלל תתי הסעיפים. המלצות החוקר לגבי התנגדות לפי סעיף 106 ב' לחוק: לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת הותמ"ל על מנת לאפשר שיווק נרחב ומהיר.	

תמ"ל 1079 – בני עי"ש – הרחבת היישוב	
מס' התנגדות: 3	תאריך שימוע: 21.06.20
המתנגדת: המועצה המקומית בני עי"ש	
המייצג: דוד כחלון, עו"ד ומאיר בן דוד, עו"ד	
עיקרי ההתנגדות: המועצה המקומית תומכת באישורה של התוכנית, בכפוף לתיקונה בהתאם להתנגדותה, במטרה לפתח את היישוב על דרך גידולו האורבני, הן מבחינת הגדלת מספר האוכלוסייה והן מבחינת הגדלת שטחו המוניציפאלי של היישוב וזאת בהתאם לתכנון שיתרום לפיתוח רמת השירותים המוניציפאליים של היישוב, כך שיהווה גורם משיכה לאוכלוסייה צעירה, תודות למיקומו האסטרטגי. יש לתקן את הוראות התוכנית, במטרה לצמצם כמה שניתן את הנזקים הכבדים אשר עלולים להיגרם למועצה המקומית ולתושביה כפועל יוצא מאישורה של התוכנית וביצועה במתכונת שהוגשה. 1. מספר יחידות דיור – התוכנית כפי שהופקדה מבקשת ליצור מסגרת תכנונית להרחבת היישוב הקיים ב – 4,915 יחידות דיור. מספר זה אינו מקנה ליישוב את האפשרות להתקשר בהסכם גג על פי החלטות הממשלה הרלוונטיות והחלטות מועצת מקרקעי ישראל החלות על הסכמי הגג אשר לפיהן נדרש לאשר בתוכנית הקמתן של 5,000 יחידות דיור לפחות בקרקע אשר בבעלות מדינת ישראל, על מנת לעמוד בתנאי הסף בהתאם להחלטות הממשלה ומועצת רמ"י. משרד הביטחון אישר הקלה בגובה הבניינים העתידיים להיבנות בהתאם לתוכנית ולפיכך ניתן לאשר במסגרת התוכנית ציפוף במגרשים המתוכננים, כך שיעשה גידול של כ – 800 יחידות דיור נוספות שתאפשר הקמתן במסגרת התוכנית. הסכמי הגג כוללים בחובם הסדרים מוסכמים הנוגעים לתכנון, שיווק, פיתוח והקמתן של יחידות דיור ותעסוקה, במסגרת תוכניות מפורטות, לצד הקמת מענקים תקציביים וסיוע מתאים ומכאן, בהעדר הסכם הגג אין ולא יהיה בידי המועצה המקומית לשאת בנטל	

הפיתוח האורבני ואספקת השירותים המוניציפאליים לתושבים שיתוספו כפועל יוצא מביצועה של התוכנית, עד כדי קריסה כלכלית של ממש. הסכם הגג אמור אף להעניק פתרון תקציבי כמימון ביניים לשלב שבין הבינוי לבין האכלוס של הרחבת היישוב, שלב ביניים זה מחייב את המועצה המקומית לממן אספקת שירותים מוניציפאליים ללא מקור תקציבי בדמות של מיסי ארנונה. לפיכך, המועצה המקומית מבקשת לתקן את הוראות התוכנית, באופן שתאושר בנייתן של מספר יחידות דיור העולה על 5,000 יחידות דיור לכל הפחות, ולעשות שימוש מיטבי בקרקע אשר בבעלות מדינת ישראל, אחרת המועצה מצהירה כבר עתה כי היא מתנגדת לתוכנית בכל תוקף ותעשה ככל שביכולתה למנוע את אישורה וביצועה.

2. תשתיות ותחבורה – התניית ביצועה של התוכנית בביצוע מטלות תחבורתיות בהתאם לשלבויות פיתוח

– הנגישות אל היישוב בני ע"ש נעשית בעיקרה דרך כביש 40, כאשר עיקר התנועה אל היישוב מתבצעת באמצעות צומת חפץ חיים וזרוע שמתחברת מכביש 40 אל כיכר וממנה שמאלה לכיוון היישוב, וכן נגישות לאזור התעסוקה של המועצה האזורית באר טוביה. הכניסה והיציאה אל היישוב מתאפיינת בגודש תנועה, במיוחד בשעות הבוקר והערב בשל עומסי התנועה אל אזור התעסוקה של המועצה האזורית באר טוביה וממנו. מדובר באזור תעסוקה גדוש הכולל מספר אולמות ארועים, משרדים ושימושים נוספים.

הגדלת היישוב באמצעות הוספת 5,000 יחידות דיור תחמיר את גודש התנועה באופן בלתי סביר ותמנע כל נגישות של ממש אל היישוב וממנו, אם לא תתוכנן מערכת תשתיות תחבורה – כבישים ומחלפים, כולל פתרונות לשדרוג התחבורה הציבורית.

יש להתנות את ביצועה של התוכנית בביצוע מטלות תחבורתיות בהתאם לשלבויות פיתוח כפי שהוגדרו במסמכי הבה"ת – ובכלל זה:

א. הרחבת כביש 3933.

ב. הקמת מחלפון חפץ חיים במפגש כביש 3933 וכביש 40.

ג. סלילת כביש המקשר בין פארק תעשיות ראם וצומת ראם.

ד. עדכון מסמכי הבה"ת בהתאם לעריכת ספירות תנועה חוזרות ותחזיות תנועה עתידיות.

3. לחילופין, יש לקבוע בהוראות התוכנית כי לא תותר הקמתן של יותר מ- 2,000 יחידות דיור עד לביצוע והקמת תשתיות תחבורה כאמור, לצד ביצוע ספירות תנועה חוזרות ועריכת תחזיות תנועה.

4. תחנת הרכבת - מתוכננת לקום תחנת רכבת לאיסוף נוסעים בסמוך לאזור התעסוקה של היישוב גדרה. זו מתוכננת לקום מדרום לכביש 7, ואולם, לא מתוכנן מערך שינגיש את התחנה לבאים מהיישוב בני ע"ש. לפיכך, על התוכנית להתנות בהוראותיה כי לא ניתן יהיה להקים יותר מ- 3,000 יחידות דיור לפני הקמתה של תחנת הרכבת ויצירת נגישות אליה מהיישוב בני ע"ש, הן להולכי רגל והן לכלי רכב.

5. שלבויות ביצוע ומתחמי בינוי – התוכנית לא ציינה בהוראותיה כי ביצועה יהיה כפוף לשלבויות ביצוע לקביעת סדר ביצועה של התוכנית בהתחשב בכלל המרכיבים והאילוצים המחייבים כאמור. קביעת שלבויות ביצוע לתוכנית היא בעלת חשיבות ממדרגה ראשונה מבחינה תקציבית, שכן אין בידי הרשות המקומית מקורות המימון הדרושים למימון אספקת השירותים המוניציפאליים הבסיסיים לתושבים החדשים.

יש לתקן את הוראות התוכנית, כך שתבוצע לפי שלבויות מצפון לדרום – פיתוח, שיווק והקמה, באופן הבא:

א. הקמת אזור תעסוקה הצפוני.

ב. הקמת תשתיות תחבורה בהתאם לבה"ת.

ג. סלילה ושדרוג דרכים: דרך מס' 300 העוקף, דרך מס' 154 כביש מזרחי, דרכים מס' 350 ו- 400 - חיבור לדרך הניצחון.

ד. פיתוח הפארק / גן ציבורי הדרומי (תא שטח 6039) ומגרש 6038 ביעוד ספורט ונופש.

ה. הקמת כל מערכות התשתית הנדרשות – מים, חשמל, ביוב בתחום התכנית.

ו. הקמת מוסדות ציבור, לרבות מוסדות חינוך ושטחים ציבוריים (פארק ציבורי – מגרש 6039).

ז. שיקום ופיתוח תא שטח המיועד ליער בהתאם לסקר סביבתי שיערך, הכולל פתרון לטיהור זיהומי קרקע.

ח. התניית הקמתן של עד 2,000 יחידות דיור בהוצאת היתר בניה לשטחי תעסוקה ותעשייה, ובראשונה באזור התעסוקה הצפוני בהיקף שלא יפחת מ- 150,000 מ"ר, כאשר שיווק יתרת יחידות הדיור יהיה מותנה בשיווק ובהוצאת היתרי בניה ליתרת שטחי התעסוקה הכלולים בתוכנית.

6. צרכי ציבור – שירותים מוניציפאליים – התוכנית חסרה שטחים המיועדים לצרכי ציבור, ובכלל זה שירותי חינוך, ספורט ונופש ברמה הנאותה הדרושה. מבוקש לבצע את השינויים הבאים:

א. התוכנית ייעדה שטח של 9.5 דונם במגרש 6038 לצורך הקמת מתקני ספורט אולם שטח זה אינו מספק דיו להקמת מתקני ספורט הדרושים בהתאם למתוכנן על ידי המועצה המקומית במסגרת פרוגרמה המשותפת למשרד החינוך, התרבות והספורט כישור בעל צביון ספורטיבי.

ב. התכנית חסרה שטחים ציבוריים לשם אספקת שירותים מוניציפאליים כגון שירותי חירום, לוגיסטיקה, אחסון וכיוב', ולפיכך יש ליעד את תא שטח 4037 לצרכי אספקת שירותי חירום והצלה ואת מגרש 4036 לצורכי אחסון ולוגיסטיקה במקום תא שטח 5016.

- ג. יש ליעד את מגרש מס' 4036 לצרכי מיון פסולת, לרבות תחנת מעבר לפסולת בניין וזאת למשך תקופת הקמת הפרויקט בכללותו לצד הוראות מתאימות הדרושות להפעלת מתקן זה.
- ד. לתקן את התכנית באופן שבתא השטח 6061, המסומן כיער תתווסף הוראה כי במסגרת עבודות הפיתוח של התוכנית, יבוצע פיתוח ושיקום של היער, לרבות טיהור הקרקע ושדרוג היער בהתאם לתוכנית וסקר סביבה שייערכו לשם כך.
7. תוכנית פיתוח – "שכונה ירוקה" – המועצה מבקשת ליצור הרחבה בעלת ייחודיות ואספקת שירותים מוניציפאליים באיכות חיים סביבתית גבוהה, דבר אשר ימתג את ההרחבה ויהווה גורם משיכה לדור הצעיר. לפיכך, מבקשת המועצה להתנות את מתן היתרי הבנייה באישור תוכנית פיתוח "שכונה ירוקה", המחייבת הקמת תשתיות תומכות סביבה, ובכלל זה:
- א. מערכת חלוקה לגז טבעי תתרום לשיפור איכות החיים והסביבה, לרבות אקולוגית וכלכלית, תייתר הקמת צוברי גז המהווים סכנה בריאותית ובטיחותית וזאת באמצעות אספקת גז טבעי למשקי הבית, מוסדות הציבור, התעשייה והתעסוקה המוצעים במסגרת התוכנית. על הוראות התוכנית לכלול מסדרון תשתית תת קרקעית, לשם התקנת תשתיות גז לחלוקה אשר תשתלבנה נכונה עם יתר תשתיות פיתוח הרחבת היישוב, בין היתר קביעת מגבלות בניה למסדרון תשתיות בהתאם לחוק משק הגז הטבעי, תשס"ב – 2002.
- ב. מערכת פינוי אשפה פנאומטית מאפשרת פינוי אפשרה מבתי המגורים ותייתר עלויות העסקת ציוד כבד ועובדים ותאפשר פינוי אשפה בצורה נקייה ושקטה, ללא מפגעי ריח ולכלוך, בין היתר בשל ההפרדה בין אשפה יבשה לרטובה. מערכת זו זכתה להצלחה גדולה במקומות בהם הוקמה, כאשר התוכנית כללה בהוראותיה כי תנאי להיתר יהא הקמת מערכת אשפה פנאומטית. מבוקש כי התוכנית תכלול הוראה לפיה הועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה להטיל על בעלי מגרשים התקנת תשתית לפינוי פסולת פנאומטית בתחום המגרש עם חיבור למערכת עירונית לצד הקמת מערכת קליטה ופינוי אשפה בבניין כתנאי להוצאת היתר.
- ג. הקמת שבילי אופניים והסדרת התחבורה הציבורית.
8. חלוקה מחדש של מגרשים לתעסוקה – לבני ע"ש אין אזורי תעסוקה. על מנת לספק את השרותים הדרושים ליישוב בני ע"ש, בייחוד לאחר הרחבתו הצפויה, יש לפצל ולחלק מחדש את המגרשים הממוקמים באזור התעסוקה הדרומי למגרשים קטנים בני שטח של דונם עד שני דונם המיועדים להקמת בתי מלאכה.

עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון:

- מוצע לקבל את ההתנגדות. ההתנגדות תואמת את ההתנגדות העצמית של מגישי התוכנית. הוספת יחידות דיור תאפשר ניצול מיטבי של הקרקע. סך כל היחידות המוצעות: 4,915 יחידות דיור בקרקעות המדינה, מתוכן 250 יחידות של דיור מוגן ו-564 יחידות דיור בבעלות פרטית. הוספת יחידות דיור תאפשר עקב ציפוף יחידות הדיור בגבולות התוכנית, ללא הוספת שטחים. מצטרפים לבקשה להגיע לתנאי הסכם הגג לאחר הורדת השכונה המזרחית.
- מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. תוכנית הפיתוח שמקודמת מבוססת על ממצאי הבדיקה התחבורתית. המלצותיה יעוגנו במסמכי התכנון המפורט ובשלביות הפיתוח של השכונה. שלביות הביצוע כוללת פיתוח תשתיות וכבישים שמעוגנים בנספח הסכם הגג וזאת בהתאם להמלצת הבה"ת ולכן אין מקום להוסיף תנאים בהוראות התוכנית. להלן התייחסות ספציפית:

 - הרחבת הכביש נכללת בתוכנית הפיתוח.
 - מוצע להתנות את המשך הפיתוח בתחילת ביצוע של המחלפון בכפוף לבחינה תחבורתית.
 - בהמלצת הבה"ת נכתב כי יש לבצע את החיבור מצומת ראם, ואולם, אין מדובר בכביש שנכלל בתוך תחום התוכנית ומכאן אין שליטה ישירה על התפתחותו העתידית.
 - בוצע עדכון לבה"ת בנובמבר 2019.

- מוצע לדחות את ההתנגדות. על הביצוע אמון יזם התוכנית. אין לכלול ביצוע כחלק ממסמכי התוכנית. ניתן להסכים לשלביות – המוצעת הבאה: הקמת 3,000 יחידות דיור תהיה מותנית בתחילת ביצוע מחלפון חפץ חיים, כפי שהתבקש במסגרת התנגדות עצמית. ר' גם התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות.
- מוצע לדחות את ההתנגדות. הבדיקה התחבורתית שבוצעה לא הניחה פיצול נסיעות באמצעות רכבת בשלבים הראשונים וזאת בשל חוסר ודאות לגבי מועד הקמתה והתפעול של הקו והחיבוריות שלו למערכת הרכבת הקיימת. התוכנית מציעה נגישות וקישוריות לתחנות במרחב האזורי - לתחנה המתוכננת בגדרה, הן להולכי רגל, הן לאופניים והן לרכב פרטי. כיום ישנן תחנות במרחק נסיעה קצר יחסית מן היישוב – תחנת כפר מנחם והתחנה במזכרת בתיה, זאת בנוסף לקרבה לתחנת הרכבת העתידית המאושרת בגן הדרום וכביש 3922 המקודמת על ידי נת"י (שתחבר בין גן יבנה לצומת של תחנת הרכבת העתידית בגן הדרום).
- מוצע לדחות את ההתנגדות. תוכניות ותמ"ליות אינן מתנות שלביות על מנת שלא לייצר חסמים בפיתוח יחידות הדיור. ראו מענה בנושא במסגרת הסוגיות העקרוניות. נושאי השלביות בביצוע יעוגנו בהסכם גג. יחד עם זאת, ישנן הוראות ביצוע הכלולות בתוכנית -

ב – ו – שלבי ביצוע הכלולים בהוראות התוכנית –

• המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי בעניין. • פיתוח שצ"פים יעשה ברצף אחד ובהתאם להתקדמות הבנייה במגרשי המגורים הצמודים לו. • תכנון כל התשתיות מקודם בתוכנית הבינוי 500:1 בשיתוף עם תאגיד המים והביוב תמר. הנושא מטופל בתוכנית הפיתוח. • כמו-כן, יש שלביות גם לפי אזורים: אזור תעסוקה צפוני ושכונה צפון מערבית יפותחו ראשונים בעוד התשתיות מבוצעות ביחס לכל התוכנית. - ז – היער בתוכנית הינו יער באחריות קק"ל על-פי תמ"א 22 שמתפקידה לדאוג לשמור עליו וכן לדאוג לפיתוחו. כפי שנכתב בהוראות התוכנית, לאחר תיאום עם קק"ל – סעיף 4.18 – "בשטח היער יותרו הפעולות הדרושות לתפעולו לקיומו כפי שמצוין בהוראות תוכנית מתאר ארצית ליער וייעור תמ"א 22". 6. ביחס לשטחי ציבור – מוצע לדחות את ההתנגדות. התוכנית מבוססת על פרוגרמה מפורטת שהוכנה על פי הנחיות המדריך הארצי להקצאות קרקע לצורכי ציבור אוגוסט 2018. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות. - בפועל הוקצו בתוכנית צרכי ציבור יותר מהנדרש בפרוגרמה וזאת כדי לפצות את היישוב בגין חוסרים בשכונות הוותיקות הקיימות. התוכנית מספקת עודף מרחבים ציבוריים מהפרוגרמה – 186 דונם. בנוסף נכלל בתוכנית יער של כ – 70 דונם ו – 16 דונם להקמת כיכר עירונית שגם היא מהווה שטח ציבורי. - א – מוצע לקבל את ההתנגדות. ההתנגדות תואמת את ההתנגדות העצמית של משרד הבינוי והשיכון וחברת ערים להעמיד את שטח מגרש 6038 על 12 דונם. - ב – מוצע לקבל את ההתנגדות. ההתנגדות תואמת את ההתנגדות העצמית של משרד הבינוי והשיכון בדבר יעוד תא שטח 4037 לצרכי שירותי חירום והצלה ותא שטח מגרש 4036 לאחסון ולוגיסטיקה. - ג – מוצע לקבל את ההתנגדות. ראוי לאפשר תחנת מעבר לפסולת באותו מגרש שמיועד לשירותי חירום (מגרש 4037 ששטחו 7 מ"ר). - ד – מוצע לקבל את ההתנגדות. יזמי התוכנית יפעלו באישור ובתיאום עם קק"ל לפיתוח ושיקום של היער. היער מוזנח והגישה ברכב אליו אינה אפשרית. ביער יש ערימות אשפה ספוראדיות בלבד ולא שימש אתר פסולת בו הוטמנו כמויות גדולות ולכן לא נדרש סקר זיהומי קרקע היסטורי לרבות קידוחים לאיתור זיהומים אלא רק פעולה של ניקוי הערימות. 7. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט להלן: א. להוסיף רשת לתשתיות לגז טבעי. תואם את התנגדות העצמית של משרד הבינוי והשיכון. ב. לאפשר בתוכנית הקמה של מתקן פינוי אשפה פנאומטי באמצעות סימון סימבול למיקום המתקן והקניית זכויות שניתנות למימוש לאחר סיום הבדיקות והכנת תוכנית מפורטת למתקנים. תואם להתנגדות עצמית של משרד הבינוי והשיכון. - ואולם, צוות התכנון מתנגד להתנות את קבלת היתר הבנייה בביצוע של תשתיות אלו. ג. לגבי שבילי אופניים והסדרת תחבורה ציבורית – ביצועם נכלל כחלק ממסמכי התוכנית שהופקדה. הללו מספקים מענה לנטען התנגדות. תואם להתנגדות עצמית של משרד הבינוי והשיכון. 8. מוצע לקבל את ההתנגדות. ההתנגדות תואמת את ההתנגדות העצמית של משרד הבינוי והשיכון.	התייחסות צוות הותמ"ל: 1. מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם להתנגדות עצמית של מגישי התוכנית. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 8). 2. מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 16). 3. מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 16). 4. מוצע לדחות את ההתנגדות. יש לציין כי תחנת הרכבת גדרה הינה עוד לא בשלב של תכנון מפורט אלא ברמה של סימבול. 5. מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 15). 6. מוצע לדחות את ההתנגדות. - לגבי א – ג – הוראות התואמות התנגדות עצמית של משרד הבינוי והשיכון. מוצע לקבל את ההתנגדות. לגבי היער – ד.6 – החסם לביצוע היער אינו סטטוטורי ולכן אינו צריך להיות כלול בתוכנית ויש לגרוע אותו מגבול הקו הכחול. קיימת תוכנית מפורטת אחרת ליער וזאת בנוסף לתמ"א 22. 7. מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לסייגים אליהם הייתה התייחסות בס' 5 להתנגדות העצמית של מגישי התוכנית. 8. מוצע לקבל את התנגדות. ההתנגדות תואמת התנגדות עצמית של משרד הבינוי והשיכון. המלצות החוקר: 1. לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין תוספת יחידות הדיור המבוקשת בהתנגדות העצמית של מגישי התוכנית כאמור בהמלצתי בסעיף 1 להתנגדויות משרד הבינוי והשיכון וחברת ערים דלעיל. לדחות את ההתנגדות לעניין הידרשות התוכנית לעמוד בייעד שמטרתו היקשרות בהסכם גג. ראו הרחבה בנושא במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 1, 8). 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 16).
--	--

3. **לקבל את ההתנגדות בחלקה** כמפורט בהתייחסות לנושא שלביות פיתוח במסגרת הסוגיות עקרוניות (סעיף 16).
4. **לדחות את ההתנגדות.** אין צפי למימוש תחנת הרכבת של א"ת גדרה כנלמד מתגובות המתכננים ובלאו הכי הבה"ת המרחבית אינה מסתמכת על מימוש כאמור. ר' הרחבה בנושא התניות במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 16).
5. **לדחות את ההתנגדות.** ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 15).
6.
 - א – **לדחות את ההתנגדות.** ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 17).
 - ב – **לקבל את ההתנגדות** בהתאם לס' 4 להמלצותי להתנגדות העצמית של משרד הבינוי והשיכון וחברת ערים (התנגדויות 1 + 2) לעיל.
 - ג – **לקבל את ההתנגדות** בהתאם לס' 4 להמלצותי להתנגדות העצמית של משרד הבינוי והשיכון וחברת ערים (התנגדויות 1 + 2) לעיל.
7. **לקבל את ההתנגדות** בכפוף להתנגדות עצמית של משרד הבינוי והשיכון וחברת ערים (סעיף 5 לגבי סעיפים א ו-ב).
8. **לקבל את ההתנגדות.** ההתנגדות תואמת התנגדות עצמית של משרד הבינוי והשיכון. ר' התייחסות במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 18).

תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת היישוב	
מס' התנגדות: 4	תאריך שימוע: 21.06.20
המתנגדים: הועדה המקומית לתכנון ולבניה "זמורה"	
המייצג: התנגדות כתובה – האדריכלית נעה אוירבך-אבן	
במועד שמיעת ההתנגדויות, יו"ר הועדה המקומית – מר רון מוסקוביץ'	
עיקרי ההתנגדות (לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה)	
הועדה המקומית תומכת בתוכנית ורואה בתכנית כבעלת חשיבות גדולה לפיתוח העיירה העצמאי של בני עיי"ש. ההתנגדות מוגשת עקב הסתייגות מנושאים תכנוניים שאינם נפתרים במסגרת התכנית ותיקונם יאפשרו את מימושה היעיל והמהיר.	
1. תחום התכנית (קו כחול) – למעט אזור התעסוקה הצפוני המוצע בתכנית, יתר שטחה של התכנית נמצא בתחום השיפוט של המועצה האזורית באר טוביה במחוז דרום. כתנאי לאישורה של התוכנית יש לסיים את העברת שטח השיפוט לתחום המועצה המקומית בני עיי"ש. 2. התייחסות לבה"ת – א. במסגרת הדיונים בתכנית הוחלט להוציא את השכונה המזרחית של שטחי המושב חצב מתחום התכנית. שטח זה לא נגרע מנספח התחבורה. יש להוציא אותו ולהתאים את שלביות הביצוע והוראות הנספח לתכנית שאושרה להפקדה. ב. בנספח התנועה נקבע שיש לבצע שיפורים מיידיים ברשת הדרכים הקיימת כבר במצב הנוכחי. נושא זה לא קיבל ביטוי בשלבי הוצאת ההיתרים בו נקבע כי השיפורים במערכת התנועה יהיו לאחר השלב הראשון בביצוע. יש להתאים את מסקנות הבה"ת לשלבי הפיתוח של התכנית ולקבוע אותן בהוראות התוכנית. ג. מסוף התחבורה הציבורית נקבע באזור התעשייה הדרומי. מאחר שלא ידוע מתי יפותחו אזורי התעסוקה, יש לאפשר הקמת מסוף (תחנת קצה) גם באזור התעסוקה הצפוני. ד. הבה"ת אינו קובע בבירור את מספר יחידות הדיור שנקבעו בתוכנית. יש להתאים מספר יחידות בתוכנית לנספח התנועה. ה. יש ליצור חיבור בין אזור התעסוקה הצפוני, היישוב הקיים והתכנון המוצע לתחנת הרכבת המתוכננת בגדרה. ו. רחוב הניצחון מהווה היום עורק תנועה בתוך היישוב ובנוסף הוא מהווה ציר מקשר לכיוון דרום, לאזור התעסוקה ראם. במסגרת התכנית הוצע כביש עוקף ממערב. תנאי להוצאת ההיתרים במסגרת התכנית צריך להיות ביצוע בפועל של הכביש העוקף למלוא זכויות הדרך.	
3. התייחסות לנספח פרוגרמה וכלכלה – <u>לגבי תעסוקה</u> - ביישוב בני עיי"ש אין היום שטחי מסחר ותעסוקה שיכולים לאזן את הכנסות המועצה המקומית עבור 2,200 יח"ד קיימות. טרם הוצאת ההיתר בנייה למגורים מכוחה של התכנית יש להתחיל לפתח את שני אזורי התעסוקה המוצעים במסגרת התכנית: הצפוני והדרומי, כך שתיווצר הלימה בין הפיתוח והכלכלה העירונית. <u>לגבי הכביש</u> - פיתוח אזור התעסוקה הדרומי תלויה גם בשדרוגו של כביש העוקף המערבי לדו מסלולי – דו נתיבי. יש לקבוע במסגרת התכנית שלביות ביצוע הן של הכביש והן של אזורי התעסוקה כתנאי להוצאת ההיתרים ליחידות הדיור.	

4. התייחסות לנספחי תשתיות רטובות (מים/ביוב) –

א. מים –

1. תנאי להוצאת היתר/אישור לפיתוח התשתיות בתחום התכנית, יהיה הסדר נפח איגום לטובת המועצה המקומית בני עיי"ש ממאגר חפץ חיים של מקורות.
2. קידוח מים באר חצב – קיימת בתכנית הגבלה של מגן ב' ומגן ג' הנובע מקידוח מים של באר חצב. הבאר אינה פעילה כבר שנתיים. בכל מקרה, יש לקבוע כי תנאי להוצאת היתרים יהיה קבלת אישור משרד הבריאות. בשלביות הפיתוח יש לקבוע שלביות לפיתוח תאי השטח הנמצאים בתחום רדיוסי המגן.

ב. ביוב – מנספח הביוב עולה כי לא סוכם עדיין פתרון הקצה למערכת הביוב. הנושא עלה גם בישיבת פורום ביוב בוועדה המחוזית, כרגע אין הסכמה בין תאגיד מי תמר ומט"ש נשגב. יש לקבוע פתרון במסמכי התוכנית.

