

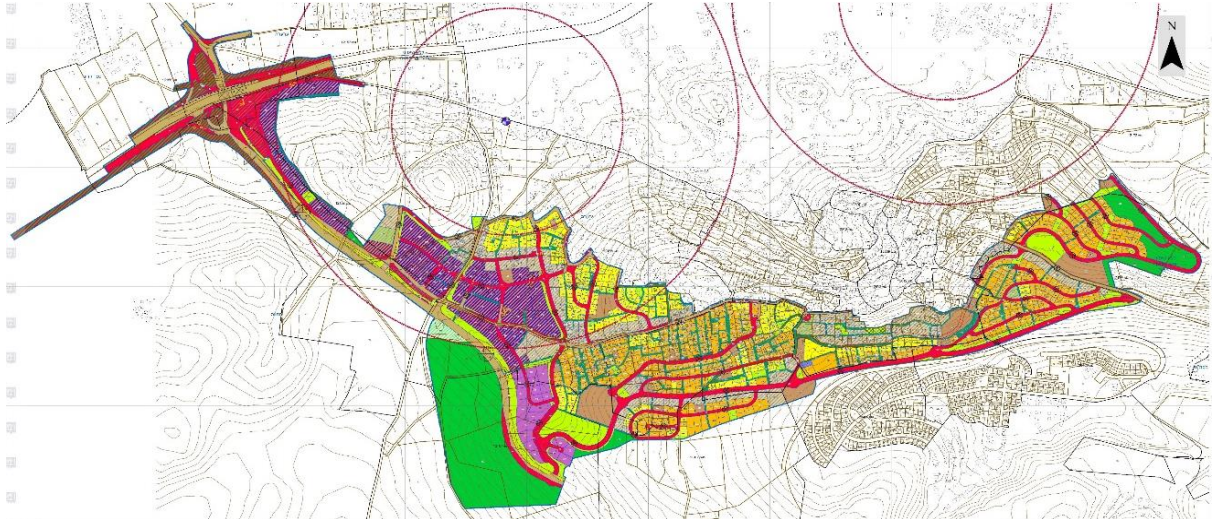
דו"ח חוקר

תמ"ל / 1061

מתחם דרומי ערערה

דו"ח ביניים

עו"ד ליאור עמידור



09 מרץ 2020

י"ג אדר תש"פ

תוכן עניינים

5.....	על התוכנית:
5.....	אבני דרך בקידום התוכנית:
6.....	החקירה:
8.....	הגשת דו"ח ביניים:
8.....	נושאים עקרוניים:
10.....	אתר עתיקות מוכרז "אל אחוואט"
10.....	בעלי זכויות ששטחם הופקע בסביבת מחלף קרע
11.....	החיץ הירוק בין היישוב ערעה לבין היישוב קציר
11.....	התאמה לתמ"א 35
11.....	כביש 100
11.....	התאמת גבולות המגרשים ועדכון טבלאות איזון
12.....	מעמדו של "מסמך השיוכים"
13.....	מס' התנגדות: 1
13.....	המתנגדים: רשות העתיקות
13.....	עיקרי ההתנגדות:
13.....	עמדת מגישי התכנית:
13.....	התייחסות צוות הותמ"ל:
13.....	המלצות החוקר:
14.....	מס' התנגדות: 2
14.....	המתנגדים: ד"ר שי בר בשם קבוצת ארכיאולוגים מאוניברסיטת קליארי, סרדיניה
14.....	עיקרי ההתנגדות:
14.....	עמדת מגישי התכנית:
14.....	התייחסות צוות הותמ"ל:
14.....	המלצות החוקר:
14.....	מס' התנגדות: 3
14.....	המתנגדים: משרד הבריאות
15.....	עיקרי ההתנגדות:
15.....	עמדת מגישי התכנית:
16.....	התייחסות צוות הותמ"ל:
16.....	המלצות החוקר:
16.....	מס' התנגדות: 4
16.....	המתנגדים: רשות מקרקעי ישראל
16.....	עיקרי ההתנגדות:
17.....	עמדת מגישי התכנית:
18.....	התייחסות צוות הותמ"ל:
18.....	המלצות החוקר:
18.....	מס' התנגדות: 5
18.....	המתנגדים: הימנותא

19.....	עיקרי ההתנגדות :
19.....	עמדת מגישי התכנית :
19.....	התייחסות צוות הותמ"ל :
19.....	המלצות החוקר :
20.....	מס' התנגדות: 6
20.....	המתנגדים: קרן קיימת לישראל
20.....	עיקרי ההתנגדות :
20.....	עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון :
22.....	התייחסות צוות הותמ"ל :
22.....	המלצות החוקר :
22.....	מס' התנגדות: 7
22.....	המתנגדים: הוועדה המקומית עירון
22.....	עיקרי ההתנגדות :
23.....	עמדת מגישי התכנית :
26.....	התייחסות צוות הותמ"ל
27.....	המלצות החוקר :
33.....	מס' התנגדות: 8
33.....	המתנגדים: מועצה אזורית מנשה
33.....	עיקרי ההתנגדות :
34.....	עמדת מגישי התכנית
35.....	התייחסות צוות הותמ"ל
36.....	המלצות החוקר :
37.....	מס' התנגדות: 9
37.....	המתנגדים: ועד היישוב קציר
37.....	עיקרי ההתנגדות :
38.....	עמדת מגישי התכנית :
40.....	התייחסות צוות הותמ"ל :
41.....	המלצות החוקר :
41.....	מס' התנגדות: 10
41.....	המתנגדים: נציגות תושבי קציר (בשם 960 מתנגדים)
41.....	עיקרי ההתנגדות :
42.....	עמדת מגישי התכנית :
42.....	התייחסות צוות הותמ"ל
43.....	המלצות החוקר :
44.....	בעלי זכויות בסביבת המחלף
44.....	מס' התנגדות: 18
44.....	המתנגדים: יונס בהגת
44.....	עיקרי ההתנגדות :

44.....	עמדת מגישי התכנית :
45.....	התייחסות צוות הותמ"ל :
45.....	המלצות החוקר :
46.....	מס' התנגדות : 34
46.....	המתנגדים : מוחמד יונס ואח'
46.....	עיקרי ההתנגדות :
46.....	עמדת מגישי התכנית :
47.....	התייחסות צוות הותמ"ל
48.....	המלצות החוקר :
48.....	מס' התנגדות : 104
48.....	המתנגדים : סעיד אבו שרקייה
48.....	עיקרי ההתנגדות :
48.....	עמדת מגישי התכנית :
49.....	התייחסות צוות הותמ"ל
50.....	המלצות החוקר :
50.....	מס' התנגדות : 33
50.....	המתנגדים : פז חברת נפט וגיא עירון בע"מ
50.....	עיקרי ההתנגדות :
50.....	עמדת מגישי התכנית :
51.....	התייחסות צוות הותמ"ל
52.....	המלצות החוקר :

על התוכנית:

תמ"ל/ 1061, מתחם דרומי ערערה, מצויה בחלק הדרומי של מועצה מקומית ערערה וגובלת ממערב בכביש 6513, מדרום ביישוב קציר ומצפון במרקם הבנוי של מרכז ערערה.

שטח התוכנית המוצעת כולל 2,100 דונמים. מרבית שטח התכנון נכלל בתחום השיפוט של המועצה המקומית ערה – ערערה ומתבסס על תוכנית המתאר הכוללנית של המועצה (שמספרה 0207621-354). אזור התכנון כולל את מתחמים מס' 12 ו-13 במלואם, כפי שהוצגו בתוכנית המתאר, חלקים ממתחם מס' 11, וכן חלק קטן ממתחם 1. כמו כן, כוללת התוכנית שטחים בתחום המועצה האזורית מנשה, שטח ללא שיפוט ושטח השייך למועצה מקומית כפר קרע. בתוכנית נכללים מספר אזורים מותרים לבנייה בהתאם לתוכנית המתאר, ענ/124, ענ/211 לשכונת מגורים בחלק המזרחי של התוכנית ותוכניות נקודתיות נוספות.

התוכנית כוללת מספר אזורים מובחנים:

- ♦ מתחם 1, חלק דרומי – עסקינן באזור תעסוקה אשר עיקר תחום הרחבתו הוצע במסגרת תוכנית המתאר הכוללנית. אזור התעסוקה נועד לתת מענה עיקרי לצרכי התעסוקה של היישוב וכן לאפשר העתקת עסקים המהווים מפגע במרקם הקיים. במסגרת תוכנית זו מוצעת הרחבה נוספת של אזור התעסוקה לכיוון דרום.
- ♦ מתחם 2 – כולל אזור מגורים הממוקם מדרום למרקם הקיים של היישוב, חלקו בנוי וחלקו פנוי מפיתוח. בחלקו המערבי של אזור זה מתוכנן פארק שכונתי ובית ספר תיכון טכנולוגי.
- ♦ מתחם 3 – כולל אזור מגורים מוצע בחלק הדרום מזרחי של היישוב. עסקינן באזור שכולל ברובו קרקעות מדינה. במרכז המתחם מוצע פארק שכונתי בתחום תחנה קיימת של מעבר לפסולת, ולצידו שטח עבור בית ספר תיכון נוסף.
- ♦ התוכנית כוללת את אזור מחלפון קרע על כביש 65, וזאת לצורך תכנון הרחבת המחלף והשטח המיוער דרומית-מערבית לדרך 6513 שמוכלל בתוכנית כשטח פתוח מיוחד ע"פ הוראות תמ"א 35.

לאורך החלק הדרומי של התוכנית מותווה "כביש 100" כרחוב מאסף מלווה במדרכות רחבות. הכביש מהווה את החיבור התשתיתי והעירוני בין כל חלקי התוכנית. רחוב זה משנה את אופיו בין הקטעים השונים.

תחום התוכנית מהווה הרחבה לתחום השיפוט ולתחום תוכנית המתאר במספר אזורים:

- בדרום מערב מוצעת הרחבה, על קרקע מדינה, לצורך הרחבת אזור התעסוקה של היישוב. ההרחבה נדרשת מתוך הצורך להגדלת כלל שטחי התעסוקה ביישוב כדי לתת מענה לגידול באוכלוסייה, וכן לצורך הרחבת אזור תעסוקה מחוץ לתחום מגבלות קידוח מים קיים כדי לאפשר סוגי תעשייה ומלאכה נוספים, כמו גם על מנת לאפשר העתקת עסקים היוצרים מטרד מתחום היישוב הקיים.
- בדרום מוצעת הרחבה לצורך עיבוי שימושי קרקע פעילים משני צידי כביש 100 וכן התאמות טופוגרפיות של תוואי הדרך.
- במזרח מוצעת הרחבה לצורך פיתוח שטחי מגורים בקרקע מדינה תוך חיבור השכונה החדשה והשכונה המזרחית של ערערה המצויה לקראת פיתוח.
- שטח פתוח מיוחד ושטח מחלפון קרע מצויים מחוץ לתחום השיפוט.

בתחום התוכנית נכללים כ-330 בניינים קיימים, מתוכם 106 בניינים בתחומים המותרים לבנייה ע"פ תוכניות מאושרות, והיתרה מחוץ לתחום התוכניות המאושרות. מספר יחידות הדיור במבנים אלו מוערך בכ-650 יחידות דיור. מתן מענה להסדרת הבינוי הקיים הוא אחת המטרות העיקריות של התוכנית. התוכנית מוסיפה כ-3,650 יחידות דיור ביחס למצב המאושר וכוללת בסה"כ 4,306 יחידות דיור. מבין היחידות המתווספות, כוללת התוכנית כ-1,170 יחידות בקרקע המדינה, והיתרה בקרקע פרטית. שיעור ההפרשות מכל בעלי הקרקע הפרטיים בתוכנית זהה ועומד על כ-32%.

הצפיפות הממוצעת באזורי הפיתוח החדשים בתוכנית עומדת על כ-6.6 יח"ד לדונם/נטו. בקרקע המדינה הצפיפות היא כ-8 יח"ד לדונם נטו. בקרקע הפרטית הצפיפות הממוצעת היא כ-6.1 יח"ד לדונם נטו.

התוכנית כוללת זכויות בנייה על שטחים עיקריים של כ-259 אלף מ"ר בייעוד תעסוקה ומסחר, כ-56 אלף מ"ר בייעוד תעשייה וכ-39 אלף מ"ר שטחי מסחר בייעוד מעורב מגורים ומסחר (סה"כ כ-354 אלף מ"ר).

תקופת הפקדת התוכנית - החל מיום 18/08/19 ועד ליום 18/10/19. בשל כמות ההתנגדויות, והזמן הרב לו נצרך היזם על מנת לעבור עליהם, התקיים הדיון פומבי לשמיעת התנגדויות בתחילת דצמבר, בתאריכים 01/12/19, 02/12/19, 08/12/19.

אבני דרך בקידום התוכנית:

תאריך	מהות
19/09/16	החלטת קבינט הדיור בדבר הכרזה על מתחם מועדף לדיור

13/08/18	החלטת קבינט הדיור על תיקון גבולות ההכרזה
26/05/19	פרסום צו ההכרזה בקובץ התקנות 8224
26/04/18	דיון שולחן עגול
19/05/19	עמידה בתנאי סף וקליטה
29/05/19	דיון בהפקדת התוכנית
18/08/19	פרסום התוכנית להתנגדויות
18/10/19	מועד אחרון להגשת התנגדויות
01/12/19	דיון פומבי לשמיעת התנגדויות

החקירה:

לתוכנית הוגשו 110 התנגדויות, כדלקמן:

מס'	שם	מייצג
יום שימועים ראשון		
1.	רשות העתיקות	שחר פוני, אדריכל שימור ארצי של רשות העתיקות
2.	ד"ר שי בר בשם קבוצת ארכיאולוגים מאוניברסיטת קליארי, סרדיניה	ד"ר שי בר
3.	משרד הבריאות	ד"ר לילה יעקב, מנהלת המחלקה לבריאות הסביבה בחיפה
4.	רשות מקרקעי ישראל	לא הופיע לדיון נציג מטעם רמ"י
5.	הימנותא	רון קרא ממשרד השמאות של רפי בוקרה
6.	קרן קיימת לישראל	אהובה פלג, יועצת סטטוטורית של קק"ל
7.	הוועדה המקומית עירון	עימאד חאגי פראח, אדריכל בוועדה המקומית עירון
8.	מועצה אזורית מנשה	אילן שדה, ראש המועצה האזורית מנשה ולאח פרי, מהנדסת המועצה
9.	ועד היישוב קציר	עו"ד מיכה גדרון
10.	נציגות תושבי קציר (בשם 960 מתנגדים)	שרון גלפרין, דותן יושע, עופר אברהם, נעמי בן יאיר וישראל הוברמן
11.	אברהים מרזוק	עו"ד רמי גזמאוי
12.	גימאל יוסף סאלח	עו"ד רמי גזמאוי
13.	זייד נגאח	עו"ד רמי גזמאוי
14.	שיכה אלמאזה	עו"ד רמי גזמאוי
15.	אבו הלאל עלי	עו"ד רמי גזמאוי
16.	יונס נביל ויונס חמזה	עו"ד רמי גזמאוי
17.	סאלם גזמאוי	עו"ד רמי גזמאוי
18.	יונס בהגת	עו"ד רמי גזמאוי
19.	מוחמד מוסלח יונס ת"ז 035344811	עו"ד איליא נסייר
20.	מחמוד ראשיד	עו"ד איליא נסייר
21.	אבו עקל ראיד	בעצמו
22.	סאאד אבו עקל	בעצמו
23.	יורשי המנוח חוסין אחמד עבדאללה שיד עבד (חבאיב) ז"ל	מוחמד חוסין אחמד עבדאללה שיד עבד (חבאיב) - בנו של המנוח
24.	עבד אלכרים יחיא דיאב ונוספים	עו"ד זיאד אלשייך
25.	יורשי המנוח מחמוד (אלחגי) מוחמד סולימאן יונס	עו"ד זיאד אלשייך

26.	מוחמד עבדאללה אחמד עבדאללה שייך עבד (חבאיב) ת"ז 021446406 – חלקה 19	עו"ד זיאד אלשייך
27.	אחמד עבדאללה אחמד עבדאללה שייך עבד (חבאיב)	עו"ד זיאד אלשייך
28.	ראיד האני עבדאללה אחמד עבדאללה שייך עבד (חבאיב)	עו"ד זיאד אלשייך
29.	יורשי המנוח עבד עווד מסארווה (מוחמד אבן שרקה ונוספים)	עו"ד זיאד אלשייך
30.	ויגיה סלימאן ושיך חליל	-
31.	עלי שפיק, מחמוד מאגד, מסעוד רפיק מסעוד	עו"ד זיאד אלשייך
32.	יונס עבד אלסלאם אסעד ואחרים	עו"ד זיאד אלשייך
יום שימועים שני		
33.	פז חברת נפט וגיא עירון בע"מ	עו"ד עמינדב בלוזר
34.	מוחמד יונס ואח'	עו"ד תאופיק ס. ג'בארין
35.	בדיע יונס	בעצמו
36.	אחמד מסארווה	בעצמו
37.	נואל מחמוד סעאדה	עו"ד מחמיד סעואד
38.	נאהדה פוראני	עו"ד אמיל נחאס
39.	ראשד יונס ומשפחתו	בעצמו
40.	עבדאלפתח ומוחמד אחמד דאר מסעוד	עו"ד תאופיק אבו שקרה
41.	חברת בלאדי סנטר	עו"ד תאופיק אבו שקרה
42.	מוחמד אסלי	בעצמו
43.	סעדה אחמד סלאמה	בעצמו
44.	עאיד אברהים יונס	בעצמו
45.	יונס פארס עלי בשם בני משפחתו	בעצמו
46.	יורשי חדרה עלי חליל אבו שרקה	בעצמו
47.	גימיל מראזקה	בעצמו
48.	מוסטפא, מוחמד, מחמוד, אחמד שריף דאר מולחם	עו"ד אבו עקל סאלה
49.	עקל סמארה	עו"ד סאהרח מוחסן
50.	עומר מוסלח ג'אמל	עו"ד זיאד אלשייך
51.	מופיד צידאוי	בעצמו
52.	מונתהא מסארווה ופאטמה יונס	עו"ד נזיה מסאוררה
53.	פרג מחמוד עקל	בעצמו
54.	מחמוד מוחמד עקל	עו"ד אבו עקל סאלה
55.	מחמוד עקל	בעצמו
56.	מחמוד חסן סאלם	בעצמו
57.	בדר וחוסין מחמוד מרזוק	בעצמו
58.	וסים חסאן עקל ומוחמד חסן עקל	בעצמו
59.	חוסאם אסעד יונס	בעצמו
60.	מחמוד מסארווה	עו"ד מואיד כבהה
61.	עומר מוסלח ג'אמל	עו"ד זיאד אלשייך
62.	רבאב יונס	בעצמו
63.	מחמוד מוחמד אבו עקל ונוספים	בעצמו
64.	יורשי חסן סלאח עבד אלכרים אבו עקל –	בעצמו
65.	סולימאן אבו מלחם	בעצמו
66.	עזבון המנוח מחמוד דאר סייף	עו"ד אשרף סיף
67.	שאהר סעיד קובהא	עו"ד מואיד כבהה
יום שימועים שלישי		
68.	מוחמד סלים ג'אמל	עו"ד ג'ודהאט אבו אלמוהנד
69.	דיאב אחמד ח'אלד ונוספים	עו"ד סמי מלחם
70.	עמאד אגבריה	עו"ד אגאבריה נאדין
71.	למיא אבו רימא	עו"ד אבו פנה מוטיע
72.	עלי ג'והג'אה	עו"ד וחיד עותמאן
73.	מוחמד בסאם עקל	בעצמו
74.	מוסטפא, איאד מחמוד, שכ״ב זוהיר מרעי	בעצמו
75.	עבד אלחפיו אבו עקל	עו"ד אבראהים גזמאוי
76.	פאתן אבראהים יונס	בעצמו
77.	עבד אלוהאב קבלן	בעצמו

78.	אחמד אבו שרקה	עו"ד זיאד אלשיך
79.	מוניב אברהים יונס	בעצמו
80.	מחמוד חוסיין סאלם עקל	בעצמו
81.	מחמוד חוסיין עקל ווגיה אברהים מוחמד מרעי	בעצמו
82.	מוחמד חוסיין שיך עבד	בעצמו
83.	עבד אלוהאב מחמוד חבאיב	-
84.	אבו שעלה פתחיה	עו"ד מוחמד יונס
85.	ספיה חדר עקל	בעצמו
86.	אבו עקל שריף	בעצמו
87.	עקל בסאם סלימאן	בעצמו
88.	מוחמד חסן סאלם עקל	בעצמו
89.	גוהאנה נביל חסן אחמד	בעצמו
90.	מחמוד חסן סאלם עקל ואחמד ומוחמד ועבד אלטיף ועבד אלחפיז חסן סאלם עקל	בעצמו
91.	מחמוד חסן סאלם	עו"ד סאלח אבו עקל
92.	חאתם אסד עיסא	בעצמו
93.	עטף טסאד עיסא	עו"ד סאלח אבו עקל
94.	סאמר עקל, עקל מגיאדלה פוראת	עו"ד סאלח אבו עקל
95.	מחמוד עווד מסארוה ונוספים (13 מתנגדים)	עו"ד מואיד כבהה
96.	אחמד עבד אלכרים ח'דר עקל	בעצמו
97.	אחמד מוחמד סלאח עקל	עו"ד סאלם אבו עקל
98.	עבד אל עטיף חסן עקל	בעצמו
99.	סאמי יונס	עו"ד סאלח אבו עקל
100.	שיך חליל שאדי	בעצמו
101.	חליל ומוחמד יונס	עו"ד אחמד יונס
102.	יונס אחמד ויונס יוסף (חוות אליען)	עו"ד זיאד אלשיך
103.	יונס מחמוד מוסלח	עו"ד אחמד יונס
104.	סעיד אבו שרקה	עו"ד מוחמד סובחי ג'אברין
105.	יונס פארס עלי	עו"ד מוחמד סובחי ג'אברין
106.	זיאד אבו עקל	עו"ד מוחמד סובחי ג'אברין
107.	יוסף אבו עקל	עו"ד אחמד יונס
108.	עבד מסרוואה (גם בשם אחיו מסרוואה ג'מאל, מסרוואה ג'מיל ומצרוואה עבד אל נאסר)	עו"ד מוחמד סובחי ג'אברין
109.	בשיר עארף רושדי	עו"ד מוחמד סובחי ג'אברין
110.	יונס פארס עלי בשם בני משפחתו	עו"ד מוחמד סובחי ג'אברין

ההתנגדויות שהוגשו כללו אפוא מוסדות רשויות וארגונים, כגון: רשות העתיקות, משרד הבריאות, רמ"י, קק"ל והימנותא, ועדה מקומית עירון, מועצה אזורית מנשה, ועד הישוב קציר ותושבים שונים מן הישוב קציר; וכן בעלי זכויות בתחום התוכנית ובעלי זכויות שנשארו מחוץ לגבולות התוכנית.

הדיונים הפומביים בהתנגדויות התקיימו בתאריכים: 01/12/19, 02/12/19, 08/12/19.

תודתי למתנגדים על תרומתם לניהול הדיונים הפומביים (שהתקיימו באופן מסודר וענייני), על שפתחו את ליבם, שחררו מחשבתם וניהולו דיאלוג כן בלב פתוח ונפש חפצה. עוד אבקש להודות לצוות התכנון שביצעו מלאכתם נאמנה בקפדנית, באופן מדויק ובמידה ניכרת של השקעה.

שלמי תודה ליד ימיני, עו"ד דפנה רוזנר, שסייעה בידי בניהול החקירה.

הגשת דו"ח ביניים:

צוות התכנון, הציע תכנית מקיפה, הנותנת מענה ראוי לצרכים שהוגדרו עבורה.

עם זאת, התכנית לא התחשבה די צרכה בפריסת הבעלות הפרטית על הקרקע, בין היתר, לאור הגבולות הקיימים בין המגרשים הבנויים וקירות התמך הנובעים מהטופוגרפיה ופני הקרקע הטבעית הקיימות בתחום התוכנית, כך שמידת ישימותה נפגמה.

עיקר התנגדויות בעלי הזכויות הפרטיים בתחום התכנית נגעו לחוסר התאמה בין גבולות מגרשי המגורים על-פי המוצע בתשריט ייעודי הקרקע, לבין הסכמות השוררות בין בעלי חלקות המקור, אשר חלקן קיבלו ביטוי בתשריטי חלוקה שנערכו עובר לפרסום התכנית (ועל יסודם בוצעה בחלק מן החלקות בניה בפועל).

במהלך הדיונים הפומביים צוות התכנון לא הסתפק במענה להתנגדויות, אלא הציג טיוטה ראשונה של השינויים המוצעים על-ידו לתוכנית במענה להתנגדויות בעלי הזכויות.

אי-לכך, ראיתי לנכון לערוך דו"ח ביניים, בגדרו אניח בפני ועדת המשנה להתנגדויות תקציר של עיקרי טענות המתנגדים, עמדת צוות התכנון, עמדת מגישת התוכנית והיועצים הרלוונטיים בכל סוגיה ומענה צוות הותמ"ל.

ביחס להתנגדויות מס' 1-10, 18, 33, 34 ו-104 יכלול הדו"ח המלצות מלאות של הח"מ (בכל סעיף שהוצג), בעוד ביחס להתנגדויות מס' 11-17, 19-32, 103-110 ו-105-110 (להלן: "**התנגדויות בעלי הזכויות הפרטיים בתחום התוכנית**"), יציג הדו"ח אך עקרונות לתכנון על-פי הצעת צוות התכנון מימי השימועים.

אמליץ כי לאחר הטמעת השינויים בתוכנית, תפורסם התוכנית פעם נוספת. לאחר מכן, יוכלו בעלי הזכויות הפרטיים בתחום התוכנית הרואים עצמם נפגעים מהשינוי המוצע להגיש התנגדות (ביחס לשינוי המוצע בלבד), ויוצג – בלי נדר – דו"ח סופי שיכלול התייחסות מפורטת בכל סעיף שהוצג בהתנגדות שנדונה ובזו שתוגש (ככל שתוגש ביחס לשינוי המוצע בלבד).

בראשית הדו"ח יובאו הנושאים העיקריים שעלו במסגרת ההתנגדויות והמלצותיו המנומקות של הח"מ.

נושאים עקרוניים:

אתר עתיקות מוכרז "אל אחוואט"

חלק משטח התוכנית נמצא בתחום אתר עתיקות מוכרז (אתר מס' 2357/0). במהלך חפירות ארכיאולוגיות מדרום לקו הכחול ובצמוד לו נחשף אתר עתיקות "אל אחוואט" הכולל שרידים של מבצר מתקופת הברזל והתקופה הרומית, המשתרע על פני 30 דונם. לכל אלו תרומה רבה להבנת החשיבות הצבאית והמנהלית של היישוב באותה תקופה. בין היתר נערך שיתוף פעולה לחקר הממצאים שנתגלו באתר בין אוניברסיטת חיפה ואוניברסיטת קליארי (סרדיניה). הוגשו התנגדויות מטעם רשות העתיקות, פרופסורים מאוניברסיטת חיפה וסרדיניה, וכן מטעם תושבים וועד היישוב קציר בשל הבנייה שצפויה בסמוך לאתר שעלולה, לדעת המתנגדים, לגרור פגיעה בו.

