

נספח 1: החלטת ביניים מיום 04.03.2020

04 מרץ 2020
ח' אדר תש"פ

לכבוד:

מתנגדים על פי סדר הדין
ועדה מקומית לתכנון ובניה- לב הגליל, יזם התוכנית
גב' מלכה שניאור, אדרי' – משרד הבינוי והשיכון
מר עבד אלרחמאן יאסין, אדרי' – עורך התכנית
צוות הותמ"ל

שלום רב,

הנדון: תמ"ל/ 1043 – עראבה – מתחם צפוני

[החלטת ביניים]

1. לתמ"ל/1043 הוגשו כ- 700 התנגדויות, מתוכן כ-330 התנגדויות המתייחסות לתווי קו החשמל המוצע. יתר ההתנגדויות עסקו במרחב התוכנית בהיבטים שונים: מגרשי התמורה, זכויות רשומות, ייעודי מגרשי התמורה, טבלאות איזון, מיקום הזכויות וכיוצא באלה.
2. התנגדויות לתוואי קו החשמל נשמעו בפני ביום 28.11.2019.
3. לטובת יעילות שמיעת יתר ההתנגדויות, חולקה שמיעת ההתנגדויות ל- 6 מתחמי משנה ונקבעו 10 ימי שימועים בהם טענו בפני המתנגדים השונים.
4. השימועים התקיימו בימים 09.12.2019, 16.12.2019, 23.12.2019, 30.12.2019, 07.01.2020, 09.01.2020, 14.01.2020, 20.01.2020, 21.01.2020 ו-27.01.2020.
5. בחנתי את הצעות צוות התכנון להתנגדויות במסגרת התשובות להתנגדויות, וכן את התייחסות נציגת משרד הבינוי והשיכון וצוות הותמ"ל לאלו. כמו כן שמעתי גם את התייחסות המתנגדים ובאי כוחם לכל הנ"ל. בנוסף, הנחתי את צוות התכנון, לערוך הצעה תכנונית מטעמי על-פי עקרונות וקוים מנחים אותם התוויתי, בין היתר, בהתאם לרשימה המצורפת כנספח למכתב זה.
6. אשר על האמור, הנני מורה את צוות התכנון להעביר לידי עותק מן המבוקש כאמור בסעיף 5 להחלטתי דלעיל, בתוך 7 ימים ממועד פרסום החלטתי על-ידי מזכירות הותמ"ל.

בכבוד רב,
חן עמידור, עו"ד
חוקר התכנית

נספח: רשימת התנגדויות לבדיקה חוזרת על ידי הצוות

מס' התנגדות	מהות הבדיקה
	שימוע מיום 27.1.2020
התנגדות 615	יש לקבל את החלוקה המוסכמת והקיימת בין הבעלים של החלקה. יש לבחון הצרחה של עאטף וחסיין במגרשים 577 ו- 578 ולבחון שינוי הקצאה במגרש 575.
התנגדות 643	יש להוסיף את הזכויות של המתנגד סלאח כנאענה (5 מ"ר) למגרש 590.
התנגדות 648	יש ליישר את גבול מגרש 692 ממערב.
התנגדות 650	יש לבחון אפשרות להעביר את דרך 5552 לצפון דרום לאורך המגרשים הקטנים 702.
התנגדות 352	יש לבחון אפשרות להעביר מגרש התמורה לאזור המיועד למסחר מאחורי תחנת הדלק
התנגדות 341	יש לבחון הצעת המתנגדים של העברת 100 מ"ר מחלקו של מוחמד לפואזי על מנת ליצור מגרש עצמאי למתנגד
	שימוע שהתקיים 21.01.2020
התנגדות 147	יש לבחון אפשרות חלוקת מגרש התמורה המוצע על ידי הצוות
התנגדות 398	יש להציע פתרון חלופי
התנגדות 526	יש להוסיף 125 מ"ר למגרש התמורה שהוצע למתנגד
התנגדויות 69 + 71	יש לבחון חלוקה מחדש של המתחם, כך לרכז את הזכויות של המתנגדים בהתנגדות מס' 69 במגרש אחד, ואת המתנגדים בהתנגדות 71 גם במגרש אחד. תוך כדי השמירה על אפשרות לחלוקה עתידית.
התנגדות 649	יש לבחון חלוקה חדשה למבנן המצוי בין הרחובות 20 ו-16.
התנגדות 554	יש ליישר את גבול ההחלקה הדרומי ויש לשמר ככל הניתן את החשיפה לדרך. יש לקבל מאת המתנגד נסח טאבו עדכני.
התנגדות 251	יש לבחון חלוקת מגרש התמורה כך שתהיה בכיוון מזרח מערב.
התנגדות 636	יש לבחון תכנון מחדש על פי הנתונים שהוצגו על ידי עו"ד עזמי שבאיטה בשימוע.
התנגדויות 607+608	יש לבחון את הצעת הצוות על בסיס הנתונים שהוצגו. יש לבחון הצרחת מגרש התמורה שהוצע לסעיד בדארנה, כך שיוקצה לו מגרש בייעוד של תעשייה במקום מגורים.

