

20/09/2018

לכבוד
 מר אריאל יוצר
 יו"ר הוועדה
הוועדה למתחמים מועדפים לדיור
 רח' בית הדפוס 12, ירושלים 9548315
 פקס' 02-5954486, דוא"ל noabe@iplan.gov.il

הנדון: תכנית מועדפת לדיור מס' תמ"ל/1087: "לוד - הרובע המערבי"

- התנגדות -

המתנגדת

עמותת **במקום** - מתכננים למען זכויות תכנון, הוקמה בשנת 1999 על ידי קבוצה של מתכננים/ות ואדריכלים/ות, ששמו להם למטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם ומערכות התכנון בישראל ובשטחים הנתונים לשליטתה. העמותה היא גוף מקצועי המקדם הליכי תכנון ומגמות תכנוניות לטובת הקהילה, ואשר פועלת עם ולטובת אוכלוסיות וקהילות הנתונות בעמדת נחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית.

במקום פעילה ברחבי הארץ ומייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שוויון בתחומי התכנון והפיתוח המקומי, הקצאת משאבים הוגנת ושקיפות בהליכי התכנון. לאורך 19 שנות פעילותה, רכשה העמותה הערכה רבה בקרב הקהילות איתן היא עובדת. עמותת **במקום** מוכרת כגוף ציבורי הרשאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה (התשכ"ה-1965).

הרקע להתנגדות

1. העיר לוד

בעיר לוד מתגוררת אוכלוסייה מעורבת המונה כ-73,600 א/נשים (כ-70% יהודים ועוד כ-30% ערבים). מדובר בעיר שנמצאת באשכול חברתי-כלכלי מס' 4 מתוך 10 ומדורגת במקום 93 מתוך כלל 255 הרשויות המקומיות במדינה¹. לפי מרשם מבנים ודירות, נכון לחודש יוני 2017 היו קיימות בלוד כ-22,300 דירות

¹ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [רשויות מקומיות בישראל 2016](#) (קובץ נתונים לעיבוד פרסם: 16/07/2018).

מגורים.² למרות מרכזיותה של לוד בתקופת המנדט הבריטי כצומת דרכים במרכז הארץ, אחרי קום המדינה ירדה תדמיתה וחשיבותה בעיני הציבור והרשויות וקבוצות אוכלוסייה גדולות עזבו ואחרות הגיעו אליה. בשנות השישים והשבעים נבנו בלוד שיכונים רבים שאוכלסו לרוב על ידי עולים חדשים, בעוד השכונות הערביות התפתחו באופן ספונטני ללא תכנון מסדיר על קרקע בייעוד חקלאי לרוב.

אחרי שנים של הזנחה, בשנות ה-90 עברו על לוד תהליכים מואצים של הרחבה ובניית שכונות חדשות, אך ללא יד מכוונת מבחינה תכנונית כפי שיוסבר בהמשך. הקמתן ואכלוסן של שכונות שלמות ובהן אלפי יחידות דיור במעטפת העיר (תחילה מצפון-מערב למרכז העיר ולאחר מכן במזרחה), נעשתה בלי מערכת כבישים מתאימה, בלי שטחים מספקים למבני ציבור או שטחי ציבור פתוחים.

2. תכנית המתאר הכוללנית לד/10000

ישנה הסכמה רחבה שהעיר לוד על מגוון שכונותיה וקבוצות האוכלוסייה שלה, זקוקה מזה זמן רב למהפכה תכנונית שתצעיד אותה קדימה מתוך ראייה אורבנית וחברתית רחבה. תכנית המתאר הקודמת של לוד (תכנית מס' לד/1000) שקיבלה תוקף בשנת 1979 על פי עקרונות תכנוניים מתחילת שנות ה-70,³ התיישנה. כדי למלא את החלל נערכה ביוזמת מינהל התכנון ובשיתוף פעולה של עיריית לוד תכנית מתאר כוללנית חדשה, לד/10000. הכנתה החלה בשנת 2010 ביוזמת מינהל התכנון ובשיתוף פעולה של עיריית לוד, במהלך 2011 התקיימו מספר דיונים בוועדת ההיגוי, ובתחילת שנת 2013 התכנית הוגשה למוסדות התכנון.

תכנית לד/10000 הציעה עקרונות תכנוניים עדכניים לעיר לוד לטווח של 15 עד 20 שנים קדימה. במטרות התכנית הוצהר על הכוונה להתוות "מסגרת תכנונית כוללת לעיר לוד, המאפשרת איכות חיים טובה לכלל תושבי העיר, סביבת מגורים ראויה, חיים עירוניים תוססים, מסחר, תרבות, שירותים קהילתיים ותעסוקה בסביבה בת קיימא". עוד בין מטרות התכנית "ציפוף הבניה ומתן מענה לתוספת יחידות דיור עבור קהילות השונות בעיר במגוון טיפוסי בניה"; "פיתוח מרכז העיר באזור ההיסטורי, התווית עקרונות להתחדשותו, תוך הפיכת מרכז העיר למוקד צמיחה לעיר כולה ולשינוי תדמיתה" על מנת למשוך אליו אוכלוסייה ופעילות עירונית. תכנית המתאר לד/10000 ביקשה גם ליצור "רצף אורבני לחיבור חלקי העיר ורשת עירונית המשכית" מתוך "דגש על חיבור השכונות המערביות והמזרחיות השוכנות מעבר לפסי הרכבת ומעבר לכביש 40 אל מרכז העיר". כל זאת באמצעות "מסגרת תכנונית שתאפשר מתן מענה לצרכי הציבור בתחום כל שכונה בהתאם למאפייניה ומתן מענה לצרכי ציבור כלל עירוניים בדגש על מרכז העיר".⁴

במילים אחרות, תכנית המתאר החדשה הציעה לחזק דגם של עיר מכונסת סביב המרכז ההיסטורי שלה כדי להפוך אותו למוקד צמיחה לטובת כלל תושביה ולהביא לשינוי תדמיתה. התכנית דגלה ללא ספק בתהליכים של התחדשות עירונית נרחבים ולשם כך יועד כמחצית משטח העיר להתחדשות עירונית עם פוטנציאל בינוי של כ-9,150 יח"ד חדשות.⁵ זאת, בנוסף לבנייה הקיימת ומימוש הבנייה במתחמים שהיו

² שם.

³ תכנית לד/1000 הומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית לוד כבר בשנת 1974. בכלל, ספק אם תכנית לד/1000 עודנה בתוקף היות ולפי סעיף 3 בהוראות שלה נקבע כי ביצועה יהיה ל-20 שנה.

⁴ מתוך סעיף 2.1 מטרות התכנית שבהוראות תכנית לד/10000 המופקדת.

⁵ תכנית לד/10000 (מופקדת), סעיף 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית בהוראות התכנית.

מאושרים עד אז, יכול היה להביא לדעת עורכי התכנית למלאי כולל של מעל 38,000 יח"ד⁶, אשר אמור היה לספק מענה תכנוני ראוי עבור אוכלוסיית יעד של כ-120,000 תושבים⁷. תכנית לד/10000 ראתה במרקם הבנוי הקיים של לוד, יחד עם שטחים מצומצמים לפיתוח משלים, מענה תכנוני ראוי ומספק לפיתוח עתידי של העיר, שהייתה אמורה להגדיל את היקף הבנייה למגורים ב-32% לערך ביחס לפוטנציאל שהיה קיים ערב הכנתה.

תכנית המתאר הופקדה להתנגדויות בחודש אוגוסט 2015 ובין החודשים אוקטובר 2015 ופברואר 2016 התקיימו מספר דיונים בוועדת ההתנגדויות. בסיום הדיונים הוחלט כי לאור הכוונה לקבל חלק מן ההתנגדויות, יש לפרסם את התכנית בהתאם להוראות סעיף 106 לחוק התכנון והבנייה. לשם כך נקבע כי על הוועדה המקומית לערוך את מסמכי התכנית בהתאם לתיקונים המוצעים ולהביאם לאישור ופרסום לעיון הציבור לתקופה של 30 יום⁸.

על אף משאבי הציבור הרבים שהושקעו בהכנתה של לד/10000, עיריית לוד לא פעלה כדי למלא את החלטתה של ועדת ההתנגדויות, ובמקום זאת קידמה את פיתוחן של שכונות לווין חדשות סביב המרקם הבנוי של העיר בהיקף של כ-16,000 יח"ד באמצעות הוותמ"ל⁹. לאור מצב זה, ועדת ההתנגדויות שליד הוועדה המחוזית מרכז החליטה בחודש יולי 2018 שיש "לעדכן" את תכנית המתאר לד/10000 "לאור השינויים המהותיים שחלו בעיר לוד" וביטלה את הפקדתה¹⁰.

חשוב לציין כי גם אם תכנית המתאר לד/10000 לא הייתה מושלמת, היה מקום לשפרה ולא לסתור אותה מכל וכל כפי שנעשה באמצעות תכניות הוותמ"ל השונות עד כדי שהפכה ללא רלוונטית. בכל מקרה, תמ"ל/1087 הנדונה פוגעת בכל כוונה לממש מדיניות של התחדשות עירונית ושדרוג המרקם הבנוי הקיים.

3. תכנית תמ"ל/1087 המוצעת

תכנית מס' תמ"ל/1087 "לוד - הרובע המערבי" המופקדת הינה הגרסה השנייה של תכנית שמספרה תמ"ל/1053, אשר קודמה החל משנת 2015 והופקדה להתנגדויות בחודש מאי 2017. הדיון בהתנגדויות שהוגשו ל-תמ"ל/1053 בוטל ימים ספורים לפני קיומו בחודש ספטמבר 2017, ובנובמבר 2017 תמ"ל/1053 בוטלה באופן סופי על ידי הוותמ"ל¹¹.

התכנית המוצעת מבקשת לשנות את היעוד החקלאי של השטח שממערב לשכונת גני אביב בעיר לוד, הנמצא בתחום השיפוט של המועצה האזורית שדות דן (עמק לוד לשעבר), לטובת הקמתה של שכונת מגורים חדשה עבור לוד: "הרובע המערבי" בהיקף של כמעט 11,500 יחידות דיור. הבנייה למגורים ברובע המערבי מתחלקת לארבעה סוגים: מגורים ב' (822 יח"ד ב-11 מבנים בני 5 עד 7 קומות), מגורים ג' (4,752 יח"ד ב-53 מבנים בני 6 עד 13 קומות), מגורים ד' (5,291 יח"ד ב-39 מבנים בני 9 עד 12 קומות) ומגורים

⁶ ש.ס.

⁷ **תכנית מתאר מקומית לוד**, מסמך עיקרי מדינית התכנון (פברואר 2014), פרק 2 "אוכלוסייה וחברה", ע' 34.

