

2. 413-0579086 : ביטול תכנית רצ/1/106

רקע

תכנית רצ/1/106 בעיר ראשון לציון, אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 17.9.2008, היא תכנית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה שנערכה על פי סעיף 23 בתמ"א 38. התכנית מאפשרת הכפלת מס' יח"ד, הכפלת הזכויות והכפלת מס' הקומות (תוספת של עד 4 קומות). התכנית אפשרה תוספת זכויות מעבר למה שתמ"א 38 אפשרה באותה העת על מנת שתהיה כדאיות כלכלית לחיזוק המבנים. כמו כן, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, נקבעו בתכנית מכסות של יח"ד על פי מתחמים, סה"כ 950 יח"ד.

נכון לעת זו, בחלק מהמתחמים אושרו על ידי הועדה המקומית בקשות להיתר מעבר למכסות שנקבעו. בהתאם להחלטת ועדת ערר, הועדה המקומית לא יכולה להמשיך לאשר ולדון בבקשות להיתרי בניה על פי התכנית.

בעקבות כך, ולאור תיקון 3 לתמ"א 38 (אשר אושר בשנת 2016), אשר העניקה תוספת זכויות משמעותית המאפשרת חיזוק מבנים בראשלי"צ גם ללא מלוא תוספת הזכויות של תכנית רצ/1/106, המליצה הועדה המקומית בישיבתה מיום 13.8.2017 לבטל את תכנית רצ/1/106.

החלטה

לאחר ששמעה את נציגי הועדה המקומית, מקבלת הועדה את עמדתה כי לאור עדכון תמ"א 38 ואישור תכנית המתאר לעיר רצ/2030, אין צורך בעודף הזכויות שהתכנית מציעה במתחמים שטרם מיצו את מכסת יחידות הדיור על מנת שתהיה כדאיות כלכלית לחיזוק המבנים, וביתר המתחמים התכנית אינה מאפשרת חיזוק מבנים מכוחה כיוון שמוצו מכסות יחידות הדיור אשר נקבעו בתכנית רצ/1/106, ועל כן ניתן לבטל את תכנית רצ/1/106.

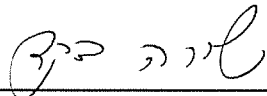
סעיף 22 לתמ"א 38 קובע כי אין באמור בתכנית זו כדי לשלול מסמכותה של הועדה המקומית לסרב לתת היתר לבניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה משיקולים תכנוניים, או אדריכליים, נופיים, כושר נשיאה של תשתיות, כי יש לסרב לבקשה להיתר או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. וכן כי ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללת או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר. לאור הוראות תמ"א 38 ואישור תכנית המתאר רצ/2030, יבחנו ההיתרים מכוח תמ"א 38 לאחר בחינה פרוגרמתית או בהתאם למסמכי המדיניות הנדרשים למתחמים.

לפיכך מחליטה הועדה להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. יתווסף להוראות התכנית סעיף המבהיר כי כל היתרי הבניה שיצאו מכוח תכנית רצ/1/106 נשארים בתוקפם.
2. הערות טכניות ומשפטיות של לשכת תכנון.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתוך שבעה חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית, עפ"י ס' 86 ד' לחוק אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה.

תאריך: **30.5.18**


גבי שירה ברנד
יו"ר הועדה המחוזית מחוז מרכז


גבי רונית חגי
מזכירת הועדה המחוזית