5. הערות להוראות התוכנית –

הערות להוראות בינוי שנקבעו לשימושי הקרקע השונים:

לייעודי קרקע של מגורים ב', מגורים ומסחר ומגורים ומשרדים:

- א. יחידות קטנות – יש להגדיר גודל מינימאלי ומקסימאלי של יחידת דיור קטנה: בין 50 ל – 75 מ"ר, זאת על מנת לייצר מגוון של גדלים ליחידות קטנות.
- ב. בינוי במגרש – יש להגמיש את הסעיף ולהשאיר למהנדס הוועדה שיקול דעת לשינוי הבינוי.
- ג. חניות: יש להגדיר כי לפחות 80% ממספר מקומות החניה הנדרשים יהיו בתת הקרקע.
- ד. יש לאפשר רמפת ירידה לחניון התת קרקעי בקו בניין אפס בחזית הצדדית של תא השטח.
- ה. יש לאפשר רמפות כניסה משותפות למגרשים צמודים תוך רישום זיקת הנאה משותפת לשני המגרשים.
- ו. במגרשים בהם יש שימושים מעורבים יש לייצר הפרדה ברורה בין הכניסות למגורים ולשימושים האחרים. יש לדאוג לאזורי פריקה וטעינה במגרשים למסחר באופן שלא יפריעו לכניסה לחניון התת קרקעי.
- ז. יש לאפשר חיבור תאי שטח לתא שטח אחד, באמצעות תשריט איחוד שיוכן על ידי הוועדה המקומית.
- ח. יש להוסיף סעיף לגבי דירות גן ומיקומו במגרש. לא תותר הקמת דירות גן בחזית הפונה אל הרחוב, גם במגרשים פינתיים. יש להשאיר רצועת גינון בקדמת הרחובות. כמו כן לא תותר הקמת דירות גן אל שצ"פים ושבילים.
- ט. בשימושים למגורים ומשרדים לא ברור מה היחס בין המשרדים והמגורים.
- י. יש לייצר הפרדה בין השימוש למשרדים והשימוש למגורים (סעיף 4.3.2.א(5)) ולאפשר למקם משרדים בקומת המגורים בכפוף לאישור מהנדס הוועדה ורישום הערת אזהרה כי המשרד לא יהפוך לדירה. סעיף קטן 9 סותר את סעיף 5.
- יא. יש להוסיף סעיף כי ניווד שטחים מקומות המרתף לקומות העליונות יחשב כסטייה ניכרת.
- יב. מבנים ומוסדות ציבור: לאפשר בניית המבנים בקו בניין אפס הגובל ברחוב או שצ"פ למניעת גדרות.
- יג. יש לאפשר תוספת שטח של כ – 50 – 100 מ"ר לבניית בית קפה/מסעדה ומרכז מבקרים באזור המגדלים לשימור.
- יד. תעסוקה - סעיף 4.9 מסחר ותעסוקה – סעיף 4.10 – יש להוסיף הערה כי המבנים יבנו במלואם, תוך ניצול כל זכויות הבנייה שלהם. לא ניתן יהיה להוציא היתר בנייה חלקי למבנה. בניית המבנה בחלקו מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- טו. חשמל - סעיף 6.14: על מנת לאפשר הקמת חדרי חשמל מוצע להוסיף כי גודל המבנים יהיה תואם לממדים הקובעים בתקנות התכנון והבניה (מתקנים נלווים לקו תשתית תת קרקעי), התשע"ה – 2015, ואם מבני החשמל המוצעים גדולים יותר מאלו שבתקנות, יש לציין זאת במפורש בהוראות התכנית.
- טז. רישום - יש לקבוע כי יזם התכנית ו/או רשות מקרקעי ישראל יבצעו רישום של החלוקה לתאי השטח שבוצעה בתכנית, לרבות החלוקה שנקבעה בלוח ההקצאות שבטבלת האיזון, של מתחם האיחוד והחלוקה.

עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון:

1. מוצע לדחות את ההתנגדות. הדיון בוועדת גבולות הינו ברמה המוניציפאלית. תכנונית – ניתן לאשר תוכנית אשר כוללת יותר משטח שיפוט אחד. הנושא אינו מהווה תנאי לאישור התוכנית.
2.
 - א. מוצע לדחות את ההתנגדות. נספח התנועה וכן הבה"ת עודכנו לפי החלטות הותמ"ל לאחר ההפקדה והוא אינו כולל את השכונה המזרחית.
 - ב. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. תוכנית הפיתוח שמקודמת מבוססת על ממצאי הבדיקה התחבורתית והמלצותיה והנושא יעוגן בהסכם הגג שמגובש בין משרד הבינוי והשיכון והרשות המקומית. שלביות הביצוע כולל פיתוח תשתיות וכבישים מעוגנים בנספח הסכם הגג וזאת

בהתאם להמלצת הבה"ת. מוצע בשלביות התוכנית להתנות המשך פיתוח בקידום הביצוע של מחלפון חפץ חיים.

מטלות תחבורתיות נדרשות			שלב
מטלה	צמחים	מערכת דרכים	0
תחבורה ציבורית	רימזור צומת 3922/3933. בשלב ראשון אפשרי לפי תכנון מוצע של נח"ל. בעתיד תידרש הרחבה נוספת	הרחבת כביש 3933 בין כביש 40 לבני ע"ש	דרגשים באופן מיידי
הסטה/הוספת קווים לכיסוי השכונה החדשה:	צומת 3922/3933 לפי התכנון המוצע בתכנית ההרחבה	סלילת המשך העוקף המערבי צפונה. ק"מ	א. בינוי עד 800 יח"ד בהרחבה
הוספת קו לאזור התעסוקה החדש	צומת חדש בכביש 3933: חיבור אזור התעסוקה הצפוני ומזרח בני ע"ש	סלילת כביש בין פארק תעשיות ראם לצומת ראם 383	אזורי תעסוקה: פיתוח חלקי. עד 100,000 מ"ר
הפעלת קו פנימי בדומה למוצע בתכנית ההרחבה בתדירות 12-15 דקות בשעת שיא: הפעלת מסוף תפעול וחניון לילה	כניסות חדשות לבני ע"ש תצפון. ממערב ומזרח	השלמת רשת ההרחבות בבני ע"ש לפי תכנית ההרחבה; שינוי היררכיה בדרך הניצחון (כביש 3922); הרחבת העוקף הצפוני והמערבי	ב. בינוי חלקי – עד 3,000 יח"ד בהרחבה אזורי תעסוקה: פיתוח מעל 100,000 מ"ר
תדירות קו פנימי כל 8-10 דקות בשעת שיא. קווים חוצים כל 4-5 דקות	השלמת מחלפון חפץ חיים במפגש כביש 3933 וכביש 40		ג. פיתוח מלא – מעל 3,000 יח"ד בהרחבה (עד 6,700 יח"ד)

ג. מוצע לקבל את ההתנגדות. לאור חשיבות מימוש אזור התעסוקה נכון למקם בו מסוף תחבורה נוסף שישמש לתנועה נכנסת ותנועה פנימית. ניתן למקם מסוף תחבורה באזור התעסוקה הצפוני (מגרש 5013).

ד. מוצע לדחות את ההתנגדות. נספח התנועה וכן הבה"ת עודכנו לפי החלטות הותמ"ל לאחר ההפקדה והוא אינו כולל את השכונה המזרחית.

ה. מוצע לדחות את ההתנגדות. קיים סימון חיבור עקרוני לאזור תעשייה גדרה בעבור חיבור לתחנת רכבת עתידית.

ו. מוצע לדחות את ההתנגדות. הכביש העוקף המערבי סלול לכל אורכו כבר כיום – חד מסלולי ומוצע לשדרוג והכפלה בתוכניות הפיתוח. ניתן למנוע כניסת משאיות דרך רחוב הניצחון באמצעות הסדרי תנועה. כמו כן בסעיף 7.2 בהוראות התוכנית נאמר שפיתוח המגורים יעשה בד בבד עם מערכות התשתיות.

3. בעניין תעסוקה/תעשייה – מוצע לקבל את ההתנגדות.

מקובלת הטענה כי יש לפתח ולשווק את שני אזורי התעסוקה בהלימה לפיתוח ושיווק מתחמי המגורים. ישנה חשיבות גדולה להבאת איזון כלכלי ליישוב מכיוון שאזור התעשייה הדרומי מיועד ללוגיסטיקה ואחסנה יש לו פוטנציאל מימוש גבוה ולכן חשוב לפתח את שניהם בשלב הראשון. מעבר לכך התכנית מציעה מסחר משולב במגורים לאורך רחוב הניצחון וברחוב העסקים הקטנים. ולכן התכנית נותנת גם מענה לצורך והמחסור הקיים בשטחים סחירים מניבים בשטחים מעורבים בצמוד ליישוב הקיים. מניית שטח ע"י צוות התכנון, נמצא כי פוטנציאל ההכנסות מארנונה משני אזורי התעסוקה המוצעים בתכנית, עד לתרחיש של כ - 60% מימוש, צפוי להביא לאיזון ההוצאות בגין שירותים עבור יחידות הדיר המוצעות בתכנית, זאת בהנחה של שמירה על רמת שירות קיימת. ההוצאה לנפש לתושב כיום עומדת על 2336 ש"ח שהיא נמוכה ביחס ליישובי הסביבה, בייחוד מול באר טוביה - 8,242 ₪. המועצה פנתה בבקשה לוועדה הגאוגרפית לחלוקת הכנסות מבאר טוביה. החלטת הוועדה על חלוקה הכנסות לבני ע"ש משטחי אזור תעסוקה כנות, תאפשר תרחיש של שיפור ברמת השיפור לתושבי המועצה הקיימים והעתידיים, מעבר לרמת השירות הקיימת.

בעניין הכביש - מוצע לדחות את ההתנגדות. שלביות ביצוע תקבע במסגרת הפיתוח והסכם הגג. שדרוג הכביש מתוכנן לאחר מימוש 800 יחידות דיור.

4.

א. מים –

1. הסדרת נפח איגום - מוצע לדחות את ההתנגדות נעשה תיאום ויש תיאום והסכמה של מקורות לנושא חיבור הצרכן הדרומי והצפוני.

2. באר מים חצב – מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' מענה במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 11).

ב. ביוב – מוצע לדחות את ההתנגדות. התכנית קובעת בסעיף 6.3 ס"ק 7 כי תנאי למתן היתר בניה הינו פתרון ביוב להיקף יחידות הדיור הנדרש, ככל שיוחלט על פתרון הקצה נשגב/תימורים. באחריות תאגיד מים לספק פתרון בהתאם לשיווק יח"ד המתוכנן.

מט"ש נשגב מהווה פתרון קצה לביוב שמוסכם על תאגיד המים ת.מ.ר. לאיכלוס של 2,000 יח"ד ושפכי אזור התעסוקה הצפוני. מהנדס תאגיד אזורי תמר מאשר את האמור במכתב מיום 08.10.18. בנוסף נדונה ואושרה בוועדה המקצועית לביוב ביום 5.5.19 הבקשה להרחבת מט"ש נשגב לקיבולת של 12,000 מ"ק ליום.

5. הערות להוראות בינוי –

- א. יחידות קטנות – מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. בתקנון המופקד ההגדרה הינה "דירות ששטחן הכולל המותר לבנייה הוא בין 60 – 80 מ"ר למטרות עיקריות כולל ממ"ד. בהתנגדות העצמית של משב"ש וחברת ערים הוצע להוסיף: "במגרשים שלהלן מוצע להקטין את גודל יחידת דיור ממוצעת ל – 50 מ"ר ללא ממ"ד (היות שמוצע ממ"ק): במגרש 2020 ייבנו סה"כ 80 יח"ד. המגרש מיועד למגורי צעירים וסטודנטים. במגרשים שלהלן, בייעוד מגורים ומשרדים, הוצע להקטין את גודל יחידת דיור ממוצעת ל – 60 מ"ר (ללא ממ"ד): מגרשים 3009, 3010, 3013, 3016 ברחוב העסקים הקטנים.
- ב. בינוי במגרש – מומלץ לקבל את ההתנגדות. התוכנית מציעה בינוי צמוד דופן ותכנית גבוהה לצורך יצירת מרקם אורבני. התכנון תואם את הנחיות שכונה 360 של משרד הבינוי והשיכון וחשוב לשמור על עקרונות אלה בבינוי. מהנדס הועדה המקומית רשאי לאשר הפחתה של אורך החזית המוצמדת של קו הבניין הקדמי לשיעור של עד 40% אם שוכנע כי קיימת הצדקה תכנונית לכך.
- ג. חניות – מומלץ לקבל את ההתנגדות. מומלץ להוסיף בתקנון סעיף התואם את הסעיפים המופיעים בייעודי המגורים האחרים גם בייעוד משרדים ומגורים ולציין כי 80% מהחנייה תהיה בתת הקרקע.
- ד. רמפת ירידה לחניון התת קרקעי – מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה. הבקשה תואמת את תשריט הבינוי. מוצע להוסיף את ההוראה מלבד בקווי בניין צידיים הפונים לשב"צ או שצ"פ.
- ה. רמפות כניסה משותפות למגרשים צמודים – מומלץ לקבל את ההתנגדות. מוצע להוסיף את ההוראה מלבד בקווי בניין צידיים הפונים לשביל או לשצ"פ. יש הוראה בסעיף 6.4 שקובעת שהכניסה לחניונים בהתאם לנספח הבינוי ונספח התנועה.
- ו. הפרדה ברורה בין הכניסות למגורים ולשימושים האחרים – מומלץ לקבל את ההתנגדות. נושא הפרדת כניסות קיים בתקנון, פרק 4, סעיף 4.2.2 סעיף קטן 10 "פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה. בנושא "אזורי פרקיה וטעינה במגרשים למסחר". מומלץ לקבל את ההתנגדות.
- ז. חיבור תאי שטח לתא שטח אחד – מומלץ לדחות את ההתנגדות. צרוף מגרשים למגרשים גדולים יאפשר בנייה חזרתית מונוטונית, בנייני מגורים בעלי חתך קומה גדול מהרצוי יקשו על ביצוע הנחיות שכונה 360. התוכנית מציעה מגרשים גדולים בהם ניתן לבנות מספר בניינים.
- ח. דירות גן ומיקומן במגרש – מומלץ לקבל את ההתנגדות. מוצע להוסיף את ההוראה.
- ט. שימושים למגורים ומשרדים – מומלץ לדחות את ההתנגדות. זכויות נפרדות למשרדים ולמגורים נתנו בטבלה 5 בהוראות התוכנית.
- י. הפרדה בין השימוש למשרדים והשימוש למגורים – מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה. מוצע לשנות את ניסוח סעיף 9 באופן הבא: "פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים בקומת הקרקע וכן מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים בייעוד משולב זה".
- יא. ניוד שטחים – מומלץ לקבל את ההתנגדות. לא לאפשר ניוד שטחי שרות במרתפים לשטחים ב או מעל קומת הכניסה.
- יב. מבנים ומוסדות ציבור – קו בניין אפס – מומלץ לדחות את ההתנגדות. קו 0 במגרשי שב"צ מופיע בתשריט ובנספח הבינוי המחייב לעניין קווי בנין אלא אם צויין אחרת בנספח בינוי.
- יג. תוספת שטח של כ – 50 – 100 מ"ר – מומלץ לדחות את ההתנגדות. שטח המגרש 2.25 דונם לא מאפשר בניה אלא רק שימור המגדלים. שטחים מסחריים נמצאים בסמוך (150 מ') ויכולים לתת מענה למבקרים.
- יד. תעסוקה – מומלץ לדחות את ההתנגדות. מימוש הזכויות הוא בהתאם לשיווק של רמ"י. רצוי לאפשר בנייה בשלבים של מבני התעסוקה תוך הקפדה על איכות אדריכלית לכל שלב בפיקוח הוועדה המקומית עם הגשת בקשה להיתר.
- טו. חשמל – מומלץ לקבל את ההתנגדות ולהוסיף בהוראות התוכנית כי גודל המבנים יהיה תואם לממדים הקובעים בתקנות התכנון והבניה (מתקנים נלווים לקו תשתית תת קרקעי).
- טז. רישום – מומלץ לדחות את ההתנגדות. חוק הותמ"ל מדבר על הגשת תצ"ר תוך 60 יום מאישור התוכנית.

התייחסות צוות הותמ"ל:

- מבקשים לחדד את הסעיפים הבאים:
4. מים – 1. נושא הסדרת נפח איגום – מוצע לדחות את ההתנגדות. מדובר בעניין קנייני ולכן אין מקום לתת הוראות בתכנית הנוגעות לסוגיה זו.
5. ד. רמפות ירידה לחניון תת קרקעי – מוצע לקבל את ההתנגדות. יש היום הוראה בתוכנית המופקדת שמחייבת כניסה לחניונים על-פי נספח התנועה. הותמ"ל סבור שיש לתת הוראה שהיא יותר גמישה (ההוראה הרצויה: הכניסה לחניונים תהיה ככל הניתן במקום המצוין לכך בנספח הבינוי ובנספח התנועה) – אם רוצים אחרת אז בשיקול דעת הוועדה המקומית ובכל מקרה, לא לאפשר כניסות לחניונים מרחוב הניצחון.
- יב. מבנים ומוסדות ציבור – קו בניין אפס – מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. על-פי היקף הזכויות שניתנו למוסדות ציבור מתאפשרת יצירה של דופן לכיוון אחד. העדיפות היא לדופן עירונית ולא לשצ"פים.

המלצות החוקר:

1. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** מקבל אני את העמדה כי אין דרישה לפיה תמ"ל תכלול שטח שיפוט אחד בלבד. ברי, כי הותמ"ל כפופה להוראות תמ"א 35 ומכאן, שאינטרסים ציבוריים ותכנוניים הרלוונטיים להתפתחות הפיזית והדמוגרפית של המדינה על-פי תמ"א 35 ישמרו. ר' המלצתי במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 4).
2. בנושא נספח תחבורה ובה"ת:
 - א. **לדחות את ההתנגדות.** ההתנגדות מתייגת היות שהתוכנית אינה כוללת את השכונה המזרחית ונספח התנועה והבה"ת עודכנו בהתאם.
 - ב. **לקבל את ההתנגדות בחלקה** בנוגע לעמדותי בנוגע לשלביות תחבורתית במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 16).
 - ג. **לקבל את ההתנגדות** בהתאם לעמדת צוות התכנון.
 - ד. **לדחות את ההתנגדות.** הבה"ת המעודכן נערך כדי לבדוק את תפקוד לאור תוספת יחידות הדיור המוצעת בהתנגדות של משב"ש ולכן הוא נעשה לפי היקף יחידות הדיור הכולל את הציפוף.
 - ה. **לדחות את ההתנגדות.** קיים סימון חיבור עקרוני לאזור תעשייה גדרה בעבור חיבור לתחנת רכבת עתידית.
 - ו. **לדחות את ההתנגדות** בהתאם לעמדת צוות התכנון.
3. **לדחות את ההתנגדות.**

אין מקום לקשור בין פיתוח התעסוקה לפיתוח המגורים, מדובר בקצב מימוש שונה של כל אחד מהיעדים, נוסף על כך מוצעים בתכנית יעודים מעורבים למגורים מסחר ולמשרדים שיכולים לתת מענה לנושא הגדלת שירותים, תעסוקה והכנסות מארנונה. ככל שיהיה בכך צורך, תזמון פיתוח אזורי תעסוקה ומסחר בהלימה לאזורי מגורים יעשה במסגרת התכנון לביצוע. לעניין קביעת התניות ושלביות פיתוח ראו פרק מתאים בסוגיות העקרוניות (סעיף 15).

לגבי הכביש – אין חולק כי הכביש העוקף המערבי מהווה ציר תנועה חשוב בקישוריות ובהסטת תנועה מרחוב הניצחון בעיבורו של הישוב. הכביש סלול לכל אורכו אולם הרחבתו הכרחית עם זאת אין מקום להתנות כמבוקש לא יחידות דיור ולא שטחים אחרים אלא לפעול לפיתוחו עם הרשויות המתאימות בעגלא ובזמן קריב.
4. **לדחות את ההתנגדות.** הן לעניין הסדרת נפח איגום והן לעניין פתרונות ביוב, בהתאם למענה המתכננים בעניין. ראו המלצתי לעניין באר המים של חצב במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 11).
5.
 - א. **לקבל את ההתנגדות** לעניין קביעת גודל יחידות קטנות בהתאם להצעת המתכננים.
 - ב. **לקבל את ההתנגדות.** יש להגמיש את ס' הבינוי בהתאם להצעת המתכננים.
 - ג. **לקבל את ההתנגדות** לעניין חניות בתת קרקע בהתאם לעמדת המתכננים.
 - ד. **לקבל את ההתנגדות בחלקה** בהתאם להצעת המתכננים, בכפוף לסייג שהציג צוות התכנון.
 - ה. **לקבל את ההתנגדות בחלקה** בכפוף לסייג כאמור בהמלצתי לעיל (ס' ד').
 - ו. **לקבל את ההתנגדות** לעניין הפרדת כניסות בשימושים מעורבים.
 - ז. **לדחות את ההתנגדות.** תמהיל המגרשים שהוצג בפני מגוון וכולל מגרשים גדולים לצד מגרשים קטנים.
 - ח. **לקבל את ההתנגדות** לעניין מיקומן של דירות הגן בהתאם לעמדת המתכננים.
 - ט. **לדחות את ההתנגדות** לעניין שימושים בהתאם לעמדת הצוות.
 - י. **לקבל את ההתנגדות בחלקה** בהתאם לתיקון ס' 9 להוראות התוכנית שהוצע ע"י המתכננים.
 - יא. **לקבל את ההתנגדות** לעניין ניווד שטחים בהתאם לעמדת המתכננים.
 - יב. **לקבל את ההתנגדות בחלקה** לעניין קו בניין 0 בשב"צ בהתאם לעמדת צוות הותמ"ל.
 - יג. **לדחות את ההתנגדות** לתוספת שטחים מסחריים במגדלים לשימור בהתאם לעמדת המתכננים.
 - יד. **לדחות את ההתנגדות** לעניין ניצול מלוא זכויות הבנייה במבני תעסוקה בהתאם לעמדת המתכננים.
 - טו. **לקבל את ההתנגדות** לעניין גודל מתקני חשמל בהתאם לעמדת המתכננים.
 - טז. **לדחות את ההתנגדות.** רישום חלוקה לתאי שטח יעשה בהתאם לס' 25 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה).

תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת היישוב	
מס' התנגדות: 5+6	תאריך שימוע: 21.06.20
המתנגדות: מרכז המועצות האזוריות	
המייצג: התנגדות כתובה - מילכה כרמל, נעה שבדרון (במועד שמיעת ההתנגדויות – אין מייצג)	
עיקרי ההתנגדות:	
עיקרי ההתנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965:	
1. טעם לפגם בהתנהלות בותמ"ל בכל הנוגע ללוחות הזמנים - מועד סיום תקופת ההתנגדויות נקבע לתאריך 18.04.19 ואילו המושב חצב קיבל מכתב השבת קרקע לתאריך 17.04.19. כוונת המשורר נגלית:	

- ההתנגדויות הן לפרוטוקול בלבד ואין הן יכולות להשפיע במאומה על החלטת הגורמים לקדם את התוכנית בשטחים שהוגדרו כמתחם מועדף לדיוור.
2. הפגיעה הכלכלית בחקלאות – הפגיעה בשטחים החקלאיים המהווים כ- 77% משטח התוכנית, אינה מידתית ואינה נדרשת על פי מטרת חוק הותמ"ל שחוקק, כהוראת שעה, עבור תוכניות שמטרתן לפתור באופן מיידי את המחסור בהיצע של יחידות דיור. לדברי משרד החקלאות, השטחים החקלאיים בתוכנית הינם חלק מ"חקלאות אינטנסיבית ואיכותית מהטובות בארץ". פגיעה בשטחים אלו היא פגיעה במדינה ולא רק בתושבים המעבדים את הקרקע והמתפרנסים מחקלאות. ישנה חשיבות גם לידע ולשם העולמי של ישראל בגין החקלאות המשובחת המיוצרת בשטחי התוכנית בפרט ובכל הארץ בכלל. הזילות שבה ממהרים "להפשיר" קרקע חקלאית לצורך שינוי ייעוד למגורים מצביעה לכאורה על מדיניות שבה לחקלאות בישראל אין ערך ומקום. על פי התוכנית האסטרטגית של משרד החקלאות, לחקלאות ערך מהותי, מורשתי ומקיים שנים קדימה ואילו גריעת שטחי החקלאות, ובמיוחד האיכותיים, עומדת בסתירה מוחלטת לאסטרטגיה זו.
- תמ"ל 1079 אינה דחופה. אישורה תביא להפסקת העיבוד החקלאי, נטישת הקרקעות, צמצום הענף וחמור מכך, פגיעה כלכלית קשה בתושבי המושב חצב ובצרון שמרביתם חקלאים. המתנגדים דורשים לבטל את התוכנית. לחילופין, אם תאושר התוכנית, יש לקבוע שלביות בפיתוח התוכנית ועל פי מנות פיתוח ריאליות בכדי לייצר אופק ודאי לחקלאים ולמנוע הפסקת עיבוד קרקע שלא לצורך.
3. פגיעה בהתיישבות חקלאית ובפרט במושב החקלאי חצב - הפגיעה בשטחי המועצה האזורית באר טוביה עומדת על 1300 דונם, כאשר הפגיעה בשטחים החקלאיים של מושב חצב הינה הגדולה ביותר. סך השטח החקלאי הנלקח מחצב הינו כ- 760 דונם המהווים כ- 33% מהשטחים לעיבוד חקלאי אינטנסיבי שברשותם. השטחים המיועדים לשינוי ייעוד בתוכנית הם שארית השטחים החקלאיים המצויים ברצף אשר ברשות המושב, שכן יתר השטחים בחלקות א' ו- ב' שוכנים בקרבה רבה למבנים אשר מגבילים את השימושים החקלאיים שניתן לפתח בהם, שטחים מקוטעים, שטחים מרוחקים מהמושב וכד'. לפי מחקרו של פרופ' פייטלסון במסגרת מחקר על "השלכות הותמ"ל על דמותה של הארץ", יישובים אשר יש פגיעה משמעותית בהיקף הקרקע החקלאית המעובדת על ידם יפסיקו לתפקד כיישובים חקלאיים. המושב החקלאי חצב הגיע להישגים יוצאי דופן בגידולים חקלאיים שפיתח ואף מושך עניין בינלאומי. כל רצונם של התושבים הוא להישאר חקלאים ובימים בהם כמות החקלאים הולכת ומצטמצמת ישנה חשיבות לאין ערוך לאפשר, לתמוך ולעודד אלו הרוצים להישאר חקלאים. המושב אף הביע נכונות להחלפת קרקע, בהיתן שימצא פתרון סביר בקרבת מקום, אם יוחלט שאין מנוס מאישור התכנית על שטחיו. לא יתכן שאדמות ילקחו ללא שיוכח צורך מהותי ודחוף, ללא שהוכחה היתכנות אמיתית למימוש התוכנית וללא מתן פתרון חלופי מספק. המתנגדים דורשים לבטל את התוכנית. ככל שתאושר התכנית נדרש להבטיח בכל האמצעים שלא תהיה השבת קרקע עד לפיתוח בפועל, על מנת לאפשר לחקלאים להמשיך לעסוק בחקלאות בשטחים המעובדים על ידם.
4. פגיעה ערכית בעתיד המורשת החקלאית ההיסטורית של מדינת ישראל ע"י פגיעה במוסד חינוכי כנות – לבית הספר כנות שטח חקלאי של כ- 130 דונם הנפגעים בתכנית. על פי ממצאי המחקר של פרופ' פייטלסון, שטחיהם של 5 בתי ספר חקלאיים יצומצמו עד כדי הפסקת הפעילות, ומוסדות נוספות נמצאים על סף סגירה. הפגיעה הנוכחית מתווספת ל- 5 בתי ספר חקלאיים נוספים ברחבי הארץ שנפגעו קשות בעקבות תוכניות ותמ"ליות.
5. התכנית אינה תואמת את חוק הותמ"ל – אין סיבה להעברת תוכנית שאינה מיועדת למימוש בטווח הקצר והמיידי למסלול ותמ"ל. במקרה הנוכחי, הותמ"ל מבקשת לאשר תכנית להיקף 4,915 יח"ד שכמעט משלשות את גודל היישוב בני ע"ש (כיום 2,200 יח"ד בטווח המיידי והקרוב). ישנו ספק רב לגבי יכולת המימוש של התוכנית ולא הוצגו הוכחות שהיישוב בני ע"ש יעמוד ביעד יחידות הדיור והתשתיות של תמ"ל 1079 ובייחוד בלוחות הזמנים המתחייבים בחוק הותמ"ל.
6. פגיעה בוועדות המחוזיות ובהליך התכנון הסדור – אין חולק על הצורך באופק התכנוני של המועצה המקומית בני ע"ש. תכנית המתאר המבקשת לקבוע פיתוח עתידי לשני עשורים קדימה הינה ראויה ונחוצה ואף סביר להניח שתדרשנה עתודות קרקע עבור היישוב בעתיד. עם זאת, נכון שהטיפול בתכנית מתארית יתרחש במסלול התכנון הנורמטיבי בועדה המחוזית לתכנון ולבניה מרכז. באישורה של תמ"ל 1079 דרך הותמ"ל עוקפים סמכויות ומצמצמים כוחן של הוועדה המחוזית והוועדה המקומית.
7. התמ"ל סותרת הליך תכנון ארוך טווח המתקיים במסגרת התוכנית הכוללנית – הלכה למעשה מיושם חלקה הארי של תכנית המתאר שבהכנה ושתפקידה הינו לספק מענה לכל החוסרים הקיימים ביישוב (שאינם תלויים במתחם מועדף לדיוור). אישור התכנית המוצעת מרוקן מתוכן את עצם תהליך הכנת תכנית המתאר הכוללנית ומונע את קידומה כראייה כוללת ומרחבית על התפתחות היישוב. נוצר מצב שהותמ"ל מכתיבה לתכניות מתאר כיצד עליהן להיראות ולא ההיפך. מתנגדים לעצם הטיפול של הותמ"ל בתכנית זו ודורשים להעבירה לטיפול בוועדה המחוזית שלה היכולת להסתכלות מרחבית המשקללת את כלל הנתונים וקובעת את אופק ההתפתחות עבור המועצה המקומית בני ע"ש, תוך שיתוף המועצה האזורית באר טוביה והיישובים הסמוכים בתהליך.
8. היעדר תיאום, הסכמות והבנות בין רשויות מקומיות הפועלות במרחב – תכנון המונחת מלמעלה ללא הסכמות וללא תיאום מול הרשות השכנה יפגע במימוש בתכנית וכן עלול לחבל ביחסי השכנות ושייתופי