האתר שוכן על מדרון גבוה של קמר אום אלפחם וצופה אל כל רוחבו של הכרמל, אל זכרון-יעקב, אל מישור החוף ואל הרי השומרון המערביים. התצפית מאל-אחוואט היא מן המרהיבות בהר שומרון וניתן לראות ממנה את מגדל אוניברסיטת חיפה בצפון ואת מגדל שלום בתל-אביב מדרום.

מומלץ לקבל הצעת צוות התכנון לפיה שטח מגרש 3263 יוקטן ויורחק ב-16 מטר מאתר העתיקות. כמו כן, ייקבע קו בניין 4 מ' בהתאם להצעת המתכננים באופן שיישמר מרחק של 20 מ' מהאתר. עוד מומלץ לקבוע את גובה הבנייה למקסימום של 4 קומות מעל מפלס כניסה על מנת שלא להאפיל על הנראות של אתר העתיקות.

לעניין פגיעה שעלולה להיווצר במהלך עבודות הפיתוח, על אתר העתיקות המוכרז חל סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978, ויש בכך כדי ליתן מענה בדמות קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות לפני כל פעולת פיתוח שתבוצע במגרש 3263.

בעלי זכויות ששטחם הופקע בסביבת מחלף קרע

מחלף קרע בכביש 65 הורחב במסגרת התוכנית ועקב התכנון התנועתי וההנדסי של המחלף בוצעה בגדרי התוכנית הפקעה של שטחים השייכים למספר מצומצם של בעלי קרקע פרטיים בסביבת המחלף. בעלי קרקע אלו ביקשו להיכלל בטבלאות האיזון עקב אותן הפקעות.

נטיית ליבי הייתה לקבל את ההתנגדות ביחס לחלקות שנפגעו כתוצאה מהרחבת מפרידן קרע במסגרת התוכנית ולהכליל את בעלי הקרקע הנפגעים בטבלאות האיחוד וחלוקה, כמובן אך ורק ביחס לשטחים הנכנסים לאחר הפקעות שנעשו במסגרת תת"ל 38 (ללא שחזור זכויות), שהרי מדובר בחריג ביחס לכלל הבעלים בתוכנית ובהיקף קרקע קטן מאוד ביחס לכלל התוכנית.

כפי שנמסר במענה צוות התכנון, ניתן לייחד לבעלי זכויות אלו מגרשים בתחום התוכנית, ולכך תהיה השפעה זניחה (אם בכלל) על זכויות יתר הבעלים במתחם איחוד וחלוקה א' אליהם יצטרפו עקב השינוי. לפיכך, בקשתי לבחון (תכנונית) הכללת שטח המחלף בתחום התוכנית במתחם איחוד וחלוקה א'.

סברתי כי לתוכנית ייחודית ופורצת דרך זו דרוש יישום מעט שונה של הוראות הדין ביחס לאיחוד וחלוקה ("בהתאם לתנאי הארץ ותושביה").

אף על פי כן, עלי לדחות את התנגדות בעלי הקרקע הפרטיים בסביבת המחלף. לצערי, הגישה המושלת בכיפה בתחום האיחוד וחלוקה לא מותירה בידי כל ברירה.

הגישה המסורתית בתחום האיחוד וחלוקה גורסת כי מוצדק להטיל על בעלי קרקעות במתחם המיועד לפיתוח השתתפות בעושר שיחולק להם לעת שינוי הייעוד עם בעלי קרקעות במתחם המיועד לצרכי ציבור רק כאשר הקשר התכנוני בין המתחמים מובהק, משמע כי רק כאשר מחייבים צרכי הפיתוח הישענות על צרכי ציבור אלה או אחרים (כביש שכונתי, שצ"פ, מוסדות ציבור רלוונטיים), מוצדק לכלול את כלל הבעלים במתחם בתוכנית איחוד וחלוקה. בכל מצב אחר אין לחבר "קניינית" בין המתחמים, וגם אם יתוכננו יחדיו, לא יועדו לטבלאות משותפות להקצאה ואיזון. בעלי הקרקעות בתוכנית משביחה מחלקים את העושר שלהם עם הציבור על דרך תשלום היטל השבחה, ואין להשית עליהם חלוקת עושר נוספת, עם בעלי קרקעות שאינם קשורים אליהם בעבותות של תכנון, שכן תהיה בכך פגיעה בלתי מידתית בזכות הקניין.

נכונה הקביעה כי חלק המחלף שבתוכנית אשר יושב על דרך ארצית משרת את צרכי כלל היישוב והמרחב - ולא רק את צרכי תושבי השכונה, ומשכך לא מתקיימת במקרה הנדון "זיקה בלעדית ומובהקת" בין נטילת השטח לצרכי המחלף בגדרי התוכנית לבין צרכי השכונה.

החלטת הותמ"ל להפקיד את התוכנית כך שלא תכלול את מקרקעי בעלי הקרקע הפרטיים באזור המחלף היא אפוא החלטה סבירה שלא נמצא בה פגם המצדיק את קבלת ההתנגדות על-ידי החוקר (ראו עע"מ 9403-17 הותמ"ל ואח' נ' אלון צבי כרמלי ואח' (פורסם בנבו); עת"מ 68644-10-18 נוימן ואח' נ' הותמ"ל ואח' (פורסם בנבו); וכן ראו עמדתו המלומדת של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ, מיום 03.02.2016, בקשר עם הר/400).

החיץ הירוק בין היישוב ערערה לבין היישוב קציר

נטען בפניי כי בין שני היישובים קיים חיץ ירוק אשר מצטמצם בעקבות התוכנית, ובעקבות כך: בתי ערערה מתקרבים מאוד לבתים הקיצוניים בקציר. המתנגדים טוענים כי אין היגיון תכנוני בהצמדת שני יישובים כה שונים אחד מהשני זה לזה (פיזית וחברתית). עוד נטען כי עפ"י חו"ד אקולוגית, החיץ הירוק מהווה מסדרון אקולוגי. מומלץ לדחות את ההתנגדות בשני ההקשרים.

בנוגע להצמדת היישובים זה לזה: התוכנית מציעה להתוות את דרך 100 מדרום לבתי היישוב ערערה על חשבון הרצועה החקלאית ולעבות את הבנייה למגורים לצד הבנייה הקיימת. לא מתוכננת במסגרת התוכנית בנייה נוספת באזור החיץ והוא צפוי להישמר כשטח פנוי מבינוי.

לעניין טענת המתנגדים לפגיעה אקולוגית: על-פי מדיניות רט"ג, האמונה על המסדרונות האקולוגיים בישראל, רוחב מסדרון אקולוגי המבוסס על שטחים מיוערים יהיה לכל הפחות שני ק"מ. על פי תמ"א 35, המסדרון האקולוגי מסומן צפונית מזרחית לערערה, לא ברצועת החיץ המפרידה בין היישוב קציר לתכנית המוצעת של היישוב ערערה. רט"ג לא סימנה את האזור כאזור מיועד למסדרון אקולוגי במסמך ייעודי לנושא תוספת המסדרונות האקולוגיים הנדרשים בישראל. נראה כי הסיבה לכך נעוצה, בין היתר, ברוחב המינימאלי הנדרש למסדרון, אך יתכן שלנגד עיני הסוקרים עמדו שיקולים נוספים. כמו כן, רט"ג, גם היא, לא הגישה התנגדות לעניין העדר מסדרון אקולוגי ברצועת החיץ.

התאמה לתמ"א 35

באשר לטענת ועד היישוב קציר לכך שהתוכנית תוביל להיקף אוכלוסייה העולה על המוגדר בתמ"א 35 / 1, אבקש להדגיש כי התוכנית המוצעת תואמת לעקרונות תוכנית המתאר הכוללת (המופקדת) של ערה-ערערה. גם אם התוכנית תוביל לייעד אוכלוסייה העולה על 50,000, דהיינו הפיכה מדגם יישוב 3 (המחייב צפיפות של 7 יח"ד לדונם) לדגם 2 (המחייב 9 יח"ד לדונם), הרי שהוראות התמ"א מאפשרות חריגה מצפיפות המינימום כפי שהוגדרה בלוח מס' 2 בהינתן דירוג סוציאקונומי הנמוך מאשכול 5 (היישוב מדורג באשכול 3 לפי הפרסום האחרון של הלמ"ס משנת 2015). על כן מצאתי לנכון לדחות את ההתנגדות. בהקשר של סימון החיץ בין היישובים בתמ"א 35, שוכנעתי כי שני היישובים הם חלק ממרקם עירוני אחד ועל כן אין בכך סתירה עם הוראות תמ"א 35.

כביש 100

מועצה אזורית מנשה, ועד היישוב קציר ותושבים שונים ביקשו לבטל את התכנון המוצע לכביש 100. מוצע לדחות את כלל ההתנגדויות בנושא.

עסקינן בדרך עירונית ברמה מקומית (ולא מאספת אזורית כפי שטענו חלק מן המתנגדים) אשר נועדה לספק גישה למרקם הוותיק של השכונות הדרומיות ולקשר את מתחם הפיתוח המזרחי למחלף קרע. הסתמכות על דרכים פנימיות קיימות בלבד אינה מאפשרת גישה למגרשי המגורים.

שוכנעתי כי תפיסת התכנון של כביש 100 משלבת בין הצורך לספק שרות תחבורתי נאות ובטיחותי לרכב ולתחבורה ציבורית ליישוב הסובל מתשתיות לא מתפקדות, לבין תפיסה אורבאנית ונופית ששמה את סביבת הולכי הרגל בתוך הרחוב ואת ההשתלבות בסביבה האורבאנית בראש סדר העדיפויות. כביש 100 הוא הציר המרכזי בשכונה שאילו מתחברים הצירים הראשיים הקיימים בתוך היישוב. תכנון הכביש נעשה בהתאם לאילוצי טופוגרפיה הררית קשה בתהליך של איזון חזרתי ובהתאם לעקרונות ההנדסיים והאדריכליים שנקבעו מראש. העקרונות כוללים, בין היתר, תכנון מערכת של מערכת הכבישים, הקפדה על מיתון שיפועים בצמתים, שיקולי עבודות עפר ונגישות מירבית לשימושי הקרקע. מתוך רצועת הדרך רק 6.5 מ' מיועד לנתיבי נסיעה. ביתר הרצועה ייבנו מדרכות עם שדרות עצים, שבילי אופניים, חניה ורצועת גינון. כדי להשיג אפקט זה יש צורך בתוואי נכון מבחינה הנדסית, מותאם לטופוגרפיה, ללא אילוצים קשים כפי שנמצאו בכל תוואי חלופי. הפרש המפלס בין הרחוב ובין בתי קציר ממזער השפעות סביבתיות. תכנון זה של כביש 100 יוצר חיץ מוסדר בין היישובים, חיץ אשר עדיף בהרבה על גבול בינוי לא מבוקר.

התאמת גבולות המגרשים ועדכון טבלאות איזון

תכנון במגזר הערבי מהווה אתגר תְּצַרְף מיוחד במינו נוכח ריבוי בעלויות פרטיות בשטחים המיועדים להרחבת יישובים קיימים. עיקר ההתנגדויות בעלי הזכויות הפרטיים בתחום התוכנית אכן נגע לחוסר התאמה בין גבולות מגרשי המגורים המוצעים בתשריטי ייעודי הקרקע, לבין הסכמות בין בעלי החלקות המקוריות, אשר חלקן כבר קיבל ביטוי בתשריטי חלוקה (ובחלקן כבר בוצעה בנייה בפועל).

בנוסף, נשמעו טענות רבות כנגד חוסר הישימות בהקמת מבני המגורים על רקע שינוי מיקומן של גדרות בשטח והפרשה בפועל של קרקעות לשבילים ולצורכי ציבור נוספים, נוכח הטופוגרפיה הקשה המטילה מגבלות פיזיות וכלכליות ביישום התכנית. עוד נטען כי בחלק ניכר מן החלקות הנכללות בטבלאות האיזון לא הובאו בחשבון בעלי זכויות המופיעים בפנקס הזכויות, וכי החלוקה למגרשים בגבולות החלקה המקורית נותנת מענה חלקי בלבד לצרכי המגורים של בעלי הזכויות ועשויה להוביל לסכסוכים בין קרובי משפחה.

ניכר כי מגישי התכנית וצוות התכנון עשו מאמצים בטרם ובמהלך ימי השימועים כדי לספק פתרון פרטני לכל אחת מההתנגדויות מקום שהדבר התאפשר. במהלך השימועים הציע צוות התכנון הצעות שונות לשינויים בתשריט. חלקן התקבל בידי המתנגדים על אתר, מיעוטן נדחה על ידם באותה מהירות, אך מרביתן חייב בחינות ובדיקות נוספות לרבות סיוורים בשטח ולימוד תשריטי חלוקה מוסכמים.

ודוק; במהלך ימי השימועים נמסר לנו כי בד בבד עם קידומה של תמ"ל 1061, המועצה המקומית החלה לקדם "מסמך שיוכים" שתכליתו לשייך לבעלי זכויות השונים בחלקות הנכנסות (לרבות אלו שאינם רשומים בפנקס הזכויות), כל אחד ממגרשי המגורים בהתבסס על הסכמות בין הבעלים ו/או חלוקה בפועל על מנת להתיר את המושעא ביניהם. הח"מ סבור כי יישום המידע הנ"ל יכול בהחלט לסייע בטיוב התכנית ובהגברת ישימותה.

נוכח נכונותם של מגישי התכנית וצוות התכנון לקבל באופן מלא או חלקי את טענות בעלי הזכויות הפרטיים בתחום התכנית בהתבסס על מידע שנצבר ו/או בדיקות מקצועיות אחרות, הנני סבור כי יש מקום למצות את המהלך עד תום. לפיכך, ראיתי לנכון לאפשר לצוות התכנון להשלים את הבדיקות ולהעמיד לעיני המתנגדים והציבור תכנית עדכנית. ככל שתכנון זה לא יהיה לשביעות רצון מי מהמתנגדים או מי אשר ימצא עצמו נפגע מהשינוי, אבחן כל התנגדות באופן פרטני כחלק מהשלמת החקירה ואציג המלצותיי במסגרת דו"ח סופי.

לא למותר לציין כי התייחסות פרטנית לכל יתר טענות בעלי הזכויות בתחום התוכנית, תינתן על-ידי הח"מ במסגרת הדו"ח.

אשר על האמור, אמליץ כי עדכון תשריט ייעודי הקרקע, טבלאות האיזון ויתר מסמכי התכנית לקראת פרסום התכנית לפי סעיף 106 בלחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, ייעשה על-פי עקרונות התכנון שהוצגו בפני, לרבות (אך לא רק):

- הפרשה זהה של כ- 32% מכלל הבעלים בחלקה על-פי המופיע בפנקס הזכויות;
- חלוקה למגרשי מגורים תוך התחשבות ככל הניתן בתשריטי חלוקה מוסכמים ובמצב בשטח;
- נגישות נוחה ובטיחותית לכל אחד ממגרשי המגורים, מוסדות הציבור והשצ"פים;
- שמירה על שלד הדרכים והרחובות, רוחבם והתווייתם, ככל שהדבר מתאפשר;
- שמירה על מערך ייעודי הקרקע, להוציא מקרים בהם יש להתאים את סוג המגורים לזכויות הבניה;
- תיקון מינורי של הקו הכחול ביחס להתנגדות מס' 40 וביחס להתנגדויות נוספות דוגמתה אשר יצריכו תיקון כאמור על-פי שיקול דעת צוות הותמ"ל לשם תיקון הגאומטריה.

להרחבה על אודות העדכונים הנדרשים, בנוסף לאלה שהוצגו בדיון, ראו **נספח 1** לדו"ח ביניים זה.

מעמדו של "מסמך השיוכים"

עבודת צוות התכנון על התוכנית הייתה יוצאת מגדר הרגיל, גם לאחר הפקדת התכנית ותוך כדי ימי השימועים. זו נעשתה באופן קפדני ומדויק, ומכאן נכון שהממצאים אליהם הגיע צוות התכנון יגובשו לכלל תוכנית איחוד וחלוקה מחייבת, ולא יותרו בגדר המלצה בלבד. הצוות העיד כי מסמך השיוכים שנערך בסיועה של המועצה המקומית ערערה מסכם את בסיס הנתונים בנושא שיוכים אשר מצוי ברקע התכנון. כן מסר הצוות כי כפועל יוצא מן העבודה על מסמך השיוכים ובמקביל להתנגדויות תושבים עודכנה גאומטריה של תאי שטח משויכים בהתאם לחזקה בקרקע ולרישום הזכויות. עם זאת, אין משמעות ל"מסמך שיוכים" כשלעצמו אלא בתוך ובמסגרת של לוח הקצאות וטבלאות איזון. אליבא דח"מ, לו הבשיל "מסמך השיוכים" עובר להפקדת התוכנית, היה ראוי לעדכן על-פני את לוח ההקצאות וטבלאות האיזון שנלוו לתוכנית. עמדת הח"מ גורסת כי שומא על תכנית מפורטת לכלול לוח הקצאות וטבלאות איזון על-מנת לצמצם את הבעלות במושעא עד כמה שניתן להגברת ישימות התוכנית. בנקודת זמן זו, ספק אם תגבר התועלת על העלות שבעיכוב ממושך בפרסום התכנית לפי סעיף 106 בלחוק התו"ב עד לתיקון טבלאות האיזון. אי-לכך, ככל אשר לא תעכב מלאכת עדכון טבלאות האיזון את פרסום התכנית כאמור, אמליץ לתקן טבלאות האיזון בהתאם. ככל שלא ניתן לעדכן טבלאות האיזון מבלי לעכב פרסום התכנית, כי אז טוב תעשה הוועדה המקומית אם תיטול יוזמה ותיעזר במסמך השיוך כבסיס נתונים לתוכנית איחוד וחלוקה (בהתאם לכל דין ולתקן 15.0 של הוועדה לתקינה שמאית) שתקודם בסיוע משרד הבינוי והשיכון בד בבד עם התוכנית ותקבל תוקף בסמוך לאחריה.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה מתחם דרומי

תאריך שימוע: 01/12/2019

מס' התנגדות: 1

המתנגדים: רשות העתיקות

המייצג: שחר פוני, אדריכל שימור ארצי של רשות העתיקות

עיקרי ההתנגדות:

מניעת פגיעה באתר עתיקות "אל אחוואט":

חלק משטח התוכנית נמצא בתחום אתר עתיקות מוכרז ערערה (אתר מס' 2357/0). במהלך חפירות ארכיאולוגיות מדרום לקו הכחול ובצמוד לו נחשף אתר עתיקות "אל אחוואט" הכולל שרידים של מבצר מתקופת הברזל והתקופה הרומית המשתרע על פני 30 דונם. בגרסה שהועברה לרשות העתיקות באפריל 2018 סומן תא שטח 970 (שהפך בהמשך לתא שטח 3263) שסמוך לאתר כשצ"פ, אך ביולי 2019 השתנה ייעוד השטח למגורים ומסחר עם קו בניין של 4 מ'. המגרש מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז ובסמוך לשרידים שנחשפו. מלבד החשש לפגיעה פיזית בעתיקות בשל הקרבה הרבה לשרידים, הרי שהנפח שצפוי להבנות בצמוד לעתיקות יביא לפגיעה וויזואלית וערכית בהבנת העתיקות ושילובם במרחב.

לפיכך, מבוקש לשנות את מרחק קו הבניין האחורי כך שיתרחק מהאתר, מבלי לפגוע בזכויות הבנייה שהתכנית מקנה למגרש באופן הבא: בפרק 5 להוראות התוכנית "טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע", יש לתקן כי קו בניין אחורי יהיה 20 מ' ביחס לתא שטח 3263.

עמדת מגישי התכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות. אתר "אל אחוואט" כמו גם האזור המיועד לבינוי מצויים בחלקה מס' 20 בגוש 12168. הבעלים של 98.5% מן החלקה הוא מחמוד רשיד סלאמה יונס. שטח החלקה=72.5 דונם מתוכם 44 דונם כלולים בתכנית.

מוצע להקטין את שטח מגרש 3263 בכ-16 מ' מכיוון אתר העתיקות ולהחריגו מגבול התכנית. יחד עם קביעת קו בניין 4 מ' יישמר מרחק 20 מ' כמבוקש. במקביל מוצע לבצע עדכון טכני לפיו יבוצע יישור קו הגבול בין תאי השטח 2202-2209 כך ששטח התכנית ומאזן השטחים לא ישתנו. תקריב מתוך התשריט המופקד מוצג מימין. סקיצה מתוקנת שהוצעה על ידי המתכננים בדיון מצד שמאל.



התייחסות צוות הותמ"ל:

מציעים לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בהתאם לעמדת מגישי התכנית כפי שמוצג בסקיצה. הקטנת המגרשים הגובלים והשגת הקו הכחול בכ-16 מ' מאזנת בין אינטרס בעלי הזכויות לבין הרצון לשמירה על רצועת חיץ מהאתר.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. במהלך הדיון רשות העתיקות הביעה את שביעות רצון מהצעת המתכננים. מומלץ אפוא לקבל הצעת צוות התכנון לפיה שטח מגרש 3263 יוקטן ויורחק ב-16 מטר מאתר העתיקות. כמו כן, ייקבע קו בניין 4 מ' בהתאם להצעת המתכננים באופן שיישמר מרחק של 20 מ' מהאתר.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 2	תאריך שימוע: 01/12/2019
המתנגדים: ד"ר שי בר בשם קבוצת ארכיאולוגים מאוניברסיטת קליארי, סרדיניה	
המייצג: ד"ר שי בר	
עיקרי ההתנגדות: מניעת פגיעה באתר עתיקות "אל אחוואט" (גם בהיבט הנופי): לאתר "אל אחוואט" חשיבות ארכיאולוגית מרכזית. אותרו בו עשרות ממצאים ארכיאולוגיים מתוקפת הברונזה המאוחרת ותחילת תקופת הברזל, כולל שרידים מן האימפריה הרומית, הביזנטית והעותומאנית. לכל אלו תרומה רבה להבנת החשיבות הצבאית והמנהלית של היישוב באותה תקופה. קיימים באתר ממצאים חשובים רבים הקשורים להתיישבות בתקופה הרומית, הביזנטית והעותומאנית. האתר קרוב לליבם של ארכאולוגים מסרדיניה משום שהיווה אתר ל-50 סטודנטים ובוגרים שחפרו בו משנת 1997 - 2000, תודות להסכם בין אוניברסיטת חיפה וקליארי. מיקום מבני מגורים ותעשייה במרחק 4 מטרים מגבול האתר אינו עומד בקנה אחד עם חשיבות האתר ויש לפעול לכך שהתכנית תרחיק את הפיתוח ותפעל לשימור האתר. בדיון ביקש המתנגד להרחיק את הבינוי ב-15 מטרים נוספים מעבר למבוקש על ידי רשות העתיקות: "לאתר יש חשיבות גם בהיבט הנראות שלו. כלומר, בניינים של כמה קומות שימוקמו במרחק של 20 מטר מהאתר ויקטעו את המבט על הנוף היפה והפתוח של הוואדי עד הים – זה תכנון שלא בדיוק עוזר לפיתוח האתר ולהנגשה שלו. מניסיוני המר פעמים רבות יש חריגות בפיתוח בשטח בפועל, נניח טרקטוריסט משקיען שקצת מרחיב את השטח שמשאיות יוכלו להסתובב וכדומה".	
עמדת מגישי התכנית: מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה: ראו מענה להתנגדות רשות העתיקות. מוצע להרחיק את גבול התכנית ב-16 מ' מהגבול הנוכחי עם קביעת קו בניין 4 מ' ללא שינוי ביעודי הקרקע והוראות הבנייה. זכויות הבנייה במגרש זה הן 100% (עיקרי ושירות). על כן ניתן לקבוע את גובה הבנייה למקסימום 3-4 (במקום 5 עכשיו) ולא יהיה בכך כדי לפגוע בזכויות הבנייה.	
התייחסות צוות הותמ"ל: מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם למענה שניתן להתנגדות רשות העתיקות ולא מעבר לכך. נוכח הטופוגרפיה לא צפויה פגיעה ויזואלית ביחס לאתר. יש לאפשר גמישות בקביעת גובה הקומות במגרש עד למקסימום המופיע בהוראות התכנית וזאת בכדי לשרת את הצרכים הייחודיים של כל משפחה ומשפחה. לעניין הפגיעות שיכולות להיווצר במהלך הפיתוח - המענה למצב כזה נלקח בחשבון וקיימת התייחסות לכך בהוראות התכנית.	
המלצות החוקר: לקבל את ההתנגדות בחלקה. מומלץ לקבוע את גובה הבנייה למקסימום של 4 קומות מעל מפלס כניסה על מנת שלא להאפיל על הנראות של אתר העתיקות. לעניין פגיעה שעלולה להיווצר במהלך עבודות הפיתוח, על אתר העתיקות המוכרז 'ערערה (2357/0) ' חל סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978, ויש בכך כדי ליתן מענה בדמות קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות לפני כל פעולת פיתוח שתבוצע במגרש 3263. סעיף 6.11 להוראות התוכנית ישונה בהתאם להמלצתי זו.	

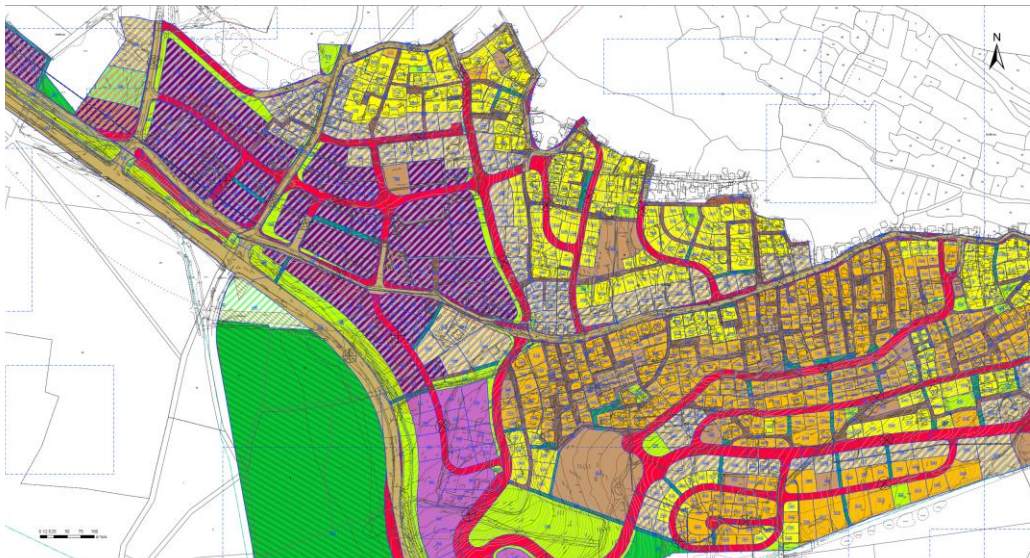
תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 3	תאריך שימוע: 02/12/2019
המתנגדים: משרד הבריאות	
המייצגת: ד"ר לילה יעקב, מנהלת המחלקה לבריאות הסביבה בחיפה	

עיקרי ההתנגדות:

- (1) תחנת תדלוק במגרש 712:
תחנת הדלק המוצעת מצויה באזור מגן ג', ועל כן מנוגדת לתקנות בריאות העם שאוסרת שימוש מסוג זה ברדיוס מגן ג'.
- (2) קו ביוב מאספ ראשי לוואדי ערה כתנאי להיתר בנייה:
מבקשים להוסיף להוראות התוכנית סעיף לפיו "תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה תחילת עבודות להנחת קו מאספ ואדי ערה חדש".
הדרישה הועלתה בדיון להפקדה. על פי בדיקה שערך תאגיד הביוב במאי 2019 בנקודת החיבור של היישוב ערערה אל המאספ האזורי דרגת המילוי עומדת על 86% (נדרש מילוי של עד 80%) התכנית מציעה הגדלת העומס. הוועדה התעלמה מדרישת המשרד.
- (3) קו מים אזורי של מקורות כתנאי להיתר בנייה:
קו המים עובר סמוך לכביש 65 אינו מסוגל לספק מענה לתוספת המבוקשת בתכנית. חברת "מקורות" תכננה קו חדש שייתן מענה לתוספת הזו ולתכניות נוספות, אך טרם התקבלה אישור נת"י לביצועו.
מבקשים להוסיף סעיף: "תנאי להיתר בנייה ראשון יהיה התחלת עבודות להנחת קו מים אזורי חדש".