⁸ בהתאם לפרוטוקול הדיון של ועדת ההתנגדויות שליד הוועדה המחוזית מרכז מתאריך 14/02/2016.

⁹ בעיקר על ידי שלוש תכניות: תמ"ל/1064 (כ-4,000 יח"ד), תמ"ל/1087 הנוכחית (כ-11,500 יח"ד) ותמ"ל/1073 (כ-1,000 יח"ד).

¹⁰ ראו החלטת ועדת ההתנגדויות מתאריך 29/07/2018.

¹¹ ראו את השתלשלות העניינים אודות התכנית המוצעת ב**נספח א'**.

מיוחד (600 יח"ד בשני מבנים בני 7 קומות). התכנית מציעה גם שטחי מסחר בהיקף בנייה כולל של כמעט 87,000 מ"ר ושטחי תעסוקה בהיקף בנייה כולל של כ-205,000 מ"ר.

תכנית תמ"ל/1087 מתפרסת על שטחים ממערב לכביש 200, אשר תכנית המתאר לד/10000 הגדירה כגבול מערבי לפיתוח לוד. כך נפרץ המרקם הבנוי הקיים היום וכביש 200 הופך מכביש עוקף ברמה בין-עירונית כפי שהוא מתוכנן¹², לשדרה עירונית עם מספר רב של צמתים עם רחובות ראשיים לאורכה, בסביבתם שימושים מעורבים הכוללים מגורים, מוסדות ציבור ומסחר.

בנוסף להקמתו של הרובע המערבי והרחבת תחום הפיתוח של לוד, מציעה תמ"ל/1087 לבנות שכונת מגורים בת 180 יחידות דיור צמודות קרקע בלב המושב ניר צבי. שכונה זאת מנותקת לחלוטין מהרובע העירוני המוצע, אינה קשורה מבחינה תחבורתית אליה, ואין בינה לבין הרובע המוצע כל קשר תכנוני.

כמו תכניות אחרות במסגרת הוותמ"ל, גם תמ"ל/1087 נערכה בכוונה להציע מלאי נרחב של יחידות דיור, ופחות מתוך מחשבה על הצרכים הייחודיים של העיר בה מוצעת התכנית והאוכלוסייה שלה, אשר התכנית הנדונה אמורה לשרת. אך להבדיל מתכניות ותמ"ל אחרות, תמ"ל/1087 מגדילה לעשות ומתכננת גם שכונת מגורים צמודת קרקע ביישוב כפרי, לא רק ללא התייחסות לצרכים של תושבי לוד, אלא שגם ללא כל תועלת עבורם.

הנימוקים להתנגדות

אנו מגישים את התנגדותנו מתוך אינטרס ציבורי רחב להביא לקידום ושגשוג של לוד עבור כלל תושביה בראיה ארוכת טווח ומחשבה על יכולתה לקלוט אוכלוסייה חדשה מבלי לפגוע באוכלוסייה שמתגוררת בשכונות הוותיקות בטווח המידי. אנו רואים גם כאינטרס ציבורי את הצורך לקדם הליכי תכנון שקופים ושוויוניים עבור כלל האוכלוסייה על פי עקרונות תכנוניים ראויים. להלן נימוקי ההתנגדות.

1. טענת סף - חוסר סמכות

מטרות החוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (להלן: "חוק הוותמ"ל" או "החוק") הן הגדלה מהירה של היצע יחידות הדיור, יצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך ויצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מוזל (סעי' 1 לחוק). לשם השגת מטרות אלה מאפשר החוק לקדם באופן מהיר יחסית תכניות בניה בצפיפות גבוהה בסביבה עירונית. אולם, בנייה של 180 בתים צמודי קרקע ביישוב כפרי, כמו במקרה של המושב ניר צבי, אינה תואמת למטרה זו ולכן אין סיבה עניינית ואין סמכות חוקית לקדמה במסגרת הוותמ"ל. מוסד התכנון המתאים לעריכת תכנית להרחבת המושב ניר צבי הוא הוועדה המחוזית. ונסביר.

¹² בהתאם לתכנית מתאר ארצית מס' תמ"א/47/ד/1 התקפה משנת 2016.

למיטב ידיעתנו, הרחבת המושב ניר צבי נכללה בתכנית תמ"ל/1087 בעקבות הסכם מיום 14.9.17 בין עיריית לוד לבין המועצה האזורית עמק לוד, אשר נערך במטרה להסיר את התנגדותם של המועצה האזורית ומושב ניר צבי לגרסה הקודמת של תכנית "הרובע המערבי" (תמ"ל/1053), ולאחר שאלה הגישו שתי עתירות לבית משפט כנגד ההליכים לקידומה¹³.

אולם, הכריכה בין הרחבת מושב ניר צבי לבין הסרת ההתנגדות של המושב והמועצה האזורית להרחבת העיר לוד שייכת למישור ההסכמי. היא אינה יכולה להקנות למוסד תכנון, בעניינינו הוותמ"ל, סמכות שאינה קיימת בחוק.

דרך המלך לתכנון מפורט בעל אופי מקומי הוא בוועדה המחוזית, שהיא הגוף המקצועי האמון על תכנון מסוג זה. המסלול הייחודי של "תכנון מהיר" בוועדה למתחמים מועדפים לדיור יכול להחליף את דרך המלך רק בתנאים מסוימים שנקבעו בחוק (ראו סעי' 3 בחוק). בית המשפט העליון, בפסק דינו שניתן אך זה עתה, קבע כי אחד התנאים להקניית סמכות לתכנון שטח מסוים במסלול של הוותמ"ל, היא האפשרות לבנות באותו שטח את מספר יחידות הדיור הנדרש בחוק, כאשר בעניינינו מדובר בתנאי של התאמת השטח לבניית 750 יח"ד (עע"מ 1846/18 הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור ואח' נ' החברה להגנת הטבע ואח', 17.9.18, פורסם במאגר נבו, סעי' 23 לפה"ד; סעיף 4(א)/(1) לחוק). על פניו,

השטח במושב ניר צבי בו ייבנו 180 יחידות דיור בלבד, בוודאי אינו עונה לתנאי זה, שהרי זהו שטח נפרד משטח הבנייה הרוויה המיועדת להתאפשר מכוח התכנית דן, וגם אין כל כוונה לאפשר בו בשום שלב בניה שכזו או להעבירו לתחום השיפוט של לוד.

לכן, ההרחבה המוצעת במושב ניר צבי אינה מצדיקה סטייה מדרך המלך התכנונית. היא צריכה להיערך בוועדה המחוזית מרכז, במסלול התכנון הרגיל, כפי שהתכוון המחוקק. הסמכויות הנרחבות שניתנו לוותמ"ל בחוק במטרה לייצר במהירות היצע גדול של בנייה רוויה בצפיפות גבוהה, אינן כוללות את הסמכות "להדביק" לכל תכנית שטח בעל אופי שונה בתכלית שהקשר היחיד בינו לבין בניה רוויה הוא העובדה ששימש כקלף מיקוח בידי מתנגדים. נבחר כי אין אנו מביעים דעה בעניין עצם הרחבת המושב, אלא באופן שנבחר לקדם אותה באמצעות הוותמ"ל.

בהקשר זה וככל שתידחה הטענה בעניין חוסר סמכות, נבקש להזכיר לוועדה כי את תכנון הרחבה למושב ניר צבי (כמו גם את התכנית כולה) יש לבחון בעין מקצועית וציבורית ללא תלות בהסכמה חוזית כלשהי. העובדה שהצדדים להסכם לעיל התחייבו ביניהם "לפעול מול הוותמ"ל" לשם הכנסת הוראות שונות בתכנית, לרבות תוספת של 180 יחידות דיור לניר צבי (ראו סעי' 6 ובעיקר 6.3 להסכם), אינה מהווה שיקול תכנוני רלוונטי. היא קיימת ברקע ואינה צריכה להשפיע על אופיו של התכנון המוצע. על מוסדות התכנון לבחון את ההיגיון התכנוני של התכנית שעומדת בפניהם, לוודא שעונה על המטרות שעומדות מאחריה ולפעול על פי שיקול דעתם המקצועי.

לסיכום נקודה זו, אנו סבורים שיש לנתק מבחינה תכנונית בין שני חלקי התכנית המוצעת ולקדם כל אחד מהם במסלול הסטטוטורי בנפרד, בהתאם לסמכות החוקית הקיימת בעניינו.

¹³ ראו עותק מההסכם בנספח ב'.

2. המשך הקמתן של שכונות לויין שלא תורמות לפיתוח העיר הקיימת

בעבר כבר ניסו לפתח את העיר לוד באמצעות בנייתן של שכונות לויין "איכותיות" במטרה למשוך אל העיר אוכלוסייה חדשה, חזקה וצעירה. הניסיון בלוד כמו בערים אחרות הוכיח כי בניית שכונות אלה לא תורמת כלל לפיתוח גרעין עירוני תוסס וחינוני, אלא כי ההפך הוא הנכון. התושבים הוותיקים החזקים, כמו גם התושבים החדשים, מעדיפים להתגורר בשכונות החדשות ואילו מרכזי העיר ההיסטוריים מתרוקנים מתושבים ומשימושי קרקע מגוונים, וכתוצאה מכך מתפוררים מבחינה פיזית וחברתית.

כאמור, מתחילת שנות ה-90 העיר לוד החלה להתפתח ללא יד מכוונת או ראייה תכנונית כוללת, דבר אשר פגע בעיקר במרכז העיר ובשכונות הוותיקות. תהליך זה התחיל עם תכנונה והקמתה של שכונת "גני אביב" בצפון-מערב לוד, על שטחים שבחלקם היו בתחום לוד¹⁴ ובחלקם בתחום המועצה האזורית עמק לוד¹⁵. בהתאם לתכניות אלה ושינויים שאושרו להן במשך השנים נבנו בשכונת "גני אביב" כ-4,000 דירות קטנות יחסית, בבנייה רוויה. שכונת "גני אביב" ידועה עד היום בגלל הנגישות הלקויה שלה ובגלל המחסור בשטחי ציבור שהיה חריף במיוחד בעת אכלוסה.

שכונת "גני יער" הוקמה שנים בודדות לאחר מכן בצד המזרחי של לוד, מעבר לכביש 40 הבין עירוני, בהיקף בנייה כולל של כ-1,500 יחידות דיור¹⁶. להבדיל משכונת "גני אביב", "גני יער" נהנית מנגישות ישירה למערכת הדרכים הארציות לאור מיקומה, אך יחד עם זאת, גם היא סובלת מהניתוק ממרכז העיר אשר מקשה על התושבים, במיוחד לאור המחסור במבני ציבור בתוך השכונה.