- הפעולה האזוריים. דורשים לעצור את התכנית ולהניח לתושבי חצב ונציגי המועצה האזורית באר טוביה להגיע להסכמות עם המדינה ועם המועצה המקומית בני עי"ש באופן עצמאי.
9. הסכמי הגג נידונו לכישלון (כולל זה הנוכחי) – ראשי ערים מכל הארץ מתחילים להבין שהבטחות לחוד ומעשים לחוד.
10. תמ"ל 1079 אינה הכלי התכנוני המתאים לפיתוח כוללני של בני עי"ש – ביישוב קיימים חוסרים משמעותיים בשירותים ציבוריים ואזורי תעסוקה שנוצרו עקב תכנון לקוי בעבר. חוסר הסבירות של מימוש התכנית בא לידי ביטוי בהיבטים הבאים :
- א. היעדר התייחסות ליחסי הגומלין בין ביקושים – תשתית – שלביות ביצוע - נדרשת התייחסות כוללת למגוון ההיבטים הקשורים לפיתוח תעסוקה, תשתיות תנועה ותחבורה, ניקוז ותשתיות נוספות לצד היקפי ביקוש מצומצמים וקשיי פיתוח ומימון הבנייה – שמשמעות פיתוחם משליכה על היבטים חברתיים ביחס להתחדשות במרקם הבנוי. יתר על כן, יש בכך גם פגיעה חברתית כלכלית התורמת להעמקת הפער בין המרכז לפריפריה – יצירת רוויית היצע יחידות דיור אשר פוטנציאל המימוש שלהן נמוך באופן יחסי ביישוב פרברי, ותוריד את ערך הדירות.
- ב. היעדר שלביות בתוכנית – מובאים דבריה של מהנדסת הועדה המרחבית זמורה, אדרי' נעה אוירבך – אבן אשר הביעה דעתה בדיון להפקדה על הבעייתיות באישור תוכנית ללא הגדרת שלביות – "...חייבים לקשר את השלבויות של בניית יח' – דיור ליכולת הכלכלית של היישוב לתחזק את עצמו... השלבויות צריכה להיות בהלימה עם היכולת של היישוב לנהל את עצמו....".
- ג. המועצה המקומית בני עי"ש נמצאת במרקם כפרי בתמ"א 35 ומוגדר כישוב לפיתוח מיוחד עד 10,000 תושבים. לא נכון לקבוע שיגדל בפעימה אחת פי שלוש.
- ד. חוסר הסתכלות מרחבית, היעדר ביקושים וחוסר השימויות של התכנית – לא נעשה או הובא לידיעת הועדה מיפוי ביקושים והיצע שיוכל לאפשר לחברי הותמ"ל להבין את דחיפות קידומה של התכנית תוך בחינת החלופות המרחביות הקיימות. נדרשת בחינה ריאלית של התכניות הנחוצות והראויות ביותר לקידום בתוך המכלול האזורי הנ"ל, תוך תעדוף התוספות המשמעותיות לערים הגדולות ולתכניות בהתחדשות עירונית על פני יתר התכניות. אם יאושרו כולן, ריבוי התכניות באזור בהכרח ישפיע באופן שלילי על היתכנות המימוש של כלל התכניות ובעיקר על אלו שבשולי אזורי הביקוש – בדומה לתכנית שבנידון. ניתוח שנעשה במסגרת מחקר של פרופ' פייטלסון מלמד על מלאי עודף ותכנון יתר המספק את ישראל ל – 12 השנים הקרובות לכל הפחות. העובדות הנ"ל מטילות בספק את היתכנות המימוש של ותמ"ל/ 1079 בעתיד הנראה לעין, וביחס להיתכנות המימושים בעיר רחובות.
- ה. ישנו ריבוי בשטחי תעשייה ותעסוקה באזור ולכן אין הצדקה באישור שטחים נוספים - התכנית מציעה כ – 22 מ"ר שטח תעסוקה לנפש – וסך הכל אזורי תעשייה בהיקף שך כ – 350,000 מ"ר ליישוב. אין הצדקה לשטחי תעשייה בסדר גודל כזה כאשר יש היצע אדיר של שטחי תעשייה באזור שחלקם טרם מומשו. היישוב נמצא בקרבת שני מוקדי תעסוקה ותעשייה גדולים קיימים – בין ראם לכנות גדרה המאושר ובקרבה לאזור תעשייה ביל"ו. בעיית ההכנסות יכולה לבוא לידי פתרון של מנגנונים כלכליים, כמו אחוד רשויות, ללא צורך בשינוי יעוד לתעשייה באזור רווי. ישנו עודף אדיר של שטחי תעסוקה מתוכננים. המודל לחישוב של מ"ר תעסוקה לנפש לטובת הסדר הגרעון העירוני של ערים קולטות בהסכמי גג – הינו מנגנון שגוי ולא ישים.
- ו. אם בוחנים את מימוש התחלות הבנייה למגורים ביחס לגידול ביח"ד לאורך השנים האחרונות מוצאים כי המצב אינו דחוף. על-פי נתוני למ"ס 2017 מאזן ההגירה ליישוב עמד על 23 ומאזן הגירה פנימית על 53. מתנגדים לאישור התכנית ללא הצגת ניתוח תרחישי מימוש והוכחת כלכליות הפרויקט.
- ז. היעדר דיור להשכרה לטווח קצר או ארוך בתכנית – רק תמהיל דיור מגוון יאפשר את צמיחת היישוב. בן היישוב לא יישאר ללא שיהיו לו תנאים ראשוניים לבסס עצמו כחלק מהיישוב – ולשם כך נדרש לשלב דיור להשכרה. על-פי נתוני למ"ס 2016 ניכרת הגירה שלילית מהיישוב. דיור להשכרה יכול לשמש מנגנון כלכלי שהיישוב יכול להרוויח ממנו לטובת הכנסותיו. מתנגדים לאישור תוכנית שאינה כוללת תמהיל מגוון של יחידות דיור וגם היצע לדיור בר השגה ודיור להשכרה קצר וארוך טווח.
- ח. קידום לא מסונכרן של הליכים בוועדה הגאוגרפית לחלוקת הכנסות והעברת גבולות שיפוט של בני עי"ש מתקיים במקביל ואינו מסונכרן עם תכנית זו. בנוסף, ראוי הוא שקידום התכנית יכלול שיקולים של כלכלה וניהול מוניציפאליים.
11. במידה ויוחלט לאשר את התכנית על אף הנקודות שהועלו בהתנגדות :
- א. יש להציע עבור חקלאי חצב ובצרון אשר הביעו רצונם להישאר חקלאיים פתרון קרקע חלופית בסדר גודל דומה לזה הנלקח ובמרחק נסיעה סביר.
- ב. יש להטמיע בתכנית שלביות פיתוח תוך מתן האפשרות לעיבוד הקרקע בלוחות זמנים ידועים מראש.
- ג. יש לקשור בין תוספת השטחים לפיתוח לבין מתחמים להתחדשות עירונית ביישוב הוותיק.
- ד. יש למקסם את יעילות ניצול הקרקע על מנת להבטיח ישימות וכדאיות הפרויקט מבחינת עירוב שימושים וציפוף הבינוי.
- ה. יש להסדיר את הנושא הכלכלי של היישוב בני עי"ש באמצעים משלימים ואין צורך בתוספת אדירה של שטחי תעסוקה שספק רב אם יגיעו לכדי מימוש.

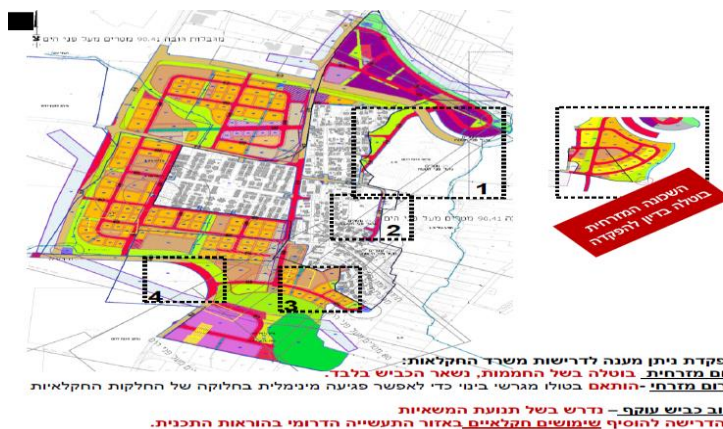
עיקרי התנגדות לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 :

1. חוזרים על כלל טענותיהם, כפי שנטענו בהתנגדות לתכנית. נפל פגם בעצם קבלת ההחלטה בדבר פרסום לפי סעיף 106(ב) שכן כעולה מנוסח הודעה היו"ר לא רק שהחוקרת כלל לא סיימה עדיין את עבודתה וטרם מסרה המלצותיה, אלא שהמלצותיה לא נמסרו לוועדה ולא נדונו על ידה, כך שההחלטה על פרסום התכנית התקבלה למעשה על ידי היו"ר בלבד, ללא הצבעה במליאת ועדת המשנה להתנגדויות, מבלי שנערך דיון או פורסם פרוטוקול דיון, וטרם הוגשו המלצות החוקרת. מכיוון שהשינויים המבוקשים לא פורטו במלואם (מעבר לרשום בהמלצת היו"ר), קיים קושי אמיתי לאתרם במסמכי התוכנית הרבים, ללא הפניה מכוונת אליהם.
2. מענה תחבורתי הולם לתוספת 811 יח"ד באמצעות ציפוף והגדלת תכסית המגרשים – נדרש לבחון ולעדכן את הבדיקה התחבורתית בכדי לוודא מענה תחבורתי מספק ואיכותי אשר יאפשר את התוספת המוצעת, הן ברמה פנים – יישובית והן ברמה אזורית. נדרש לקחת בחשבון את יח"ד הרבות המתוכננות באזור הסובב – יבנה, גן יבנה, גדרה ועוד ולתעדף את הפרויקטים במרחב בהתאם לדחיות לפי קריטריונים ברורים. את תוספת יחידות הדיור יש להוסיף בדרך של ציפוף ועיבוי המרקם הקיים ואישור פיצולי דירות קיימים טרם תוספת יח"ד בשטחים פתוחים חקלאיים.
3. לגבי תוספת מגרשי מגורים בייעוד מגורים במזרח התוכנית על חשבון שצ"פ, כפי שהוצע בתוכנית הקודמת – מתנגדים לתוספת זו, ודורשים להשאיר את חטיבת הקרקע כחקלאית במלואה. התוספת, אשר מציעה לקרב את גבול המגורים לחלקות החקלאיות, בהכרח תשפיע על השימושים האפשריים לחקלאות. מדובר בתוספת זניחה של 51 יח"ד שאינה נדרשת מהותית מחד ומאידך, אישורה יפגע באדמה חקלאית פורייה ומניב ויטיל מגבלות רבות על אפשרויות העיבוד החקלאי בחלקות הסמוכות של מושב חצב. בכך יש פגיעה נוספת על הפגיעה הגדולה שהתכנית מייצרת לחקלאי חצב. בכדי למזער את הפגיעה ניתן להזיז את תוואי הכביש פנימה לכיוון השכונה מערבה ובכך לבטל כליל את התוספת והתקרבות הבינוי לשטח חקלאי.
4. לגבי חלוקה מחדש של מגרשי התעשייה וייעוד שטחים לשירותי חירום ולוגיסטיקה – החלוקה אינה מקובלת כלל. לצורך תעשייה חקלאית נדרשים מגרשים גדולים.
5. לגבי תוספת מסדרון לתשתית חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך – לא מובן היכן עוברת הרצועה, לא ידועה ההשפעה על השטחים החקלאיים.
6. כמו-כן, ישנן טענות שלא קיבלו מענה ומשפיעות על התכנון – הדרישה לביטול תוספת שטח לבית עלמין נוסף והדרישה לעיבוי בית העלמין המאושר כקבורה רבודה. הדרישה לגריעת שטח היער מתחום התכנית, הדרישה לתיקון טבלאות האיזון והדרישה לפתרון המגבלות ביחס לבאר הקיימת של מושב חצב.

עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון :

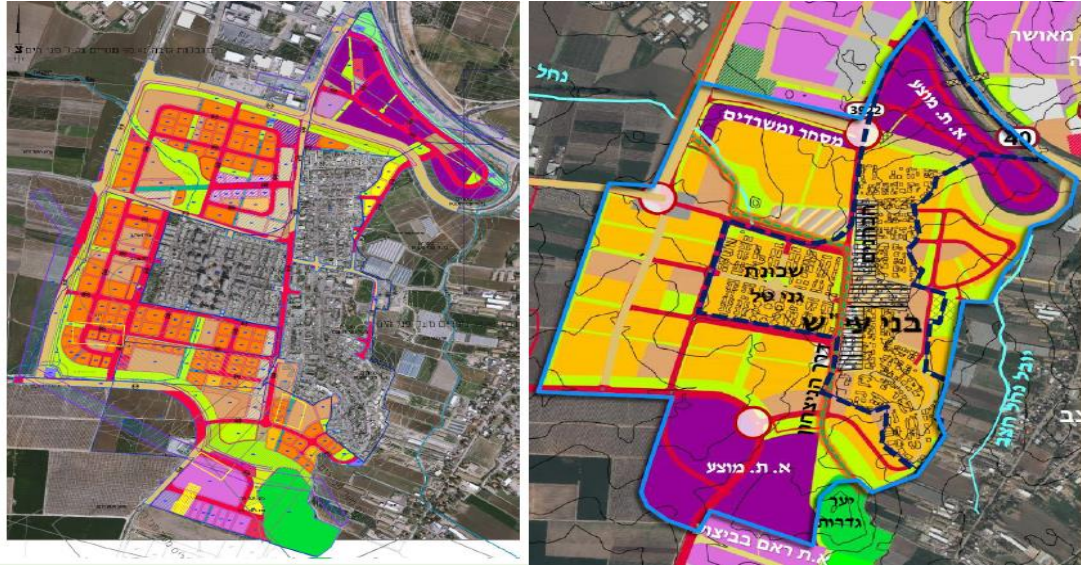
להתנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 :

1. מוצע לדחות את ההתנגדות.
2. מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 13). כמו-כן, המתחם הוכרז בקבינט הדיור על מנת לתת מענה ופתרונות דיור ברמה הארצית וליישוב. אין פגיעה כוללת בחקלאות ונעשתה עבודה מדויקת של התאמות ותיאומים מול היישובים וכן מול משרד החקלאות. חלק מהשטחים צומצמו כולל הורדת כל השכונה המזרחית שבחלקה יש חממות פעילות. שלביות תיקבע בתכנית הפיתוח. אפשר להתיר עיבוד חקלאי עד לפיתוח השטח בפועל.



3. מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 13).
4. מוצע לדחות את ההתנגדות. כנות חתמו על הסכם השבה מול רשות מקרקעי ישראל.
5. מוצע לדחות את ההתנגדות. התכנית עומדת בתנאי הוראת השעה בהתאם לחוק מתחמים מועדפים לדיור. התכנית מיועדת למימוש בטווח הקצר והמיידי לאחר אישורה. משרד השיכון מקדם הסכם גג ותיאומים נדרשים על מנת לעמוד בלוחות הזמנים. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 3).

6. מוצע לדחות את ההתנגדות. חלק גדול משטחי התכנית נמצאים במחוז דרום בעוד היישוב הקיים נמצא במחוז מרכז ועל כן יש יתרון משמעותי לקידומה של התוכנית במוסד תכנון אחד (הותמ"ל) ולא בשני מחוזות ולכך יש יתרון משמעותי בקיצור לוחות הזמנים ובהפחתת הרגולציה הנדרשת על פי חוק. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 3).
7. מוצע לדחות את ההתנגדות. התכנית תואמת את עקרונות תכנית המתאר. במקרה דנן, תכנית המתאר עשתה התאמות לתמל/ 1079. הקידום בותמ"ל נעשה מתוך הכרה לחשיבות ולפוטנציאל יחיד הקיים במקום ויכולת המימוש המהירה.
- תכנית המתאר מציעה קו כחול בשטח גדול מתמ"ל 1079.
- ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 7).



8. מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 19).
9. מוצע לדחות את ההתנגדות. הטענה אינה רלוונטית. התכנית לא קובעת ולא תולה את הסכמי הגג באישור התכנית. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 1).
10. מוצע לדחות את ההתנגדות. התוכנית בחנה את כלל צרכי היישוב ומציעה שירותים ציבוריים והיקפי תעסוקה לפיתוח המוצע בה וליישוב הקיים.
- א. מוצע לדחות את ההתנגדות. שלביות תקבע בתוכנית הפיתוח ובהסכמי הגג. זה מאפשר גמישות בביצוע ללא יצירת חסמים מיותרים. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 15).
- ב. ר' מענה ל10. א. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 15).
- ג. מוצע לדחות את ההתנגדות. התוכנית תואמת את מדיניות הממשלה לגבי תוספת שטחי מגורים. בתיקון מס' 1 לתמ"א 35 לא נקבע יעד אוכלוסייה ליישוב לפיתוח מיוחד ולכן לא נכון לומר עד 10,000 תושבים. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 4).
- ד. מוצע לדחות את ההתנגדות. התוכנית ערכה סקר מקיף בכל נושא, כולל עריכת פרק כלכלי שבדק את נושא השימושים הכלכלית. הפרוגרמה מראה כי במימוש של 60% מהשטחים המניבים המתוכננים לרשות יש יכולת עצמאית כלכלית.
- ה. מוצע לדחות את ההתנגדות. שטחי התעסוקה באזור אינם של בני עיי"ש וליישוב אין שטחי תעסוקה מניבים כלל. ההכנסות מאזורי התעסוקה כנות וראם הצמודים לבני עיי"ש הולכות למועצה האזורית ולא לבני עיי"ש.
- מבחינת הביקושים באזור – מדובר באזור של שולי מחוז מרכז. הגמישות התכנונית של אזור התעסוקה הצפוני תאפשר התאמת השימושים לביקושים שהשוק ייצר. מיקומו של האזור כעורף נמל יגביר את היתכנות המימוש, בעיקר כשמדובר בשימושים מסוג מרלוגים ואחסנה. תכנית נפת אשקלון מוסיפה אוכלוסייה רבה ומייעדת את בני עיי"ש כמוקד תעסוקה.
- סיכום אזורי תעשייה במרחב -

שטח מושם	אזור תעשייה גדרה	פארק תעשיות ראם "מבע"	אזור תעשייה עד הלום	אזור תעשייה באר טוביה	אזור תעשייה כנות	עקרון 2,000	אזור תעשייה קריית מלאכי	אזור תעשייה יבנה	אזור תעשייה גן יואב- צומת ראם	אזור תעשייה אשדוד
400 דונם - בתכנון	1,200 דונם - מרכזים לוגיסטיים של רוב יבואני הרכב בארץ. במקום מפעל ת.א.ת. לאביזרי תעופה/יהודה פלד/ת/סקופ ואחרים. כמו כן נמצאים במקום שטחים לתעשייה בעיבוד חקלאי של חברת 'נסע	500 דונם - במקום: גני אירועים, מעבדות שרון (תוספים למזון), טרילוג- ייבוא עץ, מפעל סיי-בית, מפעל למיחזור אבן, אשקלית, אמקא, 'פאור סנסר-מרכז מסחר וחנויות ועוד.	580 דונם - במקום מפעלים תומכי חקלאות, היי-סק, עסקים ותעשייה זעירה.	600 דונם - באזור התעשייה גני- אירועים, תעשייה זעירה, מסחר ומשרדים ומפעלים כמו: פליינג- קרן, רפיד, יהודה ייבוא, ייצוא, ארגל, מיתוג, חברת חשמל, איזוטופ, ואחרים.	310 דונם - השטח הבנוי מורכב ממבנים לתעשייה ומלאכה מכל סוג שהוא למעט המסחר.	840 מ"ר - השטח הבנוי במרכז המתחם רחבת אירועים למופעים והתכנסויות. בין המפעלים והעסקים: "הארון יוסף ובנין" - זיוד אלקטרוני, שש, ויקטור, נגריה, מחסן עצים, חומרי בנין וכו'.	250 דונם - במרכז המתחם רחבת אירועים למופעים והתכנסויות. בין המפעלים והעסקים: "הארון יוסף ובנין" - זיוד אלקטרוני, שש, ויקטור, נגריה, מחסן עצים, חומרי בנין וכו'.	300 דונם - מפעלים: נייר וקרטון הדרום בע"מ, ע. מעין תעשיות ברזל, קרטיין- יבוא תעשייה נק"ה, ומסחר בת' מלאכה עסקים ובלוי, חממות הייסק ועוד.	10,000 דונם - נמל אשדוד, תעשיות כבדות, עתירות אנרגיה, לוגיסטיקה, תעשיות ברזל, קרטיין- יבוא תעשייה נק"ה, ומסחר בת' מלאכה עסקים ובלוי, חממות הייסק ועוד.	

ברדיוס של 10 ק"מ מבני עיי"ש, במרחב קטן יחסית, קיים מספר גדול של אזורי תעסוקה. הדבר מעיד על אטרקטיביות האזור מחד, ומאידך על תחרות כי קיימת תחרות גדולה אשר מצריכה חשיבה על אפיון התעסוקה ומציאת פתרונות נוספים לחוסנו הכלכלי של היישוב.

- ו. מוצע לדחות את ההתנגדות. אין התחלות בנייה משום של יישוב אין כלל עתודות קרקע. לבנים ממשיכים אין כיום מענה למגורים ביישוב הקיים. התוכנית מכוונת לביקושים באזור ביקוש גבוה בשולי המטרופולין.
- ז. מוצע לדחות את ההתנגדות. זהו נושא חוץ תכנוני, התכנית אינה מתנה דיור להשכרה אולם מציעה מגוון של יחידות דיור כולל דירות קטנות עם פוטנציאל גבוהה לשכירות.
- ח. מוצע לדחות את ההתנגדות. שינוי גבולות בועדה הגאוגרפית מתנהל במקביל להליך התכנוני.

11.

- א. מוצע לדחות את ההתנגדות.
- ב. מוצע לדחות את ההתנגדות בחלקה – ניתן לאפשר עיבוד של הקרקע עד לפיתוח.
- ג. מוצע לקבל את ההתנגדות. המתחמים להתחדשות עירונית במרכז הותיק מתאפשרים בזכות קרקע משלימה בהרחבה. גם בגני טל ישנה תכנית להסדרה והתחדשות המרחב הבנוי.
- ד. מוצע לקבל את ההתנגדות. הוספו 811 יחידות דיור. ר' התנגדות עצמית של משב"ש וחברת ערים. סה"כ יח"ד בהרחבה - 4,915, ללא השטח בבעלות פרטית 250 יח"ד דיון מוגן 564 יח"ד בבעלות פרטית סה"כ – 5,726 יח"ד.
- ה. מוצע לדחות את ההתנגדות. אחת ממטרות התכנית היא להביא לעצמאותו הכלכלית של היישוב. לתוספת שטחי התעסוקה והתעשייה המוצעים בתכנית, מספר מטרות, ביניהן יצירת מקומות תעסוקה מגוונים, הגברת הפעילות הכלכלית ביישוב וכן הגדלת ההכנסות מארנונה מניבה.

להתנגדות לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 :

1. לא ניתן מענה.
2. מוצע לדחות את ההתנגדות. סה"כ מספר יחידות הדיור אינו שונה משמעותית מהתכנית שנדונה להפקדה ביום 10.10.19 ועליה בוצעה הבדיקה התחבורתית הראשונה. לאחר מכן בוצע עדכון לבה"ת שכלל את השינויים. בפריסת המגורים נשמרה רמת השירות בצמתים בהתאם לשלביות הביצוע. חשוב לציין שהבדיקה התחבורתית מבוססת על מודל תחבורתי ממוחשבת של משרד התחבורה לכל אזור המרכז. מתקבלים עדכונים שוטפים מהצוות שיושב בנתיבי איילון, מודל כולל בתוכו תוספת בנייה בכל האזורים במרכז: גן - יבנה, יבנה, גדרה, אשדוד. המודל יודע לצפות תחזיות תנועה, תחבורה ציבורית נדרשת וכו'. בדיקה התחבורתית שנעשתה לשנות יעד 2030 ו- 2040 נלקחו בחשבון כל הנתונים הדרושים כדי לבדוק את ההשפעה על בני עייש.
3. מוצע לדחות את ההתנגדות. מדובר ב- 51 יח"ד. ניתן לראות שהמרחק שנשמר בין המגורים המתוכננים לבין החלקה הפעילה עולה על 50 מ' – מרחק הביטחון העולה על זה שנדרש מחלקות חקלאיות לשמור. כפי שעולה מניתוח אקלימי שנערך באזור, הרוח השלטת מגיעה מהגזרה הדרומית והדרום- מערבית. רוח זו תישא ריסוסים חקלאיים וריחות הלאה מאזורי המגורים (הקיימים והמתוכננים). המגורים מתוכננים ממערב לדרך ולכן הפגיעה בחלקות מינימלית. הוספת מגרשים ביעוד מגורים א' בחלקה המזרחי של

התכנית, בין המרקם הבנוי הוותיק לכביש הגובל מצד מזרח חשובה נדרשת על מנת להמשיך את הרקמה האורבנית הפרומה של היישוב הקיים עד הגבול המזרחי ועל מנת שלא להשאיר שצפ"ים לא מתוחזקים. לגבי הזזת הכביש המזרחי – מוצע לדחות את ההתנגדות. הכביש נדרש להעברת תשתיות, התוואי נבחר גם כמחבר לשאר התכניות ביישוב כולל מתחם התחדשות עירונית. התוואי הוצמד ככל שניתן לבינוי הקיים. הצמדה מעבר לכך תיצור תוואי מפותל ולא בטיחותי שיקשה על ההתחברות לכביש 3933. 4. לגבי אזור תעשייה דרומי – מוצע לדחות את ההתנגדות. במתחם הדרומי ישנו מגרש גדול 5014 שמאפשר ייעוד גם לתעשייה חקלאית. מוצע לשנות ייעוד של תא שטח 5016 מתעשייה לייעוד אחסון ולוגיסטיקה לשימוש הרשות המקומית. הרשות נדרשת לאחסון ציוד לטובת פיתוח והתארגנות להרחבת היישוב וכן לתחזוקה שוטפת של מתקנים. השטח ממוקם על צומת בדרום היישוב, עם נגישות לכביש העוקף (משאיות) וחיץ ירוק מהיישוב על מנת לא לגרום למטרדים. בבדיקה של הרשות המקומית אל מול הצרכים והבקשות של התושבים המקומיים עלה הצורך בהיצע של מגרשים בייעוד תעשייה אשר שטחם קטן ויוכלו לשמש לתעשייה קלה מקומית כגון מוסכים, נגריות וכד' של בעלי עסקים קטנים תושבי המקום. יותרו שימושים שאינם מהווים מטרדי ריח או מטרדים סביבתיים. לא יותרו בית מטבחים ו/או משחטה. בכל מקרה, ניתן לאחד או לפצל מגרשים בסמכות הוועדה המקומית. לגבי ייעוד שטחים לשירותי חירום - כחלק משטחי הציבור נדרש להקצות מיקום לשטחי חירום והצלה – השטח הנדרש הינו בגודל של 2 דונם בהתאם למדריך הקצאות קרקע של משרד הפנים. התכנית המופקדת הקצתה שימוש בתחום אזור התעסוקה הצפוני ללא סימון ייעוד קרקע. נדרש תיקון וסימון ייעוד קרקעי ייחודי בנוסף לשטחי הציבור שנקבעו בתכנית. 5. מוצע לדחות את ההתנגדות. רצועת הגז הנה תת קרקעית, הרצועה עוברת לאורך הכביש העוקף ומסומנת בתשריט מצב מוצע. הרצועה כוללת גם את השטח של מגבלות הבנייה בעטיה של אותה רצועה, ולכן אינה פוגעת בשטחים סמוכים לה. אין פגיעה בשטחי החקלאות הסמוכים. 6. לגבי בית העלמין – ר' מענה במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 9, 11, 12).	התייחסות צוות הותמ"ל: להתנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965: התייחסות רק לסעיפים הבאים: 8. מוצע לדחות את ההתנגדות. היה שולחן עגול בו השתתפו בני עיי"ש וגם המושבים. לפני שולחן עגול נערך סיור בהשתתפותם של בני המושבים וגם בדיון להפקדה שערך 7 שעות הביעו הללו את דעתם. 10. ה. מוצע לדחות את ההתנגדות. כיום מדובר בשטחי תעסוקה של חצי מטר לתושב בבני עיי"ש. התוכנית מגדילה את השטח ל – 13 מטר. בהנחה של מימוש מלא. בבסיס המס במצב הנוכחי שכל רשות צריכה לדאוג לשטחים שלה, אין מנוס אלא להציע את אותו פתרון גם לבני עיי"ש. ככל שהייתה חלוקת הכנסות אזורית בסביבה, ניתן היה לעסוק בפתרונות אחרים. להתנגדות לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965: 1. לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות לעניין במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 1). 3. לקבל את ההתנגדות בחלקה. בשטח הצפון מזרחי הצמוד לחצב מוצע להקצות מתוך 3 מגרשים למגורים – שני מגרשי מגורים ומגרש אחד לשב"צ.
המלצות החוקר: להתנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965: 1. לדחות את ההתנגדות. אין קשר בין התנהלות קניינית של רמ"י לבין התנהלות תכנונית של הותמ"ל. 2. לדחות את ההתנגדות. ממשלת ישראל, לה מסורה הסמכות להכריז על מתחם כמתחם מועדף לדיור, ביצעה איזונים המושפעים מעוצמת משבר הדיור והכרזה על המתחם כמתחם מועדף לדיור גם על חשבון שטחים חקלאיים מעובדים. ר' גם התייחסות במסגרת הסוגיות העקרוניות (ר' סעיף 13). 3. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ר' התייחסות במסגרת הסוגיות העקרוניות (ר' סעיפים 3 ו-13). 4. לדחות את ההתנגדות. כנות עצמם לא הגישו התנגדות בנושא ואף חתמו על הסכם השבה, אך ללא ספק מדובר בסוגיה בעייתית ומכמירת לב שטוב שהובאה לתשומת לב הוועדה. 5. לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת הסוגיות העקרוניות (ר' סעיף 3). 6. לדחות את ההתנגדות. ממילא התוכנית מהווה שינוי לשתי תוכניות ברמה המחוזית והייתה מגיעה לפתחו של מוסד תכנון ארצי. 7. לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת הסוגיות העקרוניות (ר' סעיף 7). 8. לדחות את ההתנגדות. לא הוכח בפני ואף לא התרשמתי כי במקרה זה נמנעו יוזמי התוכנית ומגישיה מביצוע תיאום עם הרשויות המוניציפליות הרלוונטיות במרחב. תיאום לצורך הגשת תוכנית אינו בהכרח כפי ציפיית המתנגדת ואין פירושו הסכמה לכל סעיף וסעיף להוראות התוכנית.	