עמדת מגישי התכנית:

- (1) תחנת תדלוק במגרש 712:
תחנת התדלוק הני"ל קיימת בהיתר מזה שנים על שטח מיועד לבנייה ביעוד תעשייה ומלאכה בהתאם לתוכנית המתאר המאושרת ענ/124. התוכנית אינה משנה את מצבה התכנוני. מוצע לדחות את ההתנגדות.



- (2) קו ביוב מאספ ראשי לוואדי ערה כתנאי להיתר בנייה:
התקבלה התייחסות עדכנית של תאגיד מי עירון. התאגיד מצוין כי חלק משמעותי בשכונה כבר בנוי בפועל ומחובר למאספ ואדי ערה עד מט"ש עירון. המאספ מיועד לשדרוג. לולא היה מבוצע חיבור צפון חריש וקציר למאספ ללא אישור התאגיד, לא היה צורך בשדרוג זה עד שנת 2025. יצוין כי בחריש וקציר לא נקבעו התניות פיתוח. בשל עלויות פיתוח גבוהות נבחר מתכנן חדש ונערך אומדן חדש לשיפוט בסוף שנת 2019. לאור כל זאת אין הצדקה להתניית היתר בנייה ראשון בשכונה.
סיכום תכנוני: מומלץ להשאיר את מתן היתר הבנייה לשיקול דעת מוסד התכנון לגופו של עניין בהתייעצות עם התאגיד בעת הבקשה להיתר. בכל מקרה אין להתנות היתרי בנייה למבנים קיימים שכבר "תורמים" ביוב למערכת.
- (3) קו מים אזורי של מקורות כתנאי להיתר בנייה:
מתכנן המים הציג פתרונות תכנוניים לתוספת קווי מים בטווחי זמן שונים על ידי חברת מקורות. מומלץ להשאיר את הוצאת ההיתר לשיקול דעת מוסד התכנון בהתייעצות עם התאגיד לעת הדיון בבקשה, ובכל מקרה - לא לעכב היתרי בנייה למבנים קיימים.

התייחסות צוות הותמ"ל:

(1) תחנת תדלוק במגרש 712 :

בתחום היישוב עצמו מצוי בחלק הדרום מערבי של התכנית אזור תעשייה הכולל, בין יתר השימושים, תחנת דלק. אזור תעשייה זה מצוי בתחום רדיוס מגן ג' ולפיכך משרד הבריאות הוציא חוות דעת מיום 30/8/17 (מצורף כנספח א' למסמך הסביבתי שהוגש לתכנית) אשר מאשרת את העסקים המצויים בתחום אזור זה, לרבות תחנת התדלוק, משום שאלו קמו עוד טרם התקנת התקנות.

• סעיפים 2-3 – לעניין קווי המים והביוב:

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את סעיף 6.3 (ה) כדלקמן: " **תנאי להיתר בנייה באזור פיתוח חדש הוא פתרון מים וביוב ליח"ד הכלולות בהיתר, ולאחר התייעצות עם תאגיד המים והביוב**".
הסבר - קצב מימוש תוספת זכויות הבנייה במרקם הקיים צפוי להיות ממושך בהתאם לקצב גידול האוכלוסייה הקיימת. מגרשי המגורים במגרשים הקיימים מחוברים למערכות המים והביוב, והתרומה או הצריכה של יח"ד הנוספות במגרשים אלו צפויה להיות שולית בשנים הקרובות. לעומת זאת, הפשרה ושיווק של המגרשים באזורי הפיתוח החדשים מחייב בחינה פרטנית של פתרונות המים והביוב בהתייעצות עם תאגיד מי עירון.

המלצות החוקר:

(1) תחנת תדלוק במגרש 712 :

לדחות את ההתנגדות. כאמור, משרד הבריאות עצמו אישר בשנת 2017 את קיומה של תחנת הדלק במיקומה הנוכחי. התוכנית אינה משנה את מצבה התכנוני של התחנה ומכאן אמליץ לדחות את ההתנגדות.

(2) קו ביוב מאסף ראשי לוואדי ערה כתנאי להיתר בנייה:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש לתקן את סעיף 6.3 (ה) כדלקמן: "תנאי להיתר בנייה באזור פיתוח חדש הוא פתרון מים וביוב ליח"ד הכלולות בהיתר, ולאחר התייעצות עם תאגיד המים והביוב". יודגש כי הסעיף יחול אך ורק על מגרשים חדשים המיועדים להפשרה ושיווק, ולא יחול על חלקות פרטיות שכבר קיימת בהן בנייה.

(3) קו מים אזורי של מקורות כתנאי להיתר בנייה:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראו סעיף 2 לעיל.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

תאריך שימוע: 01/12/2019

מס' התנגדות: 4

המתנגדים: רשות מקרקעי ישראל

המייצג: לא הופיע לדיון נציג מטעם רמ"י

עיקרי ההתנגדות:

(1) טבלאות ההקצאה:

טבלאות ההקצאה נערכו תוך חוסר שוויון משווע בין שטחי רמ"י ליתר השטחים. בין היתר הוגדרו זכויות בנייה באופן לא מאוזן, דבר שהוביל להיקף מגרשי תמורה נמוך יותר שרמ"י זכאית להם עפ"י הטבלאות. להלן פירוט דרישות רמ"י לפי מתחמים:

מתחם א':

- א. מרכזי התחבורה והחניון רכב יוקצו למדינה ולא לקק"ל בשווי של 20% ממגרש תעסוקה.
- ב. נדרש ששיעור הבנייה ביתר המגרשים של רמ"י יהיה זהה לשאר המגרשים במתחם. כך גם ההפרשות לצרכי ציבור. הדברים נכונים ביחס לכל הקרקעות שרמ"י מנהלת.
- ג. יש לערוך הפרדה בטבלאות בין מדינת ישראל ורשות פיתוח. הבעלות של האפוטרופוס על נכסי נפקדים תיוחד למספר מגרשים קטן ללא רמ"י.
- ד. יש להוסיף לטבלאות נתונים לגבי קביעת שווי המקרקעין (קיים רק לגבי מגורים).
- ה. קיבולת זכויות הבנייה לא אחידה והובילה לשווי גבוה של מגרשי רמ"י ובהתאם גדל אחוז ההפרשה ביחס לפרטיים. נדרשת עקביות.
- ו. מקדמי השווי במצב הנכנס והיוצא אינם אחידים ופוגעים במגרשי המדינה.
- ז. שווי מרכזי התחבורה לא נומק.
- ח. מגרש ביעוד חניון חייב להיות מתחת לקו ולשמש את הציבור.
- ט. הוקצו למדינה 5 מגרשים שונים במושעא עם פרטיים. ניתן להקצות את מרבית או כל זכויות המדינה במגרשים בשלמות והיתרה בשיתוף ולא במושעא.
- י. מגרש 790 הוכנס מתחת לקו כנראה בטעות והוקצה למועצה המקומית.

מתחם ב':

- א. נדרש ששיעור הבנייה וההפרשות בשטחי רמ"י יהיה זהה לשאר המגרשים במתחם.
- ב. יש להוסיף לטבלאות נתונים לגבי קביעת שווי המקרקעין.
- ג. קיבולת זכויות הבנייה לא אחידה והובילה לשווי גבוה של מגרשי רמ"י ובהתאם גדל אחוז ההפרשה ביחס לפרטיים. נדרשת עקביות.
- ד. שווי מרכזי התחבורה לא נומק.
- ה. מקדמי הצורה והגודל במצב הנכנס לא ברורים ולא הובהר בגין מה ההפחתות.
- ו. אומנם הוקצו למדינה שני מגרשים במושעא. נדרש להקצות מגרש אחד בשלמות ורק את יתרת הזכויות במשותף עם פרטיים.

מתחם ג':

- א. נדרש ששיעור הבנייה וההפרשות בשטחי רמ"י יהיה זהה לשאר המגרשים במתחם.
- ב. לא ברור מדוע קיים שוני בין שווי למגורים המוקצים למדינה לבין שווי במגורים של הפרטיים.
- ג. זכויות הבנייה במגרשים אינה עקבית דבר היותר חוסר אחידות בשווי המגרשים. נדרשת עקביות.

(2) אזור תעשייה מאושר עפ"י תוכנית ענ/124:

התוכנית המוצעת כוללת שינוי במערך הדרכים בחלק המערבי של אזור התעשייה באופן שעלול לסכל את פירוקי השיתוף שנמצאים היום בהליכים. על מנת לאפשר מימוש תוכנית ענ/124 באזור זה, נדרש שהתוכנית תכלול חלוקה חדשה בין הבעלים, שתכלול טבלת הקצאה ואיזון ותפרק את השותפויות ככל הניתן. יש להוסיף טבלת הקצאה ואיזון לגבי השטח המסומן בהתנגדות בקו כחול בהיר.

עמדת מגישי התכנית:

(1) טבלאות ההקצאה:

התייחסות תכנונית כללית –

- א. תוכנית זו נערכת על רקע מציאות של היעדר תכנון וריבוי בנייה לא מוסדרת. לאור מציאות זו לא נותרה בהרבה מקרים קרקע פרטית המאפשרת הפרשה במסגרת איזון וחלוקה. על כן נדרש במקרה זה כי ההפרשה בקרקע המדינה תהיה בשיעור גבוה מההפרשה בקרקע פרטית. מדיניות זו תואמת את המלצות צוות 120 הימים לטיפול בסוגיות דיור ביישובי המיעוטים ואת החלטות הממשלה ליישומן.
- ב. בשל הבינוי הקיים - רק בקרקע המדינה ניתן למצוא שטחים בהיקף וצורה מתאימים עבור חלק מצרכי הציבור, כגון בתי ספר יסודיים ועל יסודיים, שצ"פ שכונתי וכדומה. איתור שטחים כאלו חיוני לאיכות התכנון ואיכות החיים בשכונה.
- ג. משיקולים של הוגנות ציבורית נקבע כי שיעור ההפרשות מכל בעלי הקרקע הפרטיים בתכנית יהיה זהה ויעמוד על 32% - כך לא יינתן "פרס" למי שבנו בניגוד לחוק, וכך הושגה לגיטימציה ציבורית לתהליך איחוד וחלוקה.
- ד. בינוי בצפיפות גבוהה בקרקע המדינה משרת מטרה תכנונית חשובה. משאב הקרקע הציבורית המוגבל צריך להיות מנוצל ביעילות מרבית כדי לתת מענה למצוקת הדיור. המדינה יכולה לקחת על עצמה במקרה זה את האתגר של תכנון ובנייה רוויה ששוק הדיור המקומי עדיין לא מורגל בה. לאור זאת אין לראות בצפיפות המוצעת בקרקע המדינה פתרון איזון שמאי אלא מהלך תכנוני מחויב המציאות המשקף את מדיניות התכנון.

התייחסות שמאית כללית –

הפרשות צריכות להיות מאוזנות מבחינת שווי ולא מבחינת שיעור הפרשה נומינלי. הפרשות גבוהות מקרקע המדינה תלויות במצב הנכנס ובמצב היוצא.

במצב הנכנס, שווי הזכויות של הקרקעות המנוהלות ע"י רמ"י ברובן נמוכות - קרקע ביעוד יער עם מקדם שווי נמוך יחסית 0.75 וקרקע מטרופיקה במקדם שווי נמוך מאוד 0.1. גם קרקע ביעוד חקלאי שמצוי בפועל בשימוש יער ניתן מקדם הפחתה. כן נקבע מקדם הפחתה בגין גודל חלקה.

במצב היוצא, מגרשי תמורה הוקנו עם זכויות בנייה גבוהות שיש להם ערך שווי גבוה. במצב נוצרו הפרשות גבוהות בקרקע המדינה המתאימים למדיניות הכללית בתכניות הותמ"ל.

התייחסות למתחם א':

- א. ראו מענים בסעיפים ז', ט' להלן.
- ב. מוצע לדחות את ההתנגדות – מדובר בטענה כללית, ראו מענה לעיל.
- ג. מוצע לקבל את ההתנגדות – תיערך הפרדה בין הקצאות רמ"י ובין רשות הפיתוח + אפוטרופוס.
- ד. מומלץ לדחות את ההתנגדות – לא אותרו עסקאות לשימושים נוספים מלבד מגורים במס רכוש או במקורות אחרים על כן הופעלו מקדמים מקובלים ומוסכמים ליעודים שונים.
- ה. מוצע לדחות את ההתנגדות – מדובר בטענה כללית, ראו מענה לעיל.
- ו. מוצע לדחות את ההתנגדות – מדובר בטענה כללית, ראו מענה לעיל.

<p>ז. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה - שווי מרכז התחבורה מבוסס על זכויות הבנייה ואפשרות לשילוב שימושים מסחריים. מבחינה תכנונית, ניתן להגדיל את זכויות הבנייה לשימושים מסחריים במגרש 190 ככל שהדבר תורם לאיזון השמאי.</p> <p>ח. מוצע לדחות את ההתנגדות - חניון יכול להוות שטח סחיר מבחינה שמאית קביעת שויי 20% משקפת זאת.</p> <p>ט. מוצע לקבל ההתנגדות – לאחר השימועים ובעקבות התנגדויות הפרטיים בוצעו שינויים בחלקות: 12158/2, 12156/50, 12156/47, 12156/43 ו- 12158/5.</p> <p>י. מוצע לדחות את ההתנגדות – מגרש 790 מהווה תכלית ציבורית. יש להתייחס לגופן של הוראות התכנית בסעיף 4.8.1 הקובעות: שימושים לצרכי ציבור עבור חממות עסקיות וטכנולוגיות מכללות ומכונים להכשרה מקצועית.</p> <p style="text-align: right;">התייחסות למתחם ב' :</p> <ul style="list-style-type: none"> • סעיפים א', ב', ג', ד' – ראו לעיל ביחס למתחם א'. • סעיף ה' – מוצע לדחות את ההתנגדות. מקדמי גודל וצורה מבוססים על עקרונות שמאיים מקובלים כפי שהוסבר לעיל. • סעיף ו' – מוצע לדחות את ההתנגדות. אין במתחם ב' מגרשים במושעא פרטיים - מדינה. <p style="text-align: right;">התייחסות למתחם ג' :</p> <p>מומלץ לדחות את ההתנגדות. מדובר בטענה כללית, ראו מענה לעיל.</p> <p>(2) אזור תעשייה מאושר עפ"י תוכנית ענ/124 : מוצע לקבל את ההתנגדות. המתחם הוצא מתחום איחוד וחלוקה כיוון שהוא מאושר. ייערכו טבלאות איזון באופן שמחייב בחינה שמאית פרטנית לגבי סטטוס מבנים קיימים באזור הסמוך שיועד למגורים בענ/124.</p>
<p style="text-align: right;">התייחסות צוות הותמ"ל:</p> <p>ההנחות השמאיות של מגישי התכנית והשמאי מטעמם סבירות ואינן חורגות מהוראות תקן 15. מוצע להרחיב את הפירוט ביחס להנחות העומדות בבסיס השומה.</p>
<p style="text-align: right;">המלצות החוקר:</p> <p>(1) טבלאות ההקצאה : לדחות את ההתנגדות בחלקה, מנימוקי צוות התכנון דלעיל. ההנחות השמאיות של מגישי התכנית סבירות ועומדות ברמת הפירוט הנדרשת עפ"י תקן 15.0 של המועצה לתקינה שמאית. עוד קיבלתי את עמדת המתכננים כי בינוי בקרקע הציבורית צריך להיות מנוצל ביעילות מרבית על מנת ליתן מענה למצוקת הדיור, ומכאן נכון לקבוע עוצמות בנייה גבוהות שמתרגמות לבנייה רוויה בצפיפות גבוהה (בהתאם למדיניות התכנון).</p> <p>(2) אזור תעשייה מאושר עפ"י תוכנית ענ/124 : לקבל את ההתנגדות בחלקה. בהתאם להצעת המתכננים מוצע להכין טבלאות איחוד וחלוקה שיפרקו את השותפויות עד כמה שניתן על מנת לאפשר מימושה של תוכנית ענ/124 באזור המערבי של אזור התעשייה.</p>

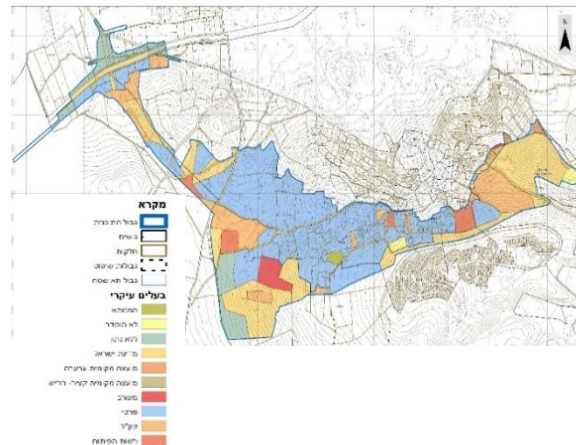
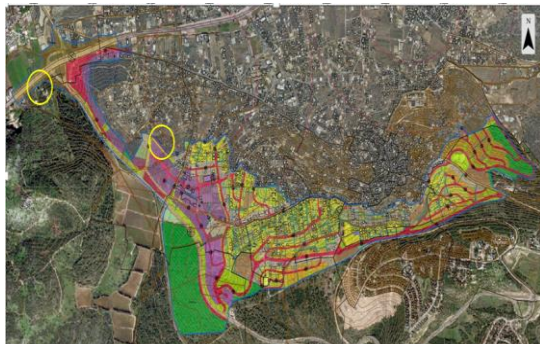
תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 5	תאריך שימוע: 01/12/2019
המתנגדים: הימנותא	
המייצג: רון קרא ממשד השמאות של רפי בוקרה	

עיקרי ההתנגדות:

- (1) הכללת שטחים של הימנותא לתחומי התוכנית:
המתנגדת דורשת את הכללת חלקות 29, 18, בגוש 12158 וחלקה 27 בגוש 12156 בתחום איחוד וחלוקה וכפועל יוצא בטבלאות האיזון, זאת לטובת הסדרת המקרקעין, ביטול השיתוף בחלקות ובמגרשים המפורטים וקידום הפרשת המגרשים לטובת בנייה.
- (2) תיקון מקדמי ההתאמה:
נדרשים תיקונים של מקדמי ההתאמה אשר הובאו בחשבון בהתאם לקריטריונים שקבע שמאי התכנית. יש לבטל את מקדם ההתאמה במתחם א' ביחס למצב הנכנס (0.8) שנקבע ללא הסבר. במתחם ב' מבוקש לבטל את מקדם ההתאמה במצב היוצא (1.36) שכן הלה נופח באופן מלאכותי, וכתוצאה מכך - מתקבלים פחות מגרשים בהשוואה לשווי היחסי של החלקות. ההסבר בדבר מקדמי איזון בזכויות בנייה אינו מספק.
- (3) הפרשות יתר לשטחי ציבור:
מחלקות הימנותא הופרשו במסגרת התוכנית לצרכי ציבור בשני מתחמים שונים הפרשות של 43%-ו-67%. יש להעמיד את ההפרשה לכל היותר על 35%, שכן הימנותא הינה חברה פרטית ואין להפלות אותה ביחס ליתר הבעלים הפרטיים.

עמדת מגישי התכנית:

- (1) הכללת שטחים של הימנותא בתחומי התוכנית:
- גוש 12158 חלקות 29, 18 (בחלקן) – ניתן לקבל את התנגדות ולכלול את החלק ביעוד מסחר ותעסוקה באזור איחוד וחלוקה נפרד, יחד עם שטחים נוספים ביעוד מאושר (ראו גם מענה להתנגדות רמ"י).
- גוש 12156 חלקה 27 – השטח נדרש לצורך הרחבת מחלף קרע בכביש 65. עסקינן בהפקעה לצורך הקמת תשתית לאומית. הפיצוי יתקבל בהתאם, ואין נסיבות מיוחדות המצדיקות לכלול את החלקה הנדונה באיחוד וחלוקה.



- (2) תיקון מקדמי ההתאמה:
מוצע לדחות את ההתנגדות. במצב נכנס המקדמים נקבעים על-פי כללים זהים לכל הבעלים, פרטיים וציבוריים, ותלויים בצורת השטח, גודלו ויעודו.
באשר למצב יוצא: למרות שהימנותא מאוגדת כחברה פרטית יש הצדקה לקביעת צפיפות מגורים של 8 יח"ד לדונם ואחוזי בנייה מתאימים מכיוון שקרקעותיה מיועדות לשיווק ויכללו לתרום לפתרון מצוקת הדיור. אין בכך כדי לגרום לפגיעה בזכויות הקנייניות של החברה.
- (3) הפרשות יתר לשטחי ציבור:
הקצאות להימנותא רשומות בטבלאות בנפרד מהקצאות המדינה ומאוזנות מבחינת שווי.

התייחסות צוות הותמ"ל:

ההנחות השמאיות של מגישי התכנית והשמאי מטעמם סבירות ואינן חורגות מהוראות תקן 15.0 של הוועדה לתקינה שמאית. מוצע להרחיב את הפירוט ביחס להנחות העומדות בבסיס השומה.

המלצות החוקר:

- (1) הכללת שטחים של הימנותא בתחומי התוכנית:
לקבל את ההתנגדות בחלקה.
ביחס לחלקות 29 ו-18: תוכן טבלה באזור איחוד וחלוקה נפרד ביעוד מסחר ותעסוקה, יחד עם שטחים נוספים ביעוד מאושר (ראו המלצתי בס' 2 להתנגדות מס' 4).

לדחות את ההתנגדות ביחס לחלקה 27 : ראו ס' 3 בהתנגדות מס' 7 (עירון).

(2) **תיקון מקדמי ההתאמה :**

לדחות את ההתנגדות. נימוקי המתכננים באשר למקדמי התכנון שנבחרו הניחו את דעתי.

(3) **הפרשות יתר לשטחי ציבור :**

לדחות את ההתנגדות. ההנחות השמאיות של מגישי התכנית סבירות ועומדות ברמת הפירוט הנדרשת עפ"י תקן 15.0 של הוועדה לתקינה שמאית. ההקצאות להימנותא מאוזנות מבחינת השווי.

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות : 6

תאריך שימוע : 01/12/2019

המתנגדים : קרן קיימת לישראל

המייצגת : אהובה פלג, יועצת סטטוטורית של קק"ל

עיקרי ההתנגדות:

(1) **גריעת שטחי יער :**

התכנית גורעת 260 דונם משטחי יערות לפי תמ"א 22, תכנית המתאר הארצית ליער ויעור. עסקינן בשטחים שהם שמורת יער ולא ניתן לשנות ייעודם ללא אישור שר החקלאות, אישור שלא התקבל. קק"ל מתנגדת לגריעת שטחי יער מעבר לשטחים הנגרעים בהתאם לתכנית המתאר הכוללת.

(2) **ניתוק רצף השטחים הפתוחים :**

התכנית מוסיפה רצועה של מסחר ותעסוקה לאורך דרך מספר 6513 אשר מנתקת את רצף השטחים הפתוחים ממזרח וקוטעת את דרכי הגישה אליהם מבלי לייצר דרכי גישה חלופיות. לפיכך נוצר יער לא נגיש בין שטחי בינוי.

הכניסה החדשה מדרך 6513 לכביש 100 קוטעת את דרכי היער המשמשות לתחזוקה וחירום ולא מציעה חיבור חלופי. יש לאפשר גישה לרכבי חירום ותחזוקה ולקבוע הנחיות לשמירת אזור חיץ מאש למגרשי המסחר והתעסוקה.

(3) **נחל עירון :**

יש לסמן את נחל עירון באזור המחלף ביעוד נחל כדי לאפשר בו פעילות סביבתית ומעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים ובעלי חיים וכדי לשמור על תפקודו כנחל. התכנית כוללת מעביר מים מבטון ללא התחשבות בערכים הללו. חבל שמעתיקים את התת"ל כפי שהיא ולא בוחנים בחינה תכנונית שתאפשר מעבר מתחת למחלף להמשך של כל נחל עירון גם מערבה.

(4) **רציפות שטחי יער :**

השכונה המזרחית מבתרת את היער לחתיכות ומותירים רצועות צרות שאינן נגישות שאין להם רצף ליערות אחרים. יש ליצור תכנון הכולל רציפות של היערות.

עמדת מגישי התכנית וצוות התכנון :

(1) **גריעת שטחי יער :**

שטחי היער הם מרבית השטחים שבבעלות המדינה בתוכנית. גריעת שטחי היער נועדה לצורך קידום יעדים תכנוניים חשובים ובראשם מענה למצוקת הדיר, תעסוקה וחוסן כלכלי, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים בגודל ואיכות ראויים :

- שטחים עבור קריית חינוך ופארק מרכזי בחלק הדרומי של התכנית.

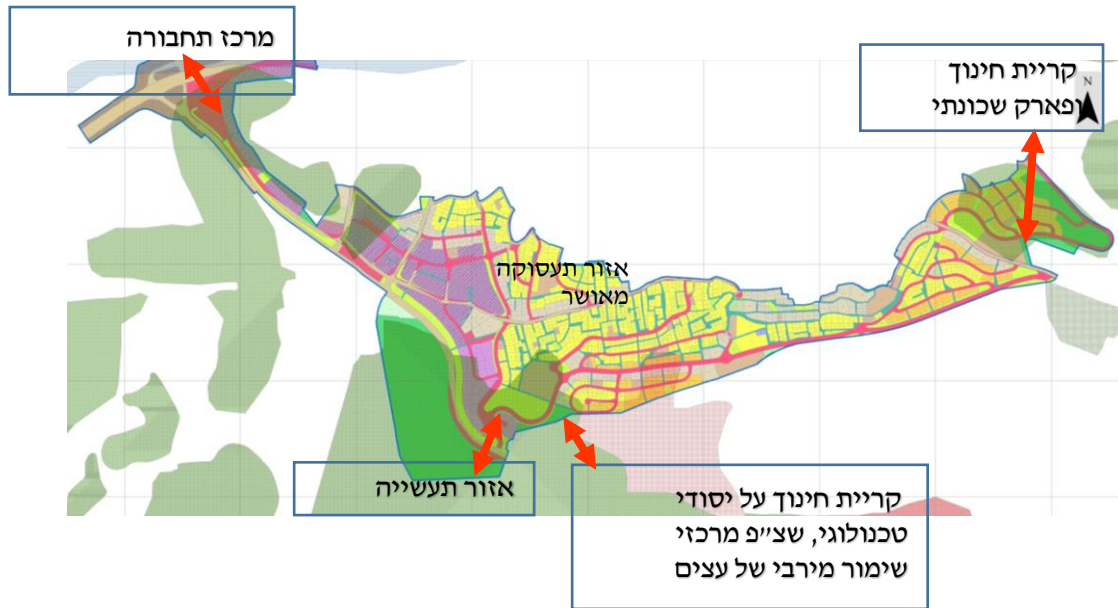
- שטחים עבור שכונת מגורים בבנייה רוויה בחלק המזרחי של התכנית.