על אף שהיה כבר ברור מה היקף הטעות של הקמת שכונות לויין מנותקות ממרכז העיר, בתחילת שנות 2000 אושרה תכנית נוספת שמטרתה הקמת שכונת לויין גדולה על אדמות שהיו אז בתחום המושב אחיסמך¹⁷, מדרום לשכונת "גני יער" וכמוה ממזרח ובצמוד לכביש 40. התכנית של השכונה החדשה כללה תחילה כ-3,000 יח"ד, אך בהמשך הוגדל מספר יחידות הדיור בה ל-3,600 בסך הכול¹⁸. בשנים האחרונות מתבצעות עבודות פיתוח ובנייה בשכונת "גני איילון" ("אחיסמך הגדולה") ובימים אלה החל אכלוסה, שלב נוסף בפגיעה המתמשכת בשכונות הוותיקות שבמרכז העיר.

התכניות של שכונות "גני אביב" ו-"גני יער" קודמו בתקופה בה פעלו הוועדות המיוחדות לזירוז הליכי בנייה למגורים (ול"ל) שהוקמו כהוראת שעה בתחילת שנות ה-90 בעקבות משבר הדיור אז לאור גל העלייה מברית המועצות לשעבר. תפיסת העולם שהביאה להקמת הוול"ל ולקביעת העקרונות שהנחו את עבודתן, התבססה על הרצון לייצר כמות גדולה של יחידות דיור מהר ככל האפשר מבלי לעצור לבחון את ההשלכות ארוכות טווח של התכנון המוצע ברמת המקרו, או הפרטים של התכניות ברמת המיקרו.

אותה תפיסת עולם ואותם עקרונות הביאו להקמתן של הווד"ל השונות (הוועדות לדיור לאומי ברמה המחוזיות והארצית) בשנת 2011, ובשנת 2014 להקמתה של הוותמ"ל. למרות הזמן שחלף מאז פעילותן של הוול"ל, נראה שהלקח לא נלמד עד הסוף. אמנם בתכניות שמקודמות על ידי הוותמ"ל ישנה הקפדה ברמת

¹⁴ לפי תכנית לד/במ/730 בתוקף משנת 1992.

¹⁵ לפי תכנית גז/במ/7/8 בתוקף משנת 1992.

¹⁶ לפי תכנית לד/במ/800 בתוקף משנת 1994 ותכנית לד/801 בתוקף משנת 2001.

¹⁷ לפי תכנית לד/8100 בתוקף משנת 2002.

¹⁸ לפי תכנית לד/3/8100 בתוקף משנת 2015.

המיקרו ורמת הפירוט של התכניות המוצעות גבוהה, אך ברמת המקרו נראה שלא השתנה דבר והתכניות המקודמות על ידי הוותמ"ל סובלות מחוסר ראייה מערכתית ארוכת טווח. לכן אין כל סיבה לחשוב כי התוצאות הפעם תהנה אחרות מאשר בשנות ה-90.

כפי שתמ"ל/1087 מדגימה היטב, תכניות הוותמ"ל אינן מתאימות במקרים רבים לסביבה שלהן ולאופיו של היישוב בתחומי הן משויכות, והן לוקות בבעיות שורש מבחינת היכולת שלהן לתת פתרונות אמיתיות לקהל היעד העיקרי: משפחות מחוסרות דיור. אישורה של תמ"ל/1087 יפגע במרכז העיר לוד ובאפשרות לקדם תכניות של התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות. למרות שמדובר בתכנית שהיא חלק ממערך שלם של פתרונות המוצעים במסגרת הסכם הגג לעיר לוד, התכנית הנדונה מקודמת כאילו מדובר בנדבך נפרד, בלי קשר לפתרונות תכנוניים אחרים ובלי להתייחס אליהם ברמת הפיתוח הכוללת.

3. היקף התכנית אינו תואם את גודלה של העיר הקיימת

היקף הבנייה המוצעת למגורים ברובע המערבי לפי תכנית תמ"ל/1087 (כ-11,500 יח"ד) גבוה באופן ניכר: מדובר ביותר ממחצית (קרוב ל-52%) מכלל יחידות הדיור הקיימות בעיר לוד (כ-22,300). לשם השוואה, אפשר לציין כי כלל יחידות הדיור החדשות שצפויות היו להיבנות בלוד על פי תכנית לד/10000 (כ-9,150 יח"ד) היה נמוך ב-20% ממספר יחידות הדיור המוצעות בתכנית הנדונה.

בנוסף לכמות יח"ד גדולה כל כך, בחודש אוקטובר 2016, תוך כדי הליכי התכנון של תמ"ל/1053 (הגרסה המקורית של תמ"ל/1087), הוכרז על מתחם "בן שמן" מצפון לשכונת "גני יערי" כמתחם מועדף לדיור (תמ"ל/1064) על מנת להקים שכונת מגורים נוספת ממערב לכביש 40 בהיקף של כ-4,000 יח"ד בשטח של 860 ד' וגם כ-500 יח"ד במסגרת מתחם בית הקשתות, המיועד להתחדשות עירונית. תמ"ל/1064 הופקדה להתנגדויות בחודש יוני 2018 דיון בהתנגדויות לתכנית תמ"ל/1064 התקיים בתחילת ספטמבר. עוד יש לציין כי בחודש יוני 2017 החליט קבינט הדיור להכריז על מתחם מועדף לדיור שלישי: מתחם "השער המערבי" (תמ"ל/1073) הצמוד לתחנת הרכבת ההיסטורית של לוד, במטרה לבנות כ-1,100 יח"ד ושטחי מסחר בשטח של כ-450 ד'.

יוצא אפוא כי סך הבנייה המוצעות למגורים בשלוש התכניות המקודמות במסגרת הוותמ"ל בעיר לוד מחוץ למרקם הבנוי שלה נאמד על כ-16,500 יחידות דיור¹⁹, כאשר תמ"ל/1087 לבדה אחראית על כ-70% מתוכן. בהתאם לגודל ממוצע של משק בית בלוד באופן כללי²⁰, אשר עומד על כ-3.3 נפשות, מדובר בתוספת אוכלוסייה בסדר גודל של כ-54,500 תושבים, כ-37,800 מתוכם ברובע המערבי. זהו גידול כולל של כ-74% ביחס לאוכלוסיית לוד הנוכחית, כאשר ברובע המערבי בלבד צפוי גידול של כ-51%.

על אף מספרים אלה, אין בתכנית המוצעת כל התייחסות ליכולתה של עיר כמו לוד לקלוט אוכלוסייה

¹⁹ חשוב לציין כי לאחרונה קבינט הדיור החליט להכריז על מתחם רביעי לקידום על ידי הוותמ"ל: "לוד צפון", ובו כ-4,000 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה נרחבים. להבדיל מהמתחמים הקודמים, מתחם זה מיועד לבנייה בתוך המרקם הבנוי של העיר וקידומו כולל תהליכים של התחדשות בשכונות קיימות בהיקף בנייה שתואם את העקרונות שנקבעו במסגרת תכנית לד/10000. כפי שלא התייחסנו לתוספת הבינוי המוצעת של 500 יח"ד במתחם הקשתות בספירת יח"ד המתוכננות כיום באמצעות הוותמ"ל, כך אין אנו מתייחסים כאן לתוספת הבנייה המוצעת במתחם "לוד צפון" באותו אופן כמו שאר תכניות הוותמ"ל אשר פורצות את המרקם הבנוי של לוד ועלולות לפגוע בה.

²⁰ בלי להתייחס להבדלים בין האוכלוסייה הערבית לאוכלוסייה היהודית.

חדשה בסדר גודל כזה ולהתמודד עם הצורך לספק עבורה את כלל שירותי הציבור הנדרשים לה. להבנתנו עיר כמו לוד תתקשה לקלוט גידול כה משמעותי ומהיר באוכלוסייה שלה לכן מן הראוי לבטל, או לכל הפחות לצמצם באופן משמעותי, את היקף הבינוי המוצע במסגרת תכנית תמ"ל/1087 כדי להתאים אותו לכושר הנשיאה מבחינת כלל המערכות העירוניות.

חשוב לשים לב כי בערים גדולות או חזקות מלוד באזור המרכז מוצעות במסגרת הוותמ"ל תכניות קטנות בהרבה מבחינת היקף יחידות הדיור שלהן. בהרצליה למשל, אשר מונה כ-93,120 תושבים ונמצאת באשכול 8 מבחינה חברתית כלכלית²¹, מוצעים שני מתחמים מועדפים לדיור בהיקף של כ-7,100 יח"ד²²; בנתניה, בה מתגוררים קרוב ל-210,830 תושבים מאשכול 6 מבחינה חברתית-כלכלית²³, מוצעות כ-4,400 יח"ד במסגרת של מתחמים מועדפים לדיור²⁴. דוגמה נוספת הינה רמת השרון, בה מתגוררים כ-45,070 תושבים המשתייכים לאשכול 9 מבחינה חברתית כלכלית²⁵, מוצעות כ-1,680 יח"ד בלבד במתחם בודד²⁶.

כאן המקום לשאול האם התמונה הכוללת של הפיתוח המואץ המוצע בלוד הייתה מונחת בפני חברי הוותמ"ל בעת קבלת ההחלטה על הפקדת תכנית תמ"ל/1087, הן במתכונת המוצעת בכעת, והן במתכונתה הקודמת. ייתכן שחוסר הראיה של התמונה המלאה השפיע לרעה ופגע בגמירות הדעת של חברי הוועדה בעת קבלת ההחלטה להפקיד את התכנית הנדונה, ועל כן מן הראוי לבחון את הדברים מחדש.

4. פגיעה באפשרות לקדם תהליכים של התחדשות עירונית בעיר הוותיקה

כאמור, לפי תכנית לוד/10000, יותר ממחצית משטח העיר נועד ל"אזור להתחדשות עירונית". קביעת מדיניות תכנון עירונית שמבוססת על תהליכים של התחדשות עירונית היא יוזמה ברוכה באופן כללי ובמיוחד בעיר לוד. מטרתה היא לשפר את איכות החיים של התושבים ולשדרג את איכות המרחב העירוני עבור כלל הציבור. כדי שתקרום עור וגידים יש צורך במספר צעדים תומכים, כמו למשל השקעת תקציבים מוגדלים לשיקום מרכז העיר, בניית מבני ציבור, טיפוח שטחים ירוקים, פיתוח אזורי תעסוקה, שיקום אתרים היסטוריים בלב העיר ופיתוחם כאתרי תיירות ובילוי.