9.	לדחות את ההתנגדות. התכנון הנדון אינו תלוי בחתימה על הסכם גג. ר' הרחבה בעניין במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 2).
10.	א. לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת הסוגיות העקרוניות (ר' סעיף 15). ב. לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת הסוגיות העקרוניות (ר' סעיף 15). ג. לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת הסוגיות העקרוניות (ר' סעיף 4). כמו-כן, משבר הדיור הלאומי אינו מותיר ברירה להתרחבות מודרטיבית של הישוב או של כל ישוב אחר בארץ. כל יחידת דיור שתיבנה בד בבד עם פיתוח תשתיות מתאימות לתמיכה בה ובישוב חיונית. ד. לדחות את ההתנגדות. בהתאם לעמדת צוות התכנון. ה. לדחות את ההתנגדות. בהתאם לעמדת צוות התכנון. ו. לדחות את ההתנגדות. בהתאם לעמדת צוות התכנון. ז. לקבל את ההתנגדות בחלקה כך שתתאם את המלצתי בעניין ס' 5א להתנגדות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה "זמורה". ח. לדחות את ההתנגדות. ר' הרחבה במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיפים 1, 4).
11.	א. לדחות את ההתנגדות. נמסר לי במועד שמיעת ההתנגדויות כי ניתנו על ידי רמ"י הצעות לקרקע חלופית. ר' התייחסות לנושא במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 13). ב. לקבל את ההתנגדות בחלקה. ר' התייחסות במסגרת הסוגיות העקרוניות (ר' סעיף 15). ג. לדחות את ההתנגדות. פיתוח שטחים בפרויקטים להתחדשות עירונית בישוב הוותיק מהווה מטרה בפני עצמה וערך ראוי לקידום אולם לא במסגרת תוכנית זו אשר אינה חלה עליהם. ד. לקבל את ההתנגדות לעניין יעילות ניצול הקרקע. מוצע ציפוף המגורים באמצעות תוספת 811 יח"ד ללא תוספת שטחים למגורים. ה. לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים בעניין. עוד יצויין כי על-פי הנמסר לי ועדת הגבולות בוחנת אמצעים נוספים וביניהם חלוקת הכנסות מאזורי תעסוקה באזור.
<u>להתנגדות לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965:</u> 1. לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות לעניין במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 1). 2. לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות לעניין במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 8). 3. לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות לעניין במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 8). 4. לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות לעניין במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 18). 5. לדחות את ההתנגדות. מסדרון להולכת גז מסומן בתשריט ויש לו השלכות קבועות בדיון ובתמ"א 37. הרצועה לא מוסיפה שטחים לתוכנית אלא מייעלת את השימוש בשטחים שבתוך התוכנית. 6. לדחות את ההתנגדות. כלל הנושאים שהעלו המתנגדים קיבלו מענה במסגרת הסוגיות העקרוניות (שטחי יער, בית עלמין, באר המים של חצב וכו' – סעיפים 9, 11 ו- 12).	

תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת היישוב	
מס' התנגדות: 7+8	תאריך שימוע: 21.06.20
המתנגדת: מועצה אזורית באר טוביה	
המייצג: עו"ד ציון משה	
עיקרי ההתנגדות: <u>הקדמה:</u> במהלך שמיעת ההתנגדויות ניתנה הבהרה כי המועצה מתנגדת כתמיכה בחצב בלבד. לדבי ב"כ המועצה האזורית באר טוביה - בצרון חתמה על הסכם השבה בהתחשב בהיקף המקרקעין המידתי שנלקח ממנה (ולא מנחלות) – 200 דונם. עיקרי ההתנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965: 1. פגיעה בזכויות קנייניות של האגודות ובחופש העיסוק של חברי האגודות – התוכנית מהווה פגיעה בזכויות קנייניות של היישובים החקלאיים חצב ובצרון וכן פגיעה בחופש העיסוק של חקלאים ביישובים הנ"ל. לחצב ובצרון קיימים חוזי משבצת מול רשות מקרקעי ישראל. על-פי התוכנית מחצב אמורים להילקח כ – 700 דונם שהינם 40% מתוך כלל שטחי התוכנית. 76% משטחי התוכנית הינם קרקע חקלאית שלא יוותר ממנה זכר. מבצרון אמורים להילקח כ – 240 דונם. מדובר בקרקע חקלאית מניבה של אגודות של חקלאים מצליחים שזהו מטה לחם, ביניהם משקים רבים שהם דור שלישי העוסק בחקלאות. זוהי ליבת הקרקע הראויה לעיבוד. הפגיעה בזכויות האגודות היא קשה ובלתי סבירה, בלשון המעטה. מהאגודות אף נלקחו שטחים בשעתו עבור שדרוג מערך הכבישים באזור. המתכננים הקלו ראש בחומרתה של הפגיעה במקרקעי המתנגדת ובהשלכות התוכנית על האגודה וחבריה. במועד שמיעת ההתנגדויות חודד כי לאורך השנים תרמה המועצה כ – 2500 דונם לטובת הרחבת קריית מלאכי. א. <u>התעלמות במופגן מהמועצה ומהאגודות</u> – ההתעלמות מאדירה את יתר הפגמים בתוכנית. האזכור היחיד של המועצה האזורית, "חצב" ו"בצרון" בדברי ההסבר נעשה בקשר למיקום התוכנית כאשר ביצרון מוזכרת בעניין הסדרת קווי חשמל – מדובר בהעלמה מכוונת של עובדות משמעותיות משום שרוב השטחים החקלאיים בתוכנית הינם שטחי היישובים הנ"ל והמועצה.	

- ב. הפקעת שטחי חקלאות - לאחר אישורה של התוכנית, אם וככל שתאושר חלילה במתכונת המוצעת, מקרקעין שבתחום משבצות היישובים יופקעו מהן וחמור מכך – מצב הדברים ישלול מהן כל אפשרות לניצול המקרקעין הסמוכים לשטחים המופקעים, כל זאת תוך פגיעה חמורה, לא סבירה ולא מידתית, בזכויות היישובים וחבריהם. אם לא די בכך, גישה זו מלמדת על ביטול הצורך בקיומם של היישובים החקלאיים והפיכתם לפרבר של העיר הסמוכה. לא זו מטרת החוק ובוודאי לא השיקולים שעמדו בבסיסו.
- ג. בית עלמין ויער – את השטח הפורה המנוצל לחקלאות באופן מיטבי מבקשים להפוך לבית עלמין וליער. צעד זה אינו מידתי. קיים בית עלמין לבני ע"ש. יש בכך כדי להפחית ערך נכסי היישובים החקלאיים. היה ראוי לבחון חלופות אחרות ונוספות לתוכנית נוכח הפגיעה הנכבדה כאמור.
- ד. היעדר פתרון תחבורתי ראוי הניתן למימוש – עקב היעדר קיום של דרכים אזוריות במתחם המשתרע בין הדרכים 7, 4, 3 ו-40, זורמת מרבית התנועה (הכוללת כלי רכב פרטיים רבים ומשאיות) בתחומי דרכים מקומיות החוצות את לב היישובים במתחם, לרבות חצב ובצרון. אין לתת יד לתוכנית גרנדיוזית אשר מבקשת לשלש את אוכלוסיית בני ע"ש אם לא ניתן במסגרתה פתרון יעיל, ראוי, ניתן למימוש ומשמעותי לעניין התחבורה, ובייחוד פתרונות תחבורה ציבורית.
2. פגמים בהליך התכנוני - התוכנית אינה מתאימה להיות תוכנית מתאר ארצית. התוכנית הוכנה בחיפזון רב, נוכח הנסיבות הפוליטיות ועל מנת לייצר מקבצי דיור ב"לחיצת כפתור" כאשר התכנון אינו מוכוון למימוש בשטח.
- א. התוכנית אינה מתאימה לתוכנית מתאר ארצית - כידוע, חוק התכנון והבנייה קובע מדרג היררכי של תוכניות כדלקמן: תוכנית מתאר מפורטת נדרשת להיות כפופה לתוכנית מתאר מחוזית ותוכנית מתאר מחוזית נדרשת להיות כפופה לתוכנית מתאר ארצית. תוכנית מתאר ארצית קובעת ייעודים, מטרות ושימושי קרקע בראייה כללית, אך אינה עוסקת בתכנון מפורט של שטחים. התוכנית בהגדרתה כוללת הוראות של תוכנית מתאר מפורטת, וזאת בכדי לאפשר באופן מהיר הוצאת היתרי בנייה מכוחה. ואולם, למרות ההכרה בחשיבות הלאומית של פתרון מצוקת הדיור, לא קיים יסוד תכנוני לשימוש בכלי דראקוני זה של תוכנית מתאר ארצית. עריכתה של תוכנית מתאר ארצית מקום שהדבר אינו מתחייב מבחינה תכנונית מהווה פריצה של "דרך המלך" המותוות בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965 ופגיעה קשה בזכות ההתנגדות של המתנגדת, וזכויותיה הקנייניות כמו גם של המושבים בתחומה.
- ב. עקיפתם של הליכי התכנון הראויים - אישור התוכנית במסגרתה של תוכנית מתאר ארצית מאפשר למעשה עקיפתם של הליכי התכנון הראויים, שהרי תוכנית מפורטת, בהיותה בדרג הנמוך בהיררכיה שתוארה בסעיף א' לעיל, צריכה להיות כפופה להליכים נוקשים כמו הליך ההפקדה ואפשרות להגיש ערר. זאת, על מנת שלא לפגוע בעקרון שיתוף הציבור שממנו נגזרת זכות ההתנגדות.
- ג. נערכה תוכנית "שעטנז": מחד, מפורטת, ומאידך, ברמה ארצית – למעשה עומדת המתנגדת מול תוכנית בשלבים מתקדמים מאוד באופן שמקשה על מקבלי ההחלטות לעצרה כעת. זהו רק אחד הטעמים לכך שתוכנית מתאר ברמה הארצית איננה יכולה להוות יסוד לתכנון מפורט. למצער, מן הראוי היה לקבוע הוראות בתוכנית המוצעת המאפשרות מרחב גמישות לוועדה המחוזית ולוועדות המקומיות, ובכך לאפשר תכנון דינאמי כיאה למדינה בבנייה.
- ד. חריגה מסמכות - הותמ"ל חרגה מסמכותה באשר לקידום התוכנית במסגרת הוועדה, לרבות יישומה וביצועה שכן מדובר בתוכנית לטווח ארוך המבקשת להקים למעלה מ-4,000 יחידות דיור המתוכננות במסגרת תוכנית המתאר של בני ע"ש שטרם קיבלה תוקף. ככל שמבקשים לאשר יח"ד בתוכנית, יש לאשר מספר יחידות דיור הניתנות לפיתוח בטווח המיידי תוך פגיעה מינימאלית בקרקע חקלאית.
- במועד שמיעת ההתנגדויות נטען כי כל תכניות הותמ"ל מרחיבות את היישוב ב-10 - 20 אחוזים, במקרים מאוד נדירים מרחיבים יישוב ב-80 אחוז (כלומר, הרחבת היישוב פי 4). תמ"ל נועדה מעצם כאמונה על מתן פתרון ארוך טווח בזמן קצר בעתות החירום של משבר הדיור במשק. במקרה דנן, התכנית המוצעת לקחה את תכנית המתאר של בני ע"ש והורידה לה את השוליים. כאמור, מדובר בתוכנית שלא היה לה שום מעמד, תוכנית שלא דנו בה בוועדה המחוזית, תוכנית שהיא במוצהר לטווח זמן של 20 שנה, שהסקיצה שלה נלקחה כמות שהיא והוכנסה לתמ"ל. זהו רעיון שנוגד לחלוטין את הרעיון של הותמ"ל. הותמ"ל צריך לתת פתרון דיור, למשבר המגורים במשק במצב חירום. תפקיד הוועדה לתת טווח זמן של 5 - 10 שנים אבל בטח לא לתקופת זמן של 20 שנה.
- ה. היעדר שלביות - חוסר הסבירות של התוכנית ניכר אף בכך שאין שלביות לתוכנית והלה אינה ניתנת למימוש בפועל.
- ו. חריגה מסמכות – אין כל סיבה שייכלל בתוכנית יער. אין בינו לבין תוכנית למגורים ולא כלום. מדובר ביער המשמש את כל יישובי ותושבי האזור. לא ברור כיצד הדבר נצרך לתוכנית מגורים. ביער ישנם מוקשים ולא נראה כי הותמ"ל התייחסה לכך בהוראות התוכנית וספק אם היא ערה לנושא ולהשלכותיו.
- ז. היעדר התאמה של התוכנית לתמ"מ שבתוקף – 21/3 – תוכנית המתאר המחוזית (מחוז מרכז) ותוכנית המתאר המחוזית תמ"מ 4 (מחוז דרום) מסמנות את כל השטחים המשנים את ייעודם

- בתוכנית כשטחים בייעוד חקלאי. המדובר למעשה בעקפה של רשויות התכנון המסורתיות באצטלא של צורך לאומי. הותמ"ל למעשה מכתבה איך תראה תוכנית המתאר ולא הפוך - כפי שצריך להיות.
- ח. תוכנית מתאר כוללת לבני עי"ש – נעשתה הערכות לתוכנית מתאר כוללת לבני עי"ש בראשות ועדת היגוי וצוות תכנון הכוללים נציגים של כל הגופים הרלוונטיים. תוכנית המתאר של בני עי"ש נמצאת בשלבים ראשונים בלבד של הכנה. מן הראוי כי תחילה יסתיים הליך תכנון תוכנית המתאר הכוללת ורק לאחר מכן, באופן מושכל ותוך ראייה כוללת של צרכי היישוב העתידיים, תקודם הקמת מתחמים לתכנון מפורט, כפי שעושה התוכנית. הרעיון הוא לא להתנהל בשיטת ה"טלאים" על מנת "לכבות שריפות".
- ט. אין לבני עי"ש היכולת להתמודד עם התוכנית (בכל ההיבטים) - גודלה של בני עי"ש כיום כ - 2 ישובים במועצה (כ - 7,500 תושבים). התוכנית מציעה תוספת של כ - 18,000 נפשות - פי 3 מהאוכלוסייה הקיימת ללא מענה מלא ואמיתי לצרכי התושבים, לרבות תיאום בין יחס השטחים למגורים לעומת השטחים לתעסוקה. לבני עי"ש צפוי גרעון כלכלי אדיר. ההעמסה המוגזמת והמיותרת על בני עי"ש וחוסר יכולתה הכלכלית להתמודד עם המצב יגרום למועצה נזקים כבדים. מדובר בפגיעה קשה ולא מידתית במועצה, בחצב ובביצרון. גורלם של היישובים החקלאיים כמושב עובדים חקלאי לוט בערפל. לותמ"ל אין הסמכות לקבוע שהמושבים חצב ובצרון צריכים להיעלם ולהקנות תחתם חיים לבני עי"ש. הניסיון להפוך את בני עי"ש ל"עיר ואם" בישראל הינו מלאכותי ומגוחך.
- י. בני עי"ש כאזור מיוחד מרחב כפרי - כל מטרת התוכנית היא יצירת אפשרות לבני עי"ש להיכנס להסכם גג שבמסגרתו ישולמו תשלומים נכבדים והדבר זר ומלאכותי לאופיה וגודלה של בני עי"ש אשר מוגדרת כאזור מיוחד מרחב כפרי.
- יא. שטחי מבני ציבור - מטרת הותמ"ל אינה לפעול לטובת ה"ישוב הישן" ולפתור בעיותיו, ובוודאי שלא תוך רמיסת הסביבה. במסווה של יחידות דיור ותחת חסות החוק מבקשת עיריית מועצת בני עי"ש לקבל כספים. אין לתת יד לשימוש הציני שנעשה בחוק באמצעות התוכנית המוצעת. מעורכי התוכנית נמסר כי מבני הציבור שבתוכנית ישמשו למעשה את היישוב הישן.
- יב. אי עמידה בתנאי הסכם הגג - הטענה כי נדרשות 5,000 יחידות דיור לצרכי מסגרת סף על מנת להיכנס להסכם גג בכל מקרה אינה אפשרית בלאו הכי משום שבתחום התוכנית כלולות קרקעות בבעלות פרטית שלמדינה אין שליטה עליהן והללו אינן יכולות להיכנס להסכם גג.
3. פגמים בשיקולים התכנוניים (אי בחינת חלופות) - התעלמות מחלופות אפשריות אחרות אשר יש בהן כדי לקיים את מטרות התוכנית, במידה רבה יותר מהחלופה שנבחרה, למשל: איחוד רשויות בני עי"ש וגדרה ולחילופין עם המועצה האזורית באר טוביה כאשר בני עי"ש תוגדר כיישוב במסגרת המועצה האזורית באר טוביה שתדאג לצרכיה. כך החסכון הכלכלי יהיה רב יותר ולתושבים יינתנו שירותים ברמה נאותה. התוכנית מתעלמת גם מאופיה של המתנגדת, צביונה הכפרי ופרנסת היישובים שבתחומה מחקלאות.
- א. התעלמות מהיבט החקלאי הכרוך בתוכנית - התוכנית הוכנה בחיפזון נוכח הנסיבות הפוליטיות. לפיכך, הושם דגש בתוכנית על קביעת אזורי מגורים תוך התעלמות משטחי המועצה והאגודות, הצורך והשימוש בהם. המתנגדת ערה לצורך בשיפור והוזלת מערך הדיור במדינה אולם בעוד שהתוכנית מתמקדת ביישוב בני עי"ש והרחבתו - זונחת התוכנית ומתעלמת מהמרחב הסובב. מדובר במרחב המורכב מיישובים חקלאיים המעבדים קרקעות חקלאיות אשר מניבות פרנסה לחקלאים מצליחים. מושב חצב הוא אחד ממגדלי הירקות הגדולים בארץ בתחום הכרובית והדלועים וכן זכה בפרסים בגין גידול מוצלח במיוחד של רימונים ושטח זה הוא השטח היחיד כמעט הראוי לעיבוד. חקלאי מושב בצרון מתפרנסים אף הם מחקלאות וזהו מטה לחמם. השטחים האחרים בסביבה אינם ראויים לעיבוד חקלאי. פרנסתם והווייתם של חברי האגודות תלויה בחקלאות מניבה. התוכנית מנסה "להחיות" את בני עי"ש ומנגד לגדוע את קיומם של היישובים החקלאים ואין ליתן יד לכך.
- ב. היעדר קרקע חליפית - הותמ"ל גלגלה במידה מסוימת את האחריות למציאת פתרון לקרקע חלופית או כל מנגנון אחר אפשרי לרמ"י. קרקעות חקלאיות אינן זמינות בנמצא.
- ג. הליך קודם - בשנת 2006 הגישה בני עי"ש בג"צ כנגד שר הפנים ואח' לרבות המועצה האזורית, מושב חצב ומושב בצרון אשר אף הוא בשטחי המועצה האזורית. בני עי"ש יזמה בקשה לספח לתחומיה ולהרחיב את שטח שיפוטתה בכ - 2,200 דונם מתחומי השיפוט של המועצה האזורית. גם אז כמו עתה עסקינן בשטחים חקלאיים המצויים במשבצות היישובים חצב ובצרון כאשר ברקע עמד דו"ח ועדת גבולות שהוקמה ביום 14.11.01 בהוראת שר הפנים. בדו"ח משנת 2003 צויין בעיקר כי לבני עי"ש אין מקום להתרחב ויש לאחד אותה עם גדרה. בפרק המסקנות של ועדת הגבולות קובעת זו האחרונה כי התפתחותה של בני עי"ש ומילוי צרכיה צריך להיעשות תוך שילוב ושיתוף עם שכנתה גדרה. בדו"ח הייתה התייחסות לכך שאינטרס עיבוד השטחים המניבים ע"י חקלאים מצליחים אף הוא אינטרס לאומי ואינו צריך לסגת מפני אינטרס הדיור. לאחר תשובת המועצה בעניין זה נמחקה העתירה. המצב המשפטי והעובדתי נותר בעינו ונראה כי הותמ"ל מתעלמת מכך ודוהרת קדימה בעיניים עצומות לעבר המטרה שהציבה לעצמה, במנותק מהליכים קודמים ומבלי לשאול עצמה כמוסד תכנון האם יש הצדקה וסיכוי להפיכת בני עי"ש לעיר בפני עצמה עם כל הנדרש לכך. ההיבטים הנוגעים לחוסר סבירותה של התוכנית עלו בישיבת הוועדה הגאוגרפית ביום 20.03.19 ואף הובעה תמיחה על

- ידי חברי הועדה כמו גם יושבת ראש הועדה בדבר ההיתכנות של תוכנית מעין זו נוכח האמור. הוצע ע"י המועצה לבחון כחלופה כי בני ע"ש תהיה חלק מהמועצה האזורית כמתואר ברישא של הסעיף..
- ד. התעלמות מהצורך באזורי חיץ בין שטחה של בני ע"ש ליישובי המועצה – יש צורך הכרחי בשמירה על חיץ רחב בין שטחים המיועדים לבניוי יחידות הדיור ובין שטחים חקלאיים שנעשה בהם שימוש ככאלו. החיץ נועד לייחד את הערכיות הנופית של המרחב הכפרי החקלאי ההכרחי במדינה ובכדי למנוע פגיעה במגוון הביולוגי, החי והצומח בשטחי המועצה ויישוביה.
- ה. אין לאפשר הקמת בית עלמין נוסף על קרקע חקלאית פוריה – מדובר בעוול נוראי, מיותר ובלתי מידתי שמוצע בתוכנית ויש לבטל רעיון זה שהינו מנותק מהשטח ומהצרכים האמיתיים של המדינה. אין זה מתפקידה של הותמ"ל לטפל בנושא בית העלמין. בנוסף, קיימת תוכנית להרחבת בית העלמין הקיים באופן שאמור לספק את הצרכים של הציבור. תוספת בית העלמין בתוכנית נוגדת את מדיניות התכנון הארצית לרכז קבורה בבתי קבורה מטרופוליניים.
- ו. התעלמות התוכנית מבאר מים בשטח מושב חצב – בשטח מושב חצב קיימת באר מים המוגדרת כקידוח מי שתייה ואף נעשה בבאר שימוש להשקיה. השימוש בבאר נעשה לשתייה ולחקלאות והכל בהתאם למצב הגשמים. לבאר הקיימת יש מגבלות סטטוטוריות של רדיוסים שבתחומם לא ניתן לבנות יחידות דיור. אין בתוכנית כל אמירה או פתרון לקידוח הקיים בבאר המים.
- ז. התעלמות התוכנית מהבנייה בסביבה והיעדר הצורך בבנייה נוספת בבני ע"ש מכח החוק – ברדיוס של כ- 10 ק"מ יש ריבוי של תוכניות מועדפות לדיור שמצויות בשלבים שונים של בניית מאות אלפי יחידות דיור כך שאין כל צורך ובוודאי שלא דחיפות ביצירת מתחם גרנדיוזי למגורים בבני ע"ש, מה גם שבבני ע"ש אין ביקוש ואין מימוש התחלות בנייה כלל. ברור כי אין בתוכנית פתרון ממשי למצוקת הדיור והינה מנותקת מהשטח.
- ח. אחיזת עיניים בדמות עידוד תעשייה תומכת חקלאות – העובדה כי עורכי התוכנית התעלמו מזכויות המתנגדת, יישוביה וחברי המושבים עצמם מבלי לשקול חלופה תכנונית שתמנע פגיעה בהם מהווה נימוק מספיק לערעור תוקפה של התוכנית ולחייב לשקול מחדש את החלופות התכנוניות האופציונאליות האחרות להשגת המטרה. לא יתכן כי במסגרת התוכנית פועלים המתכננים, מחד, לצמצם באופן ניכר שטחים חקלאיים, ומאידך, למראית עין, מייצרים לכאורה "תעשייה תומכת חקלאות". שטחי החקלאות הולכים ומצומצמים באופן משמעותי עם הפרשה של קרקעות חקלאיות בהיקף של עשרות אלפי דונמים ללא אבחנה ויחד עם זאת יש תוספת ייעוד של "תעשייה תומכת חקלאות". אין כל פרק העוסק ב"קרקע חקלאית". תחת זאת הוזכר הנושא החקלאי תחת הפרק "תעשייה" כאשר שם צוין כי "יותר שימושים חקלאיים לטובת תעסוקה משלימה ותומכת בחקלאות כגון: בית אריזה, יקב, מגבנה, בית בד ואחסון עונתי ובתנאי שאינם מהווים מטרדי ריח או מטרדים סביבתיים". קצת אירוני לאפשר "תמיכה" כזו בחקלאות שעה שלמעשה בתוכנית פועלים לגדוע את קיום החקלאות בשטח התוכנית.
- ט. התעלמות מההשלכות הכספיות הכרוכות בתוכנית – התוכנית נעדרת כל התייחסות לפן הכספי – מימוני של הוצאת התוכנית אל הפועל, לרבות בהיבט של הפיצויים שיהיה על הועדות המקומיות לשלם בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 ו/או פיצויי הפקעה. היה מצופה מהתוכנית להתייחס לאמצעי המימון הכרוכים בהוצאת התוכנית אל הפועל – ולא היא. זוהי אחת התוצאות העגומות הנובעות כתוצאה מ"קיצורי דרך" שנעשו בתוכנית המוצעת באשר נערכה ברמה הארצית ולא ברמה המקומית כיאה לה.
- י. התוכנית מתעלמת מהנושא התחבורתי – אין בתוכנית פתרון תחבורתי ראוי או ניתן למימוש. מצורפת חוות דעת מטעם יועץ התנועה אילן מרכוס לפיה -
1. חונקים את פארק התעשיות ראם – מוצעות חלופות שונות על מנת להתמודד עם הכשל הבעייתי בתוכנית – צומת 3933/3922.
 - א. יצירת חיבור ישיר מצומת ראם לפארק ראם – חלופה זו אינה מעשית.
 - ב. חיבור ישיר לדרך 7 – הבה"ת אינו מציג את הפתרון.
 - ג. עוקף מערבי – פתרון נאה.
 - ד. צומת נוסף על דרך 3933 בין דרך ארצית 40 לבין צומת 3922/3933 – רעיון רע מאוד.
 2. הבה"ת אינה מתחשבת בגידול גן יבנה.
 3. בני ע"ש זקוקה לחיבור מערבה.
 4. יש לשלב המלצות הבה"ת בהוראות התוכנית.
 5. התייחסות לנספח התנועה של התוכנית.
 6. בונים עיר ללא תחבורה ציבורית.
4. פגמים במישור החוקתי – מינהלי – התוכנית כפופה למבחנים המקובלים לתקינותה כהחלטה מינהלית, ובהם: התבססות על תשתית עובדתית ראויה, כללי הסבירות, המידתיות, חובת ההימנעות מפגיעה בזכויות, לרבות חופש העיסוק וכיו"ב. התוכנית אינה עומדת בקריטריונים ואינה יכולה לעמוד בתוקפה.
- א. היעדר תשתית עובדתית ראויה – לכל החלטה מינהלית צריך שיקדם הליך הדרגתי, יסודי ומפורט שהביא לגיבוש ההחלטה בהסתמך על מידע מקיף ומעודכן. עמדה על כך השופטת עדנה ארבל בבג"צ 1027/04 פורום הערים העצמאיות נ' מועצת מקרקעי ישראל. דומה כי ההחלטות הפזיזות בדבר ביטול קיומה, למעשה, של המתנגדת כאגודה חקלאית, הפגיעה באופייה ובפרנסת חבריה נעשו

בהיעדר תשתית עובדתית ראויה. החלטות בעלות חשיבות כה רבה צריכות להיעשות על בסיס תשתית עובדתית מתאימה, תוך בחינת כל השיקולים הרלוונטיים.