- גריעת שטח עבור מרכז תחבורה שנקבע בתכנית המתאר (שטח שאינו נכלל בתכנית המפורטת ליער)

- גריעת שטח מיער טבעי – שטח בבעלות פרטית שרובו אינו מיוער בפועל.

- גריעת שטח עבור רצועת תעסוקה מקבילה לדרך 6513 (שטח שחלקו אינו בתמ"א 22 וכולו אינו נכלל בתכנית המפורטת ליער).

- רצועת התעסוקה המוצעת מקשרת את אזור התעסוקה ואת מרכז התחבורה וכך משפרת את מעמדו האזורי וסיכויי הצלחתו של אזור התעסוקה בכללותו. רצועה זו גם מאפשרת עריכת תכנית איחוד וחלוקה וקבלת מרכז התחבורה כשטח לשיווק. הרצועה ברובה מחוץ לתחום תמ"א/22 וכולה מחוץ לתכנית היער המפורטת.



2) ניתוק רצף השטחים הפתוחים:

שכונת אל-דהרת מוצע לקבל את מס' 702 ל-704 וכן

אזור תעסוקה מאושר

הנגישות העיקרית למתחם היער מתקיימת מתוך הדרך ההיקפית של המופיעה בתכנית המתאר הכוללנית ובתכנון המפורט לשכונה הנ"ל. ההתנגדות בחלקה ולהוסיף חיבורים נוספים בשבילים בין תא שטח בשולי תא שטח מס' 701 תוך התאמת גבולות תאי השטח. כמו כן, אין מניעה לחיבור דרכי יער לכביש 100 באזור תא שטח 350 בפניות ימניות באופן שלא מחייב סימון בתשריט. במפלס גבוה יותר מתאפשרים חיבורים גם לדרך מספר 54.



3) נחל עירון:

התכנית משתלבת בפתרון המערכתי לנחל עירון במסגרת תת"ל 38 המבוססת על תעלות עפר / בטון. אין מנוס מחציית הקטע האינטנסיבי של המחלף במובל. בתכנון מפורט יש לדאוג לרצף בין הקטעים הנופיים של הנחל משני צידי המחלף. המועצה המקומית מקדמת שיקום נופי של אזור הנחל. הסימון הסטטוטורי של אזור המחלף הוא בייעוד דרך או דרך ו/או טיפול נופי – בהתאם לייעודים בתת"ל/38.

4) רציפות שטחי יער:

התכנית מציעה לגרוע חלק משמעותי מהיער המזרחי לצורך פיתוח שכונת מגורים בבנייה רוויה ובקרקע המדינה במענה למצוקת הדיור. האינטרס הציבורי החשוב העומד בבסיס ההחלטה לנתק את רציפות שטחי היער הוא הצורך בפיתוח מגורים. בוצע תיאום מוקדם עם קק"ל שלאחריו צומצם במעט תחום הפיתוח תוך יצירת שני תאי שטח רציפים המהווים חורשה עירונית בחלק הצפון מערבי של התכנית בשטח מצרפי של 34 דונם (תאי שטח 351, 352).

התייחסות צוות הותמ"ל:

(1) גריעת שטחי יער:

מבוקש לדחות את ההתנגדות. גריעת שטחי יער הקבועים בתמ"א/22 נמצאת בסמכות מוסדות התכנון בהתאם לקבוע בהוראות התמ"א ובחוק התכנון והבנייה. עמדת שר החקלאות יכולה להתקבל רק לאחר אישור תב"ע (כך לפי עמדת פקיד היערות הממשלתי). בהחלטת הולנת"ע שהתקבלה ביום 30/07/19 נקבע כי **"יש מקום להתאים את שינוי התמ"מ (תמ"מ 6/11 בהקשר של שטחי יער), לפיכך השטחים המיועדים לבינוי בתמ"ל/1061 כפי שהוגשה יסומנו כשטח לפיתוח עירוני בתמ"ל"** – התוספת בסוגריים אינה במקור. לפיכך, יש להסיק כי הסוגייה נבחנה בין היתר גם בראיה מחוזית וארצית כוללת בולנת"ע, שסברה כי יש לקבל את הגריעה המוצעת.

צוות הותמ"ל שותף לעמדת מגישי התכנית וצוות התכנון בהתייחס למטרות הראויות שלשמן נדרשת גריעת היער בהיקף המוצע. התכנית משקפת איזון ראוי בין צורכי המגורים והתשתיות הנלוות לה (צורכי ציבור, תעסוקה, דרכים) לבין הרצון להימנע ככל הניתן מפגיעה בערכי טבע ושטחי יער באזור.

(2) ניתוק רצף השטחים הפתוחים:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התכנית וצוות התכנון כפי שהוצג בשימוע.

(3) נחל עירון:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית. חשוב להדגיש כי מדובר במקטע מצומצם מאוד של הנחל. אין אפשרות במסגרת תכנית זו לטפל בממשק הנחל בצורה המבוקשת. הטיפול היה צריך להיעשות ברמה מערכתית בתת"ל/38.

(4) רציפות שטחי יער:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית וצוות התכנון.

המלצות החוקר:

(1) גריעת שטחי יער:

לדחות את ההתנגדות. המתכננים פירוטו היטב את הייעודים המוצעים בכל שטח יער שנגרע. כאמור, התכנית משקפת איזון ראוי בין צורכי המגורים ופיתוח התשתיות לבין הרצון להימנע ככל הניתן מפגיעה בערכי טבע ושטחי יער באזור.

(2) ניתוק רצף השטחים הפתוחים:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש לפעול בהתאם להצעת צוות התכנון והסקיצה הנלווית.

(3) נחל עירון:

לקבל את ההתנגדות. נכון וראוי היה לטפל במקטע הנחל ברמה המערכתית במסגרת תת"ל/38. עם זאת, ומשהדבר לא נעשה, לא נכון יהיה להזניח את הסוגיה ולא להידרש לה כעת, בדמות חלופה תכנונית ירוקה ומיטבית שתאפשר המשך שמירה על תפקודו של נחל עירון כנחל. יש לסמן את נחל עירון באזור המחלף בייעוד "נחל" ולתור אחר פתרון (שאולי אינו פתרון "קסם" כגון מעביר מים מבטון) באופן שיאפשר המשך פעילות סביבתית באזור הנחל.

(4) רציפות שטחי יער:

לדחות את ההתנגדות. הצורך בפיתוח מגורים אכן מהווה אינטרס ציבורי חשוב, ומנגד, התרשמתי ממענה המתכננים כי אכן ביצעו תיאום עם קק"ל על מנת למזער פגיעה ביערות ולהימנע, עד כמה שניתן, ממובלעות יער שאין להן רצף טריטוריאלי עם שטחי יער אחרים (עד כמה שניתן).

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 7 | תאריך שימוע: 01/12/2019

המתנגדים: הוועדה המקומית עירון

המייצג: עימאד חאגי פראח, אדריכל בוועדה המקומית עירון

עיקרי ההתנגדות:

(1) חוסר תיאום בין תכניות:

קיימות מספר נקודות שבהן קיים חוסר התאמה וסנכרון בין תכנית המתאר המאושרת ענ/124 לבין התוכנית בממשק החיבורים בחלקה הצפוני של התכנית: בחלקה 31/12166 אנו מבקשים לאמץ את החלטת הוועדה המחוזית לשינוי דרך בתחומי חלקות 30-31; חלקה 23/12176 - ייעודם של המגרשים הצפוניים של החלקה בתכנית המתאר שונה למגורים ומסחר, וכך גם גודלם, זאת על חשבון הבעלים שלא נכללו בתכנית המתאר. מבקשים להשיב את התכנון לתכנון המקורי של תוכנית המתאר.

(2) מגרשים במושעא:

התכנית השאירה מגרשים במושעא מבלי לשייך לפרטים. מצב זה עלול להוביל לסכסוכים, שכן התכנית משנה באופן גורף אינספור הסכמות בין בעלים על תשריטי חלוקה. מבוקש להכין מסמך שיוכים שיהווה נספח לתכנית ויגדיר את מיקום הזכויות של הבעלים ובייחוד את אלו שזכויותיהם לא נרשמו בטאבו.

(3) טבלאות האיזון:

- חלקה 29 / 12166 - עפ"י נסח הטאבו קיימים כ-9 בעלים רשומים שלא מופיעים בטבלאות האיזון. טבלאות האיזון לא הביאו אותם בחשבון.
- חלקה 21 / 12166 - בחלקה בעלי זכויות מכוח רישום והסכמים. בשיתופי הציבור סוכם להקצות את מגרש 772 לבעלי החלקה כך שיהיה בבעלות 3 תושבים.
- חלקה 17 / 12166 - בתשריטי האיזון שויך המגרש לבעלי החלקה עפ"י זכויותיהם בקרקע. בטבלה לא שויך המגרש.
- חלקה 23 / 12176 - קיימת הערה על העברת זכויות לחלקה 20 / 12177 על אף שלא מדובר באותם בעלים.
- יש לכלול חלקות שנפגעו מהרחבת מפרידן קרע בטבלאות האיזון אשר לא היו במסגרת תת"ל 38. יש לציין כי חלקות אחרות שנפגעו כתוצאה ממרכז התחבורה האזורי נכללו בטבלאות האיזון.

(4) ייעודי קרקע:

- יש להרחיק את הצומת ממגרש 1934 מכיוון שהוא עולה על גדרות קיימות - את ההפרש יש לקחת ממגרשים 1934 ו-1933 אשר שייכים לאותם בעלים.
- חלקה 23 / 12176 - כדי למנוע מתן זכויות נוספות למגרשים המאושרים ולשמור על הזכויות של בעלי המגרשים שנכללו בטבלאות מבוקשת הזזת תוואי כביש 47 לגבול הצפוני של החלקה או להפריש את השאר מהחלקה לצרכי ציבור במסגרת שצ"פ מוצע.
- מגרש 3249 (44/12177) - המגרש אינו יכול לקבל מענה מכביש 40 בשל הפרש טופוגרפי. מציעים שהגישה למגרש תהיה מכביש 41.
- מגרשים 1451 ו-1232 חלקה 25 / 12166 - שני המגרשים שייכים לאותם בעלים. מציעים לחלק את ההפרשה בין הבעלים ובמידת הצורך להתוות שביל בין שני המגרשים ולהרחיב את מגרש 1451.
- חלקה 1 / 12177 - מבקשים לאזן את החלקה מחדש שכן על פי המידע קיימת עסקת מכר בחלק של אברהים אבו זרקה.

(5) הוראות התכנית:

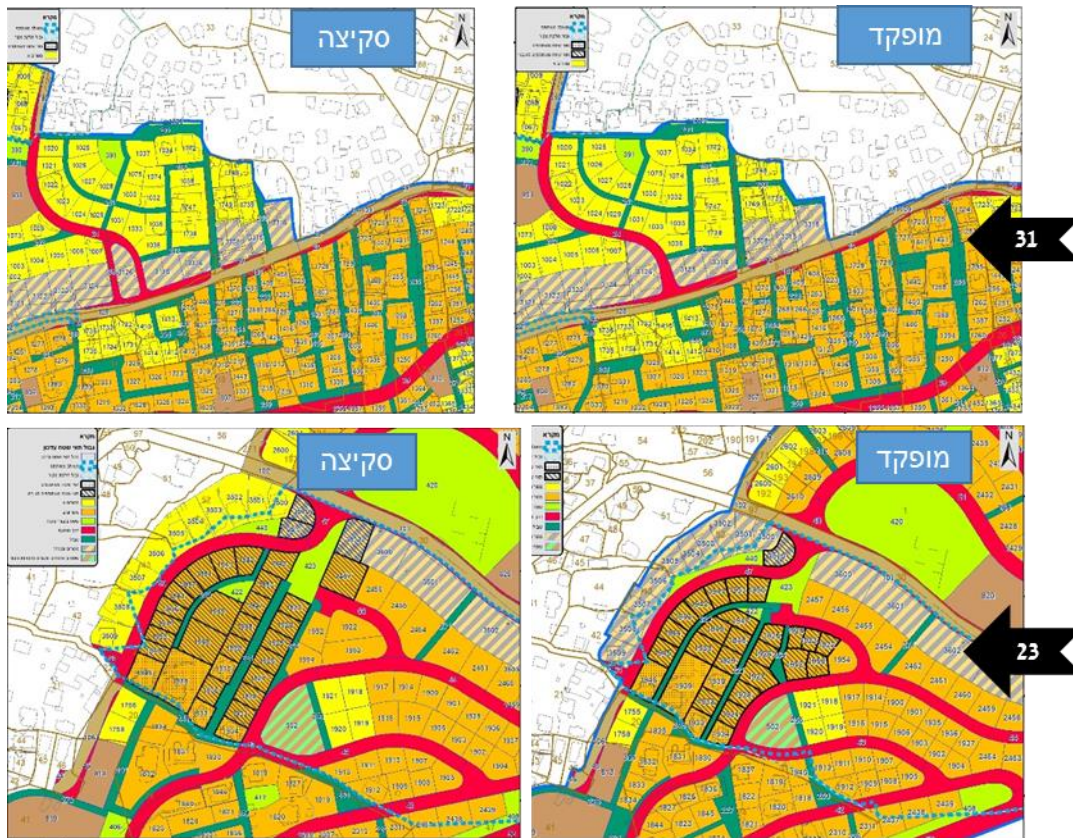
- סעי' 4.16.2 - "שטח פתוח מיוחד" - להוסיף תכליות מותרות על פי הוראות תמא 1 / 35.
- סעי' 6.1 - להוריד את ס"ק א' שכן נספח הבינוי הוא מנחה. כמו כן להוריד את ס"ק ב, ד (תקנות פטור מהיתר חלות בכל מקרה על הבנייה) וכן את ס"ק ה', ו, ז, ח (קשור להנחיות מרחביות).
- סעי' 6.1 ס"ק 2 - במקום הכתוב ניתן לציין "כל הוראות הפיתוח יפורטו בתכנית הפיתוח".
- סעי' 6.2 - הפירוט בסעיף אינו מבוסס על בדיקה בקנ"מ מתאים למתן הנחיות.
- סעי' 6.3 ג (4) וסעיף 6.4 (ד) - הסעיף מתייחס לדיר ומחלבת אלכרם אשר קיימת לפי היתר שניתן על ידי הועדה המקומית. עם אישור התכנית יהפוך המקום לשימוש חורג. מבקשים לשנות את הנוסח כך שניתן יהיה להוציא היתר עם המבקש הצהיר שהוא מודע למטרד ואין לו טענה לגביו.
- ס' 6.4 (ח) - לא ברור הצורך בסקר גיאופיטים.
- סעי' 6.5 (ה) - להרחיב את הסעיף ולאפשר את הפתרון המוצע בסעיף ב' (תכנון המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיומם של עצים לשימור).
- להוסיף בסעיף 6.13 בנושא רישוי מבנים קיימים את הנוסח בהתנגדות שעיקרה אישור בנייה קיימת בסתירה לתכנית בתנאי שלא מדובר בתוספת.
- להוסיף להוראות התכנית סעיף לפיו "הוועדה המקומית תוכל לאשר תשריט חלוקה תכנוני ו/או קנייני המשנה את החלוקה המוצעת. תשריט החלוקה יאושר בוועדה המקומית ויהווה בסיס להוצאת היתרים".

עמדת מגישי התכנית:

(1) חוסר תיאום בין תכניות:

גוש 12166 חלקה 31 – מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לסקיצה (חופף להתנגדות 16, 105).

גוש 12176 חלקה 23 – מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. סימון גבול הייעוד תואם למצב הקיים בשטח. שינויים מוצעים: סימון ייעוד מגורים במקום מגורים ומסחר. שינוי תוואי הדרך הגובלת (תא שטח 90) בצורה מינורית כדי להקטין את התחום הני"ל. הקצאת השטח למדינה שתסדיר את הבעלות עם בעלי הבתים החודרים לשטח. מצורפת סקיצה שהוצגה בשימוע. (התנגדות חופפת מסי 64).



(2) מגרשים במושעא:

מוצע לקבל את ההתנגדות. ברקע התכנון ובשלב ההתנגדויות נערך על ידי צוות התכנון בסיס נתונים הכולל את רשימת הבעלים והמחזיקים בכל חלקה והשטחים המגיעים להם וכן דיגיטציה של תשריטי חלוקה בין הבעלים. בסיס נתונים מכסה את הרוב המכריע של החלקות בתוכנית, ותלוי במידע שהעבר באופן וולנטרי על ידי הבעלים היכן שהיה צורך בכך. שטח המגרשים בתכנית נקבע בהתאם לזכויות המגיעות לכל אחד. נכון לרגע זה בסיס הנתונים אינו חלק ממסמכי התכנית. צוות התכנון מסייע למועצה המקומית ערערה בעריכת מסמך שיוכים – מסמך שאינו סטטוטורי ושאינו מחייב, המסכם את בסיס הנתונים בנושא שיוכים אשר מצוי ברקע התכנון. ע"כ אנו מציעים לצרף את מסמך השיוכים למסמכי התוכנית.

(3) טבלאות האיזון:

- באשר לתא שטח 12166/29 – מוצע לקבל את ההתנגדות. יעודכן בטבלאות האיזון, התשריט המופקד כבר כולל תאי שטח עבור 10 הבעלים.
- באשר לתא שטח 12166/21 – מוצע לקבל את ההתנגדות. יצירת מגרש חדש והקצאתו לתושבים (בהתאם לסקיצות שלהלן שהוצגו בשימוע).



- באשר לתא שטח 12166/17 (מגרש 718) – המגרש הוקצה לחלקה בטבלאות האיזון. מוצע להביא לידי ביטוי גם בתשריט איזון.
- באשר לתא שטח 12176/23 – מוצע לקבל את ההתנגדות. במהדורה המופקדת חלק מתוך חלקה מס' 23 נכלל במתחם או"ח ב' ועל כן נדרשת הקצאה שם. כדי לקבל את ההתנגדות יש לשנות את גבול מתחם או"ח ב' ו-ג' על פי גבולות החלקה (ראו סקיצה לעיל).
- באשר להרחבת מפרידן קרע – מוצע לקבל את ההתנגדות, שכן בעל הקרקע נפגע בצורה קשה משינוי התכנון והינו חריג ביחס לכלל הבעלים בתכנית. היקף הקרקע קטן מאוד ביחס לכלל התכנית והשפעתו על זכויות יתר הבעלים זניחה. על כן מוצע לכלול את שטח המחלף שנוסף מחוץ לת"ל 38 במתחם איחוד וחלוקה א'. (חופף להתנגדויות 32, 18)

4) ייעודי קרקע:

- מגרש 1934 – מוצע לקבל את ההתנגדות ולעדכן את גבולות המגרש בהתחשב בקיר הבטון. במסגרת התנגדות מס' 63 (מר סולימאן אבו מלחם) תוצג סקיצה עם השינויים המוצעים.
- 12176/23 – מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה, ראה מענה בסעיף 2 לעיל.
- 12177/44, מגרש 3249 – מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשרטט שביל בין מגרשים 3249 ו-3253 המאפשר גישה למגרש (מוזכר גם בהתנגדות 20).
- 12166/25, מגרשים 1451, 1232 – מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה: שינוי הגבול בין המגרשים כך שיישמר האיזון בין הבעלים ויסומן שצ"פ במקום שביל מול מגרש 1451. (חופף להתנגדות 48).
- 12177/1, מגרשים 1336, 1221 – מוצע לקבל את ההתנגדות, תיערך חלוקה חדשה בחלקה בהתאם לבעלויות לבקשת החוקר.

5) הוראות התכנית:

- שטח פתוח מיוחד, מוצע לקבל את ההתנגדות ולהוסיף תכליות באופן הבא:
 - סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות
- שטח זה הינו שטח פתוח מיוחד ע"פ הוראות תמ"א 35/1. יותרו בו תכליות יער נטע אדם ויחולו בו הוראות תמ"א 22 והתכנית המפורטת חפאג/1287/מ/341.
- בשטח פתוח מיוחד יותרו שימושי פנאי ונופש ללא בינוי.
- הערות לסעיף 6.1 בהוראות התכנית:
 - ס"ק א' – מוצע לשמור התייחסות לעקרונות נספח הבינוי ללא הביטוי 'בינוי מדורג' שעלול להטעות.
 - ס"ק ב' – מוצע לדחות את ההתנגדות, שכן בתוכנית ניתן אישור לבנייה בקו 0 לשבילים והדבר מחייב הוראה מיוחדת.
 - ס"ק ד' – ח' – מוצע לקבל. נושאים אלו יקבלו מענה בהנחיות מרחביות.
 - לגביי סעיף 2 – מוצע לדחות את ההתנגדות, שכן מדובר בהוראה החלה רק על מגרשי בנייה רוויה בקרקע המדינה, בעוד במגרשים אלו יש הצדקה להקפיד על איכות הפיתוח של המרחב הציבורי ועל עקרונות נגישות.
- הערות לסעיף 6.2 בהוראות התכנית:
 - מוצע לשמור על נוסח הסעיף שכן יש חשיבות בעקרונות לשמירה על חזות השכונה בהתחשב בטופוגרפיה הקשה (לא בהכרח תהיה תכנית פיתוח בכל השכונה). עם זאת, מוצע להוסיף סעיף גמישות שיאפשר לוועדה להקל בדרישה זו בהתאם לנסיבות.

- דיר ומחלבת אלכארם – מוצע לקבל את ההתנגדות. הדיר מיועד לפינוי אבל אין הצדקה לפגוע בבעלים אחרים בתקופת הביניים של שנה אחת.
- סקר גיאופיטים – מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. מדובר בסעיף מקובל בתכניות בשטחים פתוחים – מומלץ להדגיש בנוסח הסעיף כי הוא מתייחס רק למתחמי פיתוח חדשים בשטחים פתוחים.
- תשריטי חלוקה – מוצע לקבל. על פי חוק תשריטי חלוקה הם בסמכות הוועדה המקומית ואין צורך בהוראה תכנונית מיוחדת. יחד עם זה הוספת הסעיף מונעת ספק.
- אישור מבנים קיימים – מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה תוך מספר התאמות בנוסח המוצע בגוף ההתנגדות. נוסח מעודכן הועבר לחוקר לבקשתו.

התייחסות צוות הותמ"ל

- (1) חוסר תיאום בין תוכניות:
מוצע לקבל את ההתנגדות ביחס לחלקה 12166/31, ולקבל את ההתנגדות בחלקה ביחס לחלקה 12176/23 בהתאם לעמדת מגישי התכנית והסקיצות שהוצגו בשימועים.
- (2) מגרשים במושעא:
מבחינה קניינית - מגרשים אשר רשומים במושעא יוצאים בטבלאות איחוד וחלוקה במושעא. יחד עם זאת, מבחינה תכנונית, נעשה ניסיון אמיתי להתאים את גבולות המגרשים לתשריטי החלוקה בין הבעלים השונים, תוך מתן נגישות למגרשים באמצעות הפקעה אחידה של 32%. בנוסף, צוות התכנון ומגישת התכנית מסייעים למועצה המקומית ערערה בעריכת מסמך שיוכים – המסמך, שאינו חלק ממסמכי התכנית, מסכם את המידע בנושא שיוכים אשר מצוי ברקע התכנון. המסמך יועבר לוועדה המקומית עם השלמתו. צוות הותמ"ל מתנגד לבקשת הוועדה המקומית וצוות התכנון לשלב את מסמך השיוכים במסמכי התכנית. מדובר במידע קנייני אשר עלול להקנות מעמד לעסקאות, ואין מקומו מבין מסמכיה של תכנית סטטוטורית.
- (3) טבלאות האיזון:
מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישת התכנית ביחס לחלקות 29, 21, 17 בגוש 12166, חלקה 12176/23.
לגבי הכללת ההפקעות הנובעות מהרחבת מפרידן קרע בטבלאות האיזון – מוצע לדחות את ההתנגדות. הרחבת המחלף הינה פועל יוצא של המלצת הבה"ת אשר בחנה את צרכי התנועה במרחב ואדי ערה בראיה ארוכת טווח ובהתאם למגמות גידול עתידיות באזור. התכנון התנועתי וההנדסי של המחלף נעשה בתאום מלא עם חברת נתיבי ישראל, והטמיע צרכים מערכתיים כגון נתיב תחבורה ציבורית המשרת את כלל היישובים בסביבה, ומערך התחבוריות שתפקידו לשמור על רמת שירות תנועתית גבוהה לאורך הכביש לטובת כלל המשתמשים. מדובר בשאלה תכנונית - מחלף על דרך ארצית אכן משרת גם את תושבי השכונה אולם לא יותר ממה שהוא משרת את צרכי כלל היישוב והמרחב. העובדה שתכנית מובילה לתכנון של מחלף על דרך ארצית אינו הופך את המחלף לכזה שמשרת באופן בלעדי את השכונה. הדבר נכון גם במקרה הזה. לכן, בהתאם להנחיות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה ולפסיקה הקיימת במקרים כאלו - לא ניתן להכליל את השטח בטבלאות האיזון.
- (4) ייעודי הקרקע:
א. מגרש 1934 – מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית וצוות התכנון.
ב. 12176/23 – מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישת התכנית וצוות התכנון.
ג. 12177/44, מגרש 3249 – מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישת התכנית וצוות התכנון.
ד. 12166/25, מגרשים 1451, 1232 – מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית.
ה. 12177/1, מגרשים 1336, 1221 – מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישת התכנית וצוות התכנון.
- (5) הוראות התכנית:
א. סעיף 4.16.2 – שטח פתוח מיוחד - מוצע לדחות את ההתנגדות. הוראות התכנית מפנות להוראות הרלוונטיות בתמ"א 35. התמ"ל אינה יכולה להוסיף או לגרוע מהנחיות אלו.
ב. סעיף 6.1 להוראות התכנית - ס"ק א' – מוצע לקבל בחלקו בהתאם להמלצת מגישת התכנית; ס"ק ב' – מומלץ לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישת התכנית; ס"ק ד'-ח' מומלץ לקבל את ההתנגדות ולמחוק את הסעיפים. נושאים אלו יקבלו מענה בהנחיות מרחביות.
ג. סעיף 6.1 ס"ק 2: מומלץ לדחות את ההתנגדות. מדובר בהוראה החלה רק על מגרשי בנייה רוויה בקרקע המדינה, במגרשים אלו יש הצדקה להקפיד הקפדה יתרה על איכות הפיתוח של המרחב הציבורי ועל עקרונות נגישות.
ד. סעיף 6.2 – מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התכנית.
ה. סעיף 6.3 ג (4) וסעיף 6.4 (ד) – מוצע לדחות את ההתנגדות בחלקה. בוצע דיגום ריח מהדיר על ידי מעבדה מוסמכת וניתוח הממצאים על ידי יועצי הסביבה בצוות התכנון ובותמ"ל. ממצאים אלה הובילו לקביעת רדיוס השפעה של הדיר על סביבתו. בהתאם לממצאים אלו ובכפוף לתכנית המוצעת נקבע כי לא ניתן לאפשר שימושים רגישים (מגורים ומבני ציבור) בטווח ההשפעה של הדיר. על כן, תנאי למתן היתר

לבנייה בסביבת הדיר מחייבת את פינויו. מפגעי ריח מהווים מטרד משמעותי. במטרדי ריח עזים יש בכדי לשבש את החיים ולגרום למצבים של בחילה/הקאות/כאבי ראש וכיו"ב. צוות הותמ"ל מבקש בתוך כך לבצע תיקון בהוראות התכנית ולהסיר את הסיפא לסעיף 6.3 (4) מההוראות המאפשר הוצאת היתר בנייה בתחום ההשפעה של הדיר טרם סגירתו "בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה". סעיף זה נמצא בסתירה עם סעיף 6.4 (ד)(2) בפרק הסביבתי אשר אינו מקנה אפשרות כזו ולא בכדי. אנו סבורים כי אין לאפשר בשום אופן הוצאת היתרי בנייה למגורים בד בבד עם המשך פעילות הדיר מהסיבות לעיל.