למעשה, וכפי שעלה בשימוע להתנגדויות שהוגשו לתכנית תמ"ל/1064 (מתחם בן שמן)²⁷ מדבריה של מנהלת המינהלת להתחדשות עירונית בלוד, מקודם כיום מספר גדול של פרויקטים להתחדשות עירונית בתחום השכונות הוותיקות של לוד. להערכתה, מדובר בפרוטנציאל בנייה כולל של 10,000 עד 15,000 יח"ד בשטח כולל של מאות דונמים, כולם בתחום המרקם הבנוי של העיר. עוד נאמר באותו דיון כי ישנן תכניות לשיקום אתרים היסטוריים בפרט והמרחב הציבורי של לוד בכלל.

אין צורך לפרט את השפעתם החיובית של צעדים אלה במסגרת מדניות כוללת של התחדשות עירונית לטובת העיר לוד והתושבים שלה. למרבה הצער, השקעה זאת עלולה לרדת לטמיון אם תמ"ל/1087 תאושר

²¹ למ"ס, [הרשויות המקומיות בישראל 2016](#).

²² בהתייחס להיקף הבינוי הכולל המוצע בתכניות תמ"ל/1004/א, תמ"ל/1004/ב, תמ"ל/1082, תמ"ל/1083.

²³ למ"ס, [הרשויות המקומיות בישראל 2016](#).

²⁴ בהתייחס להיקף הבינוי המוצע בתכניות תמ"ל/1010, תמ"ל/1071.

²⁵ למ"ס, [הרשויות המקומיות בישראל 2015](#).

²⁶ בהתייחס להיקף הבינוי המוצע בתכניות תמ"ל/1068.

²⁷ השימוע התקיים בתאריך 04/09/2018 בפני החוקר האדריכל אדיב דאוד נקש.

מכיוון שהפיתוח המוצע בה אינו עולה בקנה אחד עם האפשרות לתמוך במדיניות של התחדשות עירונית. מדובר בתכנית שעלולה להכשיל את התהליכים העדינים והרגישים של התחדשות עירונית היות ומציעה תחרות לא הוגנת למרכז העיר והשכונות הוותיקות שלה. אם תאושר תמ"ל/1087, יידחו התהליכים הקיימים של התחדשות עירונית התלויים באופן מוחלט בכוחות השוק החופשי, בשנים רבות.

שנים של הזנחה גרמו לכך שתדמיתה של לוד אינה חיובית ולכן ערכי הקרקע בה נמוכים. עובדה זו מורידה את הכדאיות הכלכלית של פרויקטים להתחדשות עירונית המסתמכים על כוחות השוק ויזמים פרטיים. לעיר לוד יש יתרון מובהק אל מול ערים מוחלשות אחרות והוא מיקומה במרכז הארץ, אולם עד כה, לא זכתה ליהנות מיתרון זה. כדי להציע את העיר קדימה ולממש טוב יותר את הפוטנציאל הגלום במיקומה האטרקטיבי ובאיכויות ההיסטוריות הקיימות בה, לוד זקוקה למהפך פיזי ותדמית עמוק. מאמצי התכנון והפיתוח חייבים אם כך להיות מכוונים להתנעת תהליכים של התחדשות כפי שאכן נעשה, אך יצירת מתחרה לא הוגנת, כפי שמאיימת להיות תמ"ל/1087 המופקדת, לא תורמת לכך.

אנו סבורים כי הצמדת רובע מגורים חדש, בהיקפי בנייה עצומים המוצעים בו, הינו מהלך שגוי עבור לוד. מבלי לסתור עמדה עקרונית זו, נוסיף כי, בניית שכונה חדשה בהיקף מצומצם יותר, מחוץ לתחום העיר, יכולה להיות מוצדקת בתנאי שבמהותה היא מהווה תמיכה לפרויקטים של התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות. תכנית מצומצמת בשטח ובמספר יחידות דיור, אשר לא תהווה תחרות לעיר הקיימת, עשויה לתרום לתהליכים של התחדשות עירונית באמצעות התניית הבנייה החדשה בקידום פרויקטים מוגדרים של התחדשות עירונית בתוך העיר. ללא עיגון הקשר בין הבנייה החדשה לבין התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות, תמ"ל/1087 תמנע, או לחילופין תדחה בזמן בלתי ידוע, את האפשרות להתחדש מבפנים.

עולה גם החשש כי השכונה החדשה תשאב אליה דווקא את האוכלוסייה המבוססת של העיר לוד. בעבר, עם בניית שכונות הלוויין הקודמות, היו אלה התושבים האמידים יחסית שרכשו בהן דירות ועזבו את מרכז העיר, עם תקווה (שבמובנים רבים נכזבה) למצוא איכות חיים טובה יותר. אל הדירות שהתפנו בתוך העיר הגיעו דיירים מוחלשים אחרים, לעיתים מוחלשים יותר, עובדה שהחלישה את מרכז העיר עוד יותר. אם הדברים יתרחשו באופן דומה עם פיתוחו של הרובע המערבי, יגבר הנזק של התכנית המוצעת על פני התועלת מבחינתו של מרכז העיר והשכונות הוותיקות.

5. אופי הבינוי אינו מתאים לאוכלוסיות מוחלשות

אנו מתנגדים לעצם אישורה של תמ"ל/1087, ואולם אם תאושר התכנית יש לשנות את תבנית הבינוי שלה באופן שיותר דירות יתאימו ליותר שכבות אוכלוסייה. אנו ערים לכך שבתבנית הבינוי המוצעת נערכו שינויים מבורכים ואולם, למרות ביטול המגדלים עדיין מרבית יחידות הדיור המוצעות בתכנית כלולות בבניינים גבוהים ויקרים לתחזוקה. כבר ידוע לכל העוסקים בתכנון כי בנייה גבוהה אינה מתאימה ליכולות הכלכליות של רוב שכבות האוכלוסייה. ככל שבניינים נמוכים יותר וככל שהם מתופעלים באופן נפרד, עלויות הבנייה של מערכות התפעול השונות בהם והתחזוקה שלהן נמוכות יותר, ומתאימות למעמד הביניים ואף לחלק מהעשירונים הנמוכים.

שני הגורמים העיקריים המשפיעים על יוקר המגורים בישראל הם מרכיב הקרקע וגובה המבנים. מבחינת גובה המבנים ישנם מצד אחד בניינים נמוכים שהם זולים ובנייה ובתחזוקה אך בזבזנים בשטח; ומצד שני

ישנם מגדלים שהם יקרים בבנייה ובתחזוקה אך מספקים כמות גדולה של יחידות דיור ומנצלים טוב יותר את הקרקע. באמצע נמצאים המבנים היעילים ביותר, הן מבחינה כלכלית, והן מבחינת ניצול הקרקע: מבני מגורים עד גובה של 9 קומות מעל הכניסה הקובעת (או 10 קומות במקרה שהדירה העליונה היא דופלקס עם גרם מדרגות פנימי). אלה המבנים החסכוניים ביותר בבנייה ובתחזוקה אשר מספקים כמות יחידות דיור משמעותית תוך ניצול יעיל בקרקע.

חלוקה זאת לפי גובה הבנייה נובעת מהחקיקה והתקנים החלים בישראל, כאשר בבניינים רבי קומות (10 קומות ומעלה) חובה להתקין מערכות טכניות מורכבות, שאינן נדרשות בבניינים נמוכים יותר. תחזוקתן של מערכות אלה יקרה ביותר ומתבטאת בדמי ועד בית חודשיים שמגיעים למאות שקלים לדירה. בנוסף, תקלות שמתרחשות מעת לעת במערכות הטכניות מחייבות תיקונים יקרים מאוד ולעתים גם את החלפתן של מערכות שלמות, בעלות שמגיעה לאלפי שקלים לדירה. גורם נוסף המייקר את החיים ברבי קומות ובמגדלים הוא העובדה שברבי קומות, בשל גודלו הקטן של הגג המשותף, לא מותקנים דודי שמש וחימום המים הדירתי נעשה באמצעות חשמל. מחקרים רבים הגיעו למסקנה כי לאור כל אלה, מגורים במגדלים מתאימים רק לאוכלוסיות אמידות, ואין ליעדם לשכבות הביניים, לא כל שכן לאוכלוסיות מוחלשות, שאין בכוחן לעמוד לאורך זמן בעלויות תחזוקה גבוהות.²⁸

הבנייה החדשה המוצעת ברובע המערבי הצפוי להסתפח לעיר לוד לפי תמ"ל/1087 כוללת 105 מגרשים המיועדים למגורים²⁹, והיא מתחלקת כאמור לארבעה אזורים מגורים. אפשר גם למיין את הבנייה לשני סוגי בינוי עיקריים בהתאם לגובה שלה. מצד אחד ישנם 59 מגרשים (56%) המיועדים לבניה מרקמית בין 5 ל-9 קומות הכוללים 5,523 יח"ד (כ-48% מכלל הדירות); ומצד שני 46 מגרשים (44%) המיועדים לבניה גבוהה בין 10 ל-15 קומות בהם מתוכננות 5,942 דירות (כ-52%). מגדלי המגורים שהופיעו בגרסה הקודמת של התכנית הנדונה אינם כלולים בגרסה זו, וטוב שכך, אך עדיין יותר ממחצית מיחידות הדיור המוצעות בתכנית כלולות במבנים גבוהים ויקרים עבור רוב אוכלוסיית המדינה.

המשמעות היא כי מחצית מיחידות הדיור המוצעות על פי תמ"ל/1087, אינן מהוות פתרון מגורים סביר עבור כ-80% מכלל הציבור בישראל, בגלל עלויות התחזוקה השוטפת שלהן. להבנתנו תמהיל זה של יחידות דיור הוא ביטוי של חוסר התחשבות בשלב התכנון אודות הצרכים של אוכלוסיית היעד והתוצאה היא היעדר פתרון אמיתי למצוקת הדיור וליוקר המחייה. בולטת במיוחד היא קבוצת המבנים המוצעים לבנייה גבוהה שבין 10 ל-15 קומות מכיוון שמצד אחד הם נחשבים גבוהים ונדרשת בהם התקנה של מערכות יקרות שאינן נדרשות בבניין עד 9 קומות, ומצד שני הקומות הבודדות הנוספות, המייקרות את המבנה הן בשלב הבנייה והן בתחזוקה בהמשך, מוסיפות רק מספר קטן של יחידות דיור שאין בכוחן כדי להזיל את הפרש בתשלומים השוטפים.

²⁸ ראו אלטרמן (2009) **מגדלים כושלים - בעיית התחזוקה ארוכת הטווח במגדלי מגורים**, מינהל התכנון והמרכז לחקר העיר והאזור, הטכניון. המחקר העלה כי עלות התחזוקה אמנם עולה ככל שהבניין גבוה יותר, אך לא באופן לינארי, אלא שיש מדרגות בהתאם לדרישות של תקני בטיחות שונים. דמי ועד הבית בבניינים גבוהים מושפעים מקיומה של חנייה תת-קרקעית, החובה להתקין מערכות כיבוי אש, מערכות כפולות של מעליות וחדרי מדרגות, תיקונים נקודתיים, בדיקות תקינות ושדרוג מערכות תקופתי, ועוד. פרופ' רחל אלטרמן פרסמה גם מחקרים וניירות עמדה נוספים בנושא עבור גופים שונים, כמו למשל "תחזוקה בת קיימא של מבנים גבוהים למגורים: המלצות למדיניות חדשה" גם הוא ביוזמת המרכז לחקר העיר והאזור ומשרד הפנים.