מס' התנגדות	מהות הבדיקה
467	יש לבחון אפשרות לחלק את מגרש התמורה ל- 5 מגרשים .
216	יש לבחון את מיקום השביל המוצע מדרום למגרש התמורה, או לבטל אותו
522	יש לקבל את תשריט החלוקה המוסכם של המתנגדים ולבחון הקצאת מגרשים על פי ההסכמות.
468	יש לבחון הקצאת מגרש נפרד למתנגדת ג'מילה דראושה.
שימוע בתאריך 20.01.2020	
336	יש לבחון את הצעה החלוקה של המתנגדים, בהתאם על המתנגדים להעביר קובץ דיגיטאלי (DWG)
662	יש לבחון אפשרות לחלק את מגרש תמורה 210 לשלושה מגרשים. בעניין חלקה 56, יש לבחון תכנון חדש. יש לקבל מהמתנגדים תצהירים לגבי המיקום שהם מבקשים. הבעלים.
39	יש לבחון קונפיגורציה למגרש התמורה שמותיר את שצ"פ 3000 על מקומו.
276	לאור הנתונים הנוספים שהוצגו בשימוע, יש להציע חלוקה חדשה למבנן הכולל מגרשים 272 ו- 275
619	יש לבחון שינוי בצורת המגרש תוך שינוי קונפיגורציה של השצ"פ.
540	יש להציג פתרון התכנוני שכולל כל המתנגדים
543	יש לבחון חלוקה מחדש של מגרש 657.
542	בהמשך לנתונים שהוצגו בשימוע יש לגרוע 90 מ"ר זכויות באופן שלא יפגע ברוחב מגרש תמורה 528.
255	יש לבחון אפשרות לאחד מגרשי תמורה 6571 ו- 657
628	יש לבחון הצעת חלוקה חדשה למגרש תמורה 679.
639	על המתנגד להמציא תשריט חלוקה ככל וישנו
637	למתנגד רפת מתפקדת על מגרש התמורה, יש להצמיד את שטח התמורה של המתנגד למיקום הרפת.
שימוע מיום 14.01.2020	
התנגדויות : 681 + 9 + 524 + 682	יש לוודא כי דרך גישה 5568 מאפשר פריקה וטעינה. יש לבחון גבול ומיקום מחדש למגרשי התמורה.
301	יש לבחון מחדש החלוקה המוצעת, שמאפשרת נגישות יותר טוב. יש לבחון את הרדיוסים בשביל 5564
362	יש לבחון חלוקה חדשה למבנן המצוי בין הרחובות 20 ו- 16