ו. סעי' 6.4 (ח) עריכת סקר גיאופיזיים – מוצע לדחות את ההתנגדות. התכנית המוצעת ממוקמת באזור בעל ערכי טבע רבים. לפיכך, מתחייב ביצוע סקר גיאופיזיים וערכי טבע על ידי אקולוג טרם תחילת עבודות הפיתוח אשר לפיו יוחלט אילו ערכי טבע נמצאים באזורי פיתוח חדשים הניתנים לשימור לטובת הדורות הבאים. יחד עם זאת, יש לדייק את נוסח הסעיף באופן הבא: "לפני תחילת העבודות יבוצע סקר ומיפוי של גאופיזיים וצמחים נדירים על ידי אקולוג בשטח בעל ערכיות נופית גבוהה המוגדר לפיתוח".

ז. סעי' 6.5 (ה) – ההפניה לסעיף 6.5 (ב) לא רלוונטית ואין קשר בין הסעיפים.

ח. סעיף 6.13 – בטבלה 5 נקבעו הוראות גמישות ביחס למבנים קיימים אשר מאזנות בין הצורך לשמור על מסגרת כללים אחידה בכל התוכנית לבין האילוצים הנובעים מבנייה קיימת. מתן אפשרות להחרגת מבנים קיימים מהוראות התכנית מעבר להוראות הגמישות שניתנו תפגע בעקרון לפיו אין החוטא יוצא נשכר.

ט. לגבי הוספת סעיף לפיו "הוועדה המקומית תוכל לאשר תשריט חלוקה תכנוני ו/או קנייני המשנה את החלוקה המוצעת. תשריט החלוקה יאושר בוועדה המקומית ויהווה בסיס להוצאת היתרים" – מדובר בחליך שניתן לעשות בהתאם להוראות החוק ולכן ההוראה מיותרת.

המלצות החוקר:

- (1) חוסר תיאום בין תוכניות:
לקבל את ההתנגדות ביחס לחלקה 12166/31 בהתאם לעמדת המתכננים ולסקיצה הנלווית.
לקבל את ההתנגדות בחלקה ביחס לחלקה 12176 /23 בהתאם לעמדת המתכננים ולסקיצה הנלווית.
 - (2) מגרשים במושעא:
לקבל את ההתנגדות בחלקה באופן שטבלאות האיזון יתוקנו בהתאם למסמך השייכים כמפורט מטה. כפי שציין הח"מ ברישא של הדו"ח, עבודת צוות התכנון על התוכנית הייתה יוצאת מגדר הרגיל, גם לאחר הפקדת התכנית ותוך כדי ימי השימועים. זו נעשתה באופן קפדני ומדויק, ומכאן נכון שהממצאים אליהם הגיע צוות התכנון יגובשו לכלל תוכנית איחוד וחלוקה מחייבת, ולא יוותרו בגדר המלצה בלבד. הצוות העיד כי מסמך השייכים שנערך בסיועה של המועצה המקומית ערערה מסכם את בסיס הנתונים בנושא שייכים אשר מצוי ברקע התכנון. כן מסר הצוות כי כפועל יוצא מן העבודה על מסמך השייכים ובמקביל להתנגדויות תושבים עודכנה גאומטריה של תאי שטח משויכים בהתאם לחזקה בקרקע ולרישום הזכויות. עם זאת, אין משמעות ל"מסמך שייכים" כשלעצמו אלא בתוך ובמסגרת של לוח הקצאות וטבלאות איזון. אליבא דח"מ, לו הבשיל "מסמך השייכים" עובר להפקדת התוכנית, היה ראוי לעדכן על-פיו את לוח ההקצאות וטבלאות האיזון שנלוו לתוכנית. עמדת הח"מ גורסת כי שומא על תכנית מפורטת לכלול לוח הקצאות וטבלאות איזון על-מנת לצמצם את הבעלות במושעא עד כמה שניתן להגברת ישימות התוכנית. בנקודת זמן זו, ספק אם תגבר התועלת על העלות שבעיכוב ממושך בפרסום התכנית לפי סעיף 106 בלחוק התו"ב עד לתיקון טבלאות האיזון. אי-לכך, ככל שלא תעכב מלאכת עדכון טבלאות האיזון את פרסום התכנית כאמור, אמליץ לתקן טבלאות האיזון בהתאם. ככל שלא ניתן לעדכן טבלאות האיזון מבלי לעכב פרסום התכנית, כי אז טוב תעשה הוועדה המקומית אם תיטול יוזמה ותיעזר במסמך השייך כבסיס נתונים לתוכנית איחוד וחלוקה (בהתאם לכל דין ולתקן 15.0 של הוועדה לתקינה שמאית) שתקודם בסיוע משרד הבינוי והשיכון בד בבד עם התוכנית ותקבל תוקף בסמוך לאחריה
 - (3) טבלאות האיזון:
לקבל את ההתנגדות ביחס לחלקות 29, 21, 17 בגוש 12166 ולחלקה 23 בגוש 12176 בהתאם לעמדת צוות התכנון ומגישת התוכנית.
- לדחות את ההתנגדות** ביחס לבעלי החלקות הפרטיים בסביבת המחלף. מחלף קרע בכביש 65 הורחב במסגרת התוכנית ועקב התכנון התנועתי וההנדסי של המחלף בוצעה בגדרי התכנית הפקעה של שטחים השייכים למספר מצומצם של בעלי קרקע פרטיים בסביבת המחלף. בעלי קרקע אלו ביקשו להיכלל בטבלאות האיזון עקב אותן הפקעות.
- נטיית ליבי הייתה לקבל את ההתנגדות ביחס לחלקות שנפגעו כתוצאה מהרחבת מפרידן קרע במסגרת התוכנית ולהכליל את בעלי הקרקע הנפגעים בטבלאות האיחוד והחלוקה, כמובן אך ורק ביחס לשטחים הנכנסים לאחר הפקעות שנעשו במסגרת תת"ל 38 (ללא שחזור זכויות), שהרי מדובר בחריג ביחס לכלל הבעלים בתוכנית ובהיקף קרקע קטן מאוד ביחס לכלל התוכנית.

כפי שנמסר במענה צוות התכנון, ניתן לייחד לבעלי זכויות אלו מגרשים בתחום התוכנית, ולכך תהיה השפעה זניחה (אם בכלל) על זכויות יתר הבעלים במתחם איחוד וחלוקה א' אליהם יצטרפו עקב השינוי. לפיכך, בקשתי לבחון (תכנונית) הכללת שטח המחלף בתחום התכנית במתחם איחוד וחלוקה א'.

סברתי כי לתוכנית ייחודית ופורצת דרך זו דרוש יישום מעט שונה של הוראות הדין ביחס לאיחוד ולחלוקה ("בהתאם לתנאי הארץ ותושביה").

אף על פי כן, עלי לדחות את התנגדות בעלי הקרקע הפרטיים בסביבת המחלף. לצערי, הגישה המושלת בכיפה בתחום האיחוד והחלוקה לא מותירה בידי כל ברירה.

הגישה המסורתית בתחום האיחוד והחלוקה גורסת כי מוצדק להטיל על בעלי קרקעות במתחם המיועד לפיתוח השתתפות בעושר שיחולק להם לעת שינוי הייעוד עם בעלי קרקעות במתחם המיועד לצרכי ציבור רק כאשר הקשר התכנוני בין המתחמים מובהק, משמע כי רק כאשר מחייבים צרכי הפיתוח הישענות על צרכי ציבור אלה או אחרים (כביש שכונתי, שצ"פ, מוסדות ציבור רלוונטיים), מוצדק לכלול את כלל הבעלים במתחם בתוכנית איחוד וחלוקה. בכל מצב אחר אין לחבר "קניינית" בין המתחמים, וגם אם יתוכננו יחדיו, לא יועדו לטבלאות משותפות להקצאה ואיזון. בעלי הקרקעות בתוכנית משביחה מחלקים את העושר שלהם עם הציבור על דרך תשלום היטל השבחה, ואין להשית עליהם חלוקת עושר נוספת, עם בעלי קרקעות שאינם קשורים אליהם בעבותות של תכנון, שכן תהיה בכך פגיעה בלתי מידתית בזכות הקניין.

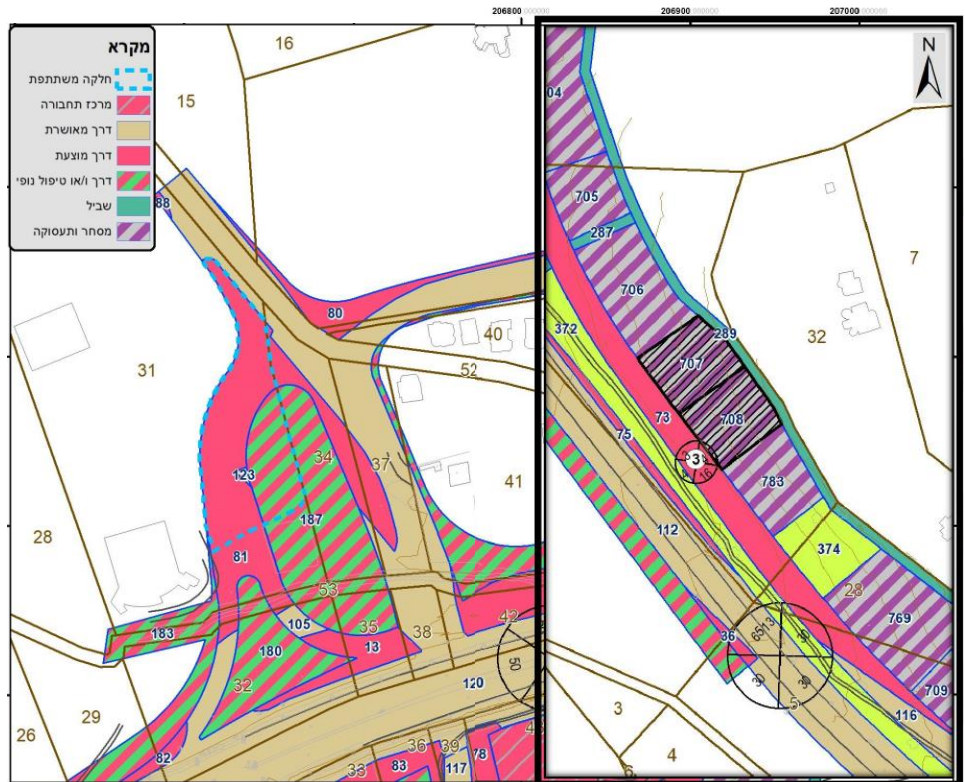
נכונה הקביעה כי חלק המחלף שבתוכנית אשר יושב על דרך ארצית משרת את צרכי כלל היישוב והמרחב - ולא רק את צרכי תושבי השכונה, ומשכך לא מתקיימת במקרה הנדון "זיקה בלעדית ומובהקת" בין נטילת השטח לצרכי המחלף בגדרי התוכנית לבין צרכי השכונה.

החלטת הותמ"ל להפקיד את התוכנית כך שלא תכלול את מקרקעי בעלי הקרקע הפרטיים באזור המחלף היא אפוא החלטה סבירה שלא נמצא בה פגם המצדיק את קבלת ההתנגדות על-ידי החוקר (ראו ע"מ-9403-17 הותמ"ל ואח' נ' אלון צבי כרמלי ואח' (פורסם בנבו); עת"מ 68644-10-18 נוימן ואח' נ' הותמ"ל ואח' (פורסם בנבו); וכן ראו עמדתו המלומדת של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה, עו"ד ארז קמיניץ, מיום 03.02.2016, בקשר עם הר/400).

להלן תשריט לחלקות המשתתפות בתחום מחלף קרע במתחם א' לתחום איחוד וחלוקה בהתאם לבקשתי לבחון (תכנונית) הכללת שטח המחלף בתחום התכנית במתחם איחוד וחלוקה א'

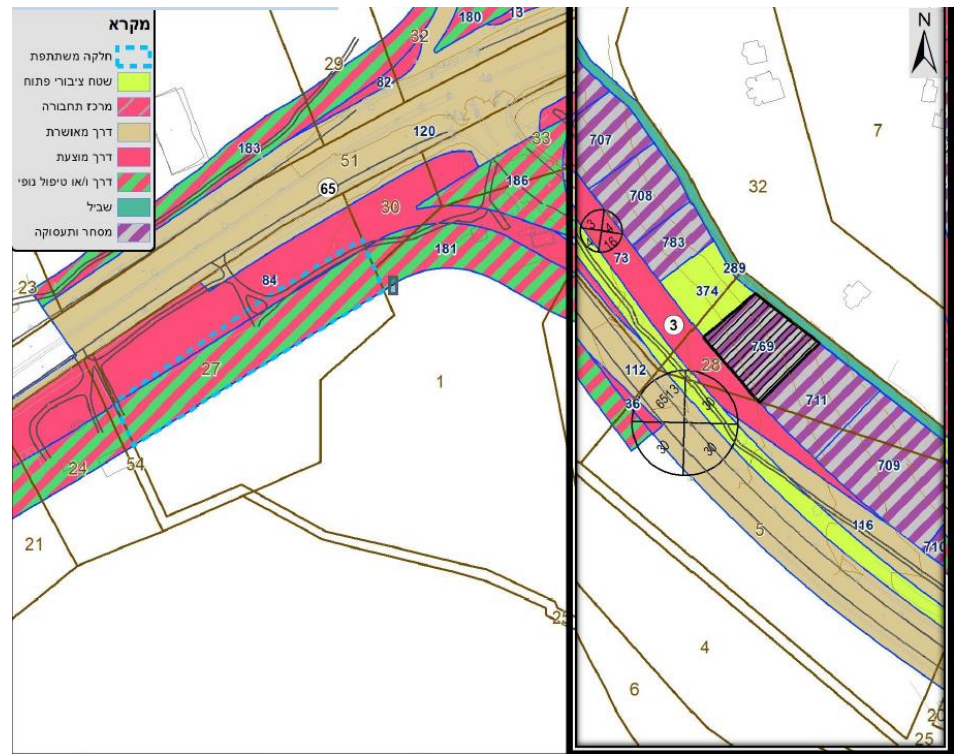
שם	אחוז ממגרש משוייך	מגרשים משוייכים	שטח מגרש משוייך
מוטיע יונס	100%	707	1931
יונס רשאד	27%	708	519
יונס בהגת	73%	708	1412

תחל 1061	
תשריטי איזון	
עמוד 20 נ 72	
גוש	12156
חלקה	31
שטח חלקה רשום	44619
תאריך	06/02/2020
ק"מ	1:2.500



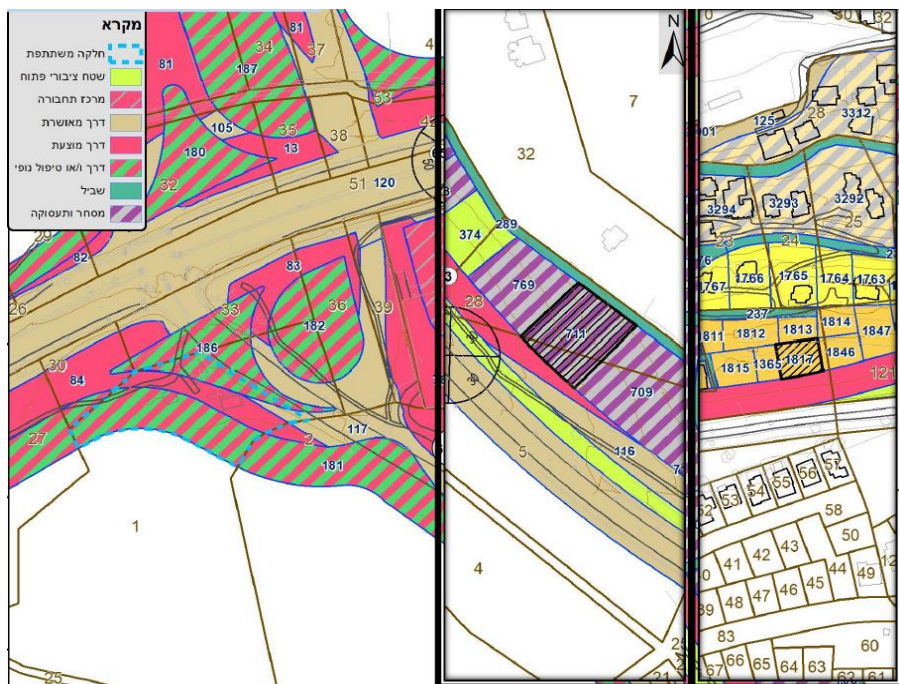
שטח ממגרש משויך	שטח מגרש	מגרשים משוייכים	אחוז ממגרש משויך	שם
620	2248	769	27.6%	א'ברהים מוחמד דאוד יונס
1008	2248	769	44.8%	יונס אסעד
620	2248	769	27.6%	יונס אברהאים

תמל 1061	
תשריטי אידון	
עמוד 20 מ 72	
12156	גוש
27	חלקה
18470	שטח חלקה רשום
1:2.500	תאריך
קב"מ	06/02/2020



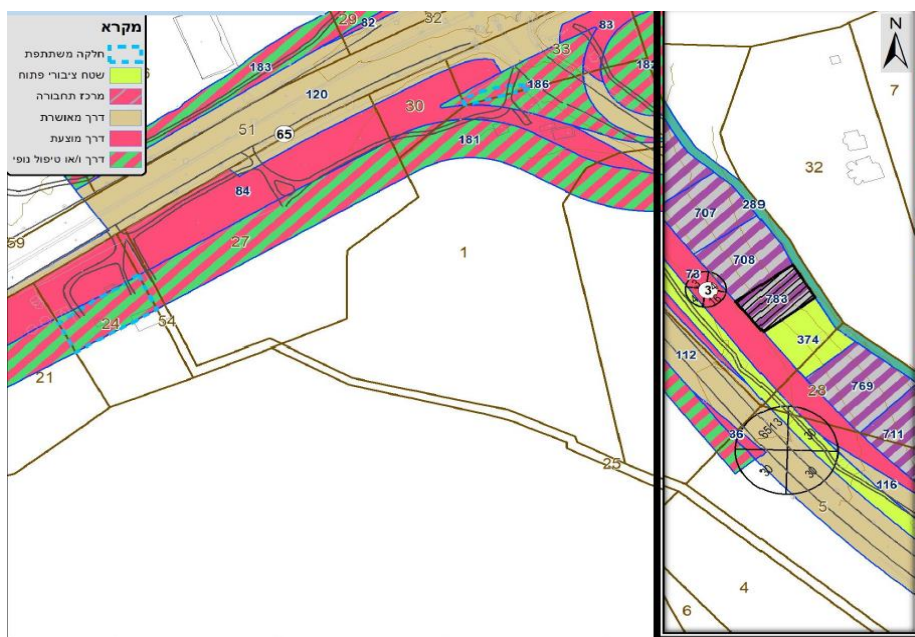
שם	מגרימים משוייכים	שטח מגרש
עארף עבדאללה מוחמד יונס	711	2488
אבו שרקה סעיד	1817	595

תחילת 1061	
תשריטי אידון	
עמוד 20 מ 72	
גוש	12158
חלקה	1
שטח חלקה רשום	32536
תאריך	06/02/2020
קב"מ	1:2.500



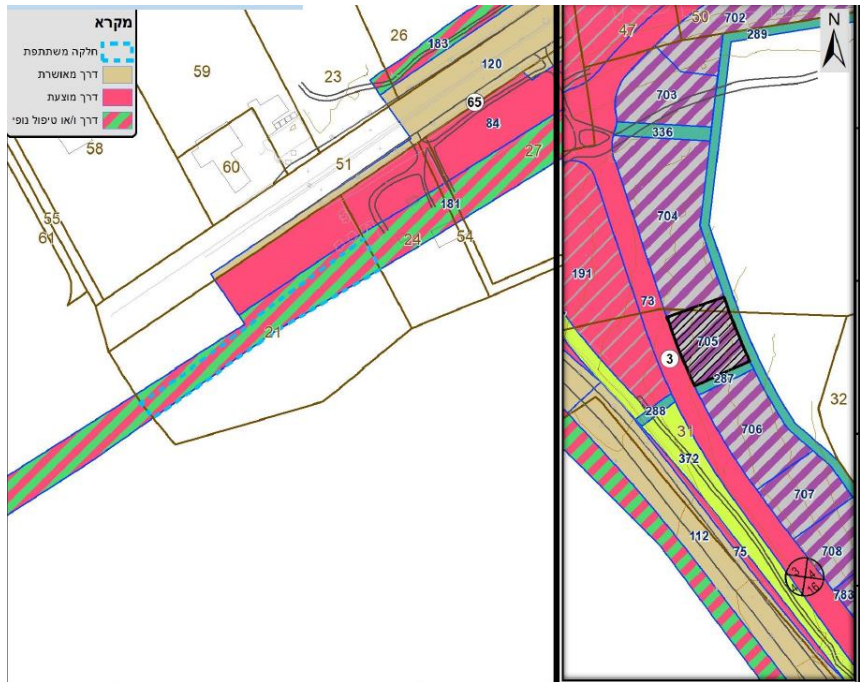
חלקה			
שם	אחוז ממגרש משוייך	שטח מגרש	שטח משוייך
מוחמד עבדאללה מוחמד יונס	6.7%	783	1140
יונס קאסם עבד אל מאלק עבדאללה יונס בהנת	4.5%	783	1140
חלקה			
שם	אחוז ממגרש משוייך	שטח מגרש	שטח משוייך
יונס אחמד סעיד אבו שרקה החלטת בית משפט	87.6%	783	1140

תחילת 1061	
תשריטי אידון	
עמוד 20 מ 72	
גוש	12156
חלקה	24,33
שטח חלקה רשום	
תאריך	06/02/2020
קב"מ	1:2.500



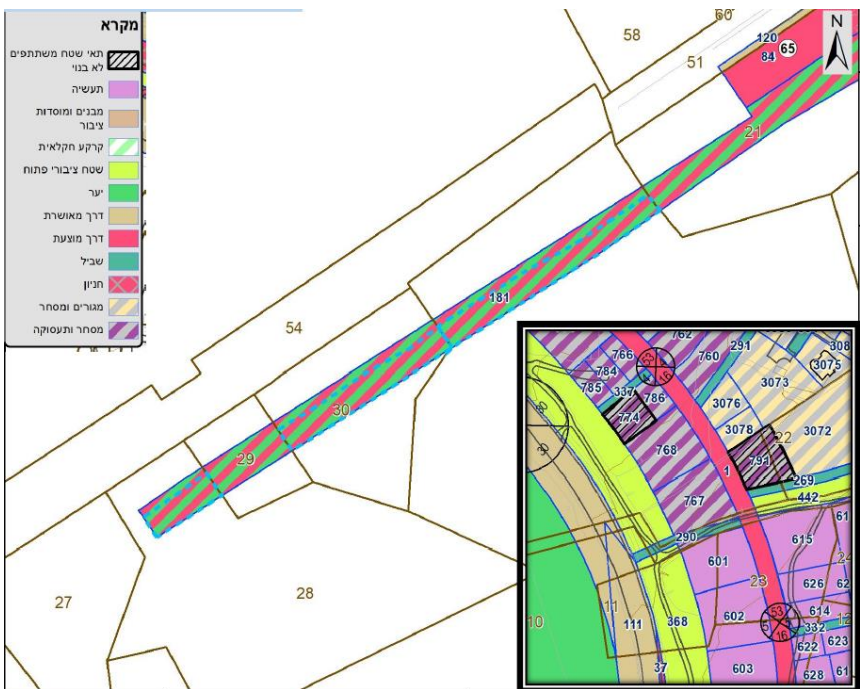
שטח מגרש	מגרשים משוייכים	שם
1896	705	עירון גיא בע"מ

תמל 1061	
תשריטי איזון	
עמוד 20 מ 72	
גוש	12156
חלקה	21
שטח חלקה רשום	17250
תאריך	06/02/2020 קנ"מ
מאריך	1:2.500



שטח מגרש משוייך	מגרשים משוייכים	לאחר הפרשה	שם
1065	791	153	מוטלק מוחמד אבו הילאל
647	774	472	עריף עבדאללה מוחמד יונס
		419	יונס ודאד
		334	מחמוד עבד אל-קאדר סולימן
		334	איברהים מחמוד אבו הילאל

תמל 1061	
תשריטי איזון	
עמוד 20 מ 72	
גוש	12159
חלקה	31,30,28
שטח חלקה רשום	
תאריך	11/02/2020 קנ"מ
מאריך	1:2.500



4) ייעודי קרקע:

א. מגרש 1934 –

לקבל את ההתנגדות ולעדכן את גבולות המגרש בהתאם לעמדת המתכננים.

ב. 12176/23 –

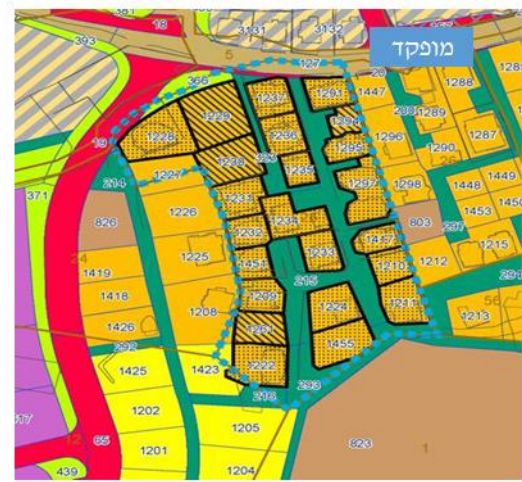
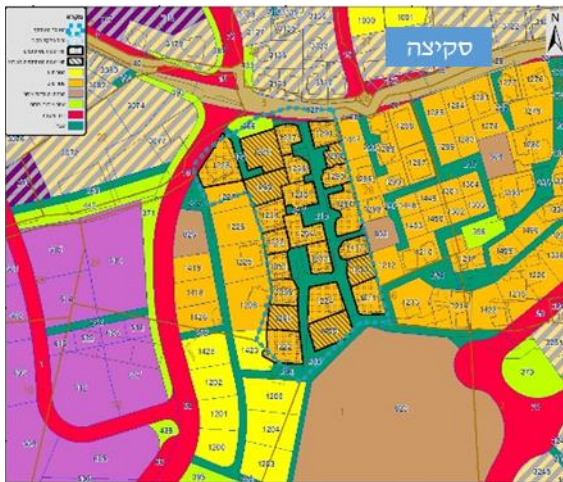
לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת המתכננים.

ג. 12177/44, מגרש 3249 –

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדכן את השביל בהתאם לעמדת המתכננים ולסקיצה שיציג צוות התכנון.