²⁹ ניתן לעיין גם במחקר חדש יותר של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שבמשרד השיכון (2017) **תחזוקת מבנים גבוהים בישראל**. מחקר זה מעדכן ומחדד את המסקנות של מחקרים קודמים. כולל מגרשים המיועדים לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותעסוקה.

לכן, כדי שהתכנית תממש את המטרה של הגדלת היצע הדיור לכלל האוכלוסייה, אנו מציעים כי חלק משמעותי מהמבנים המוצעים לבנייה מעל גובה של 10 קומות יונמך לגובה מרבי של 9 קומות, עם אפשרות של קומה נוספת שהגישה אליה תהיה מתוך הקומה העליונה. כדי שהתכנית תתאים לשכבות רבות יותר של האוכלוסייה באופן שוויוני, אנו מציעים שלפחות 60% מהדירות תהנה בבנייה מרקמית עד 9 קומות בלבד. יש לציין כי גם היזמים עשויים ליהנות משינוי זה מכיוון שבנייתו של מבנה עד 9 קומות חסכונית ופשוטה יותר מבניין הגבוה ממנו רק בקומות בודדות.

6. שלביות ביצוע

במידה והתכנית המוצעת תמ"ל/1087 תאושר, יש לקבוע שלביות ביצוע לפיה השלמת סלילתו של כביש 200 לכל אורכו מהווה תנאי למתן היתר בניה ראשון מכוחה. מדובר בנתיב תחבורה נחוץ ביותר לשם שיפור איכות החיים של כלל תושבי לוד ושל תושבי השכונות המערביות שלאורכו, גני אביב ופרדס שניר.

על מנת להבטיח שבנייה חדשה לא תוכל לצאת לפועל מבלי שבמקביל יקודם מיזם של התחדשות עירונית יש לקבוע שלביות ביצוע שנותנת עדיפות לפרויקטים התורמים באופן ישיר לשדרוג וחיידוש השכונות הוותיקות. זאת למשל, על ידי קביעת מתחמים של קרקע משלימה עבור פרויקטים של התחדשות עירונית בתוך העיר, בכל אחד ואחד מהמתחמים החדשים לבנייה שישווקו. ההתניה צריכה לקבל ביטוי מחייב בהוראות התכנית, אשר משייכות מראש מתחמים לבנייה חדשה עם מתחמים להתחדשות עירונית, או לחילופין באמצעות קביעת מפתח לפיו ניתן יהיה לקבל היתר בנייה להקמת מספר נתון של דירות חדשות תמורת ביצוע פרויקט של התחדשות עירונית במתחם הכולל מספר מסוים של דירות קיימות בעיר.

תנאי נוסף בעת קביעת שלבי הביצוע של התכנית יהיה כך שכל מתחם חדש לפיתוח וישווק ברובע המערבי יכלול בין 10% ל-15% מכלל יחידות הדיור הקיימות בעיר, או שהאוכלוסייה הצפויה במתחם החדש תהיה בין 10% ל-15% מכלל אוכלוסיית העיר לוד באותה שנה. היות וישנם כעת שלוש שכונות מגורים בנות אלפי יחידות דיור המקודמות באמצעות הוותמ"ל, אזי שכלל זה לפיו יוגבל היקף הפיתוח הרצוי בעת ובעונה אחת חייב לחול על כל המתחמים המיועדים לפיתוח ובנייה גם יחד. זאת על מנת לווסת את אכלוס השכונה החדשה ולהבטיח שהעיר תוכל לקלוט את התושבים החדשים באופן ראוי.

סיכום

ראשית כל, יש להורות על ביטול הפקדתה של התכנית המוצעת, אשר נעשתה כאמור בחוסר סמכות. כל מרכיב של התכנית צריך להיות נדון במוסד התכנוני המתאים לו, בלי קשר להסכמות בין העיר לוד והמועצה האזורית עמק לוד. היוזמה להרחבת המושב ניר צבי צריכה לבוא לדיון ולהיות מקודמת בוועדה המחוזית מרכז. נדגיש כי איננו מתנגדים להרחבת המושב, אלא לקידומה במסלול התכנוני שאינו מתאים.

בין אם טענת הסמכות מתקבלת ובין אם נדחית, בכל מקרה יש לדחות את התכנית להקמת הרובע המערבי בעיר לוד בשל הנזק שהיא עתידה לגרום למרכז העיר ולתושביה הוותיקים על ידי הנצחת המצב הנוכחי. על

מנת לחזק את לוד יש לדחות את התכנית המופקדת ולהורות על בחינה מחודשת של העקרונות המנחים שלה בראיה תכנונית כלל עירונית, בעיקר בכל הקשור להיקף הבינוי המוצע בכלל התכניות המקודמות בעיר, היחס בין התכנית המוצעת לבין המצב הקיים בתוך העיר לוד, שלביות הביצוע, ועוד.

במידה וגם דרישה זאת תידחה, יש להגדיר הנחיות ברורות של שלביות ביצוע כדי שהעיר לוד תוכל לגדול בקצב סביר שיאפשר לה לקלוט את האוכלוסייה החדשה באופן ראוי, תוך קידום בנייה חדשה במקביל לביצוע פרויקטים לש התחדשות עירונית.

בכבוד רב,

שרון קרני כהן
עו"ד

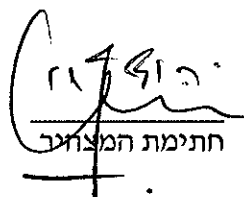
סוזאר יהודקין
מתכנן ערים

אפרת כהן בר
אדריכלית

תצהיר


אני הח"מ, סזאר יהודקין ת.ז. 015734171, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה לאמור:

1. הנני מתכנן ערים העובד בעמותת "במקום" (להלן: "העמותה") ועוסק בין היתר במדיניות תכנון ביישובים ערביים ושכונות ערביות ביישובים מעורביים.
2. אני עושה תצהירי זה לתמיכה בהתנגדות לתכנית מועדפת לדיור מס' תמ"ל/1087 "לוד – הרובע המערבי" (להלן: "ההתנגדות"), המוגשת לוועדה למתחמים מועדפים לדיור על ידי העמותה.
3. כל האמור בהתנגדות הינו נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונתי במסגרת עבודתי.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהיר

אישור

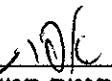
אני הח"מ שרון קרני-כהן עו"ד, מאשרת בזה כי ביום 17 בחודש ספטמבר 2018 הופיע בפני סזאר יהודקין ת.ז. 015734171, (והמוכר לי אישית) ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

שרון קרני-כהן, עו"ד
מ.ר. 33583

שרון קרני-כהן, עו"ד

תצהיר

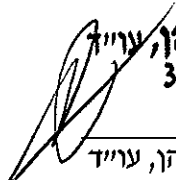
אני הח"מ, אפרת כהן בר ת.ז. 059751321, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה לאמור:

1. הנני אדריכלית העובדת בעמותת "במקום" (להלן: "העמותה") ועוסקת בין היתר בנושא עירוניות.
2. אני עושה תצהירי זה לתמיכה בהתנגדות לתכנית מועדפת לדיור מס' תמ"ל/1087 "לוד – הרובע המערבי" (להלן: "ההתנגדות"), המוגשת לוועדה למתחמים מועדפים לדיור.
3. כל האמור בהתנגדות הינו נכון לפי מיטב ידיעתי ואמונותי במסגרת עבודתי.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


חתימת המצהירה

אישור

אני הח"מ שרון קרני-כהן עו"ד, מאשרת בזה כי ביום 17 בחודש ספטמבר 2018 הופיעה בפני אפרת כהן בר נושאת ת.ז. 059751321 (והמוכרת לי אישית) ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה דלעיל וחתמה עליה בפני.


שרון קרני-כהן, עו"ד
מ.ר. 33583
שרון קרני-כהן, עו"ד

תמ"ל/1087 - השתלשלות עניינים

- במהלך שנת 2015 עיריית לוד והחברה דירה להשכיר החלו לקדם תכנית לשכונה חדשה במערב לוד בהיקף של יותר מ-11,000 יח"ד ועשרות אלפי מ"ר של מסחר ותעסוקה בשם "הרובע המערבי". שטחה הארי של התכנית חל על אדמות שברשות המושב ניר צבי ובתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק לוד.
- בחודש נובמבר 2015 הועברה בקשה של העיר לוד למשרד הפנים לדון בשינוי גבולות וחלוקת הכנסות בינה לבין המועצה האזורית עמק לוד ורשויות מקומיות נוספות. בין היתר נכלל השטח המתוכנן של "הרובע המערבי" אשר הוזכר בשם "תמ"ל/1053".
- בחודש מאי 2016 תכנית "הרובע המערבי" הוכרזה כתכנית בסמכות הוותמ"ל - "תמ"ל/1053".
- בחודש יולי 2016 הוגשה עתירה (בג"צ 6047/16) נגד קידומה של תמ"ל/1053 על ידי המועצה האזורית עמק לוד ומושב ניר צבי.
- בחודש אוקטובר 2016 התקיים דיון בוותמ"ל בתכנית תמ"ל/1053 במתכונת של שולחן עגול.
- בחודש ינואר 2017 הוגשו המסמכים של תמ"ל/1053 באופן רשמי לטיפול הוותמ"ל. התכנית, בשטח כולל של כ-1,690 ד', כללה כ-11,200 יח"ד, כ-115,000 מ"ר של מסחר ותעסוקה, שטחים למבני ציבור, ועוד.
- בחודש מאי 2017 נחתם הסכם גג לפיתוח העיר לוד בין משרד האוצר, משרד השיכון, עיריית לוד, החברה דירה להשכיר והחברה הכלכלית לוד. פיתוח השטח בתחום תמ"ל/1053 הינו חלק מרכזי במימוש הסכם הגג.
- עוד בחודש מאי 2017 הופקדה תכנית תמ"ל/1053 להתנגדויות. המושב ניר צבי, המועצה אזורית עמק לוד, עיריית לוד, החברה דירה להשכיר, עמותת **במקום** וגורמים רבים אחרים הגישו את התנגדויותיהם לתכנית, כל אחד לפי נקודת המבט שלו.
- בחודש יוני 2017 הוגשה עתירה נוספת (בג"צ 4652/17) נגד קידום תכנית תמ"ל/1053 על ידי המועצה האזורית עמק לוד והמושב ניר צבי.
- בחודש יולי 2017 הוחלט לאחד את הדיון בשתי העתירות (בג"צ 6047/16, בג"צ 4652/17), והוא נקבע לתאריך 20/06/2018.
- בתאריך 14/07/2017 נשלח למתנגדים לתכנית תמ"ל/1053 זימן לשימוע בפני חוקר אשר צפוי היה להתקיים בתאריכים 18-19/09/2017.