ב. אי שקילת כל השיקולים הרלוונטיים – תוך התעלמות מאינטרס ההסתמכות. בהתעלמות המדינה כליל מהפגיעה החמורה בהיבט החקלאי הכרוך בתוכנית, דומה כי נשבר הקש האחרון והמתנגדת שומרת לעצמה את הזכות לנקוט בכל הליך מתאים על מנת להיפרע מנוקיה על פי כל דין. בהתחשב בכך כי השטחים שבתחום התוכנית המוצעת הן אדמות רמ"י עולה חשש שמא קברניטי התכנון העדיפו להעלות את מוסד ההתיישבות החקלאית הקיים והוותיק כעולה תמימה על מזבח הגשמת המטרה החדשה של החוק: יצירת פתרון מידי בלחיצת כפתור. ברור שניתן היה להגשים התוכנית באופן שהוא פוגעני פחות במתנגדת וחבריה ומבלי לגרום לשינוי קיצוני ביעודי המקרקעין.

ג. אופיה וצביונה של באר טוביה – עורכי התוכנית בחרו להתעלם גם מהשיקול של שימור אופייה וצביונה המיוחדים של המתנגדת ושל יישוביה. ההחלטות הגורפות שהתקבלו מתעלמות ממפעל ההתיישבות הוותיק הקיים וההשלכות עליו. לא ניתן לחלוק על חשיבות תרומתה של ההתיישבות החקלאית לארץ ישראל ולמדינת ישראל. המתיישבים החקלאיים עיבדו את קרקעות המדינה תקופה ארוכה כשהם חדורי אידיאולוגיה ונכונות לתרום למפעל הציוני. האגודות וחבריהן הסתמכו על אופי המקום לצורך בחירת מקום מחייתם השקט, הפתוח והמיוחד, וכמו כן לצורך בחירת מקום פרנסתם. ככל שכעת מבוקש לשנות מאופי האזור ולמעשה להפוך את האגודות לשכונות בבני ע"ש העירונית והמתרחבת יש לקחת בחשבון את העבר, נסיבות האגודות וזכויותיהם טרם שינוי מצבן לרעה.

ד. היעדר זכות טיעון למתנגדת טרם הפקדת התוכנית – זכויות המתנגדת, יישוביה וחברי האגודות נרמסות ברגל גסה, בייחוד לאור השינוי התהומי ביעוד השטחים, כפי שעולה מהתוכנית שעליה נודע למתנגדת בסמוך למועד הגשת ההתנגדות על התוכנית. היה בהחלט מקום לערוך שימוע מול המועצה ונציגיה במסגרתו היה בידי המועצה להציג באופן נכון, ראוי ומלא את כלל השיקולים אשר יש לבחון בעניינה. מחובתם של עורכי התוכנית היה לעשות כן בלב קולט ובנפש חפצה – מה שלא נעשה. הזכות להתנגדות מצומצמת ואינה עומדת ומקיימת את מלוא זכות הטיעון. במסגרת בג"צ 6450/17 הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה נ' ועדת שרים לענייני תכנון, בנייה, מקרקעין ודיור נקבע כי שיתוף מינימלי של הציבור בהליך קבלת ההחלטה על הכרזה הינו חשוב וכדאי שיעשה. מדובר בתוכנית הפוגעת פגיעת רחבת היקף במתנגדת, ביישובים שבתחומה ובחבריהן הרבים. התוכנית פוגעת בזכויות רבות ומן הראוי היה שתישמע עמדת המועצה בעניין טרם הפקדת התוכנית הפוגעת. אף מטעם זה התוכנית פסולה.

ה. חוסר סבירות – עורכי התוכנית לא שקלו את כל השיקולים הרלוונטיים, התעלמו כליל מהשלכות התוכנית על הפן החקלאי וכן לא ביססו תשתית עובדתית ראויה לקבלת ההחלטות. על כן, גם מטעם זה התוכנית פסולה. התוצאה האבסורדית הנובעת מהתוכנית – ביטול האגודות כחקלאיות והפיכתן למעשה לשכונות של בני ע"ש העירונית – מעידה על חוסר הסבירות שבשיקולים שנשקלו. מדובר בחוסר סבירות קיצוני מבלי שניתנה לכך הסמכה בחוק, באופן נמהר ותוך הסקת מסקנות שגויות ופסולות.

ו. חוסר מידתיות – גם אם עורכי התוכנית היו פועלים בתוך מתחם הסבירות, היה עליהם לפעול באופן מידתי בהחלטותיהם. המבחנים לחוסר המידתיות: היקף הפגיעה, תכלית ראויה, מידתיות הפגיעה, התאמה בין המטרה לאמצעי.

להתנגדות צורפה חוות דעת נוספת מטעם דר' יעוז ניהול ותכנון עירוני בע"מ (דודי רוס) – ביצרון וחצב הם מושבים חקלאיים מובהקים ששיעור העוסקים בהם בחקלאות הוא גבוה יחסית לעוסקים בחקלאות בישראל וקרקעות המושבים מעובדות בהשקעות גבוהות. מדובר בשטחים מניבים שמפרנסים בכבוד את החקלאים.

1. היקף יחידות דיור – היקף יחידות הדיור המוצע בתוכנית ותקופת הפיתוח והשיווק של היקף יחידות הדיור המוצע הוא בהיקף החורג מתקופת החירום, לכאורה, ולפיכך יש להקטין את היקף יחידות הדיור המוצע והיקף המתחמים לשינוי ייעוד. הבעיה העיקרית של בני ע"ש היא חוסר יציבות וחוסן כלכליים. את אלו ניתן לפתור באמצעות שטחי תעסוקה ולא באמצעות היקף גדול של יחידות דיור. פיתוח ושיווק של יחידות דיור בהיקף נרחב כזה ובזמן כה קצר יכול לפגוע ביצירת אוכלוסייה רב דורית ומתחדשת, שכן היקף גדול מאוכלוסיית היישוב יתבגר ויזדקן כאחת, מה שגם יקשה על מתן שירותים לקהילה שבשלב מסויים נדרשת למוסדות ציבור לילדים וצעירים ובשלב מאוחר יותר נדרשת לדיור ומוסדות לקשישים. מוצע לצמצם את התוכנית ולכלול בה היקף קטן יותר של יחידות דיור.

2. נפחי תנועה וכשל תחבורתי – כבר כיום קיים כשל תחבורתי. עומסי התנועה באים לידי ביטוי בשעות השיא, כלומר בעיקר בבוקר ובשעות הצהריים. תוספת יחידות דיור ותעסוקה יגדילו באופן משמעותי את הכשל במערכת התחבורה, ולכך נדרשת תשומת לב מיוחדת ומתן פתרונות לאורך כל פיתוח הפרויקט. חלק מהפתרונות צריכים לבוא לידי ביטוי באופן מידי עוד לפני פיתוח ובנייה וזאת כדי לטפל בכשל התחבורתי הקיים כבר כיום. יש למצוא פתרון תחבורתי מתאים בכל שלב בפרויקט ובכל היקף נתון שיותאם לשלב שבו הוא נמצא.

3. המתחם הצפון מזרחי – מתחם זה של התוכנית מהווה את השטח החקלאי הקרוב ביותר למושב חצב והמושקע ביותר מבחינה חקלאית. גם הותמ"ל התרשם שאכן כך הם פני הדברים וביקש לגרוע את המתחם הנ"ל מתחום התוכנית. יחד עם זאת, עדיין הוגדר חלק מהשטח כדרך ושטח ירוק.

4. מתחם דרום מזרחי – התוכנית בחלק זה מאופיינת בניצול ותפוקה נמוכה של מגורים וכוללת בתוכה, בשולי התוכנית, שטחים ירוקים ולא מידתיים. ניתן לצמצם ולגרוע מתוך תחום התוכנית את המתחם הזה ללא פגיעה משמעותית בקיבולת יחידות הדיור המוצעות.
 5. באר מים – אגודת מושב חצב – אין בתוכנית כל אמירה או פתרון לקידוח הקיים והמשמעות של השארתו במצב הקיים. יש לתאם פתרון ברור ומוגדר סטטוטורית בהוראות התוכנית וכן אחריות לביצוע.
 6. גריעת יער קיים מתוכנית הותמ"ל – אין זה מתפקידה של הותמ"ל להכליל שטחי יערות בתוכנית שכן עניינה הוא מגורים ותעסוקה כמקור הכנסה נלווה. התוכנית אינה משנה דבר בשימושים או בזכויות הבנייה ולכן מיותר להכליל את היער בתוכנית. בכל מקרה שטח היער הוא בשולי התוכנית ומנותק ממנה. היער הוא לשימוש כולל של כלל תושבי הסביבה וגם תושבי המועצה באר טוביה ואין לנכס אותו לטובת בני ע"ש. הכללת השטח של היער בתוכנית תפגע גם בפיצוי למושבים שכן רמ"י נוהגת לחשב את זכות הייזום מתוך סך שטח התוכנית. מבוקש לגרוע את שטח היער מתוך הקו הכחול של התוכנית.
 7. השארת כביש עוקף ביצרון בתוואי הקיים – להסדת הכביש מערבה אין יתרון תחבורתי והיתרון היחיד הוא יישור אסטטי ויצירת שטחים ירוקים שאותם ניתן לצמצם אם הכביש היה נשאר במקומו.
 8. ביטול שטח המיועד לבית עלמין נוסף – צרכי היישוב יכולים לקבל מענה בתחום המתוכנן להרחבת בית העלמין הקיים. אין זה עניינה של הוועדה העוסקת במתחמים לדיור לטפל בנושא של קבורה אזרחית. קביעת שטח לבית עלמין חדש סותרת באופן קיצוני את מדיניות התכנון הארצית שמתמקדת ביצירת פתרון באמצעות בתי עלמין מטרופוליניים בצפיפות גבוהה.
 9. תיקון מתחם וטבלאות לאיחוד וחלוקה – בדיקת טבלת האיזון מראה כי היא מפלה לרעה את השטחים בבעלות רשות מקרקעי ישראל ואת זכויות החוכרים שזכאים לזכויות ייזום ולפיצוי ככל שתילקח מהם קרקע. המתחם שנקבע לאיחוד וחלוקה באופן שרירותי מיטיב עם בעלי הקרקע הפרטית. מבוקש לבצע איחוד וחלוקה לגבי כל שטח התוכנית.
 10. שימושים באזור התעשייה הדרומי – הגדרת השימושים חורגת מההחלטה וקובעת שימוש במשרדים שאינם מתאימים לאזור ולא לזכויות הבנייה והבינוי שנקבעו. הגדרת תעסוקה משלימה חקלאית אינה ברורה וספק אם היא ראויה סטטוטורית. מבוקש לקבוע את השימושים כמפורט: אחסנה ולוגיסטיקה, תעשייה, לרבות תעשייה חקלאית שאינה מזהמת. זכויות הבנייה יותרו כפי שהוצעו.
 11. פתרונות קרקעיים ומנגנון פיצוי לחצב – הוועדה גלגלה במידה מסויימת את האחריות למציאת פתרון לנושא על רשות מקרקעי ישראל באמצעות מציאת קרקעות חליפיות או כל מנגנון אחר אפשרי. בדיון שנערך עם רשות מקרקעי ישראל נראה כי לרמ"י מגבלות בעניין זה וידיה כבולות. קרקעות חקלאיות זמינות באזור אין בנמצא. גם לו היו, מסירת הקרקע ע"י רמ"י תיעשה ללא פיצוי או התייחסות להשקעות בקרקע המופקעת, והכל תוך איבוד זכות הייזום.
- עיקרי התנגדות לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (משותף יחד לחצב):**
1. הליך לפי סעיף 106 ב' פסול – אין כל תוקף חוקי לפרסום הפקדה בהתאם לסעיף 106 ב' כך שכל ההליך של התוכנית הינו פסול מעיקרו עוד מראשיתו. ההחלטה התמוהה באשר לפרסום להפקדה לפי סעיף 106 ב' הנשענת על "שקילת המלצה" של החוקרת וטרם מתן המלצות החוקרת בשלב הראשון – בטלה ומנוגדת לדין. ההפקדה לפי סעיף 106 ב' יכולה לבוא רק לאחר שמוסד תכנון יחליט לקבל את התוכנית כולה או מקצתה או לשנות אותה. אין אפשרות לפרסם המלצה שטרם ניתנה. הדברים נעשו בעוד החוקרת עדיין אוספת ומבקשת מידע בהתאם להחלטת הביניים לצורך גיבוש המלצתה הסופית ובכלל המלצותיה עליה להתייחס להתנגדויות כל המתנגדים. ההחלטה על פרסום לפי סעיף 106 ב' מותירה הרושם כי ההליכים המתקיימים במסגרת הותמ"ל, לרבות בפני החוקרת, הם למראית עין. גורמי הותמ"ל ביקשו לייצר את החוקרת ולדבר מגרונה. החוקרת התבקשה לתת התייחסות ברורה ומיידית האם הכריעה ו/או ניתנה על ידה המלצה מעבר להחלטת הביניים.
 2. אי פרסום פרוטוקול – אי פרסומו של פרוטוקול הדיון מיום 19.05.19 מהווה פגיעה בזכויות המתנגדת להליך הוגן.
 3. שטחי מבני ציבור – חוק המתחמים המועדפים לדיור חוקק כהוראת שעה שבאה לענות על מחסור בהיצע לדיור ואין מטרתו לפתור את בעיית היישוב הישן, וככל שהותמ"ל פועלת לטובת היישוב הישן הרי שהדבר נעשה תוך חריגה מסמכות. ר' עת"מ 65657-11-17 כפר אז"ר – מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור. מעורכי התוכנית נמסר כי מבני הציבור שבתוכנית תוכננו למעשה לטובת היישוב הישן.
 4. המדובר בהקמת ישוב חדש בניגוד להוראת הדין – התוכנית למעשה מייצרת ישוב חדש. התוכנית מבקשת להשליש את היישוב. הקמת ישוב חדש אינה בסמכות הותמ"ל ומנוגדת להוראות החוק (סעיף 3 לחוק הותמ"ל). לא ניתנה כל הסכמה של המועצה לתוכנית בניגוד לסעיף 9 לחוק הותמ"ל. ללא שינוי גבולות מוניציפאליים מייצרים המתכננים מעין ישוב חדש.
 5. כשלון הסכמי גג – התוכנית באה להתאים עצמה לדרישת ראש עיריית בני ע"ש להיכנס להסכם גג. הסכמי גג נכשלים בזה אחר זה. הניסיון של הועדה ליישר קו עם בני ע"ש עומד בסתירה מוחלטת למטרת החוק ומכאן הפעולות של הותמ"ל בנסיבות העניין נעשו שלא בסמכות, משיקולים זרים באופן לא מידתי.

- במועד שמיעת ההתנגדויות נטען כי העובדה שהסכם הגג עולה כחוט השני כחותמת הכשר מיוחדת של הצורך של כל - כך הרבה יחידות הינו הבל. רוב התוכניות שמקדם המנהל, ורוב התוכניות שמבוצעות, היום כמו בעבר, נעשות ללא הסכם פיתוח. המימון אינו נוגע לשיקולים התכנוניים של התוכנית.
6. תוקף החוק - בוצע ניסיון מחטף להעברת התוכנית טרם יפוג תוקפו של החוק.
7. איזון במספר יחידות הדיור - בעת"מ 17-12-39456 בית יתיר מושב שיתופי בע"מ נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים הדגיש בית המשפט את חשיבות ביצוע האיזון הנדרש לעניין מספר יחידות הדיור בשים לב לטענת העותרים שם ותוך מתן משקל לשיקולים שונים, וביניהם, הצורך בהמשך הפעילות החקלאית.
8. חוסר מידתיות - הפגיעה באגודה ובחבריה קיצונית - במחי יד לבטל עמל של למעלה משני דורות לטובת תוכנית תיאורטית שאינה ברת יישום. כבר נלקחו מחבב לאורך השנים 300 דונם.
9. החמרת מצבה של בני עייש - לבני עייש אין יכולת התמודדות עם המוטל עליה בתוכנית קל וחומר עם הוראותיה המעודכנות של התוכנית אשר אף הגדילו את מספר יחידות הדיור. היישוב המוגדל לא יהיה עצמאי מבחינה כלכלית, הנטל ייפול על כתפי המתנגדת שאלה יפנו בדרישה לחלוקת הכנסות מהמועצה, כולל סיפוח אזורי תעשייה שבתחומה - והמועצה מתנגדת לכך נחרצות. תוספת יחידות הדיור המתוכננת רק תחמיר את המצב של בני עייש ותגרום לקריסה.
10. חוסר יכולת להיכנס לנבכי החומר שהועלה על ידי הותמ"ל - היות שלא הוגשה למועצה, לאגודה ו/או לב"כ השלמת ההתנגדות מטעם משרד הבינוי והשיכון, ככל שזו הוגשה, והיות שאף לא פורסמה במסמכי התוכנית באתר, הרי שאין יכולת ממשיה להיכנס לנבכי החומר הרב שהועלה על ידי הותמ"ל. נראה כי הדברים אינם מקריים ונעשו באופן מכוון על ידי גורמי הותמ"ל על מנת לסכל כל מכשול ולמנוע כל התנגדות אפקטיבית בדרך למימוש התוכנית המעודכנת שהוצאה תחת ידם.
11. תוספת יחידות דיור - תוספת של 811 יחידות דיור תביא להגדלה נוספת של האוכלוסייה מעבר לתוכנית המקורית. לבני עייש אין יכולת להתמודד עם התשתיות הדרושות כפועל יוצא מהתוספת המבוקשת. אף על פי שכמות יחידות הדיור לא השתנתה באופן דרמטי, מן הראוי היה לערוך בדיקה מעמיקה של התאמת הפרוגרמה לצרכי ציבור ביחס לפיזור המרחבי המחודש של יחידות הדיור - בדיקה אשר לא בוצעה. בהתנגדות המקורית צוין כי קיימים עומסי תחבורה אך לא ניתן מענה לנושא. כמו-כן, אין התייחסות ראויה לשלביות הביצוע. מערכת הדרכים המתוכננת מגדירה חמישה מתחמי מגורים. בתוכנית המעודכנת תוכננה תוספת מגרשים ביעוד מגורים בחלק הצפון מזרחי של התוכנית. כחלק מההתנגדות המקורית נתבקשו המתכננים לגרוע את כל חטיבת השטח הזו מהתוכנית ולהותיר את חטיבת הקרקע החקלאית בשלמות, שהרי התקרבות שטח המגורים לשטחים החקלאיים מייצרת חיכוך בעייתי, בייחוד מבחינת יצירת הגבלת השימושים בקרקע החקלאית. המתנגדות דורשת להשאיר חלק זה כשצ"פ ולא להגביל שימושים חקלאיים.
- במועד שמיעת ההתנגדויות נטען עוד כי לא נערכה בדיקה פרוגרמאטית - במתחם המגורים הדרום מזרחי יש 28 מגרשים. מגרשים שמסומנים 2059 עד 2073 ו- 2088 עד 2100. במתחם זה סך יח' - הדיור מוכפלת מבלי שנבחן אם המגרש הבודד שמספרו 4017 ששטחו קטן מ- 3 וחצי דונם ומוקצה לצורכי ציבור אכן נותן מענה לתוספת האוכלוסייה (שהוכפלה בגרסה העדכנית).
12. הרחבת שטח לצורך ספורט ונופש - מדובר בשטח שנתבקש לגרוע אותו מהתוכנית.
13. חלוקה מחדש של מגרשי התעשייה - החלוקה מחדש כפי שנעשתה בתוכנית המעודכנת אינה מאפשרת לוגיסטיקה ותעשייה חקלאית שמתאפשרת ומתקיימת רק במגרשים גדולים.
14. בית העלמין, שטחי יער, באר מים ותיקון טבלאות איזון - לא הייתה התייחסות להתנגדויות בעניין בית העלמין הנוסף, דרישת לגרעת שטח היער, הבאר הקיימת והמגבלות שהיא יוצרת ותיקון טבלאות איזון.
15. מדובר בתוכנית חדשה - מדובר בתוכנית חדשה לגמרי ולא "עדכון" של התוכנית הקודמת. נעשו שינויים רבים ומהותיים בתוכנית. אין מדובר בשינוי מינורי של דבר מה. חמור מכל הוא ההתנגדות העצמית שהגיש משרד השיכון, אף כי לא ראוי כלל כי הלה יגיש התנגדות עצמית לתוכנית שעמד מאחוריה, שכן אינו "נפגע" מהתוכנית.
16. להתנגדות צורפה חוות דעת מטעם דר יעוץ ניהול ותכנון עירוני בע"מ (דודי רוסו) - רק מוסד תכנון יכול לאמץ, לדחות או לקבל חלקית התנגדויות. החלטה כזו לא התקבלה. פרסום סעיף 106 ב' המתייחס לרצונות של אחד מתוך 12 התנגדויות (זו העצמית של משרד השיכון וחברת ערים) תוך התעלמות משאר ההתנגדויות אינה ראויה בכל קנה מידה. מירב ההתנגדויות שהוגשו על ידי המתנגדים האחרים מתנגשות באופן חזיתי עם התנגדות משרד הבינוי והשיכון, ובין היתר טענות שעוסקות בנושאים הבאים: תוספת של 811 יחידות דיור, תוספת מגרשים ביעוד מגורים בחלק הצפון מזרחי של התוכנית, הרחבת שטח לספורט ונופש, חלוקה מחדש של מגרשי התעשייה, גרעת היער וכו'.
- טענות נוספות שהועלו במועד שמיעת ההתנגדויות:**
1. אי - אפשר לקדם תכנית מתאר משום שלא ניתן לתכנן על שטחים שאין להם שיוך מוניציפאלי לרשות המקומית - אם וכאשר התכנית הזאת תאושר, התכנית המתארית שתהיה מכורח המציאות רלוונטית אך ורק לשטח הקיים שהוא 30 אחוז משטח הרשות המקומית החדשה למעשה. בפסק הדין שניתן בחודש 11/19 עת"מ 19-05-23636 עתמ (ב"ש) 19-05-23636 המועצה האיזורית שדות נגב נ' הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור ביחס לתכנית המתאר הותמ"לית 1090 - נתיבות

והמועצה האזורית שדות נגב, נקבע שלא ניתן במסגרת הותמ"ל לאשר כמות יח' - דיוור שעולה על המגבלות בתמ"א/35, ובכלל זה סעיף 8.1, כל עוד לא חל שינוי בשיוך המוניציפאלי - גם לא במסגרת תוכנית מועדפת לדיוור. במסגרת התוכנית המוצעת - 56% משטח התכנית משויכים למועצה האזורית באר טוביה. על כך עוד נוספת הבעייתיות שמדובר בשתי רשויות נפרדות לחלוטין מבחינת אופיין: האחת מועצה מקומית בעלת אופי עירוני והשנייה היא מועצה אזורית עם הכוללת יישובים כפריים. ועל זה נוסף נדבך מורכב, הקשור לשיוך מוניציפאלי למחוזות - המועצה המקומית בני עייש שייכת למחוז מרכז בעוד שהמועצה האזורית באר טוביה משויכת למחוז דרום. לפי הנטען על ידן, אם בפועל, אגב אישור תכנית מסוימת, תוענק לותמ"ל הסמכות לעקוף את הוראות תמ"א/35 ולהרחיב יישוב עירוני בתחומי יישוב כפרי אין משמעות להכפפת הותמ"ל לתמ"א/35 בחוק הותמ"ל. הקמת שכונה עירונית בשטח של מושב כפרי ללא שיוך מוניציפאלי לעיר יוצרת גם קשיים מעשיים/כאוס תכנוני.

2. תכנית אב לנפת אשקלון שיוזם ומקדם משרד הבינוי והשיכון - אותו משרד מקדם גם את התוכנית המוצעת. בתוכנית האב לנפת אשקלון מצויינים בעמוד 25 ובעמוד 35 חתכי בינוי מומלצים. חתך הבינוי שעוטף את כל הקונטור הפנימי בין המגרשים החדשים בתכנית הותמ"לית, למגרשים בבינוי הקיים, שומר על חתך בינוי מרקמי בהתאם להמלצות של תכנית האב לנפת אשקלון בעוד שכל המעטפת החיצונית של המגרשים החדשים בסמוך לכל השטחים החקלאיים של מושב ביצרון, מעידה על אופי בינוי קונטרסטי שאינו מומלץ על - ידי אותו משרד שמקדם את שתי התכניות. בתוכנית נפת אשקלון יש מגרשים עם בניינים בגובה של 8 - 9 - 12 קומות. הדבר ראוי לבחינה מחודשת.

3. הותמ"ל אינו יכול לעקוף את ועדת הגבולות - מסלול הותמ"ל לא נועד ואינו יכול להיות המסלול שעוקף את ועדת גבולות ומדובר בהליכים נפרדים שמתנהלים בפני רשויות שונות. הדברים האלה גם מעלים ספקות בנוגע לסבירות ההחלטה לאשר תכנית מועדפת לדיוור אשר אין ודאות כי ניתן יהיה לממשה בעתיד הקרוב או אי פעם. האצת הליך התכנון באמצעות מסלול הותמ"ל מכתיבה למעשה לוועדה הגיאוגרפית את פני הדברים.

4. הפסד כלכלי נוסף לאגודות - תמ"א/35 קובעת מגבלה על גודל של כל יישוב. מושב חצב נכון ללוח 2 ל- תמ"א/35 מוגבל ל- 400 יח' - דיוור וביצרון ל- 450 יחידות דיוור. ברגע שתוכנית המוצעת תאושר, ישנה מגבלה קרקעית להמשך פיתוח היישובים האלה. ברגע שלוקחים מהם כמעט את כל הקרקע שהיא קרקע שהיום משמשת אותם לעבודה אינטנסיבית חקלאית, ברגע שחברי האגודה ירצו עוד 10/15 שנה וצורכי היישוב יכתבו הרחבה נוספת לא תהיה למעט הקצאת עוד שטח משטחי החקלאות. זאת אומרת שההפסד כלכלי שהוא לא נגמר עם אישור התכנית אלא צפוי להשפיע גם בעתיד.

עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון:

להתנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965:

1. מוצע לדחות את ההתנגדות. אין פגיעה כוללת בחקלאות ונעשתה עבודה מדויקת של התאמות ותיאומים מול היישובים וכן מול משרד החקלאות. חלק מהשטחים צומצמו כולל הורדת כל השכונה המזרחית שבחלקה יש חממות פעילות. מדובר בנושא קנייני ולא תכנוני. ר' מענה בנושא במסגרת הסוגיות העקרוניות.

נערכה בדיקה היקף השטח בחפיפה בין התכנית למשבצות החקלאיות:

H	G	F	E	D	C	B	A
סה"כ השטח הנפגע בתוספת הבאפר	תוספת שטחים מושפעים - באפר 50 מטר מגבול תמ"ל	השטח הנפגע	סך שטח בשינוי לצרכי ייעוד מחקלאות	שטח הישוב לצרכי חקלאות	מתוכנן שטח המחנה	שטחי משבצת	יישובים נפגעים
באחוזים E+G/F	הערכות חסר- 20% מגודל השטח הנפגע	באחוזים E/F	בדונם - מוערך מדידת הפוליון	בדונם B-C	בניה ק"מ בשטח משבצת בדונם (נכון ל 2016 על פי המארג)	נתוני משרד החקלאות נכון ל 31/12/17	
35.5%	190	29%	842	2813	1595	4408	חצב
7%	49	6%	247	4021	1129	5150	ביצרון
17%	27	14%	134	936	274	1210	מוסד כנות
	60		300				מוא"ז באר טוביה
1957	326		~1631				סה"כ

לעניין העיבוד החקלאי - צוות התכנון תומך בהתרת העיבוד החקלאי כל עוד לא בוצע פיתוח והכל בתנאי שהלה אינו עומד בסתירה עם הסכם פדיון הקרקע עם רמ"י, בעלי הקרקע. כאמור, הוצעו קרקעות חליפיות ע"י רמי.

לעניין הכללת שטחי היער בתחומי הקו הכחול - הכללת החורשה בתכנית באה לאפשר שמירתה וטיפוחה במסגרת פתוח היישוב. כל פעולה תתואם עם קק"ל, בהתאם להוראות התכנית כיום, החורשה מוזנחת ודלילה. התקיימו פגישות עם קק"ל שבאחריותם פיתוח ושיקום היער. בשל פיתוח המגורים קק"ל מעוניינים לקדם את פיתוח היער. לבקשת הרשות, נכלל היער בתחום התכנית על מנת לשקמו וזאת בתיאום ואישור עם הגוף האחראי, דהיינו, קק"ל.

2. מוצע לדחות את ההתנגדות. קיימת תלות בהסכמי גג ולכן לא מדובר בהוספת יחידות דיור בלחיצת כפתור.
- א. מוצע לדחות את ההתנגדות.
- בהליך שנעשה במסגרת הותמ"ל אפשר להתקדם ולייצר את כל ההבנות ושיתופי הפעולה והתיאומים הנדרשים על אף החסמים הרבים. התכנית התקדמה מהר, למרות כל החסמים ובמקצועיות רבה.
- ב. מוצע לדחות את ההתנגדות.
- ה. מוצע לדחות את ההתנגדות. תכניות ותמ"ליות אינן מתנות שלביות על מנת שלא לייצר חסמים בפיתוח יחידות הדיור. נושאי השלביות בביצוע אכן חשובים והם יעוגנו בהסכם הגג. חברת ערים מקדמת הפיתוח של מתחם התעסוקה בקדימות עם מתחם המגורים הראשון. כל נושאי הביצוע וההקמה יוסדרו בתכנית הפיתוח וניתן לעגן אותם במסגרת הסכם הגג.
- התוכנית הוכנה כך שהפיתוח בשלבים ראשונים לא ישען על היישובים הסובבים: יבנו את כל מוסדות הציבור בו - זמנית יחד עם יח' - הדיור.
- ו. מוצע לדחות את ההתנגדות. מטרת הכנסת היער אל תוך שטח התכנית היא לטפל בו. היער כיום הוא מוזנח. על אף שהוא נמצא בתחום המרחב של באר טוביה, אין מי שמטפל בו, גם לא קק"ל. המטרה לנסות לטפל בו, להקצות חלק מהמשאבים של התכנית לצורך שמירה ואחזקה שלו. הכול בכפוף לאישור קק"ל שהם בעלי הקרקע הם בעלי התכנית, ובעצם לא נעשה שום דבר ללא אישורם.
- ח. מוצע לדחות את ההתנגדות. תכנית המתאר התחילה הרבה אחרי תמ"ל/ 1079. התוכנית הזו הוצגה בפניהם ואומצה על ידם. הם הגדילו אותה אף יותר מתוכנית זו.
- ט. מוצע לדחות את ההתנגדות. התכנית מיטיבה עם היישוב הקיים בכל התחומים: קישורים, מענה פרוגרמטי, איכות חיים, בסיס כלכלי, התחדשות עירונית. התכנית תואמת את מדיניות הממשלה ואת תוכנית המתאר אשר זיהתה פוטנציאל רב בפיתוח בני עייש כיישוב עירוני העתיד לגדול באופן משמעותי, הן בשל מיקומו האטרקטיבי, והן בשל הטופוגרפיה המישורית והקומפקטיות. על בסיס כל אלה יש לבני עייש הפוטנציאל להפוך לשחקן משמעותי במרחב עיישי טיפוח הזהות המקומית הייחודית, תוך צמיחה ומשיכה של אוכלוסייה חדשה בהיקפים נרחבים. במקביל, תכנית להתחדשות עירונית של אזור המרכז הוותיק נמצאת בשלבי הכנה. התכנית ישימה מבחינת תחשיב כלכלי, מבחינת הבינוי והדרכים המתוכננות בה.
- י. מוצע לדחות את ההתנגדות. תמ"א/35 לא מגבילה גודל ישוב מיוחד. אין פרשנות שמציעה להגביל גודל של יישוב מיוחד. יהיו ביקושים לדירות של בני עייש עיישי בנים ממשיכים שאין להם בכלל כרגע שטח להתפתחות וגדילה, וכן מענה לביקושים הגדולים שקיימים באזור.
- יב. מוצע לדחות את ההתנגדות. תכנון שטחים אלה נעשה במסגרת כל עקרונות התכנית ופרישתה על השטח. נושא הבעלויות לא היווה שיקול בתכנון והיחידות הנ"ל, גם אם אינן חלק מהסכמי גג, הן חלק אינטגרלי מהתוכנית.
3. מוצע לדחות את ההתנגדות.
- נבחנו הרבה חלופות.
- בהתאם לעיקרון של צפיפות יישובי התכנון סובב את היישוב הישן ולא נבנית בני עייש עלית או מזרחית או מערבית. השכונה המזרחית ירדה מהפרק אף שגם היא היוותה ניסיון לסגור את היישוב עם תוספת בנייה.
- א. מוצע לדחות את ההתנגדות. הייתה התנהלות מול משרד החקלאות לא פעם, הם לא הגישו התנגדות לתוכנית. מדובר בתוכנית מקצועית.
- ב. מוצע לדחות את ההתנגדות. רמ"י אמורה לנהל את המו"מ על חילופי קרקעות ו/או מתן פיצוי.
- מתן פיצוי חלופי לקרקעות לא אמור להיות שיקול תכנוני, בדיון על השגות לתכנית.
- ג. מוצע לדחות את ההתנגדות. נושא גבולות השיפוט מתנהל במקביל להליך התכנוני.
- הייתה הצעה של ועדת גבולות בעבר לאחד את בני עייש עם גדרה. התכנית המוצעת עונה על המטרות שלה ואין זה ישים להתחבר עם גדרה. בכלל איחוד רשויות לא רלוונטי לנושא התכנוני.
- ד. מוצע לדחות את ההתנגדות (ר' סעיף 9 לסוגיות העקרוניות).
- ה. מוצע לדחות את ההתנגדות (סעיף 11 לסוגיות העקרוניות).
- משרד הבריאות פסל נכון להיום את הבאר כמקור למי שתייה. כבר כיום היא גורמת לחלק מאוד גדול מגני טל להיות בתחום של המגבלות שלה. זהו נושא קנייני ופחות תכנוני.
- ו. לעניין חוות הדעת של אילן מרכוס –
- 1.
- א. מוצע לדחות את ההתנגדות. ישנה תוכנית מאושרת לחיבור אזור התעשייה ראם לצומת ראם. בשנתיים- שלוש האחרונות נתיבי ישראל בחנו בצורה מפורטת את החיבור על - ידי ביצוע מחלף בצומת ראם שיאפשר חיבור שלא יפריע לתנועה הבין - עירונית באזור הזה.
- ב. מוצע לדחות את ההתנגדות. הנושא של כביש 7 הועלה זה מכבר על - ידי המועצה. מבדיקה שנערכה, אין אפשרות לחבר את פארק תעשיות ראם ישירות לכביש 7. זה לא נרשם כחלק מתנאי של הבדיקות הבה"ת.
2. מוצע לדחות את ההתנגדות. אמנם נכון שיש היום פקקים בכביש שמחבר בין גן-יבנה לבני עייש, מכמה סיבות – 1. חלק גדול מתושבי גן-יבנה עוברים דרך בני עייש כדי לצאת החוצה. 2. הצומת

ביציאה מגן-יבנה הוא פקוק. כרגע נת"י מקדמת מחלף בכניסה לגן-יבנה שפותרת את הפלונטר שם כך שתושבי גן - יבנה יצאו משם ולא דרך בני עיי"ש. המחלף מאושר סטטוטורית מזמן. כרגע נת"י עובדים על תכניות מפורטות לביצוע של שדרוג עד הלום והכניסה לגן יבנה. מעבר לזה יש את תוכנית לכביש הצפוני של גן - יבנה שיוצא לגן דרום שייתן מענה גם לגן - יבנה וגם לתושבים של בני עיי"ש. מעבר לזה, מעגל תנועה בכניסה לבני עיי"ש, גורם לפקק אדיר בכל שעות היום. אחת המטרות הראשונות בתוכנית הן לטפל בצומת. נת"י יטפלו בכך בעוד שהתוכנית מציעה עוד הרחבה בצומת.

5. מוצע לדחות את ההתנגדות. 20 אחוז שימוש בתחבורה ציבורית זו לא השאיפה של התכנית. העניין שאוב מהמודל התחבורתי של משרד התחבורה בהינתן הפתרונות של התחבורה הציבורית באזור. למרות שהמודל מניח רק 20 אחוז שימוש בתחבורה ציבורית, כל הגישות וכל הצמתים עובדים ברמת שירות טובה וסבירה. יחד עם זאת, התוכנית בוחנת את האפשרות של שימוש נרחב יותר בתחבורה ציבורית, ועל כן דאגנו למעבר של קו פנימי בבני עיי"ש. כן יקוצרו הקווים הבין - עירוניים כדי לאפשר שירות טובה יותר עם מסוף מקומי שייתן מענה לשטחים של התחבורה הציבורית, כולל עם גישה אפשרית לתחנת הרכבת העתידית של גדרה, כך שהמטרה להביא לשימוש מוגבר של תחבורה ציבורית. בדיקות הבה"מ מבוססות על מודל תחבורתי ממוחשב של משרד התחבורה עם נתונים של משרד התחבורה. במסגרת התוכנית נלקחו בחשבון גן יבנה, גדרה, תכנית המתאר של אשדוד שנמצאת בהכנה. כל הגידול באזור נבדק נכון לשנת 2040.

חוות דעת של דר יעוז ניהול ותכנון עירוני בע"מ (דודי רוסו) –

4. מוצע לדחות את ההתנגדות. החלק הדרומי משלים את היישוב הקיים עד לפארק העירוני ומאפשר להגדיר את דופן הפארק ואת קצהו של הרחוב הראשי, רחוב הניצחון. החלק הדרום מזרחי מאפשר את החיבור למערכת הכבישים וליציאה לכביש העוקף המערבי. ביטול השכונה המזרחית הוריד מתמהיל הדירות יחידות דיור גדולות ומרקם פחות צפוף, ואת המשך המרקם הוותיק. העיבוי בדרום נועד לפצות על החוסר הנ"ל במגוון של דירות. אין קרבה לבתי מושב חצב בחלקות א.

להתנגדות לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965:

12. מוצע לדחות את ההתנגדות. ראו התייחסות בנוגע למגרש 6038 במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 17).
13. תעשייה חקלאית ניתן לקיים באחד המגרשים הגדולים. לוועדה המקומית יש אפשרות לאחד מגרשים במידת הצורך. הוכנסו שימושים חקלאיים לבקשת משרד החקלאות.

טענות נוספות (ממועד שמיעת ההתנגדויות):

1. מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 4).
2. מוצע לדחות את ההתנגדות. תכנית נפת אשקלון היא תוכנית מנחה של משרד הבינוי והשיכון, תכנית אב מרחבית שהתבססה במסגרת החלטת ממשלה לגבי צפי פיתוח מגורים באזור המרכז לשנת יעד 2048 והמלצות של מועצה לאומית לכלכלה. התוכנית כוללת גם את אזור גדרה ובני עיי"ש. תכנית נפת אשקלון מדברת על צפיפות ממוצעת בין 20 ל - 25 יח' - דיור/דונם נטו. התוכנית המוצעת מקדמת צפיפות מיטבית במסגרת קו כחול במסגרת המגבלות של חיל אוויר באזור כך שמוצעת צפיפות של כמעט ל - 14 יח' - דיור / דונם נטו.
4. מוצע לדחות את ההתנגדות. יחידות הדיור המתוכננות בתוכנית זו לא מיועדות למושבים כי אם לבני עיי"ש. תמ"א/35 לא מגבילה גודל ישוב מיוחד. גם לא נאמר בפרשנות כזאת או אחרת, שהיא אמורה להגביל גודל ישוב מיוחד. אם יידרש להוסיף סעיף בתקנון, שמבהיר את הנקודה הזאת כדי שלא תיווצר סתירה ל - תמ"א/35 לכאורה - אין מניעה לעשות זאת.

התייחסות צוות הותמ"ל:

להתנגדות לפי סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965:

2. א. מוצע לדחות את ההתנגדות.
העבודה נעשתה ע"י צוות מקצועי רב-תחומי מדיסציפלינות ולוותה על - ידי משרד הבינוי והשיכון. בוצע ניתוח של המצב הקיים בשטח ואיתור כל מגבלות הגובה הסטטוטוריות שנובעות מהתשתיות. נבחנו חלופות תכנון. התוכנית פותחה ברגישות רבה מאוד. מדובר בתכנית שעיקרה הלכתיות, בנייה מרקמית, בשים דגש לרשת הרחובות ולפיזור הבינוי באופן שתומך בזה. התוכנית לוותה באדיקות על - ידי משרד הבינוי והשיכון. אין זו תוכנית שנעשתה כלאחד יד.
1.2. מוצע לקבל את ההתנגדות. אין שום מניעה לגרוע את היער מהתכנית משום שיש עליו תכנית מאושרת אחרת, ליער.
3. י. מוצע לדחות את ההתנגדות.
מדיניות הממשלה, משרד התחבורה והאוצר (ולצורך כך נוסדה ותמ"ל), היא להביא לשיפור מערך התחבורה הציבורית.
ביחס לחוות הדעת של דר יעוז ניהול ותכנון עירוני בע"מ (דודי רוסו) –
3. המתחם הצפון מזרחי - מוצע לקבל את התנגדות משב"ש בחלקה ולייעד שני מגרשים למגורים ומגרש אחד לשב"צ.
7. כביש עוקף בצרון – בהתאם לעמדת צוות התכנון – לעניין התוויית הדרך כך שתתאים למעבר משאיות שיסיט אותן ממעבר על שדרות הנצחון – בתוך הציר הראשי בבני עיי"ש.

9. איחוד וחלוקה על כלל שטח התכנית – כאמור – שטח או"ח 100 דונם כשסך שטח התכנית 1680 אינו פרופורציונלי ולא נכון להכליל בתחום האו"ח את כלל שטחי התכנית ולא נהוג להעמיס על השטח לאו"ח צרכים אחרים.
<u>להתנגדות לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 :</u> תינתן התייחסות לנושאים הבאים : 1. ר' מענה במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 1). 4. מוצע לדחות את ההתנגדות. זהו כמובן איננו ישוב חדש. אין הליך של תכנון של ישוב חדש. המתחם הוכרז בקבינט הדיור כמתחם מועדף לדיור, ולא כישוב חדש. הוא עבר תהליך תכנון בהתאם לזה. לעניין ההתנגדויות הנוספות שנשמעו במועד הדיון – 4. מוצע לדחות את ההתנגדות. לעניין תמ"א / 35, תיקון 1 ביטל את המגבלה על גודל היישוב. היא גם נתמכת על ידי ההכרזה של התכנית בקבינט.
<u>המלצות החוקר :</u> 1. לקבל את ההתנגדות בחלקה, כמפורט בהמלצתי בנושא השטחים החקלאיים של חצב במסגרת הסוגיות הסוגיות העקרוניות (סעיף 13) (כמו גם המלצתי בנושאי תחבורה, שטחי יער, השפעה על עיבוד שטחים חקלאיים, בית עלמין ונושאים נוספים שנכרכו בסעיף הנ"ל – ר' סעיפים 8, 9, 12 ו-16). טענות בנוגע להפקעות עבר לטובת בני ע"ש, אף אם יימצאו נכונות כשלעצמן, אינן שייכות לתוכנית הנדונה ואין להן נפקות על עיצוב התוכנית או תהליך אישורה בותמ"ל. 2. לדחות את ההתנגדות בחלקה. ראו מענה ביחס לכלל הסוגיות שהועלו: יחס בין תוכנית מתארית של היישוב לתמ"ל, חריגה מסמכות, בני ע"ש כאזור כפרי מיוחד בהתאם לתמ"א 35, הגידול המהיר הצפוי ביישוב היישוב, עודף מבני הציבור, גריעת שטחי היער וההצמדות ליעד יח"ד שרירותי לצורך כניסה להסכם גג – במסגרת המלצותיי בפרק הסוגיות העקרוניות (סעיפים 1, 5 ו-12). ביחס ליתר הסוגיות, מקובלת עליי עמדת המתכננים בעניין. לעניין סעיף 2.2. אוסיף כי – הותמ"ל מוסמכת לעשות שינויים לתכנית מתאר מחוזית וכשמדובר בשני מחוזות אפילו הגיוני יותר שהתכנית תידון במוסד תכנון ארצי. 3. לקבל את ההתנגדות בחלקה. קיבלתי את עמדת צוות התכנון באשר לבחינת חלופות ראוייה שקיימו המתכננים בתוכנית וכי התוכנית לא נערכה כלאחר יד, בניגוד לנטען בהתנגדות. עם זאת, נושאים תכנוניים שהעלו המתנגדים (ואת חלק מטענותיהם קיבלתי) זכו להתייחסות במסגרת הסוגיות העקרוניות, וביניהם: פתרון קרקע חלופית (סעיף 13), החלטת וועדת גבולות (סעיף 4), בית עלמין (סעיף 9), באר מים (סעיף 11), פתרון לסוגיית המגרשים המיועדים לתעשייה תומכת חקלאות (סעיף 18) ונושאים תחבורתיים (סעיף 16). 4. לעניין סעיף 3. ד. – התעלמות מאזורי חיץ – הכביש העוקף המערבי מהווה חיץ בין התכנית לבצרון והוא מוקף בטבעת ירוקה שיוצרת הדרגתיות בין הבינוי המוצע בתכנית לבין המרחב הכפרי. - לעניין סעיף 3. ט. יוסף – חברת ערים שהינה יוזמת התכנית נותנת את המסגרת להוצאת התכנית לפועל וככל שיקללו בהסכמי הגג אז גם הם יסייעו במימון מימוש התכנית. תכנית זו, כמו דומותיה, אינה נדרשת לדון או לעסוק במימון הצעדים הנחוצים ליישומה. מעל לנדרש יצוין כי נמסר לי שחברת ערים תיקח חלק במימוש התכנית. לעניין פיצויים לוועדה המקומית לפי סעיף 197 – מתנהל הליך שינוי גבולות מתוך הנחה שהשטח שתוכנן יועבר בסופו של דבר לתחום המוניציפלי של בני ע"ש ובהתאם יעשה עדכון של מרחב התכנון. מאחר ומדובר בתכנית משביחה, הוועדה המקומית גובה היטלי השבחה ובאמצעותם מצטמצמת החשיפה לתביעות לפי סעיף 197 (או שהיא יכולה לכסות באמצעותם את התביעות). לדחות את ההתנגדות. מטרת הוספת יחידות הדיור היא מקסום ניצול הקרקע (שהינה, כידוע, משאב יקר – סעיף 8 לסוגיות עקרוניות). לעניין הפגמים במישור החוקתי-מנהלי – ראו המלצתי במסגרת הסוגיות העקרוניות לעניין טענת הצורך בשימוע טרם הפקדת התוכנית (זכות תיאום) – סעיף 19 לסוגיות עקרוניות. - עוד אוסיף לעניין הטענה בדבר התעלמות מהפגיעה בחקלאות כי מחסור הדיור ברמה הארצית שינה סדרי עדיפויות לאומיים והביא להאצת פיתוח גם – לצערנו – על חשבון שטחים חקלאיים. בניסיון לשמור על צביון המועצה האזורית באר טוביה ועל החקלאות בתחומה, צמצמה הוועדה שטחים במזרח התכנית מחצב. בנוסף, לעניין הטענה לאי מידתיות וחוסר הסבירות – מדובר בתכנית בהיקף פיתוח משמעותי שקובעת "עתיד חדש" לבני ע"ש. - חוות דעת של ד"ר יעוז ניהול ותכנון עירוני בע"מ (דודי רוסו) – 1. לדחות את ההתנגדות. המתכננים הצהירו בדבר יכולתה של בני ע"ש להכיל את כמות יח"ד המוצעת בתוכנית. טענה בדבר היעדר חוסן כלכלי דרוש לבני ע"ש מקורה בחשש המוצדק מפני פגיעה לא הכרחית בשטחים חקלאיים מניבים. ואולם, לא צמצום היקף יח"ד הוא שיביא לחברי האגודות את הגאולה, אלא הימנעות מפגיעה בשטחים החקלאיים, ככל שרק ניתן, והוצאתם מתחומי התוכנית. על כך ראו הרחבה במסגרת המלצתי בפרק הסוגיות העקרוניות (סעיף 14). 2. לדחות את ההתנגדות. ראו התייחסות לנושא הבה"ת ושלביות הנוגעת לפיתוח תחבורה במסגרת הפרק המתאים בסוגיות העקרוניות (סעיף 16).

3. **לדחות את ההתנגדות.** ראו מענה בנושא בפרק המתאים במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 8).
 4. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** קיבלתי את מענה המתכננים בדבר נחיצות המתחם הדרום מזרחי לצורך יצירת חיבור למערכת הכבישים הקיימת והמתוכננת. עם זאת, יש לצמצם את היקף המתחם בהתאם להמלצתי במסגרת הפרק המתאים בסוגיות העקרוניות (סעיף 13).
 5. **לדחות את ההתנגדות.** ראו מענה בנושא בפרק המתאים במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 11).
 6. **לקבל את ההתנגדות.** ראו מענה בנושא בפרק המתאים במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 12).
 7. **לדחות את ההתנגדות.** כביש בצרון הקיים לא ברוחב המתאים ובלי התשתיות המתאימות. המטרה שיעביר תנועת משאיות שהיום עוברת ברח' הנצחון כך שהוא תוכנן בתנוחה שתאפשר לעמוד בדרישות אלה.
 8. **לקבל את ההתנגדות.** ראו המלצתי בנושא במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 9).
 9. **לדחות את ההתנגדות.** לפי עמדת מגישי התוכנית, התוכנית מאוזנת כלכלית. אני מקבל את עמדת צוות הותמ"ל לעניין זה.
 10. **לקבל את ההתנגדות בחלקה** כמפורט בנושא בפרק המתאים במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 18).
 11. **לדחות את ההתנגדות.** אין מדובר בסוגיה תכנונית. כל שיש בידי לעשות הוא לצאת בקריאה נרגשת לרמ"י ולצוות הותמ"ל לאתר שטח חלופי שייתן פתרון ראוי ומתאים לצרכיהם של החקלאים מחצב.
- המלצות החוקר להתנגדות לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה :**
1. **לדחות את ההתנגדות.** ראו המלצתי לעניין הטענה לפגמים בפרסום לפי 106ב' במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 1).
 2. **לדחות את ההתנגדות.** תמליל הישיבה המלא קיים באתר. מדובר בתמליל ימי שמיעת ההתנגדויות של התכנית המופקדת. תמליל זה נמסר לי מועלה לאתר אחרי הדיון בוועדת המשנה והמליאה.
 3. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראו המלצתי בנושא הקצאת שטח למבני ציבור במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 10).
 4. **לדחות את ההתנגדות.** ראו המלצתי בנושא במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 6).
 5. **לדחות את ההתנגדות.** כפי שהבהרתי מס' פעמים כמענה לטענות שעלו בנושא, הסכם גג אין ראוי שיאפיל על שיקולים תכנוניים. ראו הרחבה בנושא בפרק המתאים במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 1).
 6. **לדחות את ההתנגדות.** החוק עמד בתוקף עד יום ה- 16.6.2020 כולל.
 7. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראו המלצתי בנושא תוספת יח"ד במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 13).
 8. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראו דיון בנושא האיוון הראוי לצורך צמצום פגיעה שטחים חקלאיים במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 13).
 9. **לדחות את ההתנגדות.** ראו המלצתי בנושא תוספת יח"ד במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 8). חלוקת הכנסות במסגרת המועצה האזורית אינה עניין לתכנית זו.
 10. **לדחות את ההתנגדות.** בשלב הדיונים הנוכחי אין עומדת עוד למתנגדים הטענה בדבר היעדר זמן מספק לצלול לחומרים המעודכנים שהופקדו לפי ס' 106 ב' לחוק. כל מתנגד נשמע בהרחבה (לא צומצם לגדרי התנגדותו הכתובה) ויכול היה להביא לידי ביטוי בימי השימועים שנערכו בפני תובנות וטענות שנצברו אצלו עד אותו מועד.
 11. **לדחות את ההתנגדות.** ראו המלצתי בנושא תוספת יח"ד (סעיף 8) וכן בנושא שלביות ביצוע במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 15).
 12. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראו המלצתי בנושא הרחבת המתחם המיועד לספורט ונופש על חשבון השטחים החקלאיים בפרק המתאים במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיף 17).
 13. **לדחות את ההתנגדות.** קיבלתי את מענה המתכננים בעניין האפשרות לאיחוד מגרשים (סעיף 18).
 14. **לדחות את ההתנגדות.** טבלאות איוון - החלטה על גבולות האו"ח היא תכנונית ואין מקום להעמיס על שטח מתוך התכנית את כלל התכנית (מדובר בשטח של או"ח של 100 דונם מתוך 1680 דונם שטח התכנית). ראו המלצתי לעניין כל הנושאים שהוזכרו במסגרת הסוגיות העקרוניות (סעיפים 9, 11, 12).
 15. **לדחות את ההתנגדות.** אין מדובר בתוכנית חדשה כי אם תיקון התוכנית הקיימת, השומר על עקרונות התכנון אשר ליוו את התוכנית מלכתחילה. התוכנית פורסמה על מנת שכל מי שרואה עצמו נפגע ממנה יוכל להתנגד.
 16. **לדחות את ההתנגדות.** הוספת יחידות הדיור בוצעה לאחר קבלת הקלות על ידי משרד הבטחון. לדברי גב' צרף נתניהו מבין אני כי במועד הפקדת התוכנית טרם פורסם דו"ח משרד הביטחון (וממילא לא נתן האחרון הסכמתו). מכאן בא לעולם עיקר הצורך בהתנגדות עצמית (ואין מדובר במקצה שיפורים מצד היזם). הפרסום לפי 106ב' אינו חייב להתבסס על עיקר ההמלצות או להכריע ראש בראש התנגדות אחת מול רעותה, אלא לשקף את השינויים התכנוניים הנדרשים בעיני מוסד התכנון/החוקר. באותה מידה, יכול החוקר לקבל המלצה אחת במלואה אף שמולה עומדות אינספור התנגדויות סותרות אם נראה הדבר בעיני מוצדק, נכון וראוי.
- ההתנגדויות הנוספות שנשמעו במועד הדיון :**
1. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראו המלצתי בנושא ועדת גבולות במסגרת הסוגיות התכנוניות (סעיף 4).