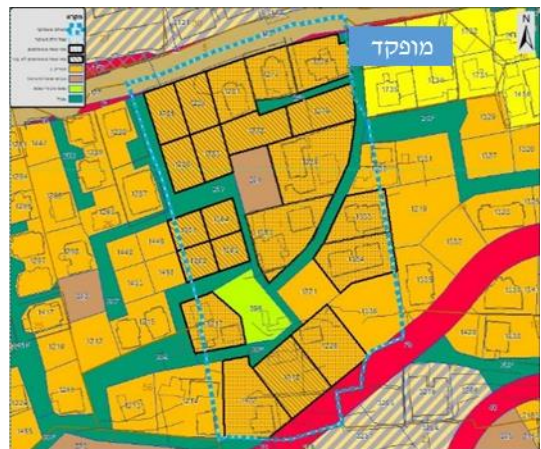
ד. 12166/25, מגרשים 1232, 1451 –

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת המתכננים ולסקיצה המוצעת להלן.



ה. 12177/1, מגרשים 1336, 1221 –

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת המתכננים ולסקיצה המוצעת להלן.



5) הוראות התוכנית:

• סעי' 4.16.2 "שטח פתוח מיוחד" –

לדחות את ההתנגדות. אמליץ לדחות בקשה של הוועדה המקומית עירון לקבוע לייעוד יער בסעיף 4.16 תכליות מותרות על פי הוראות תמא 1/35 "שטח פתוח מיוחד", שכן התוכנית כפופה ממילא לתמ"א 35 על תיקוניה.

• סעי' 6.1 –

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

ס"ק א' – לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת המתכננים; ס"ק ב' – מומלץ לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים; ס"ק ד'-ח' מומלץ לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים ולמחוק את הסעיפים. מענה מתאים ייתן במסגרת הוראות מרחביות.

• סעי' 6.1 ס"ק 2 –

לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים.

• סעי' 6.2 - הפירוט בסעיף אינו מבוסס על בדיקה בקני"מ מתאים למתן הנחיות.

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת המתכננים.

- סעי' 6.3 ג (4) וסעיף 6.4 (ד) –
מוצע לדחות את ההתנגדות בחלקה. תנאי למתן היתר לבנייה בסביבת הדיר יהיה פינויו, אלא אם יינתן לכך אישור המשרד להגנת הסביבה בהתאם לסעיף 6.3 (4).
סעיף 6.4 (ד)(2) ישונה כך שהוצאת היתר בנייה בתחום ההשפעה של הדיר טרם סגירתו תוכל להתקיים בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה. כך תיושב הסתירה לכאורה עם סעיף 6.3 (4).
כמו כן, נוכח העובדה כי בסביבת הדיר מוצעים בעיקר מגרשים לבנייה חדשה, וכי יידרש אישור של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:500, ייקבע בהוראות תמ"ל 1061 כי תותר המשך פעילות הדיר למשך שנה מיום אישור תכנית בינוי ופיתוח כאמור בהצעת צוות הותמ"ל (ולא מיום אישור התמ"ל).
- סעי' 6.4 (ח) –
לדחות את ההתנגדות בחלקה. בהתאם לעמדת המתכננים, מתחייב ביצוע סקר גיאופיזים וערכי טבע על ידי אקולוג טרם תחילת עבודות הפיתוח אשר לפיו יוחלט אילו ערכי טבע נמצאים באזורי פיתוח חדשים הניתנים לשימור לטובת הדורות הבאים. נוסח הסעיף יתוקן בהתאם להתייחסות צוות הותמ"ל דלעיל.
- סעי' 6.5 (ה) –
לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.
- סעי' 6.13 בנושא רישוי מבנים קיימים –
לדחות את ההתנגדות.
הערות ברמת הטבלה לטבלה 5, בצרוף תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב-2002, מקנות לוועדה המקומית גמישות מספקת להכיל בניה קיימת במסגרת רישוי מבנים קיימים.
- הוספת סעיף לפיו "הוועדה המקומית תוכל לאשר תשריט חלוקה תכנוני ו/או קנייני המשנה את החלוקה המוצעת. תשריט החלוקה יאושר בוועדה המקומית ויהווה בסיס להוצאת היתרים".
לדחות את ההתנגדות. סמכות הוועדה לאשר תשריט חלוקה/ תוכנית חלוקה אינה נקנית מכוח התוכנית. זוהי סמכות שקנויה בחוק.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 8 | תאריך שימוע: 01/12/2019

המתנגדים: מועצה אזורית מנשה

המייצג: אילן שדה, ראש המועצה האזורית מנשה ולאה פרי, מהנדסת המועצה

עיקרי ההתנגדות:

- (1) חיץ בין היישובים:
יש לשמור על עקרון החיץ בין ערערה וקציר כפי שמופיע בתכנית המתאר הכוללת המופקדת ובתמ"מ 6 תוך צמצום השטח לפיתוח בחיץ שבין כפר קרע לערערה.
- (2) תא שטח 818 (בית הספר):
תא השטח ממוקם במרחק של כ-65 מטרים מקציר ומיועד לשמש בית ספר יסודי ומרכז קהילתי באופן שיהווה מפגע רעש בשל הפעילות הצפויה בו לאורך כל שעות היום. יש להעביר את בית הספר למגרשים 819 או 823 או להגדיר תא שטח אחר באיחוד וחלוקה.
- (3) אתר העתיקות:
מתנגדים לבנייה בקרבה לאתר העתיקות. יש להוסיף הוראות בתכנית שמחייבות עבודות בדיקה ארכיאולוגיות בשלב העבודות וקבלת אישור רשות העתיקות בשטח המוגדר כעתיקות.
- (4) קביעת שלביות:
א. יש להוסיף הוראות שלביות להרחבת דרך 6513 וביצוע מפרידן קרע בהתייחס למספר יחידות הדיר שיונתו בפתרונות התחבורתיים הנ"ל.
ב. יש להוסיף שלביות ביצוע לצמתים הנדרשים לבחינה בבה"ת בהתייחס לפיתוח ערערה בדומה לנדרש בתכנית הכוללת.
- (5) כביש 100:
א. המועצה מתנגדת לתכנון דרך מאספת 100 ברמה אזורית בקרבת קציר שתגרום למטרדי רעש. יש לתכנן דרכים פנימיות שיאפשרו גישה למגרשים ואין צורך בדרך מאספת.
ב. המועצה מתנגדת לקטע המזרחי של כביש 100 מהצומת על כביש 8 והילך הגובלת בקציר. הדרך לא תהיה נגישה להולכי רגל בשל הטופוגרפיה במקום ולכן לא תוכל לתפקד כנת"צ כפי שתוכנן.
- (6) כתב שיפוי:

התוכנית משנה את הכניסה במחלף קרע כפי שהוצעה בתת"ל 38. בגין תוכנית תת"ל 38 הוגשו לוועדה המקומית מנשה תביעות רבות לפי סעיף 197, כולל תביעות מבעלי קרקע בצומת קרע. השינוי המוצע חושף בשנית את הוועדה לתביעות כספיות בהיקף נרחב. הוועדה דורשת כי תנאי לאישור התכנית יהיה הפקדת כתב שיפוי מלא של 100% ע"י יזמי התכנית ונתיבי ישראל לטובת הוועדה מנשה.

תוספת שטחי תעשייה: (7)

לא ברור הצורך הנדרש בתוספת לשטחי תעשייה ותעסוקה על חשבון שטחי יער. המועצה מבקשת לבחון את תוספת השטח לתעשייה לצורך הוצאת מטרדים מהיישוב על חשבון היער בעוד שקיים שטח מאושר המיועד להעסקת מטרדים מכל היישובים באזור מ/375 (מחצבת ורד).

עמדת מגישי התכנית

(1) חיץ בין היישובים:

התכנית שומרת ככל הניתן על חיץ נופי בין שני היישובים, תוך איזון עם הצורך לתכנן את היישוב ברמת תכנון נאותה ומתוך התייחסות למציאות הקיימת בשטח ערב הכנת התכנית. הטענה כי חיץ בין היישובים מסומן בתמ"א 35 מוטעית שכן שני היישובים הם חלק ממרקם עירוני אחד.

המענה יתייחס באופן פרטני לשלושה מקטעים באזור הממשק ממערב למזרח.

מקטע מערבי: מדרום לשטח התכנית וממערב לקציר שטח פתוח גדול כך שאין ממשק בין היישובים. בקצה המזרחי של המקטע הזה המרחק עולה על 100 מ'. בחלק ממגרשי הבנייה (מגורים ב' - הקצאה למדינה) גובה הבנייה המותר הוא 6 קומות. מוצע לקבוע בהוראות הבינוי כי גובה בנייה מרבי בשורת הבינוי הדרומית (30 מ' מהגבול) לא יעלה על 3 קומות מעל מפלס הקרקע הטבעי המדוד בגבול התכנית כדי לרכך את המופע הנופי.

מקטע מרכזי: מדובר במקטע הבעייתי מכיוון שכבר היום לא מתקיים "חיץ" והמרחב בין הבתים הקיימים בערערה וגבול קציר כ-50 מטרים. התכנית מציעה במיקום זה פתרון תשתיתי נופי אופטימלי בהתחשב בנסיבות: תכנון כביש 100 במפלס נמוך היוצר הפרדה אקוסטית וויזואלית לקציר. התכנון הנופי של רצועת הדרך מתבטא באופי מתון-ירוק הכולל נתיב נסיעה אחד בלבד כל כיוון, מדרכות רחבות, שביל אופניים, שתי שורות עצים ורצועת טיפול נופי רחבה בצד המצוק. רצועת הכביש מהווה הסדרה של הממשק ותשתית ירוקה. מתוך שיקולי תכנון אופטימלי של הדרך מקטע הממשק המטופל באופן זה ארוך יותר מזה שהופיע בתכנית המתאר הכוללנית.

הפרש הגבהים בין כביש 100 ובין הבתים הקרובים ביותר בקציר 20-15 מטרים.

לדוגמא (על פי מספור חתכים בכביש 100)

חתך 188: מפלס דרך=+330.07 מפלס מגורים=+351.58. הפרש=21.5 מ'.

חתך 192: מפלס דרך=+330.87 מפלס מגורים=+350.80. הפרש=19.9 מ'.

חתך 182: מפלס דרך=+327.95 מפלס מגורים לפי מרכז מגרש=+345. הפרש=17 מ'.

מקטע מזרחי: במקטע זה המרחק אופקי בין הבתים בשני היישובים עולה על 110 מ' במקום הקרוב ביותר ומעל 200 מ' בחלק המזרחי, יחד עם הפרש אנכי גדול בין מפלסי הבנייה. באזור מרחב פתוח הכולל מורד טבעי, רצועת דרך עם מרכיבים נופיים ושדרות עצים ורצועת גינון מצפון לדרך.

(2) תא שטח 818 (בית הספר):

בתי ספר ממקמים בכל שכונה ויישוב – בית ספר אינו נחשב מקור רעש או מפגע סביבתי. גם במקרה זה בית הספר לא צפוי ליצור מפגע.

מפלס כניסה לבית הספר (מעגל תנועה) +308 מ'. מפלס מגורים סמוכים +333 עד +340. הפרש גובה = 25-32 מ' ממפלס הכניסה לבית הספר. בהוראות התכנית ניתן לקבע מפלסים עבור חצרות פעילות בבית הספר למזעור השפעה על המגורים.

(3) אתר העתיקות:

התכנית כוללת סעיף עתיקות שמספרו 6.11. ראו התייחסות להתנגדות רשות העתיקות.

(4) קביעת שלביות:

א. שלביות פיתוח דרך 6513, מחלפון קרע תלויה במשתנים אזוריים רבים ובראשם פיתוח צפון חריש לכן אין הצדקה להתנייה בתכנית הנוכחית.

ב. שלביות פיתוח צמתים – מתנגדים להתנייה פרטנית. התכנית קובעת כי התשתיות יפותחו בד בבד עם פיתוח המגורים.

(5) כביש 100:

א. דרך 100 היא דרך מאספת מובהקת שמיועדת לשמש דרך ברמת השכונה ולא ברמה האזורית. הדבר בא לידי ביטוי בתכנון הדרך. תפיסת התכנון של כביש 100 משלבת בין הצורך לספק שרות תחבורתי נאות ובטיחותי לרכב ולתחבורה ציבורית ליישוב הסובל מתשתיות לא מתפקדות, לבין תפיסה אורבאנית ונופית ששמה את סביבת הולכי הרגל בתוך הרחוב ואת ההשתלבות בסביבה האורבאנית בראש סדר העדיפות. כביש 100 הוא הציר המרכזי בשכונה שאילו מתחברים הצירים הראשיים הקיימים בתוך היישוב. תכנון הכביש נעשה בהתאם לאילוצי טופוגרפיה הררית קשה בתהליך של איזון חזרתי ובהתאם לעקרונות ההנדסיים והאדריכליים שנקבעו מראש. העקרונות כוללים, בין היתר, תכנון מערכת של מערכת הכבישים, הקפדה על מיתון שיפועים בצמתים, שיקולי עבודות עפר ונגישות מירבית לשימושי

הקרקע. מתוך רצועת הדרך רק 6.5 מ' מיועד לנתיבי נסיעה. ביתר הרצועה ייבנו מדרכות עם שדרות עצים, שבילי אופניים, חניה ורצועת גינון. כדי להשיג אפקט זה יש צורך בתוואי נכון מבחינה הנדסית, מותאם לטופוגרפיה, ללא אילוצים קשים כפי שנמצאו בכל תוואי חלופי. הפרש המפלס בין הרחוב ובין בתי קציר ממוזער השפעות סביבתיות. תכנון זה של כביש 100 יוצר חיץ מוסדר בין היישובים, חיץ אשר עדיף בהרבה על גבול בינוי לא מבוקר.

ב. מקטע מזרחי של דרך 100 – מקטע זה אכן מצוי בגבול הפיתוח האורבאני ולא במרכזו, זאת מכיוון שהתכנון האורבאני באזור זה מאורגן סביב הרחוב הראשי (דרך 6524) ואין הצדקה להוספת רחוב ראשי פעיל נוסף בחלק זה של השכונה. לכן, הפתרון הנופי מהווה פתרון תכנוני מיטבי. מוצע לבחון הרחבת המגרשים מצפון לדרך עד קו הרחוב תוך הוספת כניסה רגלית נוספת למגרש, תוך חיזוק מתון של האופי האורבאני.

(6) כתב שיפוי:

אין מדובר בסוגיה תכנונית.

(7) תוספת שטחי תעסוקה:

רוב אזור התעסוקה המוצע כולל מגרשים קטנים יחסית המיועדים לפיתוח עסקים מקומיים. אזור זה חשוב לעידוד הכלכלה המקומית, פיתוח תעסוקה וחיזוק איתנות הרשות המקומית. שטח ההרחבה מצוי מחוץ לתחום מגבלות קידוח מים ומאפשר הגדלת מגוון העסקים שאין להם מענה אחר בתכנית המתאר המאושרת ענ/124. מרכיב נוסף הוא העתקת עסקים המהווים מטרד מקומי בתוך אזורי המגורים לאזור תעסוקה מוסדר. אזור תעסוקה באופי כזה אינו בא במקום מחצבת ורד.

התייחסות צוות הותמ"ל

(1) חיץ בין היישובים:

מוצע לדחות את ההתנגדות. תמ"א 35 אינה קובעת רוחב של חיץ הנדרש לשימור ממכלול כפרי מוגן, אלא מציינת שמכלול כפרי מוגן הוא "השטח המיועד לבינוי... וכן חיץ של מרחב פתוח בינם לבין סביבתם". חשוב להדגיש כי כיום כבר קיים חיץ ברוחב של כ-50 מ' בחלק הצר ביותר מבתי ערערה הקיימים לבתי קציר, ורוחב זה אינו עתיד להשתנות עם מימוש התכנית. בתוך שבין בתי היישובים קציר וערערה קיימת כיום רצועה צרה ביעוד חקלאי, ובמעלה הגבעה - הכביש העוקף של היישוב קציר לצד רצועת פיתוח נופי ושצ"פ. התכנית מציעה להתוות את דרך 100 מדרום לבתי היישוב ערערה על חשבון הרצועה החקלאית ולעבות את הבנייה למגורים לצד הבנייה הקיימת. התכנית אינה מציעה למעשה בנייה נוספת באזור החיץ והוא צפוי להישמר כשטח פנוי מבינוי. התוויית דרך מס' 100 והחתך המוצע לו בנספח הנופי, לצד הכביש העוקף של קציר והרצועה הנופית/שצ"פ שלאורכו במעלה - מייצרים חיץ ברור בין היישובים אשר נגזר בין היתר מהפרשי הגובה בין היישוב קציר למפלס הרחוב (דרך 100) כפי שתואר על ידי מגישי התכנית.

לעניין הפגיעה האקולוגית עם צמצום החיץ: רשות הטבע והגנים מיפתה את המסדרונות האקולוגיים בישראל. כפי שניתן לראות באיור של מסדרונות רט"ג (נספח 1 "מסדרונות אקולוגיים מתוכננים רט"ג"), לא הוצע מסדרון אקולוגי על ידי רט"ג ברצועת החיץ שבין ערערה לקציר, אלא מזרחית לערערה. עוד יצוין שעל פי מדיניות רט"ג רוחב מסדרון אקולוגי המבוסס על שטחים מיוערים יהיה לכל הפחות שני ק"מ. כמו כן, על פי תמ"א 35, המסדרון האקולוגי מסומן צפונית מזרחית לערערה, לא ברצועת החיץ המפרידה בין היישוב קציר לתכנית המוצעת של היישוב ערערה. נראה כי הסיבה לכך הייתה נעוצה, בין היתר, בשל הרוחב המינימאלי הנדרש אך יתכן ששיקולים נוספים עמדו לנגד עיניהם. תשומת לב לכך שרט"ג, המהווים את הגורם המקצועי לעניין מסדרונות אקולוגיים, לא הגישו התנגדות לעניין היעדר מסדרון אקולוגי ברצועת החיץ.

(2) תא שטח 818 (בית הספר):

בית ספר אינו מהווה מקור למפגע רעש. התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 מתייחסות למספר גורמים המייצרים רעש, בית ספר אינו אחד מהם. יתרה מכך, בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, בית ספר מוגדר כ"מבנה א"י- קרי מבנה בעל הגישות הגבוהה ביותר, קרי מבנה המטיל תקנות מחמירות ביחס לגרימת רעש מהסביבה עליו, ולא ההיפך.

(3) אתר העתיקות:

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם למענה להתנגדות רשות העתיקות. קיים מענה לבדיקות המבוקשות בסעיף 6.11 בתקנון.

(4) קביעת שלביות:

א. מוצע לדחות את ההתנגדות ולקבל את עמדת מגישי התכנית. לגבי דרך 6513, הצורך בהרחבתה על פי הוראות התכנית תלויה בפיתוח אזורי מגורים נוספים באזור כמו גם בשדרוג המתוכנן של דרכים ארציות ואזוריות נוספות במרחב.

ב. אשר לרוחב הדרך והצמתים - הבה"ת הראתה צורך בכביש דו מסלולי עד המפגש עם כביש 68. הכביש יוכל לתפקד גם כחד מסלולי לצורכי התכנית. הסדרת רוחב רחב לכל אורך הציר נעשה מתוך מחשבה על כך שבעתיד הציר אמור לקשר יישובים נוספים ולשמש כציר מקביל לכביש 65. יש להביא בחשבון שזו תוכנית התחדשות עם טווח מימוש של עשרות שנים. הבה"ת הראתה מימוש שהצפי שלו ארוך טווח ואין טעם שיקבעו התניות לתכניות עם טווח מימוש כה רחוק.

(5) דרך 100 :

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישת התכנית. חשוב להדגיש כי הדרך היא דרך עירונית ברמה מקומית אשר נועדה לספק גישה למרקם הוותיק של השכונות הדרומיות ולקשר את מתחם הפיתוח המזרחי למחלף קרע. בשום אופן אין מדובר בדרך מאספת אזורית. הסתמכות על דרכים פנימיות קיימות בלבד אינה אפשרית גישה למגרשי המגורים.

(6) כתב שיפוי :

מוצע לקבל את ההתנגדות. נוכח החשש מהגשת תביעות לפי סעי' 197 לחוק התכנון והבניה בשל הרחבת מחלף ערה וכבישים 65 ו-6513 במסגרת התמ"ל בתחום המועצה האזורית - אנו סבורים שיש מקום להפקדת כתב שיפוי לטובת הועדה.

(7) תוספת שטחי תעשייה :

מומלץ לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישת התכנית. בנוסף: מיקום אזור התעשייה נשען על נגישות למחלף קרע ולציר 6513 כפי שפורט במענה להתנגדות ועד קציר. לעניין המטרדים: מדובר במטרדים מקומיים שהכוונה הייתה להוציאם ממרכז היישוב אל שוליו כגון מבני משק, מלאכה וכו', והם אינם בעלי השפעות סביבתיות דרמטיות באופן כזה שיש להוציאם אל מחוץ המרקם העירוני.

המלצות החוקר:

(1) חיץ בין היישובים :

לדחות את ההתנגדות. התכנית מציעה להתוות את דרך 100 מדרום לבתי היישוב ערערה על חשבון הרצועה החקלאית ולעבות את הבנייה למגורים לצד הבנייה הקיימת. לא מתוכננת במסגרת התוכנית בנייה נוספת באזור החיץ והוא צפוי להישמר כשטח פנוי מבינוי.

(2) תא שטח 818 (בית הספר) :

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

"בהינתן שביית הספר המיועד עתיד להיבנות ממש על גדר ביתם של העותרים, בסמיכות רבה מאוד אליהם, כאשר נכללים במסגרת הבינוי המבוקש שימושים שהם בעלי פוטנציאל מובהק להוות למטרד - כגון אודיטוריום לכינוסים רבי משתתפים שעתיד לשמש לא רק את התלמידים אלא גם לצורכים קהילתיים שלאחר שעות הלימוד, כגון מגרש ספורט שבו עתידים לשחק משחקי כדור גם בשעות אחר הצהריים - הרי שלא זו בלבד שניתן לומר ש- "עלול" להיווצר מטרד, אלא שלטעמי סבירות היתכנותו היא גבוהה יחסית" (מתוך פסק דינה של השופטת גיליה רביד בעת"מ 30836-10-15 **רטן ואח' נ' ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב ואח'**, פורסם בנבו). איני מקבל את הטענה כי בית ספר אינו יכול להוות מקור רעש או מפגע סביבתי, בייחוד בשל כך שהוא עתיד לשמש כמבנה קהילתי לאורך כל שעות היממה.

עם זאת, כהצעת המתכננים, ניתן לקבע בהוראות התוכנית מפלסים עבור חצרות פעילות בבית הספר ובכך למזער את ההשפעה על המגורים באופן שיהווה איזון ראוי בהקשר זה.

(3) אתר העתיקות :

לקבל את ההתנגדות. ראו המלצתי ביחס להתנגדות מס' 1 של רשות העתיקות.

(4) קביעת שלביות :

א. דרך 6513 ומפרידן קרע - **לדחות את ההתנגדות** בהתאם לעמדת המתכננים.

ב. שלביות פיתוח צמתים - **לדחות את ההתנגדות** בהתאם לעמדת המתכננים. התכנית קובעת כי התשתיות יפותחו בד בבד עם פיתוח המגורים.

(5) כביש 100 :

לדחות את ההתנגדות. עסקינן בדרך עירונית ברמה מקומית (ולא מאספת אזורית) אשר נועדה לספק גישה למרקם הוותיק של השכונות הדרומיות ולקשר את מתחם הפיתוח המזרחי למחלף קרע. הסתמכות על דרכים פנימיות קיימות בלבד אינה מאפשרת גישה למגרשי המגורים.

(6) כתב שיפוי :

לקבל את ההתנגדות. סעיף 197א לחוק התו"ב נותן בידי מוסד תכנון הדן בתוכנית רשות להתנות את הפקדת התכנית, או את אישורה, בהפקדת כתב שיפוי מלא או חלקי מפני תביעות לפי סעיף 197, בשים לב, בין השאר, למהות התכנית והיקפה, למידת תרומתה לצורכי ציבור ולזהות הנהנים ממנה. אין חולק כי אישור התכנית מהווה סיכון מבחינת הוועדה המקומית להגשת תביעות לירידת ערך מקרקעין. אולם, חשיפה לתביעות לפי סעיף 197, כשלעצמה, אינה מהווה הנמקה מספקת להענקת כתב שיפוי כמבוקש. ברירת הדין היא כי הוועדה המקומית הגובה היטל השבחה בתחום התוכנית לקופתה, תשלם מקופתה הן את הוצאות עריכת התכנית והן את עלות השלכות האחרונה על מקרקעין בתחום התוכנית ועל אלו הגובלים עמה. במקרה דעסקינן מצביעה הוועדה על חשיפה לתביעות לירידת ערך עקב הרחבת מחלף ערה וכבישים 65 ו-6513 במסגרת התמ"ל בתחום הוועדה המקומית מנשה. אמנם במרחב התכנון של וועדה זו מתוכנן לקום על-פי התכנית אזור תעשייה, אולם על-פי הנמסר לי במהלך החקירה ייתכן כי ועדת חקירה לקביעת גבולות תמליץ על העברת אזור תעשייה זה ממרחב התכנון של הוועדה המקומית מנשה למרחב התכנון של הוועדה המקומית עירון. אם אכן צפוי אזור התעשייה המתוכנן לעבור למרחב התכנון של הוועדה המקומית - עירון ומתוך התוכנית יוותר בתחום התכנון של הוועדה המקומית - מנשה רק הרחבת מחלף ערה וכבישים 65 ו-6513, כי אז יש טעם בקבלת ההתנגדות. לפיכך, מוצע, כי הוועדה תציג לגורם הממשלתי האמון על הפיתוח המחלף

והרחבת הכבישים (נת"י) דרישה להעמיד כתב שיפוי מתאים. בשולי הדברים, אך לא בשולי העניין, יוער כי משעה שהמלצתי לקבל התנגדות בעלי הזכויות המחלף שבתחום התוכנית ממילא קטן הצורך בכתב שיפוי. **תוספת שטחי תעשייה:** (7)

לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים. הובהר בפניי כי העסקים שיעברו לשם אינם בעלי השפעות סביבתיות דרמטיות באופן כזה שיש להוציאם אל מחוץ המרקם העירוני. מדובר במטרדים מקומיים קטנים שראוי להעבירם לשולי העיר.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 9 | תאריך שימוע: 01/12/2019

המתנגדים: ועד היישוב קציר
המייצג: עו"ד מיכה גדרון

עיקרי ההתנגדות:

(1) **כיווני פיתוח ערה-ערערה:**
 ניתן להשיג את אותה תוצאה תכנונית מבוקשת, הרחבת ערערה, כאשר בערערה וסביבתה יש די שטחים פתוחים אליהם אפשר להתרחב מבלי לפגוע בקציר.

(2) **חריגה מסמכות הותמ"ל ומתמ"א 1/35:**
 המהפך התכנוני המוצע בתכנית אינו יכול להיעשות במסגרת תכנית ותמ"ל, הנעדרת הראייה הכללית הנדרשת. התוכנית חורגת וסותרת את תכנית המתאר הכוללנית אשר הופקדה לאחרונה. כמו כן, התכנית תוביל להיקף אוכלוסייה העולה על המוגדר בתמ"א 1/35 וחריגה מתחומי הפיתוח של תמ"מ 6.