- בתאריך 14/09/2017 נחתם הסכם בין עיריית לוד לבין המועצה האזורית עמק לוד לפיו האחרונה והמושב ניר צבי יבטלו את התנגדותם לתכנית תמ"ל/1053 בתמורה לכך שעיריית לוד תתמוך בהקמת שכונה בת 180 יחידות דיור צמודות קרקע בלב המושב ניר צבי במסגרת תכנית חלופית שתקודם אף היא על ידי הוותמ"ל. עוד נקבע בהסכם כי, מתוך התקבולים שתקבל עיריית לוד בגין פיתוח השכונה החדשה, היא תשלם למועצה אזורית עמק לוד פיצויים בגובה של 4,000 ₪ עבור כל יח"ד שתשווק בשטח שנמצא בתחום המועצה בעת החתימה על ההסכם.
- ערב השימוע בהתנגדויות ביקשה החברה דירה להשכיר למשך את התכנית מסדר יומה של הוותמ"ל ולבטל את הדיון בהתנגדויות בטענה שהחברה ועיריית לוד מצד אחד והמועצה האזורית עמק לוד והמושב ניר צבי מצד שני, הגיעו להסכמות ביחס להתנגדותם של האחרונים. בעקבות כך הובטח שבמהרה תוגש תכנית מתוקנת. תוכן ההסכם לא נמסר והוא הופץ ברבים רק לקראת הדיון במועצה הארצית בחודש פברואר 2018.
- בתחילת חודש נובמבר 2017 החלו הדיונים של הוועדה הגיאוגרפית מרכז לשינוי גבולות וחלוקת הכנסות אודות בקשתה של עיריית לוד לצרף לתחומה את השטחים עליהם חלה תמ"ל/1053. מושב ניר צבי התנגד באופן חריף לשינוי גבולות המבוקש והסביר בפירוט מדוע אין להיענות לבקשתה של עיריית לוד. בין היתר נטען שתפגע יכולתם של תושבי ניר צבי להמשיך להתפרנס מחקלאות ושהתכנית תשנה את אופיו הכפרי של המושב ותהפוך אותו ליישוב קהילתי.
- בסוף חודש נובמבר 2017 הוותמ"ל החליטה לבטל את תכנית תמ"ל/1053.
- בחודש פברואר 2018 דנה המועצה הארצית לתכנון ולבניה בבקשתו של משרד השיכון להגדיל את היקף יחידות הדיור המותרות במושב ניר צבי בהתאם להוראות סעיף 18.4 לפי תמ"א/35, שינוי מס' 1. המועצה הארצית החליטה לקבל את הבקשה בכפוף להעברת הנושא להתייחסותם של הוועדות המחוזיות בטרם תאושר באופן סופי.
- בחודש מרץ 2018 הוגשה התכנית המתוקנת של "הרובע המערבי" לוותמ"ל (תמ"ל/1087). השינוי המהותי ביחס לתכנית הקודמת הינו הסטה של חלק מהשטח המיועד לפיתוח מחוץ לאדמות שברשות מושב ניר צבי והוספת כ-180 יח"ד צמודות קרקע במרכז המושב. תמ"ל/1087 משתרעת על שטח כולל של כ-3,530 ד' וכוללת קרוב ל-11,500 יח"ד עבור הרובע המערבי ושטחי מסחר ותעסוקה רבים. התוספת הניכרת בשטח התכנית נובעת מהצורך לכלול את כל משבצת המגורים והנחלות של המושב בהתאם להוראות תמ"א/35.
- בתאריך 28/03/2018 החליטה הוותמ"ל להפקיד את תכנית תמ"ל/1087 בתנאים.
- בתאריך 08/07/2018 נמחקו שתי העתירות (בג"צ 6047/16, בג"צ 4652/17) שהוגשו על ידי המועצה האזורית עמק לוד והמושב ניר צבי, לבקשתם של העותרים עצמם.
- בתאריך 26/07/2018 הופקדה תכנית תמ"ל/1087 לעיון הציבור והתנגדויות.



הסכם

שנערך ונחתם ביום 14 לחודש 9 בשנת 2017

בין:

עיריית לוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה לוד

מכר קומנדו 1, לוד

(יחד להלן: "העירייה")

מצד אחד

ל בין:

מועצה אזורית עמק לוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה עמק לוד

מכפר חב"ד

(יחד להלן: "המועצה")

מצד שני

והואיל: ותוכנית תמ"ל 1053 אושרה להפקדה בוועדה הארצית לתכנון ובנייה לקידום מתחמים מועדפים לדיור (להלן: "הותמ"ל");

והואיל: והצדדים מעוניינים לקדם במשותף ובתאום מול חברת דירה להשכיר בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") תכנית חלופית לתמ"ל 1053, בגבולות השטחים המסומנים בנספח ב' להסכם זה ובהתאם למתווה התכנוני המפורט בהמשך, המוסכמת על הצדדים (להלן: "התכנית המתוקנת");

והואיל: ודירה להשכיר הודיעה כי בכפוף לחתימת הצדדים על הסכם זה תפנה לותמ"ל בבקשה למשוך את תוכנית תמ"ל 1053 לצורך הגשת התכנית המתוקנת וזאת בהתאם למתווה התכנוני המפורט בהמשך מסמך זה;

והואיל: ובכפוף להגשת התוכנית המתוקנת ושאר התנאים הקבועים בהסכם זה, מסכימים הצדדים ביחס לשינוי גבולות השיפוט ומרחבי התכנון ביניהן כמפורט בהסכם זה;

והואיל: והצדדים מבקשים להסדיר את מכלול הסוגיות הכרוכות במחלוקות אלה;

אי לכך הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

מבוא ונספחים

1. המבוא והנספחים להסכם זה מהווים חלק בלתי נפרד ממנו ויש לקראם כאחד.



2. הנספחים שיצורפו להסכם זה הינם כדלקמן:

- 2.1. נספח א' – שטחים המבוקשים להעברה מתחום השיפוט של המועצה האזורית עמק לוד לתחום שיפוט של עיריית לוד.
- 2.2. נספח ב' – גבולות תכנון מוצעים לתוכנית החדשה לשכונת ניר צבי בלוד ולתוספת שטח לפיתוח למושב ניר צבי.
- 2.3. נספח ג' – שטחים להעברת בעלות מהמועצה האזורית לבעלות המדינה.
- 2.4. נספח ד' – פרוטוקול ישיבת הוועד המקומי של מושב ניר צבי מיום 10.9.2017 לאישור המתווה ע"י ועד המושב.

תיקון גבולות השיפוט ומרחבי התכנון בהתאם לתכניות "ניר-צבי"

3. מוסכם על כל הצדדים, כי בכפוף להתקיימות כל התנאים הקבועים בתכנית המתוקנת והאמור בהסכם זה, יועברו לתחום שיפוט של העירייה מלוא השטחים המצויים בתחום שיפוט המועצה ואשר נכללים בתכנית המתוקנת וכן את השטח הכלוא בין כביש 200 בתחום שיפוט של העירייה (הצמוד לשכונת פרדס שניר), והמסומנים כמתחמים 2 א', 2 ב' ו-3, בהתאמה על גבי המפה המצורפת כנספח א' להסכם זה.
4. לצורך מימוש תיקון זה, יגישו הצדדים הודעה מוסכמת לשר הפנים ולוועדת הגבולות הגיאוגרפית שמינה מטעמו, וינקטו בכל צעד שיידרש להשלמת פרסומו של התיקון כאמור.
5. כן מוסכם כי על כל הצדדים לפעול להעברת כל השטחים כאמור למרחב התכנון של הועדה המקומית לוד, כך שיחפוף את תחום השיפוט, ולשם כך להגיש בקשה משותפת לשר האוצר ולחתום על כל מסמך נוסף שיידרש עד לפרסום תיקון מרחבי התכנון כאמור.
6. הצדדים יפעלו מול הותמ"ל לתיקון תוכנית תמ"ל 1053 (ניר צבי) על פי העקרונות שלהלן (מצ"ב תשריט כנספח ב'):
 - 6.1. תא שטח 1 - התחום המיועד לפיתוח יעודכן כך שיצומצם באופן מועט חלקו בשטח משבצת מושב ניר צבי ויורחב, בהיקף שלא יפחת מהשטח שצומצם, חלקו אשר מחוץ למשבצת המושב. התחום המיועד לפיתוח יתרחק וייסוג עד הרחוב המתחבר לרחוב מיכה רייסר בלוד.
 - 6.2. תא שטח 2 - התחום הכלוא בין חלקות א' של המושב לשכונה, יישאר שטח חקלאי.
 - 6.3. תא שטח 3 - למושב ניר צבי יתווסף שטח בלב המושב לצורך הקמת 180 יח"ד. תא שטח זה יישאר בתחום השיפוט של המועצה.
 - 6.4. תא שטח 4 - ייעוד המתחם הדרומי של השכונה, הקרוב ביותר למושב, ייקבע בתיאום בין העירייה למועצה כך שיכלול בין היתר ייעודי תעסוקה, מסחר ו/או דיור מוגן.

3.0 3

3.0 3



תמיכה בתכניות

7. המועצה האזורית עמק לוד והועדה המקומית לתכנון ובניה עמק לוד מודיעות בזה כי מרגע עדכון התוכניות והגשתה לותמ"ל, לא יתנגדו לתכנית המתוקנת וכן למימוש תוכנית תמ"א 1/ד/47 אשר אושרה במועצה הארצית ובלבד שלשם כך לא יידרש שינוי גבולות נוסף מעבר למוסכם בהסכם זה ו/או בהסכמים אחרים שנכרתו בין הצדדים ובתנאי שהתוכניות תתואמנה אל מול המועצה (יחד להלן: "התוכניות"). בהתאם מוסכם, כי בכפוף לאמור, לא יגישו (בעצמן או באמצעות מי מטעמן) התנגדות ולא ינקטו בכל הליך משפטי שתכליתו סיכולן, שינויין או עיכובן של התכניות, וכי יביעו את תמיכתן בתכניות אלה בכל מוסד תכנון או פורום בו תתבקש עמדתן ויפעלו כפי יכולתן להסרת כל התנגדות ככל שתוגש ביחס למי מאלה. מובהר כי אין באמור להוות הסכמה של המועצה לתכנון הסופי של חיבור כביש 200 לכביש מספר 1 ו/או 40.