מס' התנגדות	מהות הבדיקה
התנגדות 663	יש להוסיף את זכויות הדודה (31 מ"ר) לזכויות המתנגד.
התנגדות 108	המתנגדים ביקשו להגיש הצעה חלופית, שמקבלים ההצעה, על הצוות לבחון אותה
התנגדות 528	לבחון בקשת המתנגדים לחלק את מגרש התמורה ל 4 מגרשים ולהשיב חלק מהדרך המשולבת
התנגדות 669	לבחון אפשרות ריכוז זכויות המתנגד על פי ההצעה שצורפה להתנגדות, תוך כדי בחינה הנושא התנועתי
התנגדות 334	יש לבחון פתרון נוסף להתנגדות זו
התנגדות 175	יש להשלים 3 מ"ר במגרש התמורה.
התנגדות 165	יש לחלק את מגרש התמורה לשני מגרשים
שימוע מיום 09.01.2020	
התנגדות 185	יש לשפר הצעת הצוות בעניין מגרש 688, על ידי שינוי הגיאומטריה של המגרש ושל השצי"פ הסמוך
התנגדות 178	יש לחלק את מגרש תמורה 826 בהתאם לפרופורציות שהציג ב"כ המתנגדים. יש לבחון חלוקת מגרשי תמורה 7022 + 7023 לפי ההצעה שהצוות העלה
התנגדות 644	יש לבחון הרחבת מגרש תמורה 589 על חשבון צמצום שביל 5556 (צמצום השביל ל6 מטר)
התנגדות 426	יש לבחון הקצאת זכויות המתנגדים במקום שצי"פ מס' 1996, תוך כדי החלפה בינו לבין מס' 579, ותוך כדי השארת אפשרות גישה לשטחים החקלאיים.
התנגדות 105	יש לבחון פתרון חלוקה חלופי למתנגדים. יש לבחון הוספת עוד גישה לחלק הדרומי של מגרש 652.
התנגדות 538	לבצע בדיקה של הצרחת זכויות באזור התעשייה
שימוע ביום 07.01.2020	
התנגדות 65	יש לבחון את הזאת מגרש התמורה מגרש 974, מזרחה ככל הניתן, על מנת לטייב את דרך 5544. נדרש בדיקת יועץ ותחבורה לעניין הדרך המוצעת ממזרח למגרש 974.
התנגדות 247	המתנגד התבקש להמציא את הבא: ההסכם על פיו החלוקה בחלקה 15. תצהיר של נור המסכימה להצעת הצוות. לאחר המצאת הנדרש, על הצוות לחזור ולבחון את ההתנגדות לאור המסמכים שהוצגו.

מס' התנגדות	מהות הבדיקה
התנגדות 343	יש לקבל מדידה של הבית במגרש תמורה 1063 על מנת לבחון חלוקת המגרש ל- 3 חלקים,
התנגדות 379	יש לשנות הגבול בין מגרש תמורה 930 לבין 931.
התנגדות 170	יש לבחון העברת 125 מ"ר של מחמוד למגרש הצפוני בסמיכות למבנה הקיים. יש לאפשר נגישות טובה למגרש שהוקצה למחמוד חטיב.
התנגדות 176	יש לבחון יצירת מגרש תמורה בגודל 325 מ"ר בתחום מגרש 948.
שימוע ביום 23.12.2019	
התנגדות 474	יש לבחון שינוי גיאומטריה של המגרש.
התנגדות 478 + 386 + 141 + 479	יש לבחון מחדש את הפתרון המוצע של המתנגדים תוך התייחסות: לבחון הסטת כביש מס' 9; שינוי מיקום שצ"פ 2022; שני מגרשים 945 ו 946 למיקום מדרום לכביש מס' 9 החדש.
התנגדות 214	יש לבחון חלוקה חדשה למגרש 944, לאור הנתונים שהוצגו בשימוע. יש לבחון העתקת זכויות המתנגד למגרש אחר נוכח המורכבות.
התנגדות 17	על הצוות להציג פתרונות שיתייחסו למפלס דרך 5544 ממערב למגרש 974. יש להתייחס למציאות במגרש 974 (קירות תמך ומבנים ככל ויש)
התנגדות 605	יש לבצע התאמות על פי ההנחיות שהוצגו בשימוע: יש להרחיב את המגרש כך שגודלו יהיה בהתאם לזכויותיהם של המתנגדים, בשטח ההפרש נשתמש כדי לרווח מעט את קו הבניין ביחס לדרך המשולבת.
התנגדות 317	יש לבחון אפשרויות לרכז את כל זכויות המתנגד דרך הרחבת מגרש 231 לבחון השפעה על מגרש תמורה 232.
התנגדות 142	יש לבחון היתכנות השב"צ מס' 38, שבהתאם להצעת הצוות, מגרש מס' 828 מתרחב על חשבון שב"צ זה.
התנגדות 143	לבחון חלוקה מחדש עם תיקוני גבולות. התייחסות גם למגרש 915 במידה וניתן לשנות גיאומטריה תוך התייחסות לכלל המגרשים במקבץ. ועוד, המתנגדים התבקשו להעביר קצבי אוטוקאד לחלוקה שמציעים.
התנגדות 310	יש לבחון הדרך והסטת מגרש התמורה מעט מזרחה
התנגדות 106	יש לבחון ריכוז מלוא זכויות המתנגד במגרש תמורה אחד
התנגדות 33 + 30	לבחון מחדש החלוקה של המתחם הנמצא בין תאי שטח 554 לבין 5543. להציג פתרון כולל להתנגדות זו ועוד מס' התנגדויות הקשורות למתחם זה. בנוסף יש לבדוק מחדש החלוקה למגרש 950; יש לבחון הצרחת זכויות בין האחים (גי'אד וג'ימאל).

