

27 Keren Hayesod St. 27 רח' קרן היסוד  
 Jerusalem 94188 ירושלים  
 Phone 02-6220990 טלפון  
 Facsimile 02-6220999 פקסימיליה  
 jer@zinger-law.co.il

7 Metsada St. רח' מצדה 7  
 B.S.R 4 ב.ס.ר 4  
 Bnei-Brak 5126112 בני ברק  
 Phone 02-6220985 טלפון  
 Facsimile 02-6220979 פקסימיליה  
 tlv@zinger-law.co.il

Shalom Zinger, Adv.  
 Sarit Dana, Adv.  
 Eyal Gur, Adv.  
 Shani Singer, Adv.  
 Yaniv Sapir, Adv.  
 Neta Arbiv Ben-Gal, Adv.  
 Liron Kanety, Adv.  
 Tal Tsafrir, Adv.

Dr. Gadi Rubin, Adv.  
 Ahaz Ben -Ari, Adv.  
 Kobi Ivatsin, Adv.

שלום זינגר, עו"ד  
 שרית דנה, עו"ד  
 איל גור, עו"ד  
 שני זינגר, עו"ד  
 ניב ספיר, עו"ד  
 נטע ארביב בן-גל, עו"ד  
 לירון קנטני, עו"ד  
 טל צפרייר, עו"ד  
 ד"ר גדי רובין, עו"ד  
 אחז בן ארי, עו"ד  
 קובי איבצן, עו"ד

20 באוקטובר 2019

לכבוד  
הוועדה הארצית לתשתיות לאומיות

שלום רב,

הנדון: תת"ל 91 – פניית רשויות מקומיות אשר הגישו השגה לתכנית  
 מכתב עו"ד ברק קינן מתאריך 13.10.19

בשם מרשתי, ריינדיר אנרגיה בע"מ, הריני להשיב על הפנייה שבנדון כלהלן.

1. מצ"ב העתק מכתב רשות מקרקעי ישראל מתאריך 5.5.19. כפי שניתן לראות, המכתב, אשר הועבר ערב הדיון שנערך בוות"ל בתאריך 6.5.19 בהעברת התכנית להערות ולהשגות, מוען לוות"ל ולא לריינדיר. הוות"ל העבירה בשעתו העתק מהמכתב לריינדיר לקבלת התייחסותה, והתייחסות זו הועברה על-ידי עורכת התכנית בתאריך 12.5.19 - מצ"ב גם כן למכתבי. ככל שבכוונתכם להעביר למשיגות העתק ממכתב רמ"י, נבקש כי התייחסות עורכת התכנית תועבר יחד איתו.

2. בפתח למכתב, אשר הוצג בדיון בפני החוקר במענה להשגות, מובעת הסכמת רמ"י להכללת חלקה 84 בתכנית, ולקידום עסקת הקצאה בעתיד, בהליך שלפי דיני המכרזים. זאת על רקע החלטת הוות"ל בעניין זה בדיון מתאריך 3.12.18, והדיון שנערך בנושא בעקבותיו, אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה. יתר חלקי המכתב אינם עוסקים בעצם הכללת חלקה 84 בתכנית, אלא יש בהם הערות שונות של רמ"י למסמכי התכנית.

3. לא ברור לנו מקור ציפייתן של המשיגות שמאן זהו היה מעביר להן ביוזמתו מכתב זה, ולעמדתנו אין לציפייה זו בסיס. התייחסות ריינדיר תתמקד איפוא בטענת המשיגות לפיה המכתב כולל "מידע חדש ומפתיע", לפיו "רמ"י כלל לא אישר ליזם זכויות בעניין החלקה הכלואה 84", ודרישתן לעצור את הליך שמיעת ההשגות עקב כך. למען הסדר הטוב אזכיר כאן את טענתנו בפני החוקר, לפיה זולת המועצה האזורית דרום השרון, אף אחת מהמשיגות שבשמן הוגשה הפנייה לא ביססה את זכותה להגיש השגה לתכנית לפי חוק התכנון והבניה.
4. די לעיין בהשגתן הכתובה של המשיגות על מנת להבין עד כמה טענתן של המשיגות בפנייתן הנוכחית מיום 13.10.19 היא חסרת שחר, ניסיון מלאכותי ומאולץ לחולל רוב מהומה על לא מאומה. הלא חלק נכבד בהשגה נסב על טענת המשיגות, שרמ"י טרם הקצתה זכויות בחלקה 84. כיצד ניתן לאפיין מידע, שעליו נסמכה ההשגה עצמה, כמידע "חדש ומפתיע"?!
5. כזכור, המתווה של תת"ל 91 להסדרת הזכויות הקנייניות בחלקה 84 נשען על הוראות לאיחוד וחלוקה המצויות בתכנית, לפיהן התכנית תיצור מגרשים חדשים (חלקם הארי יורכב מהחלקות הפרטיות והיתרה מחלקה 84 שחלקה היחסי נמוך ביותר); המגרש הגדול והעיקרי שבהם יהיה בבעלות משותפת של רמ"י והבעלים הפרטיים; והציפייה היא שרמ"י תוכל להעביר ללא קושי את זכויותיה לפי דיני המכרזים – לאחר אישור התכנית ויצירת המגרשים החדשים.
6. בדיון הראשון (3.12.18) הוצע מנגנון זה גם ביחס לחלקות רמ"י נוספות (תא השטח הצפוני). בסופו של דיון זה התקבלה החלטה, שלפיה אם תינתן הסכמת רמ"י להכללת תא השטח הצפוני, התכנית תופקד במתכונת זו. אם לא תינתן הסכמת רמ"י, התכנית תוגש במתכונת מצומצמת ללא תא השטח הצפוני, יתקיים דיון נוסף, ותינתן התייחסות רמ"י ביחס לחלקה 84.
7. לצורך גיבוש התייחסותה, רמ"י יזמה דיון אצל המשנה ליועץ המשפטי לממשלה. בדיון זה הוחלט שהתכנית תוגש במתכונת מצומצמת ללא תא השטח הצפוני. ביחס לחלקה 84, הוחלט שהיא כן תיכלל בתכנית.
8. המתווה הנ"ל, ההתפתחות שחלה, וההחלטה שהתקבלה לבסוף, נסקרו ונדונו בשקיפות מלאה בדיוני הוות"ל בהעברת התכנית להערות ולהשגות (שהתקיימו בתאריכים 3.12.18 ו-6.5.19), ואפילו בדברי ההסבר לפני הדיון השני (אשר צוטטו בהשגת המשיבות).