פיתוח

8. הצדדים מסכימים כי כל התקבולים הניתנים להתקבל בגין שיווקי קרקעות ו/או יח"ד בשטחי התכנית המתוקנת (למעט יח"ד הנכללות בס"ק 6.3 לעיל), מכוח הסכם הגג ו/או החלטות מועצת מקרקעי ישראל ו/או הדין, מהממשלה ו/או זרועותיה וכן מיזמים יועברו לעירייה בלבד, וכי מתוך תקבולים אלה, וזאת כפיצוי בגין העברת השטחים לצורך פיתוח העיר לוד כמפורט בסעיף 3 לעיל, תעביר העירייה למועצה סך השווה ל- 4,000 ₪ לכל יח"ד שתשוק ע"י ממשלת ישראל ונמצאת בתחום השיפוט של המועצה במועד החתימה על הסכם זה, וזאת לאחר שתקבלן בפועל. המועצה לא תקבל כספים בגין יח"ד שלא הופיעו בטבלאות השיווק ו/או שנמצאות בתחום שיפוט העירייה זהיום מאחר וכספים אלה לא תוקצבו במסגרת הסכם הגג בין ממשלת ישראל לעיר לוד. מוסכם כי העירייה תפעל בתמיכת המועצה מול משרד האוצר ו/או משרדים ממשלתיים רלוונטיים אחרים לגיוס תקציבים אלה להסכם הגג ו/או ישירות למועצה וכי ככל שיגויסו תקציבים אלה הם ישוקללו כחלק מכספי הפיצוי לטובת הפיתוח אותם התחייבה העירייה להעביר למועצה ולא יתווספו לסכומים הנ"ל. מוסכם כי כספי הפיתוח הנ"ל יושקעו בתחומי המועצה לפי שיקול דעתה ובכפוף לנהלי הממשלה בעניין זה.

9. במקרה של התנגדות צד ג' שהוא, וככל שהנושא יגיע לערכאות, מתחייבים הצדדים לתמוך באמור בהסכם זה ולעשות כל הדרוש לקידום התכניות ולהסרת כל מניעה מקידומן.

10. הצדדים מסכימים כי הקרקעות אשר הינן בתחום שיפוט העיר לוד ויוקצו למושב ניר צבי ו/או לבעלי המשקים בפטור ממכרז, על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל הרלוונטיות ובהתאם לדין, ישוקו לאוכלוסייה כללית בלבד ולא לאוכלוסיות ייחודיות כפירושן בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל ובנהלי מנהל התכנון, וכל זאת בתאום בין הצדדים.

ביטול בעלויות והפקעות

11. לצורך קידומן של התכניות וכפועל יוצא משינוי תחום השיפוט, מסכימה המועצה להעביר לבעלות המדינה את כל חלקות המתרוכה על פי המסומן בתשריט **נספח ג'**.

בנוסף, אם יתגלה כי בתחום התוכניות הפקעות לטובת המועצה, מסכימה המועצה לבטלן ו/או להעביר מלוא זכויותיה לידי העירייה.

סיום הליכים

12. לאור ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים כאמור בהסכם זה, תגיש המועצה בסמוך למועד החתימה על הסכם זה בקשות למחיקת העתירות (בג"ץ 6047/16 ובג"ץ 4652/17 אשר אוחדו). יחד עם זאת, העירייה לא תתנגד כי המועצה תגיש הסכם זה לקבלת תוקף של פס"ד.

מקור



הפרת ההסכם

13. יובהר כי מימוש כל הסעיפים המפורטים בהסכם זה הינו תנאי מתלה לתוקפו של ההסכם.

תנאי מתלה

14. תנאי מתלה לתוקפו של הסכם זה יהא אישורו בידי מליאת מועצת העיר לוד וכן בידי מליאת המועצה האזורית עמק לוד, וכן אישור שר הפנים להסכם זה.

הצדדים מתחייבים להביא הסכם זה לאישור המועצות בישיבתן הראשונה לאחר חתימת ההסכם.

15. תנאי מתלה נוסף לכניסת תוקפו של הסכם זה ולהגשת בקשה משותפת של הצדדים לוועדה הגאוגרפית להעברת השטחים האמורים בהסכם זה מהמועצה לתחום שיפוט העירייה, הינו הגשת תמ"ל 1053 המתוקנת כאמור בסעיף 6 לעיל.


כללי

16. מעבר לדרוש, הצדדים יפעלו לחתימת הסכם משולש ביניהם לבין הועד המקומי של מושב ניר צבי, לעיגון כל ההסכמות בין הצדדים מול המושב, וזאת תוך 45 יום ממועד החתימה על הסכם זה.

כתובות והודעות

17. כתובות הצדדים הינן כמפורט בכותרת להסכם זה.

ולראיה באו הצדדים על החתום:


מועצה אזורית עמק לוד
מועצה אזורית עמק לוד


עיריית לוד
17/9/17

אישור יועמ"ש עיריית לוד
אני הח"מ _____, עו"ד מאשר כי הסכם זה נחתם מטעם עיריית לוד על ידי יאיר רביבו ת.ז. _____ 032342644 וציון הדר _____, אשר הינם המוסמכים לחתום על ההסכם בשם עיריית לוד. ת.ז. _____ 053360160

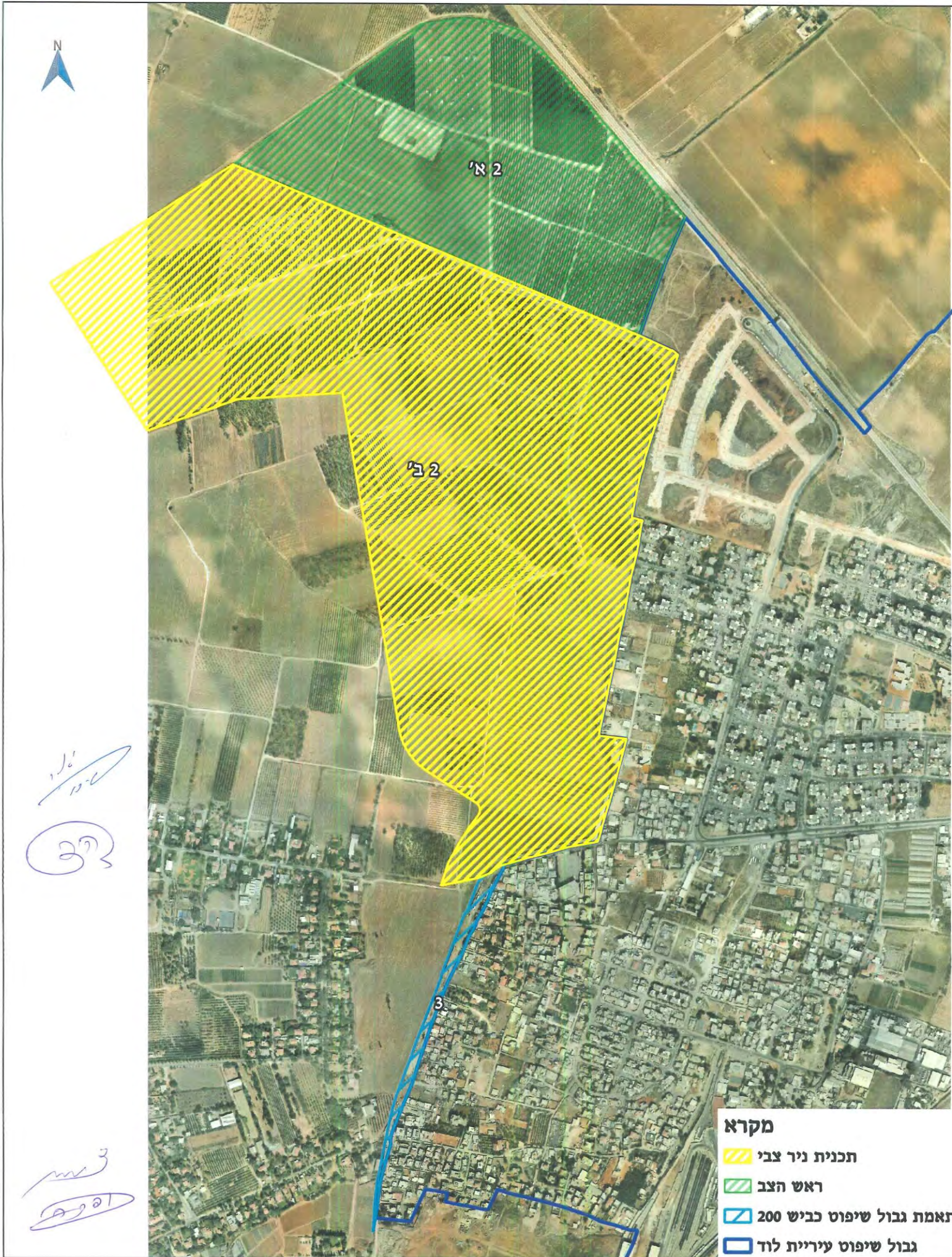
אבנר יוסף, עו"ד
מ.ד. 27692
חתימתו יועץ המשפטי
תאריך 17/9/17

אישור יועמ"ש מועצה אזורית עמק לוד
אני הח"מ _____, עו"ד מאשר כי הסכם זה נחתם מטעם מועצה אזורית עמק לוד על ידי הי"ח _____ 3046321 (שם מלא ות.ז.), אשר הינם המוסמכים לחתום על ההסכם בשם מועצה אזורית עמק לוד. ת.ז. _____ 55002141