2. **לדחות את ההתנגדות.** תוכנית נפת אשקלון היא תוכנית מנחה של משב"ש ואינה מחייבת את הותמ"ל אף אם יוזם התוכנית – בשני המקרים הוא אותו משרד ממשלתי. תכנית נפת אשקלון היא תכנית שמתווה עקרונות מנחים. תמל/ 1079 היא תכנית מפורטת שבמסגרתה נבחן גובה הבינוי ביחס לסביבתה.
3. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** ראו המלצתי בנושא ועדת גבולות במסגרת הסוגיות התכנוניות (סעיף 4).
4. **לדחות את ההתנגדות.** מדובר בנושא כלכלי (הפסד שטחים עתידיים של המושבים עקב התרחבות) שאין נכון לדון בו במסגרת הדיון הנוגע לתוכנית מועדפת לדיור שהשפעותיה על אותו הפסד כלכלי צפוי, גם בהתאם לנטען ע"י המתנגדים, הן עקיפות בלבד. המסלול המתאים לתביעות בגין נזקים אינו בדרך של הגשת התנגדות לתוכנית.

תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת היישוב	
מס' התנגדות: 9	תאריך שימוע: 21.06.20
המתנגד: מושב בצרון – האגודה החקלאית	
המייצג: בריקמן משה – מזכיר	
עיקרי ההתנגדות:	
1. פגיעה בזכויות קנייניות של האגודות ובחופש העיסוק של חברי האגודה – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. כמו כן – א. התעלמות במופגן מהאגודה – האזכור היחיד של בצרון היא בדברי ההסבר הקשורים למיקום התוכנית ולהסדרת עמודי חשמל – מדובר בהעלמה מכוונת של האגודה ושל העובדה המשמעותית כי רוב השטחים החקלאיים בתוכנית הינם שטחי האגודה. ב. כביש עוקף בצרון המסומן בתוכנית – תוכנן ובוצע על ידי המועצה האזורית באר טוביה. בשעתו, בתיאום עם בצרון תוך מניעת פגיעה בחלקות חקלאיות גובלות. תוואי הכביש הקיים הינו בגבול החלקות החקלאיות במתכוון. התוכנית המוצעת מיישרת את תוואי הכביש ויוצרת הפקעה של 23 דונם נוספים תוך פגיעה בשורה של חקלאים. הדבר יגרום להוצאות נכבדות בשל הצורך בהעתקת תשתיות והשוואת שטחים בין משקים. לפיכך יש להותיר את הדרך הקיימת. 2. פגמים בהליך התכנוני – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 3. פגמים בשיקולים התכנוניים – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 4. פגמים במישור החוקתי – מינהלי – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה.	
חוות דעת מטעם דר יעוז ניהול ותכנון עירוני בע"מ (דודי רוסו) – 1. השארת כביש עוקף ביצרון על פי התוואי הקיים – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 2. נפחי תנועה וכשל תחבורתי – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 3. הכללת יער קיים לתוכנית הותמ"ל – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 4. ביטול שטח המיועד לבית עלמין – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 5. תיקון מתחם וטבלאות לאיחוד וחלוקה – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 6. אזור התעשייה הדרומי – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 7. שמירה על רצף הספקת המים וחיבורי קווי השקיה – בתחום המיועד להקמת שכונת מגורים בבני עיי"ש עובר קו השקיה ראשי של מים. ניתוק קו ההשקיה ללא חיבור מוקדם יותר לקו ולבוסטר מערבי תשאיר את הקרקעות החקלאיות של מושב בצרון ללא הספקת מים רציפה. על כן נדרש להוסיף לתקנון התוכנית כי תנאי לניתוק קו ההשקיה הקיים הוא הקמת קו חליפי וחיבורו לבוסטר לשמירת רצף אספקת מים לחקלאות. 8. קו החשמל – נדרש להזיז את קו החשמל.	
עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון:	
1. מוצע לדחות את ההתנגדות. הכביש המערבי יושר בקטע קטן שאורכו כ 425 מ'. שטח היישוב: 9.7 דונם. יישור הכביש נדרש מכמה סיבות: 1. הכביש הקיים אמור להיות מוכפל- היינו תוספת של נתיב בכל כיוון. 2. צורך לייצר רצועה ירוקה כחיץ עם השטחים החקלאיים של בצרון, 60 מ' כולל הכביש. 3. המשך רצועת הבינוי ברוחב שמאפשר מגרשי בנייה סבירים בגודלם. הכביש המוצע יאפשר הזרמת תנועה מאוד כבדה גם של משאיות. יש לסלול חלק גדול ממנו מחדש. מענה לחוות דעת מטעם דר יעוז ניהול ותכנון עירוני בע"מ (דודי רוסו) – 8. מוצע לדחות את ההתנגדות. מדובר בדרישה של חברת חשמל.	

ליתר הנושאים שהועלו בהתנגדות ראו מענה של צוות התכנון במסגרת ההתייחסות להתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה.
התייחסות צוות הותמ"ל: ראו מענה של צוות הותמ"ל לטענות המתנגד במסגרת ההתייחסות להתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה.
המלצות החוקר: • 1-4 – ראו המלצות לטענות שהועלו במסגרת המענה להתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. המלצותיי בעניין חוות דעת מטעם דר יעוץ ניהול ותכנון עירוני בע"מ (דודי רוסו) – • 1-6 – ראו המלצות לטענות שהועלו במסגרת המענה להתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 7. לדחות את ההתנגדות. אכן, רציפות אספקת מים אל שטחים חקלאיים הינה עניין בעל חשיבות רבה. אולם, עניין זה צריך לבוא על פתרונו מחוץ להוראות התוכנית ובהסדר שבין מושב בצרון לבין הרשות האמונה על הולכת המים. ברי, כי במועד מתן היתרי בניה, בעת שיונח בפניה סקר תשתיות, תתייחס לכך גם הועדה המקומית. 8. לדחות את ההתנגדות. טענה שהועלתה בעלמא. לא ברור מדוע נתבקשה הזת הקו. כן הוברר לי שמדובר בדרישה של חברת החשמל.

תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת היישוב	
מס' התנגדות: 10	תאריך שימוע: 21.06.20
המתנגד: מושב חצב – האגודה החקלאית המייצג: ציון משה, עו"ד ועדן מושיב, עו"ד עיקרי ההתנגדות:	
1. פגיעה בזכויות קנייניות של האגודות ובחופש העיסוק של חברי האגודה – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 2. פגמים בהליך התכנוני – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 3. פגמים בשיקולים התכנוניים – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 4. פגמים במישור החוקתי – מינהלי – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. חוות דעת מטעם דר יעוץ ניהול ותכנון עירוני בע"מ (דודי רוסו) – 1. היקף יחידות דיור – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 2. המתחם הצפון מזרחי – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 3. מתחם דרום מזרחי – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 4. באר אגודת מושב חצב – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 5. גריעת יער קיים לתוכנית הותמ"ל – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 6. ביטול שטח המיועד לבית עלמין נוסף – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 7. תיקון מתחם וטבלאות לאיחוד וחלוקה – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 8. שימושים באזור התעשייה הדרומי – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. 9. פתרונות קרקעיים ומנגנון פיצוי לחצב – ראו הרחבה לעניין טענות המתנגד במסגרת ההתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון: לחוות הדעת –	

2. מוצע לדחות את ההתנגדות. חשוב שהכביש מזרחי יחבר את היישוב לאזור תעסוקה ואת המוקד של ההתחדשות העירונית לכניסה ליישוב. הטבעת הזו חשובה ואין כאן עניין של דיוק. המרווח הוא מאוד קטן. 3. מוצע לדחות את ההתנגדות. בחלק זה יש המון שטחי ציבור. יוקם אזור תעשייה, מצוי תחת מגבלות הגובה משום שהוא הכי קרוב למשפך התעופה. לכן הוא יכול לשמש רק לצרכים לוגיסטיים. 4. מוצע לדחות את ההתנגדות. 5. מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 12). 6. מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (סעיף 9). 7. מוצע לדחות את ההתנגדות. מתחם האיחוד והחלוקה כולל כ - 47 אחוז הפרשות לצורכי ציבור בעוד שבתוכנית עצמה יש 60 אחוז הפרשות לצורכי ציבור. 8. מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות.	
התייחסות צוות הותמ"ל: 1. מוצע לדחות את ההתנגדות. התכנית חופפת ל - 260 דונם מהמשבצות החקלאיות של ביצרון. 130 דונם מכונת. ו - 640 מחצב. חוות דעת - 2. מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות. 3. מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות. 4. מוצע לדחות את ההתנגדות. ההחלטה על גבולות של איחוד וחלוקה היא החלטה שעיקרה תכנונית ובסך הכול כוללים בתוך גבולות השטח שמיועד לאיחוד וחלוקה את צורכי ציבור שאמורים לשרת את אותו השטח. זו החלטה תכנונית שצוות הותמ"ל מיישם בצורה עקבית בכל התוכניות המקודמות על ידו. 5. מוצע לדחות את ההתנגדות. החלק הדרומי שונה במהותו מאזור תעסוקה- תעשייה צפוני. כמו כן, יש מגבלת גובה באזור התעסוקה הצפוני של משרד הביטחון.	
המלצות החוקר: • 1-4 – ראו המלצותיי לטענות שהועלו במסגרת המענה להתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה. המלצותיי בעניין חוות דעת מטעם דר יעוץ ניהול ותכנון עירוני בע"מ (דודי רוסו) – • 1-9 – ראו המלצותיי לטענות שהועלו במסגרת המענה להתנגדות של המועצה האזורית באר טוביה.	
תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת היישוב	
מס' התנגדות: 11	תאריך שימוע: 21.06.20
המתנגדים: מושב חצב – 10 בעלי משקים (שי נחום, אייל נחום, אייל ברדה, יהודה חסן, אברהם אלזק, יוסי דבש, יורם שמואל, אלי ימין, ברק אלגבי, שמעון אלגבי) המייצג: במועד שמיעת ההתנגדויות – שי נחום	
עיקרי ההתנגדות: המתנגדים טוענים כי הם מתפרנסים מחקלאות מזה מספר עשורים. מדובר בפגיעה קשה בפרנסה וביכולת להמשיך ולהתקיים מחקלאות. מעבר לנזקים הישירים, ייגרמו גם נזקים אדירים מערכתיים, בין היתר, כתוצאה מהשבתת המערך של הכלים החקלאיים והמבנים החקלאיים שנבנו לצורך כך וכד'. התוכנית פוגעת באופן ניכר ולא מידתי בקרקעות שהמתנגדים מעבדים שנים ולא מקובל עליהם שהמתכננים בחרו להחיות את בני עיי"ש על חשבונם. מצטרפים להתנגדות שהוגשה ע"י אגודת מושב חצב.	
עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון: מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות.	
התייחסות צוות הותמ"ל: מוצע לדחות את ההתנגדות. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות.	
המלצות החוקר: מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. ר' התייחסות במסגרת סוגיות עקרוניות (ר' סעיף 13).	

תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת היישוב	
מס' התנגדות: 12	תאריך שימוע: 16.7.20
המתנגדת: לארה מלכה לבקוביץ – בעלת זכויות בחלקה 27 המייצג: ענת בירן	

1. **חלוקת מגרשי תמורה במושעא** - בהתאם לתוכנית המוצעת, 16 מגרשים יוקצו ל- 70 בעלי הזכויות בחלקה 27. בשלב זה טרם חולקו המגרשים בין בעלי הזכויות. עד להכנתה של תוכנית נוספת שתבצע את החלוקה האמורה ייוותרו הבעלים שותפים במושעא ב- 16 המגרשים המיועדים להם, באופן שיסכל את יישומה של התוכנית וימנע את הפיתוח החשוב אותו מבקשת התוכנית לקדם. מצב זה בו הבעלים אינם יודעים מהו מגרש התמורה בו יוקצו זכויותיהם מונע מהם את האפשרות להשפיע כיצד תראה סביבת הנכס שלהם.
אי חלוקת מגרשי התמורה בין הבעלים יוצרת מצב בלתי רצוי בו בעלי הזכויות יהיו בעלים ב-16 מגרשים. ריבוי בעלויות טומן בחובו מכשול מהותי וקשה ליישום התכנית, באופן שעלול, במקרה הטוב, לעכב באופן קיצוני את ביצועה של התכנית, ובמקרה הרע מאוד, להוריד לטמיון את המאמץ הרב שהושקע בהכנתה של התכנית. במקום שבו תוכנית מותירה את חלקות מגרשי התמורה לבעלים לשלב מאוחר יותר, נוצר ספק רב לגבי הוצאתה לפועל, תוך הטלת עלויות עסקה חריגות על המדינה ויצירת עיכובים חריגים ביישומה. אין כל הגיון בפניה לוועדה הנכבדה לאישור תכנית בהליך יעיל וזריז, ובמקביל הוספת שלב נוסף להליך הבריורקטי, שיעכב באופן קיצוני את יישומה של התכנית. ניתן לערוך שינויים בתכנון המוצע כדי להימנע ממצב שבו נדרשים בעלי זכויות לשלם תשלומי איזון. הותרת מגרשי התמורה בין הבעלים תיצור מציאות חלוטה, תוך דרישת תשלומי איזון רבים ומיותרים.
2. **הבטחת שלב ביצוע בהוראות התוכנית ככל שמדובר בתכנון דו-שלבי** - ככל שביקשו עורכי התוכנית לבצע תכנון דו-שלבי בו תחילה יאושרו הוראות הבינוי לאזור ורק לאחר מכן תקבע חלוקת מגרשי התוכנית, הרי שיש להבטיח את ביצועו של השלב השני תוך פרק זמן קצר ומוגדר. סקירה של הוראות התוכנית המופקדת מעלה חשש כבד שכשהתכנית תצא לפועל, רשויות המדינה יפתחו ויבנו את שטחיהם אך הבעלים הפרטיים, וביניהם בעלי חלקה 27 במצב הקיים, יישארו שותפים במושעא בכל המגרשים מבלי שיש לרשויות כל תמריץ לקידומה של תכנית לחלוקת מגרשי התמורה. התוכנית מבקשת לקבוע כי המגורים יבוצעו בד בבד יחד עם התשתיות ויחד עם השטחים הפתוחים. למרות זאת, בעוד שניתן יהיה לפתח את התשתיות בסביבה מיום אישורה של התכנית, הרי שעד מועד אישורה של תוכנית נפרדת ונוספת לא ניתן יהיה לקדם ולו יחידת דיור אחת במגרשי התמורה. יש להכניס להוראות התכנית הוראות שלביות להבטחת הגשתה ואישורה של תכנית ע"י יזמי התכנית, במסגרתה תאושר חלוקת מגרשי התמורה, וזאת תוך פרק זמן סביר ומוגדר אשר תוכן על ידי מגיש התכנית.
- המתנגדת תציין כי חוסר הסבירות וההגינות בולט וזועק במיוחד בשל העובדה שהמדינה מקבלת זכויותיה נקיות מבעלים נוספים, כך שלא תהיה למדינה כל בעיה להוציא היתרי בניה מכוח התכנית המופקדת, בעוד הבעלים הפרטיים ידרשו להמתין שנים רבות אם בכלל. הועדה מתבקשת לתקן את הנספח השמאי של התוכנית, ולהורות לשמאי התכנית לערוך חלוקה מחדש בהתאם לתקן 21 (הכוונה לתקן 15 – ל.ע.) ולהגדיר בטבלאות האיחוד והחלוקה את חלוקת מגרשי התמורה בין הבעלים של חלקה 27. לחילופין, תתבקש הועדה הנכבדה להכניס הוראות שלביות להוראות התכנית אשר תחייב את הכנתה של תוכנית שתחלק את מגרשי התמורה כתנאי למתן היתר למגורים או למסחר מכוח התכנית המופקדת.
3. **הוראות המתנות את האפשרות לקבלת היתרי בניה בפיתוח תשתיות ושצ"פים** - בשל הוראות המתנות את האפשרות לקבלת היתרי בניה בפיתוח תשתיות ושצ"פים אשר כלל אינן תלויות באישורם של בעלי הזכויות של חלקה 27, נפגעות זכויותיהם של בעלי הזכויות באופן קיצוני. התוכנית למעשה מכפיפה את הבעלים להתקדמות של גורמים חיצוניים בביצוע התכנית המופקדת, ללא שיש להם יכולת להשפיע על התקדמות זו. המתנגדת תבקש מהוועדה הנכבדה לקבוע כי הוראות השלביות אינן חלות על מגרשי התמורה, וכי לאחר אישורה של תכנית לחלוקת מגרשי התמורה, יוכלו בעלי הזכויות לקבל היתרי בניה.

עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון:

מוצע לדחות את הטענות שבסעיפים 1-2 בהתנגדות. התכנית משביחה משמעותית את שווי החלקות במתחם. חלקות חקלאיות יהפכו לחלקות שבהם תתאפשר בניה רווייה למגורים. חלקה 27 היא חלקה בבעלות פרטית שבה נכון להיום יש כ-100 בעלים שונים בחלקים שאינם שווים. ההקצאה בוצעה לפי חלקה בשלמות ולא לפי יחסיות פנימית. לאורך השנים רבו בעלי הזכויות הפרטיים באופן ניכר במסגרת עסקאות רבות בשטח. ההקצאה של מגרשי התמורה בוצעה בשלמות לחלקה התכנית וטבלת האיזון אינן מגדילות את המושעא ולא יוצרות שותפות בין חלקות שונות במתחם. טבלת האיזון מקצה 16 מגרשים בשלמות לחלקה 27 בהיקף של 564 יח"ד. לאחר אישור התוכנית, בעלי החלקה יוכלו לממש את הזכויות במגרשי ההקצאה בהתאם לחלקם היחסי בחלקה. ההקצאה בוצעה בהתאם להוראות סעיף 122 בפרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 – לעניין חלוקה שלא בהסכמה, ללא תשלומי איזון, ועומדת בתנאי החוק גם לעניין מיקומם של המגרשים. שווי נכס ושווי יוצא בשני המצבים היה קרוב ל- 90.29 אחוז. התכנית היא אינה הפלטפורמה לפירוק המושע ולא ניתן במסגרתה לפרק את המושעא. קיים צורך בהליך דו-שלבי. בעלי הזכויות יכולים להגיע ביניהם להסכמות, הן במסגרת תכנית חלוקה בסמכות הוועדה המקומית, או בהסכם שיתוף בעזרתו של גוף מיומן, כגון מגשר או בית - המשפט. הסכם זה יאפשר את מימוש החלקות האלה בצורה מיטבית. זמינות הקרקע היא ודאית שמיועדת לבנייה. שלב ההסכמות בין הבעלים לא צריך להתקיים באכסניה הזו.

התנגדויות שתוגשנה לאחר חלוקת המגרשים של חלק מהבעלים תעכב את התכנית בצורה ממושכת. 3. מוצע לדחות את ההתנגדות.
התייחסות צוות הותמ"ל: 1. מוצע לדחות את ההתנגדות. עניינו ב- 100 דונם מתוך 1680 דונם בתכנית, זאת אומרת 5 אחוז מהשטח של התכנית הינו שטח בבעלות פרטית. חלוקה פרטית אינה רזולוציה נכונה להיכנס אליה. 2. מוצע לדחות את ההתנגדות. 3. מוצע לדחות את ההתנגדות. סעיף 7.2 להוראות התוכנית מדבר על שלביות בתכנית. מדובר על כך שמגורים יבוצעו בד בבד עם מערכות תשתית לרבות מוסדות ציבור. ושטחים ציבוריים פתוחים לפי הנדרש. הדרכים השב"צים והם ממילא נעשים בפיתוח של המדינה. אז זה צריך לקחת בחשבון. והמגורים הם בד בבד. לגבי המחלפון, ישנו ניסיון לדאוג לתקצוב המחלפון במסגרת תכנית חומש. בנוסף, יכול להיות שזה יותנה באיזו שהיא בחינה נוספת. זאת אומרת יגיעו ל- 3 אלפים, ואז יחליטו אם מערכת התחבורה עומדת בעומסים ואפשר להעמיס עוד 1000 יח' - דיור או לא.
המלצות החוקר: 1. לדחות את ההתנגדות. איני מקבל את עמדת צוות התכנון. ככלל, לצורך הגברת הישימות ולשם מימוש מהיר יותר של תכנית עדיפים פרוק המושעא וייחוד זכויות הבעלים למגרשים כבר בשלב אישור התכנית. עם זאת, לא נעלם מעיני כי אף שכולל המתחם לאיחוד וחלוקה 70 בעלים שונים, אין הוא מהווה אלא 5% משטח התכנית (כ-100ד' מתוך 1680ד'), ומכאן ששיקולי יעילות בקידום התכנית יכולים בהחלט להצדיק קביעת הוראות של תכנית מפורטת ללא איחוד וחלוקה ביחס לאותם 5% משטח התכנית. זו אף זו; היקף הזכויות שנפל בחלקם של בעלי הזכויות הפרטיים (564 יח"ד), המהווה סך זכויות מתאים לשכונה בינונית בגודלה, בהחלט עשוי להוות מושא לשיווק משותף (במכר או בעסקת קומבינציה) של הזכויות לאחת מחברות הבניה המקימות שכונות חדשות ברחבי הארץ. 2. לדחות את ההתנגדות. הגם שליבי עם המתנגדת נוכח הצורך באיגוד בעלי הזכויות רבים כל-כך לשם עריכת תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ו/או גיוס הוועדה המקומית לצורך עריכת תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, אין התכנית מהווה אכסניה מתאימה לתמרוץ ו/או הבטחת עריכת תכנית כאמור. ככל שדרכה של המתנגדת בשני אפיקים אלו לא צלח, הרי שמורה לה הזכות לבקש פירוק השיתוף במקרקעין על-פי פרק ה' סימן ב' לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969. 3. לדחות את ההתנגדות. סעיף 7.2 להוראות התוכנית קובע כי מגרשי המגורים ימומשו בד בבד עם מערכות תשתית לרבות מוסדות ציבור. ברי כי אין ניתן לממש ולאכלס מגרשים למגורים ללא תמיכת דרכים, שצ"פים ומוסדות ציבור כלל. לשון הוראות התכנית מותירה בידי הוועדה המקומית שיקול דעת רחב בהוצאת היתרים כך שמגרשי המגורים לא ימומשו רק בגמר פיתוח השטחים הציבוריים.

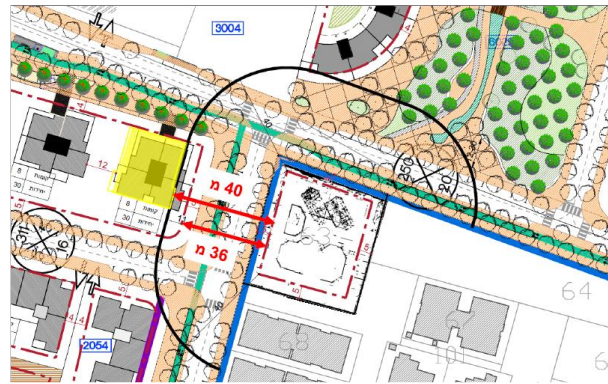
תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת היישוב	
מס' התנגדות: 13	תאריך שימוע: 21.06.20
המתנגדים: איליה בנדרי נכסים בע"מ	
המייצג: התנגדות כתובה – שיר פרומין, עו"ד	
במועד שמיעת ההתנגדות – אין הופעה	
עיקרי ההתנגדות:	
1. <u>התוכנית תגרום למתנגדת לנזק עצום</u> - המתנגדת רכשה בשנת 2018 בכינוס נכסים מחברת פנינת טל השקעות ובנייה בע"מ (בפירוק) את הזכויות במגרש המוכר כגוש 486 חלקה 63, כאשר בהתאם לתכנית אשר חלה על מגרש זה יעודה הינו הקמת תחנת דלק, וזאת בהתבסס על התב"ע החלה על מגרש זה במשך שנים ארוכות לבניית תחנת דלק כבר משנות התשעים. החברה שילמה מחיר שמגלם את התב"ע של תחנת דלק אשר קיימת על מגרש זה. לטענתם, בשעת רכישת המגרש אף גורם לא טרח לעדכן ו/או להציג למתנגדת את התוכנית החדשה וזאת עד שהמתנגדת הגישה בקשה לקבלת תיק מידע להקמת תחנת דלק ומסחר בחלקה בהתאם לתב"ע ואז התבקשה להתאים את התוכנית שלה לתוכנית החדשה וכך גילתה כי הוועדה רשמה הערת אזהרה תכנונית על חלקה זו. הנזק אשר יגרם למתנגדת הינו אדיר משום שבהתאם לתוכנית לא ניתן לבנות תחנת דלק בשטח האמור אלא לקיים מסחר בלבד. ככל שהייתה יודעת כי זכויותיה תיפגענה בצורה כה קשה אזי לא הייתה רוכשת כלל את החלקה.	
2. <u>לא בוצע שיתוף ציבור כנדרש</u> - על אף שמגרש זה צמוד לתוכנית עצמה לא נשלחה למתנגדת ו/או לחברה בפירוק הודעות כנדרש לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1949. הדבר מנוגד לדין ופוגע פגיעה קריטית בזכויותיה הבסיסיות של המתנגדת. לטענתם, על אף שחלקה זאת אינה מופיעה כלל כחלק מן התוכנית, התוכנית הפקיעה חלק מן החלקה לטובת התוכנית. בהתאם לדין במקרה שכזה חלה חובה על יוזמי התכנית לפחות לכתוב כי חלקית המגרש נמצא כחלק מן התוכנית, וכן להעביר לידי המתנגדת פרוסום של התוכנית כדי שלזאת תהיה הזדמנות להגן על זכויותיה ולהגיש התנגדות.	