(3) **שמירה על החיץ הירוק:**

- בין שני היישובים - בהתאם לתכנון המוצע מתקרבים בתי ערערה לבתי קציר מרחק מיני של 30 מ' בלבד (100 מ' במצב התכנוני הקיים).
- השטח המורחב כולל בנייה בייעוד מגורים ב' (עד 4 קומות) ועורק ראשי. אין היגיון תכנוני בהצמדת שני יישובים כה שונים אחד מהשני זה לזה (פיזית וחברתית) והוא בלתי סביר בעליל.
- עפ"י חו"ד אקולוגית, החיץ הירוק מהווה פרוזדור אקולוגי. על החיץ הקיים לשמש כפארק מטרופוליטנית שישרת את שני היישובים.
- תכניות מתאר קודמות שמרו על החיץ בין היישובים. לרבות תמ"א 35.

(4) **דרך 100:**
 מבוקש לבטל את התכנון המוצע לכביש 100, להרחיב את הכביש המאושר בענ/ 211 וליצור כביש טבעתי פנימי בהתאם להצעת המתנגדים, זאת מהסיבות שלהלן:

- התכנית מציעה כביש מאסף ראשי ברוחב של 20 מ' בצמידות לקציר עם קו בניין 0. מיקום הכביש מחייב על-פי תכנית המתאר הכוללנית הקמת קירות תומכים עצומים, בגובה של עשרות מטרים ועבודות נרחבות של חפירה ודיפון.
- הקמתו של הכביש תגרום לחריגות רעש וצורך בהקמת קיר אקוסטי בגובה של 4 מ' ובאורך 600 מ'. הקיר יהווה מטרד נופי.
- בתוכנית כלל לא הוכר הצורך בקיר אקוסטי בניגוד לעמדת מומחה שצורפה להתנגדות.
- הכביש בחתך שהוצע לו כולל נתיבי אוטובוס ומדרכות רחבות אולם אינו נגיש כלל להולכי רגל בשל השיפועים החדים והעדר צמתים וחיבורים לאורכו.
- הכביש לא משרת את המטרה לשמה נועד לשרת, את מתחמי המגורים הישנים והחדשים, וכן המהירות בו תהיה גבוהה ותהווה מטרד בטיחותית וסביבתי.
- תוואי הכביש תוכנן בניגוד לתכנית המתאר וכדי להימנע מהריסת מבנים בלתי חוקיים.

(5) **מיקום אזור התעשייה:**

- משטר הרוחות יוביל למטרדי ריח וזיהום אויר לכיוון קציר.
- לא ברור אופי השימושים. מצד אחד מעבירים שימושים המייצרים מטרדים ממרכז היישוב ומאידך נאמר שלא יותרו שימושים מזהמים.
- כביש הגישה לאזור התעשייה הינו בפניה מסוכנת שמאלה מכביש 6513 שתכלול משאיות.
- השטח לאזור התעשייה המיועד נמצא ביעוד יער מוגן בתמ"א 22 "ואינה עולה בקנה אחד עם נוסח ההסדר שצורף להחלטת ועדת הפנים בעת שנתנה הסכמתה להארכת התכנית בשנה נוספת".
- אזור התעשייה היה צריך להיות לאורך כביש 65 כפי שהתווה במסגרת תכנית המתאר הכוללנית.

- אזור התעשייה בשיפועים חדים ונראה כי לא תהיה היתכנות להקמתו.
- אזור התעשייה קרוב מהמותר למאגר המים של היישוב קציר. בצמוד לתא שטח 616.
- מחוץ לקו הכחול של התכנית המופקדת מצויה בריכת מי שתייה שלא נלקחה בחשבון.

6) הרחבת כביש 6513 כתנאי להיתר בנייה:

עסקינן בכביש הגישה הקיים ליישוב קציר. העומסים על הכביש המסוכן יגברו משמעותית עם מימוש התכנית, אולם הוראות התכנית אינן כוללות התייחסות לשלבויות הבינוי כפונקציה של מימוש הזכויות בתכנית. יש להרחיב את הכביש כתנאי להיתרי בנייה.

7) מים וביוב:

התכנית אינה כוללת פתרונות ביוב ומים ראויים באופן שיביא לתוצאות הרסניות. מצב מערכות המים והביוב אינו מאפשר חיבור צרכנים ותורמי שפכים נוספים כפי שנקבע על ידי הועדה המקצועית למים וביוב שדנה בתכנית המתאר ביוני 2018. כאמור, המתנגדים לא מסתפקים כי לפי ההוראות מתחייב פתרון ביוב אלא דורשים תכנית אב ושדרוג המערכות. לפי מקורות, פתרון לאספקת מים ימצא בעוד שנים רבות. לא ניתן לדחות את הטיפול בנושא לשלב היתרי הבנייה. יש להתנות אישור התכנית בפתרון לאספקת מים באופן מיטבי.

8) אתר עתיקות "אל אחוואט":

בנייה בתא שטח 3263 (המצוי ברובו בשטח אתר העתיקות) שסומן כשטח מעורב למסחר ומגורים עלולה להביא לפגיעה פיזית בעתיקות הקיימות ובערכי הנוף אשר השתמרו באתר ובמרחב כולו.

9) פגיעה ביער:

אין צורך בכריתת יערות המוגנים מכוח תמ"א 22 ותמ"מ 6 בשעה שתכנית המתאר סיפחה שטחים בהיקף נרחב שאינם מוגנים בתמ"א 22 ונותנים מענה לצורכי הפיתוח של היישוב.

עמדת מגישי התכנית:

1) כיווני פיתוח ערה-ערעה:

התכנית מתבססת על הניתוח העירוני של תכנית המתאר ביחס לכיווני פיתוח היישוב - תוך הצעת הרחבות פרטניות הנובעות מתוך ניתוח אורבאני ספציפי. מתווה הפיתוח משקף הגיון תכנוני מבוסס של פיתוח מאוזן הן באזור ערה והן באזור ערעה.

2) חריגה מתמ"א 1/35:

התכנית המוצעת תואמת לעקרונות תכנית המתאר הכוללת של ערה-ערעה. מקומות בהם הורחב תחום הפיתוח הדבר מנומק באופן פרטני:

- באזור התעשייה בחלק המערבי ההרחבה מאפשרת הגדלה של אזור תעסוקה מחוץ למגבלות קידוח מים (רחוק מאוד מקציר).
- בהמשך מזרחה ההרחבה מאפשרת פיתוח משני צידי כביש 100 תוך שהוא מתפקד כרחוב עירוני, אזור יתרוני מבחינת פיתוח אורבאני נגישות בתחבורה ציבורית, ללא פגיעה בקציר.
- באזור המשיק לקציר התכנית משיקה לגבול קציר בדומה לתכנית המתאר. התכנית מציגה פתרון ישים לממשק באמצעות קביעת חתכי דרך 100 לאורך ולרוחב. התכנית מאריכה את קטע הממשק בהתחשב במצב הקיים בשטח ובשיקולים הנדסיים תוך שמירה על עקרונות אלו.
- באזור המזרחי של דרך 100, ממערב לכביש 6254 מדובר בתיקון מינורי משיקול הנדסי.
- באזור המזרחי, ממזרח לדרך 6254 זוהה שטח בבעלות מדינה המהווה הזדמנות לפיתוח שכונה חדשה בקרקע המדינה בדגמי בנייה רוייה המציעים פתרון דיור זמין לאוכלוסייה צעירה וחסרת קרקע נושא שלא קיבל מענה מספק בתכנית המתאר, וזו תכלית הותמ"ל.
- תוספת מגורים בקרקע המדינה תאפשר פתרון אמיתי למצוקת הדיור אבל אינה משנה את המגמות הדמוגרפיות שזוהו בתכנית המתאר ואת צפי האוכלוסייה. מימוש יחידות דיור אלו יפחית במעט את מקדמי המימוש בקרקע הפרטית בחלקים אחרים של תכנית המתאר.

3) שמירה על החיץ הירוק:

- התכנית שומרת ככל הניתן על חיץ נופי בין קציר וערעה, תוך איזון עם הצורך לתכנן את ערעה ברמת תכנון נאותה ומתוך התייחסות למציאות הקיימת בשטח ערב התכנית.
- הטענה כי חיץ בין היישובים מסומן בתמ"א 35 מוטעית שני היישובים הם חלק ממרקם עירוני אחד. המענה יתייחס באופן פרטני לשלושה מקטעים באזור הממשק:

- **מקטע מערבי:** מדרום לשטח התכנית וממערב לקציר שטח פתוח גדול כך שאין ממשק בין היישובים. גם בקצה המזרחי של המקטע הזה המרחק עולה על 100 מ'. בחלק ממגרשי הבנייה (מגורים ב' - הקצאה למדינה) גובה הבנייה המותר 6 קומות. מוצע לקבוע בהוראות הבינוי כי גובה בנייה מירבי בשורת הבינוי הדרומית (30 מ' מהגבול) לא יעלה על 3 קומות מעל מפלס הקרקע הטבעי המדוד בגבול התכנית. כדי לרכך את המופע הנופי.

- **מקטע מרכזי:** זה המקטע הבעייתי מכיוון שכבר היום לא מתקיים "חיץ" והמרחב בין הבתים הקיימים בערערה וגבול קציר כ-20 מטרים. התכנית מציעה במיקום זה פתרון תשתיתי נופי אופטימלי בהתחשב בנסיבות: תכנון כביש 100 במפלס נמוך היוצר הפרדה אקוסטית וויזואלית לקציר.
- תכנון נופי של רצועת דרך בעלת אופי מתון-ירוק הכולל נתיב נסיעה אחד בלבד כל כיוון, מדרכות רחבות, שביל אופניים, שתי שורות עצים ורצועת טיפול נופי רחבה בצד המצוק. רצועת הכביש מהווה הסדרה של הממשק ותשתית ירוקה. מתוך שיקולי תכנון אופטימלי של הדרך מקטע הממשק המטופל באופן זה ארוך יותר מזה שהופיע בתכנית המתאר הכוללנית.
- **הפרש הגבהים בין כביש 100 ובין הבתים הקרובים ביותר בקציר 20-15 מטרים.**
- **מקטע מזרחי:** במקטע זה המרחק אופקי בין הבתים בשני היישובים עולה על 110 מ' במקום הקרוב ביותר ומעל 200 מ' בחלק המזרחי, יחד עם הפרש אנכי גדול בין מפלסי הבנייה. באזור מרחב פתוח הכולל מורד טבעי, רצועת דרך עם מרכיבים נופיים ושדרות עצים ורצועת גינון מצפון לדרך.

(4) דרך 100:

עקרונות התכנון: תפיסת התכנון של כביש 100 משלבת בין הצורך לספק שרות תחבורתי נאות ובטיחותי לרכב ולתחבורה ציבורית ליישוב הסובל מתשתיות לא מתפקדות, לבין תפיסה אורבאנית מקיימת ותפיסה נופית אשר שמה את סביבת הולכי הרגל בתוך הרחוב ואת ההשתלבות בסביבה האורבאנית בראש סדר העדיפות. כביש 100 הינו הציר המרכזי בשכונה שאליו מתחברים הצירים הראשיים הקיימים בתוך היישוב. תכנון הכביש נעשה בהתאם לאילוצי טופוגרפיה הררית קשה בתהליך של איזון-חזרתי ובהתאם לעקרונות ההנדסיים והאדריכליים שנקבעו מראש, עקרונות הכוללים בין היתר: תכנון מערכת של מערכת הכבישים, הקפדה על מיתון שיפועים בצמתים, שיקולי עבודות עפר ונגישות מירבית לשימושי הקרקע.

- מתוך רצועת הדרך רק 6.5 מ' הם נתיבי נסיעה והיתר: מדרכות עם שדרות עצים, שבילי אופניים, חניה ורצועת גינון. כדי להשיג אפקט זה יש צורך בתוואי נכון מבחינה הנדסית, מותאם לטופוגרפיה ללא אילוצים קשים שנמצאו בכל תוואי חלופי.

- הפרש המפלס בין דרך 100 ובין בתי קציר ממזער השפעות סביבתיות. במסגרת התכנית נערך חתך לאורך הכביש המראה כי הטענה בדבר קירות תומכים של עשרות מטרים מוטעית. קירות תומכים גבוהים יידרשו רק באזור החיבור לכביש 6513 במקום בו יש אילוצי טופוגרפיה קשים מאוד. במקטע המרכזי והמזרחי של הכביש נקבע מפלס הדרך נמוך מקו הקרקע הטבעית כדי למנוע נצפות מכיוון חריש ומפגעי רעש כלומר הפתרון האקוסטי נובע מחתך הדרך ואינו נצפה מכיוון קציר.

- במרבית הקטעים כביש 100 מתוכנן כרחוב אורבאני עם בינוי בשני צדדיו במפלסים נגישים. אל הרחוב מתחברים שבילי הולכי רגל היוצרים נגישות לשימושי הקרקע ברחוב ולתחבורה הציבורית.

- חלופה ע"פ ענ/211: הצעת המתנגדים להסתמך על הרחוב המקומי בתכנית ענ/211 אינה ישימה כלל. רוחבו של הרחוב המדובר ע"פ רוזטה 13 מ' בלבד. הבתים ברחוב בנויים עד שפת הרחוב. הגיאומטריה של התוואי אינה מתאימה לכביש 100 הן מבחינת התוואי האופקי והן מבחינת השיפוע לאורך: זהו תוואי מפותל מאוד ותלול מאוד – וכל זאת גם תוך התעלמות ממבנה קיים שנבנה בתוך תחום הדרך ומסכל את יישומה.

(5) מיקום אזור התעשייה:

המרחק בין מגרש הבנייה הקרוב ביותר לקציר לבין אזור התעשייה המוצע הוא כ-950 מטרים. המרחק מאזורי המגורים בערערה הוא במרבית המקרים פחות מ-150 מ' ובתאי השטח המרוחקים בין 200-150 מטרים. ההוראות הסביבתיות בתכנית נקבעו בצורה מחמירה כך שהעסקים בתכנית לא יצרו מפגעים עבור מבני מגורים במרחקים של עד 200-150 מטרים, מכאן שאין להם כל השפעה על מגורים באזור קציר.

- העסקים יוצרי המפגעים שיועברו לאזור מתוך מרקם המגורים בהם הם ברובם עסקי מלאכה קטנים המהווים מפגע בצמוד לבתי מגורים אך לא במרחק הנדון כדוגמת האזור כולל מגרשים קטנים שאינם מתאימים לתעשייה כבדה והוראות סביבתיות מחמירות כך שלא צפויים מפגעים במרחק הגדול לקציר.

- הטענה בדבר קרבה למאגר המים מוטעית- מאגר מים הוא בריכה מבודדת מהסביבה הוא אינו באר המושפעת מהסביבה ואינו מטיל מגבלות על שימושי קרקע סמוכים.

- הצומת בין 6513 לכביש 100 תוכננה בהתאם לסטנדרטים הנדסיים נדרשים והיא בטיחותית לכל רכב.

(6) הרחבת כביש 6513 כתנאי להיתר בנייה:

התכנית לוותה בבדיקת השלכות תחבורתיות בה"ת. בדיקה זו יצאה מנקודת הנחה כי כביש 6513 יוכפל לשני נתיבים רק במקטע מחלפון קרע/צפון חריש. ממצאי הבה"ת אינם מחייבים הרחבה של המשך הכביש. מכיוון שמדובר במערכת אזורית אשר רמת התפקוד שלה תלויה בפיתוח בלתי תלוי בכל ישובי האזור: חריש, ערערה, ערה, כפר קרע, אום אלפאחם. אין הגיון לגופו של עניין בהתניית אחת התכניות האלו (כולל בתמ"ל 1061) בפיתוח תשתית אזורית/ארצית ללא התייחסות ליתר התכניות.

(7) מים וביוב:

ראו מענה שניתן להתנגדות משרד הבריאות.

(8) אתר עתיקות "אל אחוואט":

ראו מענה שניתן להתנגדות רשות העתיקות.

(9) פגיעה ביער :

ראו מענה שניתן להתנגדות קק"ל.

התייחסות צוות הותמ"ל:

(1) כיווני פיתוח ערה-ערעה:

מומלץ לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת הצוות ומגישת התכנית. בנוסף לאמור: התכנית נערכה תוך הסתכלות ובחינה של כלל צרכי היישוב. אין להסיק כי תכנית המקודמת בותמ"ל בסדר גודל של תוכנית זו לא הוכנה על בסיס ראייה יישובית רחבה משלל היבטים (תחבורה, כלכלה עירונית, צרכי מגורים וכו'). החריגה מתחומי הפיתוח של תמ"מ 6 ותכנית המתאר המופקדת נעשו בהתאם לסמכות הותמ"ל ומתוך ראייה כוללת ואיזון בין צרכי המגורים של היישוב לבין הרצון לשמור על מרקם סמי עירוני המתחשב ביערות ובשטחים הפתוחים הסובבים אותו.

(2) חריגה מתמ"מ א 1/35:

בנוסף לאמור לעיל ע"י צוות התכנון, ולעניין הטענה בכתב ההתנגדות כי מימוש התכנית יוביל לחריגה ביעד האוכלוסייה ליישוב כפי שנקבע בתמ"מ א 1/35 - תכנית המתאר הכוללנית טרם אושרה ולא מן הנמנע שתתקן בהתאם לתמ"ל וניתן יהיה לשמור על היישוב כדגם 3 בתמ"מ א. גם בהנחה שהתוכנית תוביל ליעד אוכלוסייה העולה על 50,000, דהיינו מעבר מדגם ישוב 3 (המחייב צפיפות של 7 יח"ד לדונם) לדגם 2 (המחייב 9 יח"ד לדונם) הרי שהוראות התמ"מ א מאפשרות חריגה מצפיפות המינימום כפי שהוגדרה בלוח מס' 2 בהינתן דירוג סוציאקונומי הנמוך מאשכול 5. היישוב מדורג באשכול 3 לפי הפרסום האחרון של הלמ"ס משנת 2015.

(3) שמירה על החיץ הירוק:

מוצע לדחות את ההתנגדות. תמ"מ א 35 אינה קובעת רוחב של חיץ הנדרש לשימור ממכלול כפרי מוגן, אלא מציינת שמכלול כפרי מוגן הינו "השטח המיועד לבנינו... וכן חיץ של מרחב פתוח בינם לבין סביבתם". חשוב להדגיש כי כיום קיים חיץ ברוחב של כ-50 מ' בחלק הצר ביותר מבתי ערעה הקיימים לבתי קציר, ורוחב זה אינו עתיד להשתנות עם מימוש התכנית. בתוך שבין בתי היישובים קציר וערעה קיימת כיום רצועה צרה ביעוד חקלאי, ובמעלה הגבעה - הכביש העוקף של היישוב קציר לצד רצועת פיתוח נופי ושצ"פ. התכנית מציעה להתוות את דרך 100 מדרום לבתי היישוב ערעה על חשבון הרצועה החקלאית ולעבות את הבנייה למגורים לצד הבנייה הקיימת. התכנית למעשה אינה מציעה בנייה נוספת באזור החיץ שישמר כשטח פנוי מבנינו. התוויית דרך מס' 100 והחתך המוצע לה בנספח הנופי, לצד הכביש העוקף של קציר, כמו גם הרצועה הנופית/שצ"פ שלאורכה, מייצרים חיץ ברור בין היישובים. החיץ נגזר, בין היתר, מהפרשי הגובה בין היישוב קציר למפלס הרחוב (דרך 100) כפי שתואר על ידי מגישי התכנית.

לעניין טענת המתנגדים לפגיעה אקולוגית אפשרית בהתאם להתנגדות דותן יושע: רשות הטבע והגנים מיפתה את המסדרונות האקולוגיים בישראל. כפי שניתן לראות באיור של מסדרונות רט"ג (ראו נספח מס' 1) לא הוצע מסדרון אקולוגי על ידי רט"ג ברצועת החיץ שבין ערעה לקציר, אלא מזרחית לערעה. עוד יצויין שעל פי מדיניות רט"ג רוחב מסדרון אקולוגי המבוסס על שטחים מיוערים יהיה לכל הפחות שני ק"מ. על פי תמ"מ א 35, המסדרון האקולוגי מסומן צפונית מזרחית לערעה, לא ברצועת החיץ המפרידה בין היישוב קציר לתכנית המוצעת של היישוב ערעה. ההמלצה של מכון דש"א אליה הפנה המתנגד דותן יושע חסרת מעמד, בעיקר נוכח העובדה שרט"ג לא סימנה את האזור כאזור מיועד למסדרון אקולוגי במסמך יעודי לנושא תוספת המסדרונות האקולוגיים הנדרשים בישראל. נראה כי הסיבה לכך נעוצה, בין היתר, ברוחב המינימאלי הנדרש למסדרון, אך יתכן שעמדו שיקולים נוספים לנגד עיניהם של הסוקרים. שימו לב לכך שרט"ג, המהווים את הגורם המקצועי לעניין מסדרונות אקולוגיים, לא הגישו התנגדות לעניין היעדר מסדרון אקולוגי ברצועת החיץ.

(4) דרך 100:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת צוות התכנון ומגישת התכנית. בנוסף, מוצע לדחות את הטענות לעניין ההשפעות האקוסטיות של כביש 100. הכביש מתוכנן לתפקד כרחוב עירוני עם נתיב לכיוון תוך התאמת מהירות-תקן נמוכה. תנאים אלו לא מחייבים הרצת מודל אקוסטי. לא ברור על סמך אילו נתונים נקבע בחוות הדעת האקוסטית שצורפה להתנגדות כי מהירות התקן צפויה להיות כ-85 קמ"ש. לחוות הדעת לא צורף כל הסבר מנומק בדבר הפגיעה האקוסטית הנטענת בו.

(5) מיקום אזור התעשייה:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון ומגישי התכנית. לעניין הטענה כי "משטר הרוחות יוביל למטרדי ריח": הוראות התכנית מחייבות כי תנאי למתן היתר בנייה לתעשייה הוא הגשת מסמך סביבתי לאישור המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מפגעים סביבתיים. לפיכך, התכנית מייצרת מנגנון למניעת מפגעים. לעניין הטענה כי "לא ברור אופי השימושים": הוראות התכנית קובעות כי יותרו שימושים של תעשייה קלה ומלאכה, ובלבד שהללו אינם מיצרים מפגעים סביבתיים. לעניין הטענה כי "מצויה בריכת מים שלא נלקחה בחשבון": לא מדובר בבאר או קידוח מים שיש לו רדיוס מגן, כי אם במאגר מים בלבד שאין מניעה למקמו לצד השימושים המוצעים.

(6) הרחבת כביש 6513 כתנאי להיתר בנייה:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת צוות התכנון ומגישת התכנית.

(7) מים וביוב:

- מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתייחסות להתנגדות משרד הבריאות.
 (8) אתר עתיקות "אל אחוואט":
 מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בהתייחסות להתנגדות רשות העתיקות.
 (9) פגיעה ביער:
 מוצע לדחות את ההתנגדות כמפורט במענה להתנגדות קק"ל.

המלצות החוקר:

- (1) כיווני פיתוח ערה-ערעה:
לדחות את ההתנגדות. התכנית מתבססת על הניתוח העקרוני של תכנית המתאר ביחס לכיווני פיתוח היישוב. מתווה הפיתוח משקף הגיון תכנוני מבוסס של פיתוח מאוזן הן באזור ערה והן באזור ערעה.
 (2) חריגה מסמכות הותמ"ל ומתמ"א 1/35:
לדחות את ההתנגדות. קיבלתי את התייחסות המתכננים על כך שהתכנית המוצעת תואמת לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית של ערה-ערעה. גם אם התוכנית תוביל ליעד אוכלוסייה העולה על 50,000, דהיינו מדגם ישוב 3 (המחייב צפיפות של 7 יח"ד לדונם) לדגם 2 (המחייב 9 יח"ד לדונם) הרי שהוראות התמ"א מאפשרות חריגה מצפיפות המינימום כפי שהוגדרה בלוח מס' 2 בהינתן דירוג סוציאקונומי הנמוך מאשכול 5 (היישוב מדורג באשכול 3 לפי הפרסום האחרון של הלמ"ס משנת 2015).
 (3) שמירה על החיץ הירוק:
לדחות את ההתנגדות. ראו סעיף 1 להמלצת החוקר לעניין התנגדות מס' 8. לעניין טענת המתנגדים לפגיעה אקולוגית: על פי מדיניות רט"ג, האמונה על המסדרונות האקולוגיים בישראל, רוחב מסדרון אקולוגי המבוסס על שטחים מיוערים יהיה לכל הפחות שני ק"מ. על פי תמ"א 35, המסדרון האקולוגי מסומן צפונית מזרחית לערעה, לא ברצועת החיץ המפרידה בין היישוב קציר לתכנית המוצעת של היישוב ערעה. רט"ג לא סימנה את האזור כאזור מיועד למסדרון אקולוגי במסמך ייעודי לנושא תוספת המסדרונות האקולוגיים הנדרשים בישראל. נראה כי הסיבה לכך נעוצה, בין היתר, ברוחב המינימאלי הנדרש למסדרון, אך יתכן שעמדו שיקולים נוספים לנגד עיניהם של הסוקרים. כמו כן, רט"ג, גם היא, לא הגישה התנגדות לעניין היעדר מסדרון אקולוגי ברצועת החיץ.
 (4) דרך 100:
לדחות את ההתנגדות. ראו סעיף 5 להמלצת החוקר להתנגדות מס' 8.
 (5) מיקום אזור התעשייה:
לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים. התכנית מייצרת מנגנון למניעת מפגעים: תנאי למתן היתר בנייה לתעשייה הוא הגשת מסמך סביבתי לאישור המשרד להגנת הסביבה לצורך מניעת מפגעים סביבתיים.
 (6) הרחבת כביש 6513 כתנאי להיתר בנייה:
לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.
 (7) מים וביוב:
לדחות את ההתנגדות בחלקה. ראו המלצת החוקר בהתנגדות מס' 3 של משרד הבריאות.
 (8) אתר עתיקות "אל אחוואט":
לקבל את ההתנגדות. ראו המלצת החוקר בנושא לעניין זה בהתנגדות מס' 1 של רשות העתיקות.
 (9) פגיעה ביער:
לדחות את ההתנגדות. ראו סעיף 1 להמלצת החוקר להתנגדות מס' 6 של קק"ל.

תכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 10 | תאריך שימוע: 01/12/2019

המתנגדים: נציגות תושבי קציר (בשם 960 מתנגדים)

המייצגים: שרון גלפרין, דותן יושע, עופר אברהם, נעמי בן יאיר וישראל הוברמן

עיקרי ההתנגדות:

- (1) ביטול החיץ הירוק:
 התכנון המוצע אינו מותיר חיץ מספיק גדול בין ערעה העירונית לקציר, ישוב קהילתי. התכנון מייצר רצף אורבני של שני היישובים שיגביר את החיכוך ביניהם.
 המתנגד **דותן יושע** הציג חוות דעת אקולוגית המציגה טיעונים כנגד ביטול/צמצום אזור החיץ.
 (2) כביש 100:
 הכביש דורס לחלוטין את הרצועה הירוקה המפרידה בין ערעה לקציר ופוגע בבתי הסמוכים אליו. צפויה תנועה משמעותית בכביש בצמוד לבתי היישוב. עומסי התנועה יגרמו לרעש וזיהום אויר. התכנית תגרום לפגיעה באיכות החיים שמספק היישוב, אותה איכות חיים שלמענה הגיעו אליו התושבים. המתנגד **עופר אברהם** הטעים כי דרך 100 תהפוך ל"כביש מוות" בגלל נסיעה פרועה שצפויה עליו.