תאריך 14/9/17

מועצה אזורית עמק לוד

3. e . - 1



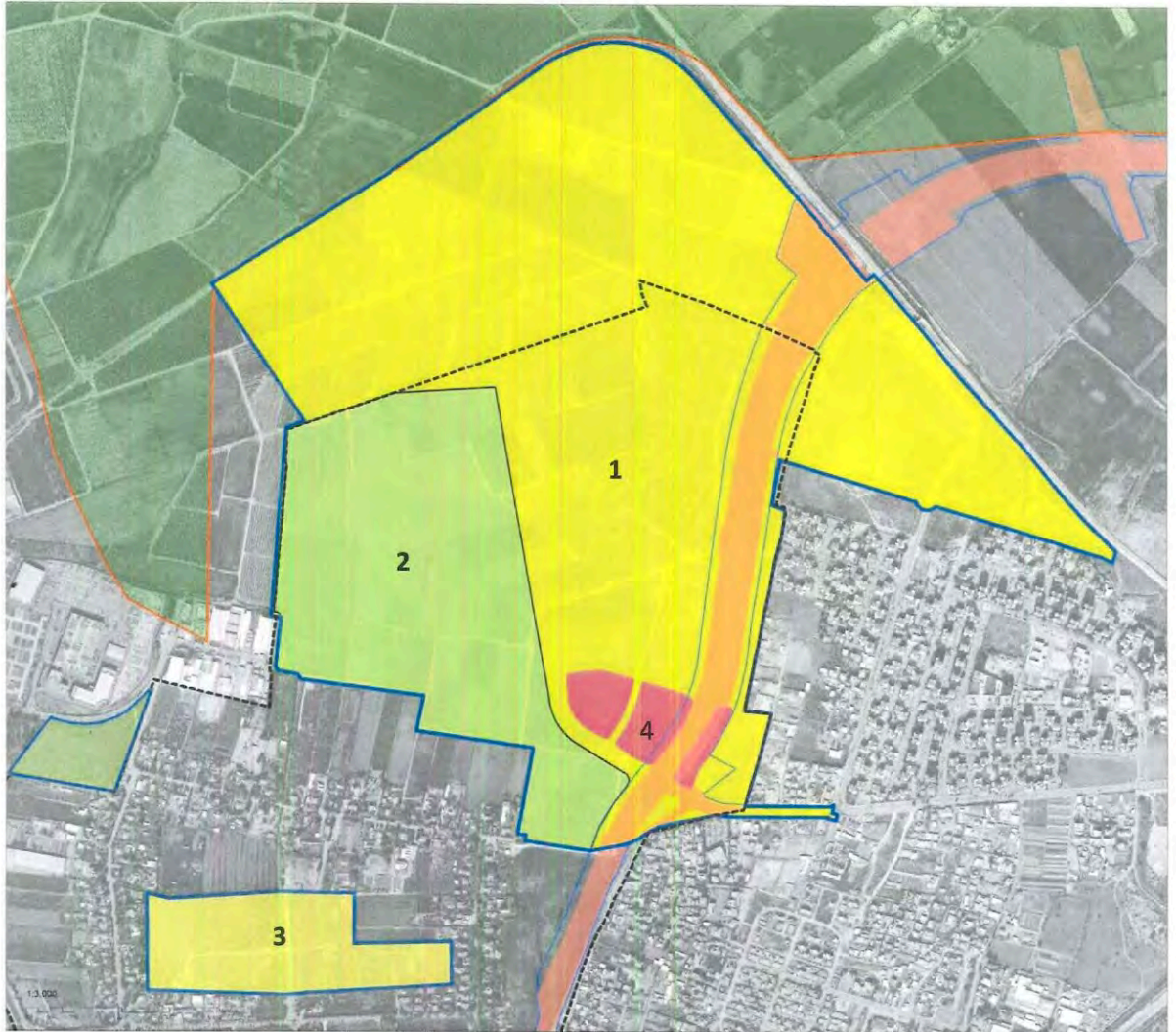
- מקרא**
- תכנית ניר צבי
 - ראש הצב
 - זאמת גבול שיפוט כביש 200
 - גבול שיפוט עיריית לוד

150 0 150 300 450 600 m

Handwritten notes in blue ink:

- ע"מ
- ל"ו
- 3
- א"מ

נספח ב להסכם



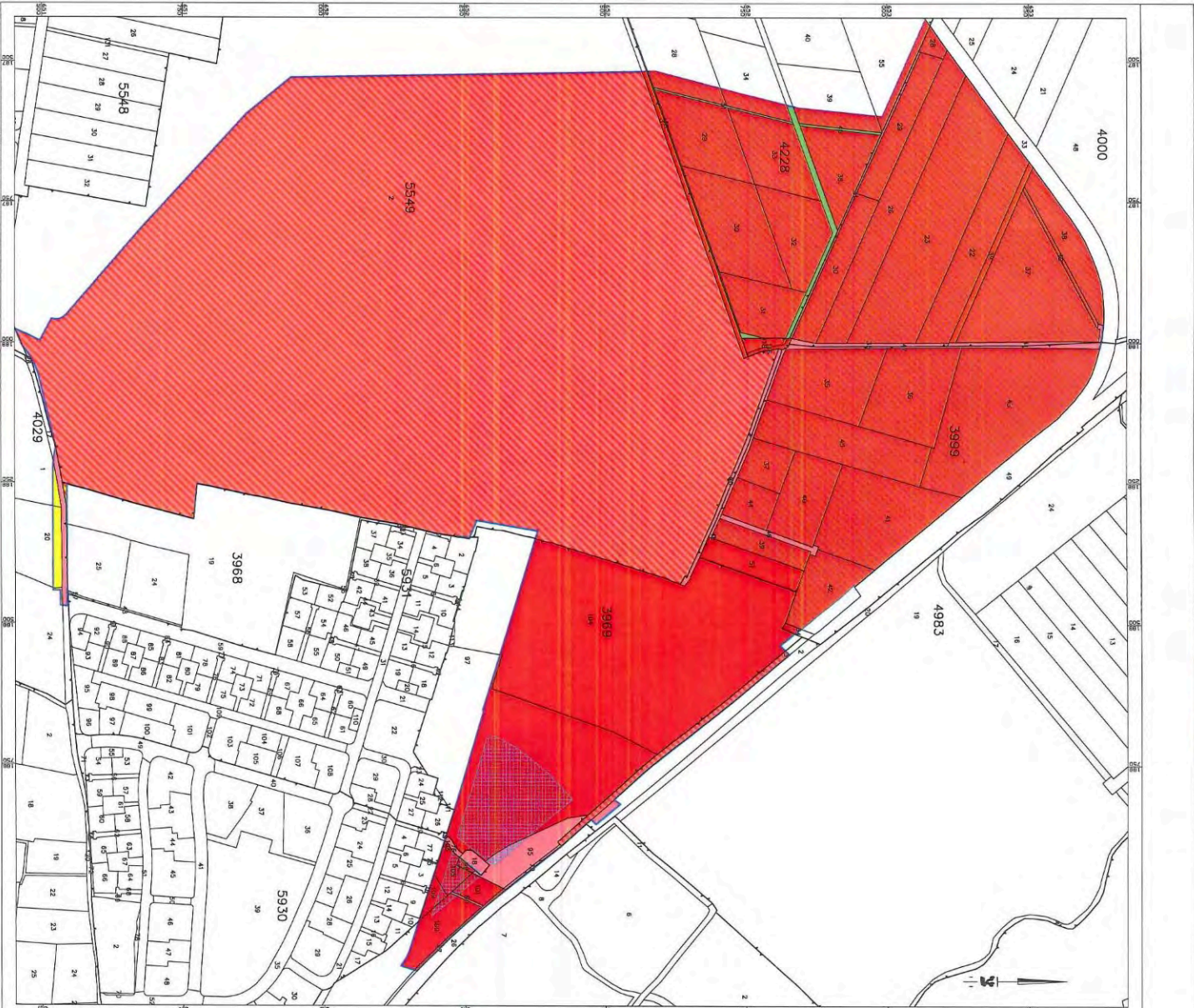
33
1
2

3
1000

- 1.1. תא שטח 1 - התחום המיועד לפיתוח יעודכן כך שיצומצם באופן מועט חלקו בשטח משבצת מושב ניר צבי ויורחב, בהיקף שלא יפחת מהשטח שצומצם, חלקו אשר מחוץ למשבצת המושב. התחום המיועד לפיתוח יתרחק במידת מה מבתי המושב וייסוג עד הרחוב המתחבר לרחוב מיכה רייסר בלוד.
- 1.2. תא שטח 2 - התחום הכלוא בין חלקות א' של המושב לשכונה, יישאר שטח חקלאי.
- 1.3. תא שטח 3 - למושב ניר צבי יתווסף שטח בלב המושב לצורך הקמת 180 יח"ד בצפיפות של כ- 4 יח"ד/דונם. תא שטח זה ישאר בתחום השיפוט של המועצה.
- 1.4. תא שטח 4 - ייעוד המתחם הדרומי של השכונה, הקרוב ביותר למושב, ייקבע בתיאום בין העירייה למועצה כך שיכלול בין היתר ייעודי תעסוקה, מסחר ואו דיור מוגן.

Handwritten notes and signatures at the top of the page.

Handwritten notes and signatures on the left side of the page.



מפת בעלויות

אמר: יור צבי - לול

תושעת מס':

תכנית:

עגל מידה - 1:2000

מקרא תופר בעלויות

Legend box containing color-coded keys for various property types and ownership types.

טבלת בעלויות

Table with multiple columns and rows detailing property ownership information.

Logos and contact information for DYNAMIC GROUP and other related entities.

מקור

נספח ד'

Nir Zevi
(CFAR ARGENTINA)



ניר צבי
(כפר יהודי ארגנטינה)

אגודה חקלאית שיתופית של יהודי ארגנטינה
בישראל

Nir Zevi 72905
Phone: 08-9225252 Fax:08-9214856
Email:mazkirut@nirzevi.muni.il

ניר צבי 72905
טלפון 08-9214856 פקס 08-9225252
דואל:mazkirut@nirzevi.muni.il

www.nirzevi.muni.il

פרוטוקול ישיבת ועד ההנהלה האגודה מספר 7 מתאריך 10.9.17

שם האגודה: ניר צבי

כתובת האגודה : ניר צבי

מספר חברי ועד ההנהלה: 9

מספר חברי אגודה: 337

משתתפים בישיבה חברי ועד ההנהלה הבאים:

1. בלגה דב - יו"ר הועד
2. יעקב שינה
3. ערן זמורה
4. יהודה גנור
5. שרון רזן
6. גילה מימון
7. תובל אפרת

ועדת ביקורת:

1. שי הוכמן
2. רותי שחר
3. גיורא קליינר

סדר היום:

1. דיון במתווה הפשרה

דיונים והחלטות

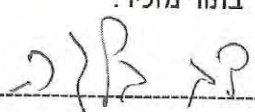
1. לאחר שהתקיים דיון ונשמעו היועצים השונים, חברי הוועד ויתר המשתתפים, הוחלט כי וועד האגודה תומך במתווה הפשרה כפי שהוצג על ידי דוד רוסי ובכפוף לאישור האסיפה הכללית ובכפוף להסכם שייחתם על ידי כל הגורמים המוסמכים בעניין זה ואשר יבטיח את ביצועו על ידי רשויות המדינה. אבי רייטן ודוד פלדשטיין תומכים בהחלטת ההנהלה כחברי וועד שלא נכחו.
2. יפורסם בדף לחבר ששמעון פז מסיים את תפקידו בסוף ספטמבר ושחר רבינוביץ יחליף אותו בתור מזכיר.



שחר רבינוביץ - מזכיר

"ניר צבי"

אגודה חקלאית שיתופית של יהודי ארגנטינה בישראל



דב בלגה - יו"ר ועד האגודה