9. המשיגות שבשמן נשלחה הפנייה הן כולן רשויות מקומיות, העוסקות כדבר של יום ביומו בענייני תכנון ובנייה. הן גם מיוצגות על-ידי משרד עורכי דין בעל מוניטין, שתחום התכנון והבנייה הוא אחד מתחומי עיסוקו. אין ספק שתמונת הדברים המתוארת לעיל הייתה ברורה להם, לרבות העובדה שהזכויות בחלקה 84 טרם הוקצו, אלא הן אמורות להיות מוקצות בעתיד, לפי דיני המכרזים, לאחר אישור התכנית ויצירת המגרשים החדשים. כאמור, ההשגה עצמה מעידה על כך שעובדה זו הייתה ברורה למשיגות, ואין בפתח למכתב רמ"י מ-5.5.19 שום מידע "חדש ומפתיע" מבחינת המשיגות.

10. למשיגות עמדה משפטית ביחס לקידום התכנית, שהיא שונה מהעמדה שבה מחזיקים רינדיר והרשויות המופקדות על העניין. הן פרשו עמדה זו בהרחבה בהשגתן, בכתב ובעל פה. אך דבר אחד הוא להציג עמדה משפטית מתחרה בהתייחס לנסיבות נתונות, ודבר אחר לחלוטין הוא לטעון ל"חוסר שקיפות", "הסתרת מידע" וכי"ב טענות סרק המועלות בפניית המשיגות. הואיל ואין לנו ספק בדבר הבנת המשיגות את הנסיבות העובדתיות, את התכנית ואת משמעותה, לאשורם, המסקנה המתבקשת היא שהטענות לחוסר שקיפות הן טענות מעושות, ניסיון מלאכותי להעלות ענן אבק שיסמא את העיניים ויברא פגמים יש מאין, בתקווה לעכב את ההליך התכנוני. אין דבר רחוק יותר מהאמת, אשר מתועדת בכל רכיבי ההליך התכנוני עד כה.

11. בשורה התחתונה, הגם שאין ולא הייתה כל חובה להעברה יזומה של המכתב למשיגות, אין מניעה מבחינת רינדיר שהוות"ל תעבירו אליהן כעת, לפני משורת הדין. אולם בה בעת מודגש כי אין בכך לגרוע כמלוא הנימה מעמדתנו שאת טענות המשיגות בפנייתן יש לדחות מכל וכל: הליך ההשגות התנהל כדין; המשיגות מיצו את זכותן להעלות טענות נגד אישור התכנית במסגרת הזמן הקבועה בחוק, כשכל המידע הרלבנטי לטענתן בהיבט הקנייני מצוי בידן; וממילא אין בסיס לדרישתן לעכב את הכנת דר"ח החוקר ואת הגשת המלצותיו בקשר להשגות.

12. בשולי הדברים אציין כי בפתח פניית המשיגות מוזכרת התכתבות עדכנית כביכול בין היזם לבין רשות החשמל, אך בניגוד למכתב הנ"ל של רמ"י, לא ידוע לנו למה כוונתן.

בכבוד רב,



איל גור, עו"ד

העתקים:  
אדריכל ברוך יוסקוביץ, חוקר התכנית  
רינדיר אנרגיה בע"מ