3. התוכנית מונעת תכנון כביש גישה ראוי לתחנת הדלק – התוכנית החדשה יוצרת מצב בלתי אפשרי מבחינת המתנגדת שבו עקב התוכנית החדשה לא ניתן לתכנן כביש גישה ראוי לתחנת הדלק. בתכנית מתוכננת בצידה המערבי של תחנת התדלוק וצומת חדשה בצידה הצפון מזרחי של התחנה. הצומת אשר תוכננה בתוכנית של חלקה זאת, ושאר התכנון של החלקות הצמודות למגרש זה יוצרות מצב אבסורדי שבעטיו לא ניתן לתכנן כביש גישה מן הצד היחיד אשר בו הגיון לתכנן את כביש הגישה. בהתאם לדיון, כאשר יש צומת בסמיכות כה גדולה לתחנת הדלק לא ניתן להוציא ממנה כבישי גישה, ויש צורך להרחיק את כביש הגישה ממקומה המקורי מצפון לתחנת הדלק. בנוסף, ישנה מגבלה נוספת הקשורה למשאבות התדלוק עקב מיקום הפילר, כך שתחנת התדלוק מצטמצמת אפילו יותר. לתמיכה בטענה זו צורפה חוות דעת מטעם יועץ תנועה, אינג' גורן זאב. הוועדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולהורות למתכנני התוכנית לשבת עם יועצי התנועה של המתנגדת ולשנות את התכנון של הכבישים הסמוכים לחלקה בכדי לאפשר סלילת כביש גישה ראוי לתחנה.
4. הוראות התוכנית אינן מתיישבות עם הוראות תמ"א 18 – הוראות התוכנית החדשה מפירות לחלוטין את הוראות תמ"א 18. בהתאם לתוכנית, אין שמירת מרחק של 40 מטר מהמגרש שבו תיבנה המתנגדת תחנת תדלוק בהתאם לתוכנית החלה על מגרש זה, ובמקום להתאים את התוכנית החדשה לתב"ע הישנה החלה על חלקה זו, דורשת הוועדה כי המתנגדת תתאים את עצמה לתוכנית החדשה, דבר שפוגע מאוד בזכויותיה ובקניינה של המתנגדת.
- תב"ע המייעדת מגרש זה לתחנת דלק קיימת משנות התשעים. היא קדמה שנים ארוכות לתוכנית החדשה שהתגלתה ע"י המתנגדת אך ורק כאשר נרשמה הערת אזהרה תכנונית על המגרש, מבלי שאיש עדכן את המתנגדת בדבר התוכנית החדשה. כאשר מגרש זה נמצא חלקית בתוך התוכנית על יוזמי התוכנית היה לכתוב זאת אך הדבר לא צויין וזאת בכדי להתחמק מן האמור בתמ"א 18 על כל מגבלותיה.
- בהוראות תמ"א 18, בנוסחה בעת אישור התוכנית המפורטת (תמ"א 18/2), נקבע בסעיף 9.5 דרישת מרחק ביטחון של 40 מ"ר בין תחנת הדלק למבנה מגורים. כן נקבע כי רדיוס בטיחות זה יימדד מ"אי המשאבות" (משאבות מילוי ופיות התדלוק) ובנוסף מ"צנורות האיוורור של המכלים התת קרקעיים". בשנת 2006 תוקנה תמ"א 18 בתיקון 4. בהיבט הרלוונטי, נותר מרחק הבטיחות 40 מ', ואולם הוראות הבטיחות הוקשחו בשני אלה – המרחק ימדד ביחס לגבול המגרש המיועד למגורים (ולא ביחס למבנה המגורים כפי שנקבע בתמ"א 18/2) ומרחק הבטחון ימדד בנוסף מ"נקודות המילוי של מיכלי הדלק של תחנת התדלוק".
- הוראות תמ"א 18 חלות באופן "דו-סטר" במובן זה שההגבלות הקבועות בתמ"א 18 חלות בשני הכיוונים, בין אם מדובר על בנייתן של תחנות דלק חדשות ובין אם מדובר על בנייה של מגורים ומוסדות המוקמים בסמוך לתחנת דלק קיימת, כך קבע בית המשפט העליון בע"מ 4854/01 צומת אלופים נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז חיפה, כך נקבע ב- ערר 6057/16 יהודה גוזלן נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק, ובערר 18-10/47 יונתן כהן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים).
- קביעה זו מתחייבת מהצורך ליצור הרמוניה והתאמה בין הוראות הדין השונות הנוגעות לאותו עניין ונוכח עדיפותה הנורמטיבית של תמ"א 18 על תוכנית המתאר המפורטת (ע"א 1054/98 חוף הכרמל נופש ותיירות (1989) בע"מ נ' עמותת אדם טבע ודין אגודה ישראלית להגנת הסביבה). התוכנית מתעלמת לחלוטין מן התוכניות החלות על המגרש של המתנגדת וזאת בניגוד גמור לתמ"א 18, וכאשר הגישה בקשה לקבלת תיק מידע להקמת תחנת דלק ומסחר בחלקה זאת בהתאם לתב"ע דרשה הועדה כי התוכנית יותאמו לתוכנית החדשה ולא להיפך, דבר המרוקן לחלוטין מתוכן את האמור בתמ"א 18 וכן את פסקי הדין הברורים בנושא זה. הועדה מתבקשת לקבל את ההתנגדות ולהורות על שינוי התוכנית החדשה כך שזאת תעמוד במגבלות של תמ"א 18.
5. אי עמידה בתנאים סבירים ומידתיים – המתנגדת רכשה את המגרש בהתבסס על התב"ע לתחנת דלק אשר חלה על מגרש זה, וכן שלמה מחיר אשר מגלם תב"ע לתחנת דלק, ולו הייתה יודעת שיש אפילו סיכוי שכזה אזי לא הייתה רוכשת את המגרש. הנזק אשר יגרם למתנגדת הינו אדיר כאשר בהתאם לתוכנית לא ניתן לבנות תחנת דלק אלא מסחר בלבד, דבר הפוגע באופן קיצוני וקריטי בזכויותיה של המתנגדת. הסכמה לתוכנית החדשה ללא קבלת ההתנגדות, כמבוקש בבקשה, תגרום למתנגד לנזק כספי כבד שכן מתן ההיתר ימנע מלנצל את זכויות הבנייה שנרכשו.

עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון:

1. מוצע לדחות את ההתנגדות. תמ"ל/ 1079 לא שינתה את יעוד המקרקעין לתחנת דלק. על מנת שלא לפגוע במימוש הזכויות להקמת תחנת הדלק יערך עדכון במגרשים הגובלים בתחנת התדלוק על מנת להבטיח את שמירת המרחקים הנדרשים בין היעודים והשימושים המוצעים בתכנית למגרש לתחנת התדלוק.
2. מוצע לדחות את ההתנגדות. תמ"ל/ 1079 הוכרזה ביום 06.9.16 ונדונה להפקדה ביום 10.10.18, בטרם נעשתה רכישה של המקרקעין. לאחר פרסום ההפקדה בפברואר 2019 נעשה פרסום בעיתונות ושלטים באזור גני טל. במסגרת התיקון שנעשה בתכנית לפי סעיף 106 בחלקה הוצאה מהתכנית.
3. מוצע לדחות את ההתנגדות. התחברות לכביש לפי תמ"א 18 סעיף 15.5 - מדובר בדרך עירונית ולכן נדרש 25 מ' בהתקרבות לחיבור קיים, מכיוון שתמ"ל/ 1079 מציעה צומת חדשה בקרבת המגרש מוצעת התחברות כניסה ויציאה במיקום מזרחי יותר המאפשר כניסה ויציאה למגרש במיקום אחד תוך עמידה במרחקים הנדרשים בתמ"א 18. הסדרי תנועה לכניסה לתחנה הינם באחריות יזם תכנית תחנת הדלק.
4. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. בהתאם לתשריט התוכנית המשאבות ממקומות בחלק הצפוני של המגרש בסמוך לכביש 3922. ניתן לשמור אם כן על 40 מ' מגבול המגרש ליעוד מגורים, כך שישמר המרחק

הן למגורים הקיימים והן למגורים המוצעים. יחד עם זאת מוצע לשנות את קווי הבניין במגרשים 2045, 2049 ו- מגרש A3004 על מנת לשמור על 40 מטר מגבול המגרש של תחנת דלק בכל כיוון אפשרי. זה בעצם גרם לשינוי בכל המגרשים מסביב. נענינו ליכולת והיתכנות של המגרש הזה לשמש מגרש כתחנת הדלק. הרדיוס הקטן של השרטוט של הדרך שנלקח מהמגרש גם אותו מוצע לתוקן.



5. מוצע לדחות את ההתנגדות. אין כל מניעה להשתמש במקרקעין לפי יעוד תחנת דלק, ובפרט לאור השינויים שנעשו. היזם עדיין צריך להגיש את כל המסמכים ואת כל הבדיקות. למרקם הקיים של גני טל הוא עדיין בעייתי. אבל תמ"ל 1079 אפשרה שמירה על המרחקים כדי לא למנוע איזו שהיא בעיה עם מימוש הזכויות. אנו יודעים שהוגשו היתרי בנייה עכשיו.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את עמדת צוות התכנון. עוד יצויין כי במועד אישור התוכנית אשר יעדה את המקרקעין לתחנת דלק, בשנת 94, מקרקעין אלו היו קצה היישוב. כל התפיסה והאישור של תחנת התדלוק הזאת, הייתה נכונה לזמנו. ברגע שמוסיפים פה עוד שכבה של שכונות חדשות למגורים אז צריך להתחשב בכך. צוות התכנון תיקן את המגרשים שישמרו המרחקים מגבול המגרש כפי הנדרש בתמ"א 18 תיקון 4..

המלצות החוקר:

1. **לדחות את ההתנגדות.** כל עוד ניתן לשמור על טווח בטיחות של 40 מ' מגבול המגרש, הרי שאין פגיעה ממשית בתוכנית. כמו-כן, עודכנתי כי הוגשו אף היתרי בנייה להקמת תחנת הדלק. גם עובדה זו מאשרת כי אין פגיעה ברוכשי המקרקעין.
2. **לדחות את ההתנגדות.** מדובר בדיון תאורטי. המתנגדת הגישה התנגדות שנשמעה ונדונה.
3. **לדחות את ההתנגדות.** מקבל את עמדת יועץ התנועה של צוות התכנון כי אין מניעה לקיים כביש גישה בנקודה מזרחית יותר. במצב דברים זה הרי הטעם להתנגדות אינו קיים עוד.
4. **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** מקבל את התיקונים במגרשים הגובלים בתכנית על מנת לעמוד בהוראות תמ"א 18/4.
5. **לדחות את ההתנגדות.** אין מניעה לפעול על מנת לממש את ייעוד המקרקעין בהתחשב בשינויים שנעשו. ההתנגדות מתייתרת.

תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת היישוב	
מס' התנגדות: 14	תאריך שימוע: 21.06.20
המתנגדים: חברת החשמל לישראל	
המייצג: גיא גריצמן	
עיקרי ההתנגדות:	
התכנית מסמנת ייעודי קרקע שונים כגון מגורים, מסחר ועוד על תוואי קיים של קווי 161 ק"ו. היות ששימוש הקרקע של קווי 161 ק"ו אינו יכול לדור בכפיפה אחת עם הייעודים שבתכנית, סימנה התכנית רצועות תשתית חלופיות לקווים הקיימים על מנת להרחיקם ששימושי הקרקע שמימושם אינו מתאפשר ללא הסטת קווים אלו מן התוואי הנוכחי שלהם. על מנת שניתן יהיה להקים את הקווים בתוואים החלופיים ולהגן עליהם תכנונית, יש להטמיע בתוכנית את התיקונים הבאים:	
1. בשטח בו מתוכננים לקום קווי החשמל החליפיים לאלו שקיימים היום בשטח, בסימון של מסדרון תשתיות עילי – יש להטמיע הוראות למסדרון חשמל כפי שצורף להתנגדות.	
2. סעיף 4.25.2 הוראות ליעוד קרקע "מתקנים הנדסיים" – תוואי מסדרון התשתיות העילי של קווי ה- 161 ק"ו חופף למתקני שאיבה במגרשים 5017 ו- 5019. המרחק המינימאלי האפשרי בין מיכל הדלק של גנרטור החרום במתקן השאיבה לתיל המתח העליון הינו 25 מטרים, מרחק שלא נשמר בתוכנית. יש לקבוע בהוראות	

התוכנית, שהקמת מתחני השאיבה וכל בנייה או עבודה אחרת בתחום מסדרון התשתיות יתאפשרו רק באישור חברת החשמל ובהתאם להנחיות הבטיחות. יש להטמיע בהוראות את הס"ק הבאים: א. "לא תותר הקמת מכלי דלק בתחום מסדרון התשתיות העילי". ב. "בתחום מסדרון התשתיות העילי, יוקמו המתקנים בתחום חח"י ובהתאם לצורך יבוצע מיגון המתקנים מפני התחשמלות לרבות קרוי הבטון במידת הצורך והארקה". 3. סעיף 6.14.5.1 הוראה למסדרון התשתיות – הסעיף קובע שמרחק ציר מתח גבוה מגבול המסדרון יהיה 30 מ'. ראשית יש לציין שמדובר בקו מתח העליון ומרחקו מגבול המסדרון לא יפחת מ- 20 מטרים. 4. סעיף 6.3.3 תנאי להיתר בניה – הסעיף קובע כי תנאי להיתר בניה בתאי השטח המצוינים בסעיף יהיה הסטת קו המתח הגבוה למסדרון התשתיות. יש לתקן את הסעיף ולכתוב כי תנאי להיתר בניה בתאי השטח המצוינים בסעיף יהיה הסטת קו המתח העליון למסדרון התשתיות וחשמולו. 5. סעיף 6.13.3.1 (ג) מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד – יש לציין בסעיף שהקמת מתקנים לחלוקת גז טבעי לרבות הצנרת תותר בתחום רצועת התשתיות רק לאחר תאום עם בעל התשתיות. 6. סעיף 6.14, חשמל – מבקשים להסיר את ס"ק 2.2.3 שקובע שבשטחים הציבוריים, הקמת תחנות השנאה יהיו בתיאום עם אדריכל נוף. הקמת חדרי שנאים צריכה להיעשות בהתאם לקריטריוני אמינות ויעילות האספקה ובהתאם לאילוצים אלה. 7. סעיף 6.14, חשמל – ס"ק 5.3 קובע שבהיתר בניה מגרשים 5014 ו- A6060 יקבע קו הבניין בהתאם למיקום סופי של עמודי החשמל ולמגבלות הקרינה. בשטח מסדרון התשתיות העילי לא ניתן לקבוע ייעודים בהם קיימת שהייה קבועה של אנשים או שקיים בהם בינוי שיכול ויחרוג ממגבלות הבטיחות. לחילופין, ניתן להכפיף ייעודים אלו למגבלות אשר קבועות בסעיף החשמל אותו מבקשים להטמיע בתכנית. לשם כך, יש להכפיף את ייעודי הקרקע השונים בתחום מסדרון החשמל למגבלות הבניה בסעיף החשמל ולציין בהוראות התכנית בסעיפים המתייחסים לייעודי הקרקע בהם עובר מסדרון התשתיות העילי כי בתחומו יחולו מגבלות הבניה המפורטות בסעיף החשמל. יש לקבוע כי קו הבנין של מגרשים אלו לא יחרוג לתוך מסדרון התשתיות, זאת על מנת למנוע נטרול חלק משטח המסדרון. 8. סעיף 6.14, חשמל – מבקשים לתקן את ס"ק 5.4 הקובע שלא יפקיד מוסד התכנון תכנית בתחום מסדרון התשתיות, אלא לאחר שנוכח שאין בה כדי לפגוע בהקמת הקווים. לכך יש להוסיף: לא יתן מוסד התכנון היתר בניה בתחום מסדרון התשתיות, אלא לאחר שנוכח שאין בו כדי לפגוע בהקמת הקווים וחשמולם. 9. סעיף 6.14, חשמל – מבקשים לתקן את ס"ק 5.9 שקובע שתכנון המסדרון יתואם עם חברת נתיבי ישראל לעניין חציית כביש 40. יש לכתוב כי תכנון מפורט של קו המתח העליון יתואם עם חברת נתיבי ישראל. 10. סעיף 6.14, חשמל – מבקשים לתקן את ס"ק 6 שקובע שמיקום העמודים במסדרון המערבי יתואם עם מושב בצרון. יש לכתוב שתכנון מפורט של קו המתח העליון יתואם עם מהנדס הרשות המקומית.	עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון: 1. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. מוצע להוסיף הוראה בתנאי פרק 6 כי בתכנון המפורט של מסדרון תשתיות עילי יעשה תיאום עם חברת החשמל לנושא מיקום המתקנים ומרחקי הבטיחות הנדרשים. 2. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. מוצע להוסיף הוראה בתנאי פרק 6 כי בתכנון המפורט של תחנת השאיבה יעשה תיאום עם חברת החשמל לנושא מיקום המתקנים ומרחקי הבטיחות הנדרשים. יצויין כי מיכל חירום של תחנת שאיבה הוא מאוד - מאוד קטן. זה רק המתחם חירום של גנראטור חירום. ההנחיות של חברת חשמל מתייחסות לדברים הרבה יותר גדולים ומשמעותיים. 3. מוצע לקבל את ההתנגדות. 4. מוצע לקבל את ההתנגדות. הסעיף יתוקן ויכתב כי תנאי להיתר בניה בתאי השטח המצוינים בסעיף יהיה הסטת קו המתח העליון למסדרון התשתיות וחשמולו. 5. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. מתקני הגז הינם בתחום רצועת תשתיות תת קרקעיות, הכוונה רק לממשקים שיש חפיפה. ניתן לתאם בתחום שהרצועות נמצאות באותו תחום לא בהערה כללית. ככל שמוצע מתקן עילי ברצועת תשתיות לגז אשר נמצא בתחום מסדרון חשמל יש לתאם עם חברת החשמל. 6. מוצע לדחות את ההתנגדות. 7. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. לגבי בית העלמין – אין בינוי מוצע בתחום מסדרון החשמל בתחום בית העלמין. מוצע להוסיף הוראה שהייעודים יהיו בהתאם לסעיף החשמל (תיאום עם חח"י בתחום מגבלות הבטיחות) שימושים בתחום רצועת 20 מ' יותרו רק בהתאם לסעיף החשמל. מקבלים את ההערה כי בינוי ופיתוח בתחום מסדרון חשמל יהיה בתיאום בטיחותי עם חברת החשמל. 8. מוצע לקבל את ההתנגדות. 9. מוצע לקבל את ההתנגדות. 10. מוצע לקבל את ההתנגדות.
התייחסות צוות התמ"ל: מוצע לקבל את עמדת צוות התכנון. מבקשים להוסיף ולהעיר, כדלקמן: 1. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. מבוקש כי תנוסח הוראה לפיה - בביצוע תחנת השאיבה, שבשבילה שמים את הגנראטור, יובטחו אמצעים הטכניים ו/או פתרונות למיגון, ביחס לקו מתח עליון 161 קילו וולט באם	

אפשר ניתן יהיה לשמור על המרחקים הנדרשים על - פי תקנות בטיחות של חברת החשמל או להבטיח מיגון של המיכל.

5. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה – מבוקש כי ההוראה תהיה כך - במקומות שבהם יש חפיפה בין רצועת הגז לרצועת החשמל, אז זה ייערך תיאום מול חברת החשמל כדי להבטיח שמירה על מרחק של 5 מטר בין רצועת הגז לבסיס העמוד.

6. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. אנחנו לא רוצים להוריד את הסעיף. אנחנו מציעים את הסעיף הבא - בשטחים הציבוריים הפתוחים הקמת תחנות השנאה תהיה בתיאום עם אדריכל נוף כך שלא יהוו פגיעה ויזואלית ופיזית בשטח.

7. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. חברת החשמל, מבקשת בתשריט, לסמן 30 מטר מכל צד של הציר, כשיהיה תכנון מפורט אז בעצם יצמצמו את ההוראה והרצועה הופכת להיות 40 מ' לכל הפחות, זאת אומרת 20 מ' מכל ציר. אם הרצועה הזו תהיה מותווית על הדרך לא רוצים להפסיד חלק מהבינוי במגרש. ולכן כדאי שההוראה בתכנית, תנוסח כך – כאשר יהיה תכנון מפורט, וידעו איפה קו החשמל עובר, בעצם יתאפשר לשנות את קו הבניין כך שאפשר יהיה לעשות ניצול של המגרש הזה, בצורה יותר טובה.

10. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. תכנון מפורט של קו המתח העליון יתואם עם מהנדס הועדה המקומית ולא עם מהנדס הרשות המקומית היות שהקרקע שבה ימוקמו העמודים במסדרון המערבי בחלקו בשטח בצרון ובחלקו גם בשטח של באר טוביה.

המלצות החוקר:

1. לקבל את ההתנגדות בהתאם למוצע על ידי צוות התכנון.
2. לקבל את ההתנגדות בהתאם למוצע על ידי צוות התכנון ולפי הערת צוות הותמ"ל.
3. לקבל את ההתנגדות.
4. לקבל את ההתנגדות לפי המוצע על ידי צוות התכנון.
5. לקבל את ההתנגדות בהתאם להצעת צוות התכנון וצוות הותמ"ל.
6. לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת צוות הותמ"ל.
7. לקבל את ההתנגדות בהתאם למוצע על ידי צוות התכנון וצוות הותמ"ל.
8. לקבל את ההתנגדות.
9. לקבל את ההתנגדות.
10. לקבל את ההתנגדות בחלקה לפי הצעת צוות הותמ"ל.

תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת הישוב	
מס' התנגדות: 15	תאריך שימוע: 21.06.20
המתנגדים: גורביץ (אוקורוב) ויטלי וזינה	
המייצג: במועד שמיעת ההתנגדויות – ויטלי גורביץ	
עיקרי ההתנגדות:	
בעלים של חלקה 18 בגוש 3056 (רחוב הדס 2 בבני עיי"ש).	
טוענים כי התוכנית תפגע בחלקה האמורה שבה גרים המתנגדים. התוכנית לוקחת חלק מהחלקה. דבר שיכול להשפיע באופן מיידי על איכות החיים של המתנגדים, חשיפה לרעש, זיהום אוויר ופגיעה בקרקע.	
עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון:	
התשריט תוקן במסגרת ההתנגדות לפי 106ב לתיקוני גבולות מגרשים, ולכן אין פגיעה במגרש.	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
ההתנגדות מתייתרת לאור תיקון התשריט במסגרת התיקונים שביקש משרד הבינוי והשיכון בהתנגדות לפי סעיף 106ב.	
המלצות החוקר:	
לקבל את ההתנגדות. המתנגד פנה לוועדה זו בטענה כי התוכנית נוגסת בחלקתו. התשריט יתוקן בהתאם לעדכוני בקו הכחול שהוצעו במסגרת התיקון בהתנגדות לפי סעיף 106ב שהגיש משהב"ש.	

תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת הישוב	
מס' התנגדות: 16	תאריך שימוע: 21.06.20
המתנגדים: חיים גוטפריד	
המייצג: לא הופיע לדיון	
עיקרי ההתנגדות:	
התכנית מקצה תכנון של 65% משטחי המגורים במתחם עבור אוכלוסייה כללית ו- 35% עבור אוכלוסייה דתית. המתנגד טוען כי מכיוון שהתכנון מכוון לקידום אינטרסים של אוכלוסיות ספציפיות, הדבר מחייב נקיטת הליך רשמי לצורך בירור זהות האוכלוסיות הזכאיות להיכלל בתוכנית. לא מובן מיהו הגוף הסמכותי שנוטל על עצמו	

את האחריות על הכרעה זו, באיזה קוורום של משתתפים, על-פי איזו תשתית עובדתית ובאילו נימוקים נתמכה. קיימת חובה לרישום ההנחיה במסמכי התכנית לצורך בידול ומיתוג התוכנית על פי ההתאמה המגזרית שלה. כמו-כן, פרסום ההודעה על הפקדת התוכנית מחייב להכיל ציון עובדות אלו, לצורך הזמנת אותם המקופחים על ידי התוכנית, להציע את התנגדותם אליה.	
עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון:	
מוצע לדחות את ההתנגדות. הפרוגרמה והחלוקה והנחות העבודה נעשו לפי המדריך להקצאות קרקע של אוכלוסייה. ישנן הנחות שונות לגבי החישובים. צוות התכנון אינו קובע בפועל מי יגור בשטח התוכנית אלא מתכננים את השטחים הציבוריים לפי אותן פרוגרמות והנחות הקיימות, כמו גם על ההנחות של תכנית המתאר, שהוכנה, וגם לה היו הנחות לגבי התמהיל אוכלוסייה המתוכנן.	
על - פי נתוני המועצה המקומית החלוקה הקיימת בין חילוניים לדתיים היא 80 אחוז חילוניים ו - 20 אחוז דתיים. לא התייחסנו ליהודים או לא. רק חילוניים. הרוב החילוני נובע בין השאר מאחוז גבוה של יוצאי חבר העמים, ועל כן ברור שעם הבנייה החדשה האוכלוסייה הנכנסת תהיה מעורבת יותר. קצב גידול האוכלוסייה דתית מהיר יותר מזה של חילונית ולכן הונח היחס השונה עם הגדלת האוכלוסייה.	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
מוצע לדחות את ההתנגדות. הותמ"ל מבצע את הנחות העבודה האלו בבסיס הכנת כל פרוגרמה בכל תכנית. לא כדי למדר אוכלוסיות מסוימות אלא כדי להעריך נכון את היקף השטחים הפתוחים וצורכי הציבור הנדרשים בכלל, עבור השכונה שמוקמת ובשביל זה צריך איזה שהן הנחות עבודה ואנחנו נעזרים בהן ככלי עבודה. אין בזה כדי להגיד שזה אחוז מדויק של אוכלוסייה כזאת או אחרת שתיכנס לשטח.	
המלצות החוקר:	
לדחות את ההתנגדות.	
ענייננו בהנחות עבודה בלבד עליהן משתית מוסד התכנון את הפרוגרמה לצרכי ציבור על מנת לתכנן באופן מיטבי, כך שמימוש שטחי מגורים, שטחי ציבור, שטחי תעסוקה ומסחר וכיוב' יעשה באופן היעיל ביותר עבור באי התוכנית. אין כוונה בהנחת עבודה זו לנתב אוכלוסייה כזו או אחרת אל המקום.	

תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת היישוב	
מס' התנגדות: 17	תאריך שימוע: 21.06.20
המתנגדים: נתיבי ישראל	
המייצג: אינג' קובי ברטוב (אין הופעה במועד שמיעת ההתנגדויות)	
עיקרי ההתנגדות:	
1. בתשריט המצב המוצע יש לסמן רוזטה על רצועת הדרך המתחברת למחלף חפץ חיים על פי תכנית תתל/4/3/10 ולציין רוחב 40 מ'. 2. יש לסמן רוזטה על המשך דרך 3922 צפונה, ממפגש דרכים 100/200 וממערב לאזור התעשייה, ולסמן רוחב מוצע בהתאם להרחבות המתוכננות. 3. בנספח התנועה יש להציג את ההתחברות לצומת חפץ חיים במצב קיים ולמחלף העתידי לפי תתל/4/3/10.	
עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון:	
1. מוצע לקבל את ההתנגדות. 2. מוצע לקבל את ההתנגדות. 3. מוצע לקבל את ההתנגדות.	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
1. מוצע לקבל את ההתנגדות. 2. מוצע לקבל את ההתנגדות. 3. מוצע לקבל את ההתנגדות.	
המלצות החוקר:	
לקבל את שלושת ההתנגדויות.	
התנגדויות נתיבי ישראל הינן במקומן, מהוות הנחיות לתכנון ראויות ומטרתן להיטיב עם התוכנית.	

תמ"ל 1079 – בני עיי"ש – הרחבת היישוב	
תאריך שימוע: 21.06.20	
הפונה: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה גדרה	
המייצג: מסמך כתוב - אדר' יעל קרמה	

	במועד שמיעת ההתנגדויות – אין הופעה
עיקרי המסמך הכתוב מיום 16.12.18: אין מניעה לקדם את התוכנית. יחד עם זאת, מבקשים מהועדה להתייחס לכך שאישור התכנית במתכונתה תגרום לפגיעה במועצה המקומית גדרה, וזאת בכל הנוגע לפיתוח של אזור תעסוקה. תכנית זמ/573 שמאפשרת הקמת אזור תעסוקה בגדרה, קודמה במשך שנים רבות, לוותה במכשולים רבים, עד לאישורה בשנת 2017. בסעיף 10 להוראות התכנית נקבעו שלבי ביצוע בתיאום עם מערך התנועה. בסעיף זה קבעו היקפי זכויות הבנייה המרביים שניתן לממש בכל שלב וזאת על פי קידום מערך התנועה הרלוונטי, פתיחת כביש 7, חיבור אזור העשייה לגדרה באמצעות כביש פנימי מעל כביש 7, תחילת מחלף בכביש 3933, כביש 40 ועוד. בתוכנית המוצעת מוצע להקים אזור תעסוקה מול אזור התעסוקה של גדרה (מפריד ביניהם כביש מס' 40). שלא כמו בתכנית זמ/573 בתמ"ל 1079 אין כל הוראה מגבילה, מכל סוג שהוא, ביחס למתן היתר בניה לאזור התעסוקה, וגם לא דרישות הנוגעות לפתרונות תחבורה ו/או שלבי ביצוע תחבורתיים. המשמעות היא שניתן יהיה לקדם את אזור התעסוקה של בני עיי"ש באופן מידי ומבלי לתת מענה ראוי לחיבור הנדרש עם כביש 40. כמו-כן, העדר התייחסות לשלביות בתמ"ל 1079 עלול ליצור העדפה לא צודקת ואף לא חוקית לפיתוח אזור התעשייה בבני עיי"ש, על האזור בגדרה. מבקשים לבחון את הצורך בקביעת שלביות תחבורתית כתנאי למתן היתרי בניה לאזור התעסוקה המוצע כך ש תהיה חופפת לתנאים שנקבעו בתכנית זמ/573. כמו-כן, ראוי כי התנאים בתכנית חשובה זו יהיו תמריץ לביצוע בפועל של המחלף שאושר בתת"ל 10 – מכביש 40 לכביש 3933 אשר נמצא באחריות משרד התחבורה, ובכך למעשה לקשור בין פתרונות התחבורה של אזורי התעסוקה במרחב האמור כיחידה תכנונית וכלכלית משותפת.	עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון: אין מענה לאור העובדה שלא מדובר בהתנגדות. התייחסות צוות הותמ"ל: אין מענה לאור העובדה שלא מדובר בהתנגדות. המלצות החוקר: הועדה לתכנון ולבניה גדרה ביקשה שלא להגדיר את המסמך המוגש כ"התנגדות" ושיקוליה עימה. איני סבור כי עלי ליתן המלצה למסמך שאינו התנגדות וממילא אינו מלווה בתצהיר, ומשכך, לא תהיה המלצה בעניין מסמך זה, שכאמור - אינו התנגדות.