מס' התנגדות	מהות הבדיקה
התנגדות 34 + 369	יש לקבל את קובץ האוטוקטד מהמתנגד. יש לבחון אפשרות לכלול את 2 המבנים בשטח מגרש התמורה. (2 מבנים, אחד גדול ואחד קטן. מבנה הגדול משמש כעסק)
התנגדות 275	לבחון אפשרות הצרחה במיקום מגרש התמורה, לייעוד מגורים.
התנגדות 73	יש לבחון אפשרות העברת הדרך המשולבת, לצד הדרומי של המגרש, סמוך למבנה הקיים, באופן שהחלק של המתנגד יהיה צמוד למגרש 951.
שימוע ביום 16.12.2019	
התנגדות 666	יש לבחון ישימות חלוקה מגרש התמורה שהוצע על ידי הצוות לארבע מגרשים
התנגדות 641	יש לבחון אפשרות שיפור הגיאומטריה של מגרש התמורה ושמירת יחסים בין חלקת המקור לבין מגרש התמורה שהוקצע למתנגדים.
התנגדויות 339, 68	יש לבחון הקצאת מגרשי התמורה המוצעים עבור התנגדות 68 לאורך כביש מס' 3 החלק הצפוני של מגרש 857. כאשר החלק הדרומי של מגרש זה יוקצה להתנגדות מס' 339
שימוע ביום 30.12.2019	
התנגדות 63	יש לבחון אפשרות שינוי רוחב מגרש התמורה המוצע על ידי הצוות, ולשנות את הפרופורציות של המגרש.
התנגדות 243	יש לבחון נגישות יותר טובה למגרש 543.
התנגדויות 379 + 305	לבחון הצרחה של מגרשים בין שני המתנגדים
התנגדות 63	יש לבחון שינוי בפרופורציות של המגרש
מגרשים בעורף תחנת התדלוק	
	לאותם מגרשים, בתוכנית המופקדת נקבע ייעוד של מסחר בלבד, יש לבחון את השינוי הבא כפי שהוצע בדיון: מגרש השצ"פ מס' 2014 יוסט לתאי שטח מס' 535 ו-536 המיועדים למסחר; המגרשים הנמצאים בתחום גבולות הרדיוס הראשון של 40 מ' יקבע ייעוד של מסחר ותעסוקה כדי לאפשר מימוש מלוא הזכויות; המגרשים הנמצאים ברדיוס בין 40 מ' ל- 80 מ' יקבע ייעוד של מגורים ומסחר.
שימוע ביום 9.12.2019	
התנגדות 382	יש לבחון פתרון נוסף תכנוני שלא יהיה על חשבון הדרך המשולבת.