3) אזור התעשייה :

מיקום אזור התעשייה בסמיכות למאגר המים של היישוב עשוי לזהם את מי השתייה. אזה"ת ממוקם ביעוד "יער". כריתת היער אינה מוצדקת וקיימות חלופות אחרות למיקום אזור התעשייה.

4) תוואי כביש 6513 (קביעת שלביות) :

הכביש אינו יכול לשרת את תוספת היחידות המוצעות בתכנית - יש לקבוע הוראת שלביות לפיה לא יינתן היתר לבניית תוספת יח"ד טרם הרחבת הכביש למלוא רוחבו ויתפקד ככביש דו מסלולי דו נתיבי, כולל הרחבת צמתים. אם לא יעשה כן צפויה קריסה תפעולית של הכביש וסכנה בטיחותית.

5) אתר עתיקות "אל אחוואט" :

אין לבנות בקרבת אתר העתיקות ויש להימנע כליל מלפגוע בו.

6) פגיעה נופית ושינוי צביון היישוב קציר :

המתנגד **עופר אברהם** ציין כי הבנייה בקרבת קציר תהיה בגובה שש קומות ותחסום את הנוף, ולכן יש למקמה רחוק מהיישוב קציר. המתנגדת **שרון גלפרין** ציינה כי תוכנית זו נעשית ללא התחשבות תכנונית בקציר שכן הרחבת ערערה הופכת את היישוב לעיר של ממש (ומקנה לה אופי עירוני) כשהבנייה בערערה מידפקת על דלתם של תושבי קציר המעוניינים בחיים כפריים-קהילתיים. יש לשמור על חיץ בין היישובים שכן הם בעלי אופי שונה.

7) ירידת שווי הנכסים :

המתנגדת **נעמי בן יאיר** טענה כי התוכנית צפויה להביא לירידת שווי הנכסים של תושבי קציר.

עמדת מגישי התכנית:

1) ביטול החיץ הירוק :

ראה מענה להתנגדות ועד קציר לעיל.

מענה להתנגדות דותן יושע :

- אין כל עדות מקצועית לכך שהרצועה הנופית שבין קציר וערערה משמשת מסדרון אקולוגי. על פניו הרחב הצר של הרצועה באזור "צוואר הבקבוק" כ-20 מטרים בלבד מונע את תפקודה כבר היום.
- רצועה זו אינה מופיעה במפות רט"ג או בכל מסמך רשמי כמסדרון אקולוגי. מסדרונות אקולוגיים על פי שכבות רט"ג מצויים במזרח (מזרחית לערערה) ובמערב באזור כביש מס' 6. חוות הדעת אינה מעלה טענה כללית בדבר חיבור עתידי בין שני מסדרונות אקולוגיים ממזרח וממערב (שלא על פי מסמכי רט"ג) יחד עם זה אין היא מתייחסת לאפשרויות שונות לחיבור בין הפרוזדור המזרחי והמערבי בראייה אזורית. אין התייחסות למרחב שבין קציר לברטעה או למרחב מדרום לברטעה. בשני המרחבי האלו יש מרחבים פתוחים רחבים ביחס למרחב הצר והבעייתי בין קציר וערערה ובשניהם תוואי הטופוגרפיה (וואדי) נראה על פניו מתאים יותר כחיבור בין שני המסדרונות.

2) כביש 100 :

ראה מענה להתנגדות וועד קציר לעיל. בנוסף לתכנון מסודר של דרך 100 ערך מוסף כחיץ ברור שאינו מאפשר בנייה של בתים בלתי מוסדרים בקרבת היישוב קציר.

3) אזור התעשייה :

הטענה לגבי בריכת המים אינה מבחינה בין מרכיבים שונים של מערכת הספקת המים, הבריכה מבודדת מהסביבה ואינה באר/קידוח ולכן אינה מוגבלת על ידי שימושי קרקע סמוכים

4) תוואי כביש 6513 (קביעת שלביות) :

ראה מענה להתנגדות וועד קציר לעיל.

5) אתר עתיקות "אל אחוואט" :

ראה מענה להתנגדות רשות העתיקות

6) פגיעה נופית ושינוי צביון היישוב קציר :

מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה. מוצע להגביל את גובה הבנייה ברצועה הקרובה לגבול (30 מ') ל-3 קומות באופן מדוד – מגובה הקרקע הטבעית. בגבול התכנית כן מומלץ לחייב רצועת נטיעות בגבול המגרש.

7) ירידת שווי הנכסים :

טענה לא מבוססת שאינה טענה תכנונית.

התייחסות צוות הותמ"ל

1) ביטול החיץ הירוק :

לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישת התכנית וכאמור בהתייחסות להתנגדות ועד תושבי קציר והמועצה האזורית מנשה. בנוסף - ההמלצה של מכון דש"א אליה הפנה המתנגד דותן יושע חסרת מעמד בעיקר נוכח העבודה שרט"ג לא סימנה את האזור כאזור מיועד למסדרון אקולוגי במסמך ייעודי לנושא תוספת המסדרונות האקולוגיים הנדרשים בישראל.

עוד מוצע לדחות את חוות הדעת האקולוגית של דותן יושע המציגה טיעונים כנגד ביטול/צמצום אזור החיץ – זאת בהתאם לעמדת מגישת התכנית וכאמור בהתייחסות להתנגדות ועד תושבי קציר והמועצה האזורית מנשה.

	<p>(2) <u>כביש 100</u> :</p> <p>ראו המענה להתנגדות ועד תושבי קציר.</p> <p>(3) <u>אזור התעשייה</u> :</p> <p>ראו המענה להתנגדות ועד תושבי קציר.</p> <p>(4) <u>תוואי 6513</u> :</p> <p>ראו המענה להתנגדות ועד תושבי קציר.</p> <p>(5) <u>לאתר העתיקות "אל אחוואט"</u> :</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם למענה לעמדת רשות העתיקות.</p> <p>(6) <u>פגיעה נופית ושינוי צביון היישוב קציר</u> :</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התכנית ולהגביל את גובה הבנייה במגרשים הסמוכים לישוב קציר עד ל 3 קומות מעל מפלס כניסה קובעת (מגרשים מספר : 1800-1817, 1838-1848). יש לעדכן את הוראות התכנית באופן שיאפשר את מימוש הזכויות במגרשים אלו בהתאם.</p> <p>(7) <u>ירידת שווי הנכסים</u> :</p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות. טענה לא תכנונית שאין מקומה להידון בדיון התנגדויות.</p>
	<p><u>המלצות החוקר</u></p> <p>(1) <u>ביטול החיץ הירוק</u> :</p> <p><u>לדחות את ההתנגדות</u>. ראו סעיף 1 להמלצת החוקר לעניין התנגדות מס' 8 וסעיף 3 לעניין התנגדות מס' 9.</p> <p>(2) <u>כביש 100</u> :</p> <p><u>לדחות את ההתנגדות</u>. ראו סעיף 5 להמלצת החוקר להתנגדות מס' 8.</p> <p>(3) <u>אזור התעשייה</u> :</p> <p><u>לדחות את ההתנגדות</u>. ראו סעיף 5 להמלצת החוקר להתנגדות מס' 9.</p> <p>(4) <u>תוואי 6513</u> :</p> <p><u>לדחות את ההתנגדות</u>. ראו סעיף 6 להמלצת החוקר להתנגדות מס' 9.</p> <p>(5) <u>אתר העתיקות "אל אחוואט"</u> :</p> <p><u>לדחות את ההתנגדות</u>. ראו המלצת החוקר לעניין התנגדות מס' 1 של רשות העתיקות.</p> <p>(6) <u>פגיעה נופית ושינוי צביון היישוב קציר</u> :</p> <p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה</u> בהתאם לעמדת מגישי התכנית ולהגביל את גובה הבנייה במגרשים הסמוכים לישוב קציר עד ל 3 קומות מעל מפלס כניסה קובעת (מגרשים מספר : 1800-1817, 1838-1848). יש לעדכן את הוראות התכנית באופן שיאפשר את מימוש הזכויות במגרשים אלו בהתאם.</p> <p>(7) <u>ירידת שווי הנכסים</u> :</p> <p><u>לדחות את ההתנגדות</u>. אין מדובר בטענה תכנונית.</p>

בעלי זכויות בסביבת המחלף

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 18	תאריך שימוע: 01/12/2019
המתנגדים: יונס בהגת	
המייצג: עו"ד רמי גזמאוי	

פרטי השטח:

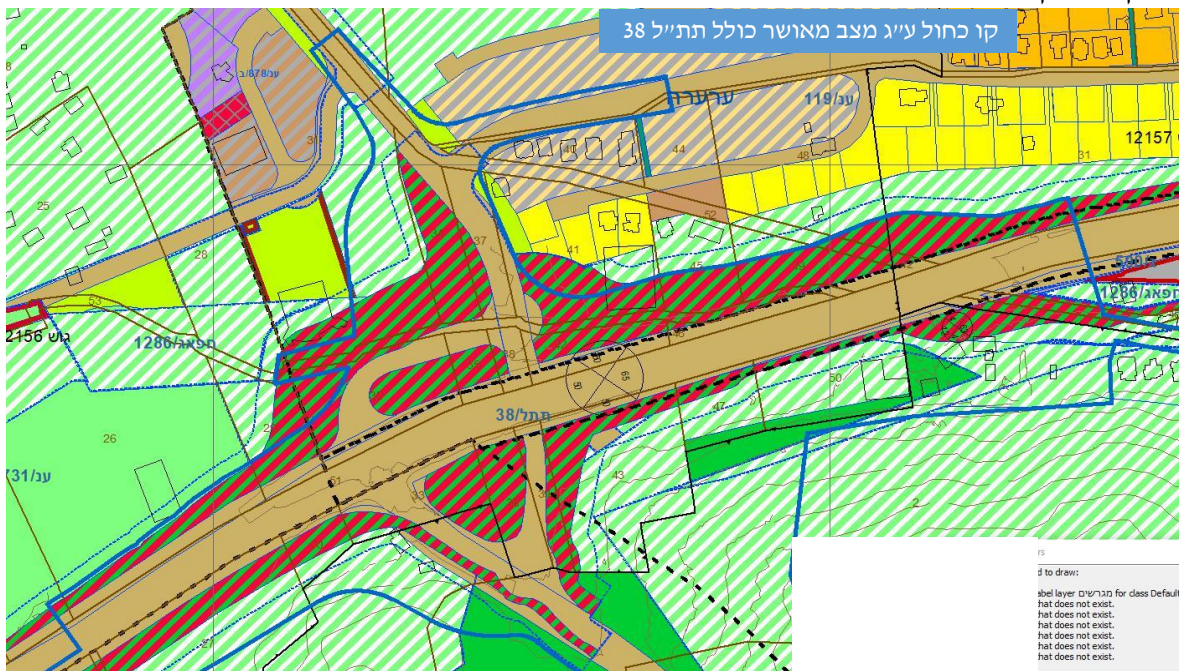
גוש: 12156	חלקה: 31	שטח חלקה רשום: 44 דונם	מס' תא:
------------	----------	------------------------	---------

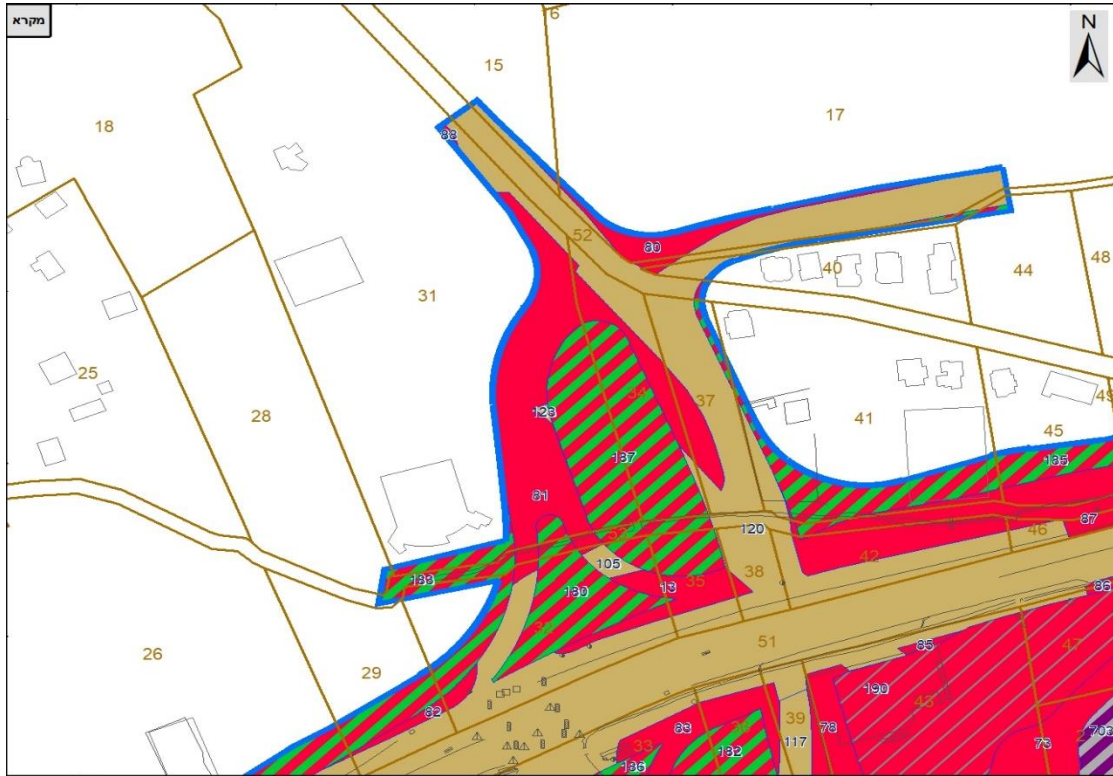
עיקרי ההתנגדות:

- (1) **לא הוכח הצורך בהרחבת הכביש ובהפקעה (הנוספת):**
 המתנגד הוא בעלים של כ-7.5 דונם בחלקה בהתאם לתשריט חלוקה עם אחיו. על המגרשים חלה תת"ל 38 במסגרתה הורחב כביש 65. המתנגד התנגד בשעתו לתוואי ההרחבה, אך התנגדותו נדחתה ביחס לחלקה 31 (אולם התקבלה ביחס לחלקה 33, השייכת לאחיו, לעניין החזרת שטחים בלתי מנוצלים).
 ההפקעה בתת"ל 38 נעשתה באופן רוחבי בחלק הדרומי של חלקה 31, אך שונתה לאורכית מצפון לדרום בחלק המזרחי. השינוי נעשה, לדידו של המתנגד, עקב תביעה של בעלי אולם אירועים ומבנה בית ספר (ללא היתר) הקיימים בחלקה, באופן שמביא לפגיעה בעקרון השוויון בפני החוק. חלקו של המתנגד מופקע לדרך וטיפול נופי כך שנמנע ממנו לחלוטין ליהנות מהשבחת הקרקע. חלקה 31 לא הייתה אמורה להיכנס כלל לתוכנית הותמ"ל וניכר כי שילובה נובע משיקולים שאינם תכנוניים (בין היתר אותה תביעה של הבעלים של אולם החתונות). שתי ההפקעות יחד הובילו להפקעה מלאה מהמתנגד וכך יצא נפסד פעמיים. מדובר בפגיעה קשה ובלתי מידתית בזכותו הקניינית של המתנגד. על המתכננים/ המועצה האחריות לבצע חלוקה מחודשת של המגרש באופן שמכל שותף תבוצע הפקעה באופן שווה - כל שותף בהתאם לחלקו.
- (2) **טבלת האיזון וההקצאה:**
 החלקה אינה כלולה בטבלת האיזון וההקצאה של שמאי התכנית. התוצאה שלא ניתן להבטיח ולהסדיר את הזכויות של כלל הבעלים בחלקה.

עמדת מגישי התכנית:

- (1) **לא הוכח הצורך בהרחבת הכביש ובהפקעה (הנוספת):**
 הרחבת מחלף קרע נדרשת בשל הפיתוח האורבאני העתידי הצפוי בערערה ובמרחב ואדי ערה וחריש. השינוי נעשה משיקולים מקצועיים של הנדסת תנועה כחלק ממילוי התנאים להפקדה, ובהתאם להמלצות הבה"ת שודרג מפרידן קרע למחלף. מחלף קרע המשודרג משתלב בתכנית העתידית להרחבת כביש 65 הכוללת רצועת מתע"ן. במסגרת התכנון נבדקה ונפסלה חלופה לחיבור רמפת המחלף מכיוון מזרח עקב שיקולים הנדסיים של קרבה בין מחלפים סמוכים.





2) הכללת החלקה באיזון וחלוקה :

בעל הקרקע נפגע בצורה קשה משינוי התכנון באופן חריג ביחס לכלל הבעלים בתכנית. מדובר בהיקף קרקע קטן ביחס לכלל התכנית של כ-5 דונם, והשפעתו על זכויות יתר הבעלים זניחה. רצוי שהמתנגד יקבל מענה מיידי במסגרת ההליך הנוכחי ולא יידרש להליך אחר של הפקעה אשר יכול לקחת שנים ובינתיים לא יוכל ליהנות מהקרקע. על כן מוצע לכלול את שטח המחלף שנוסף מחוץ לתת"ל 38 במתחם איחוד וחלוקה א'.

התייחסות צוות הותמ"ל:

1) לא הוכח הצורך בהרחבת הכביש ובהפקעה (הנוספת) :

מוצע לדחות את ההתנגדות. הרחבת המחלף היא פועל יוצא של המלצת הבה"ת אשר בחנה את צרכי התנועה במרחב ואדי ערה בראיה ארוכת טווח ובהתאם למגמות גידול עתידיות באזור. התכנון התנועתי וההנדסי של המחלף נעשה בתיאום מלא עם חברת נתיבי ישראל, והטמיע צרכים מערכתיים כגון נתיב תחבורה ציבורית המשרת את כלל היישובים בסביבה, וכן מספר נתיבים ומערך התחברויות למחלף שתפקידם לשמור על רמת שירות תנועתית גבוהה לאורך הכביש לטובת כלל המשתמשים בהתאם לתחזיות שנעשו (בהתאם לביקושים הצפויים).

2) הכללת החלקה באיזון וחלוקה :

מוצע לדחות את ההתנגדות. לעניין הכללת חלקת המתנגד בטבלאות האיזון ראו התייחסותנו במענה להתנגדות הועדה המקומית עירון. כאמור, מדובר בשאלה תכנונית - מחלף על דרך ארצית אכן משרת גם את תושבי השכונה אולם לא יותר ממה שהוא משרת את כלל היישוב והמרחב. העובדה שתכנית מובילה לתכנון של מחלף על דרך ארצית - אינו הופך את המחלף למשרת באופן בלעדי את השכונה והדבר נכון גם במקרה הזה. לכן, בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה ולפסיקה הקיימת במקרים כאלו - לא ניתן להכליל את השטח בטבלאות האיזון.

המלצות החוקר:

1) לא הוכח הצורך בהרחבת הכביש ובהפקעה (הנוספת) :

לדחות את ההתנגדות. כפי שציינו המתכננים, צרכי התנועה במרחב ואדי ערה מחייבים שדרוגו של המחלף. המלצת הבה"ת אשר בחנה את צרכי התנועה במרחב ואדי ערה בראיה ארוכת טווח ובהתאם למגמות גידול עתידיות באזור. התכנון התנועתי וההנדסי של המחלף הטמיע צרכים מערכתיים כגון נתיב תחבורה ציבורית המשרת את כלל היישובים בסביבה, וכן מספר נתיבים ומערך התחברויות למחלף שתפקידם לשמור על רמת שירות תנועתית גבוהה לאורך הכביש לטובת כלל המשתמשים.

2) טבלת האיזון וההקצאה :

לדחות את ההתנגדות. ראו המלצתי בסעי' 3 להתנגדות מס' 7 (ועדה מקומית עירון).

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

תאריך שימוע: 02/12/2019

מס' התנגדות: 34

המתנגדים: מוחמד יונס ואח'

המייצג: עו"ד תאופיק ס. ג'בארין

פרטי השטח:

גוש: 12156	חלקה: 31	שטח חלקה רשום: 44 דונם	מס' תא:
------------	----------	------------------------	---------

עיקרי ההתנגדות:

(1) חריגה מסמכות:

המתחם של המתנגדים נכלל בצו ההכרזה השני שלא אושר כראוי בישיבת ממשלה /ועדת שרים ושר האוצר חתם עליה בחוסר סמכות. כמו כן, חוות הדעת של היועצים ושל מתכנתת הועדה נעדרו מהמסמכים המפורסמים באתר.

(2) אי הכללת חלקה 31 באיחוד וחלוקה:

המתנגדים זכאים להירשם כבעלים מכח צו ירושה. המנוח רשום כבעלים על 7,436 מ"ר מתוך כ-44 משטח החלקה.

המגרש שבבעלותם נמצא בייעוד חקלאי. ב-2015 הופקע מחלקה 31 כ-4 ד' במסגרת תת"ל 38 וחלק גם משטחם של המתנגדים.

תכנית המתאר מייעדת את שטח המתנגדים למסחר ותחבורה וחלק כדרך/טיפול נופי. התמ"ל מייעדת את שטח המתנגדים להרחבת מפרידן כפר קרע בייעוד דרך וטיפול נופי בדרך של הפקעה ולא נכלל במתחם איחוד וחלוקה.

יש לכלול את החלקה במתחם איחוד וחלוקה. אין לקבל כי עמדת המדינה כי לא ניתן לכלול את המתחם בשל נחיצות הפקעת החלקה לתשתית עירונית או אזורית ומבקשים לבחון מחדש את ההחלטה. לחילופין יטענו כי שדרוג המפרידן אינו דרוש לשימוש יחידות הדיור הועדה חרגה הועדה מסמכותה.

עמדת מגישי התכנית:

(1) חריגה מסמכות:

לדחות את ההתנגדות לעניין הטענה לחריגה מסמכות - הצורך בעדכון תכנון המחלף התגלה במהלך העבודה על הבה"ת ולכן הורחב הקו הכחול.

(2) אי הכללה באיחוד וחלוקה:

מוצע לקבל את ההתנגדות לעניין אי הכללה בטבלאות האיזון - בעל הקרקע נפגע בצורה קשה משינוי התכנון והינו חריג ביחס לכלל הבעלים בתכנית. על כן מוצע לכלול את שטח המחלף שנוסף מחוץ לתת"ל 38 במתחם איחוד וחלוקה א'. בכל מקרה הפיצוי יבוא מהמדינה - בין בדרך של השתתפות במתחם או בדרך של תשלום פיצויי הפקעה.





התייחסות צוות הותמ"ל

(1) חריגה מסמכות:

מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין החריגה מסמכות – שטח התכנית הורחב בהחלטת קבינט הדיור מיום 13/8/18 בכ-1000 דונם משטח של 1,100 דונם לשטח של כ-2,100 דונם. בצו ההכרזה שבא לאחר התיקון מיום 29/04/19 נפלה טעות סופר והוא לא כלל את השטחים שהורחבו. לפיכך הוצא צו הכרזה נוסף ביום 19/05/19 אשר כלל את שטחו של המתנגד בהתאם להחלטת קבינט הדיור. פרסום חוות דעת יועצת הותמ"ל והיועצים המקצועיים לועדה – חוות הדעת הועלו לאתר מינהל התכנון ב-22.5.19 על-פי הנדרש בחוק.

(2) אי הכללת חלקה 31 באיחוד וחלוקה:

מוצע לדחות את ההתנגדות לבקשת המתנגד להכלילו בטבלאות האיזון כמפורט במענה להתנגדות הועדה המקומית עירון ולמר יונס בהגת: רחבת המחלף הינה פועל יוצא של המלצת הבה"ת אשר בחנה את צרכי התנועה במרחב ואדי ערה בראיה ארוכת טווח ובהתאם למגמות גידול עתידיות באזור. התכנון התנועתי וההנדסי של המחלף נעשה בתאום מלא עם חברת נתיבי ישראל, והטמיע צרכים מערכתיים כגון נתיב תחבורה ציבורית המשרת את כלל היישובים בסביבה, וכן מספר נתיבים ומערך התחברויות למחלף שתפקידם לשמור על רמת שירות תנועתית גבוהה לאורך הכביש לטובת כלל המשתמשים בהתאם לתחזיות הביקושים שנעשו. כאמור מדובר בשאלה תכנונית - מחלף על דרך ארצית אכן משרת גם את תושבי השכונה אולם לא יותר ממה שהוא משרת את כלל היישוב והמרחב. העובדה שתכנית מובילה לתכנון של מחלף על דרך ארצית - אינו הופך את המחלף למשרת באופן בלעדי את השכונה והדבר נכון גם במקרה הזה. לכן,

בהתאם להנחיות היועץ המשפטי לממשלה ולפסיקה הקיימת במקרים כאלו - לא ניתן להכליל את השטח בטבלאות האיזון.

המלצות החוקר:

(1) חריגה מסמכות:

לדחות את ההתנגדות. בהתאם להתייחסות הותמ"ל, שטח התכנית הורחב בהחלטת ישיבת קבינט הדיור מיום 13/8/2018 בכ-1000 דונם משטח של 1,100 דונם לשטח של כ-2,100 דונם. בצו ההכרזה שבא לאחרי התיקון מיום 29/04/19 נפלה טעות סופר והוא לא כלל את השטחים שהורחבו. לפיכך הוצא צו הכרזה נוסף ביום 19/05/19 אשר כלל את שטחו של המתנגד בהתאם להחלטת קבינט הדיור.

(2) אי הכללת חלקה 31 באיחוד וחלוקה:

לדחות את ההתנגדות. ראו סעי' 3 להמלצת החוקר להתנגדות מס' 7 של ועדה מקומית עירון.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 104

תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדים: סעיד אבו שרקייה

המייצג: עו"ד מוחמד סובחי ג'אברין.

פרטי השטח:

גוש: 12156	חלקה: 24, 27, 33	שטח חלקה רשום:	מס' תא:
גוש: 12158	חלקה: 1	שטח חלקה רשום:	מס' תא:

עיקרי ההתנגדות:

(1) הפקעת שטח מהמתנגד בסביבת המחלף:

לבעלים שטח במערב היישוב ערערה - צמוד לכביש 65, ביעוד מאושר חקלאי בהתאם לתכנית ג-400. בשטח מבנה מגורים שנהרס חלקית, אנטנה סלולרית, סככת רפת, מבנה יביל וקונטיינר. התוכנית מסמנת אותם להריסה.

התכנית מציעה להפקיע חלק ניכר מהמקרקעין מבלי להשביח את יתרתו ע"י יעוד סחיר שישפה את המתנגד. המתנגד טוען שהיה צריך לאפשר יעוד תעשייה או מסחר סביב מחלף קרע גם בחלק הדרומי ולא ברור מדוע לא הוצע כנון כלשהו ומשכך הופלה לרעה. כמו כן דורש המתנגד לכלול את השטח שלו בטבלאות איזון והקצאה.

(2) הסדרת מבנה המגורים:

המתנגד דורש לסמן את מבנה המגורים כמגורים אי ולאפשר את הסדרתו.

(3) שיתוף ציבור:

לא נערך שיתוף ציבור והמתנגד לא קיבל הזדמנות להציג עמדתו, זאת בניגוד לנהלי מנהל התכנון ותמ"א 35.

עמדת מגישי התכנית:

(1) הפקעת שטח מהמתנגד בסביבת המחלף:

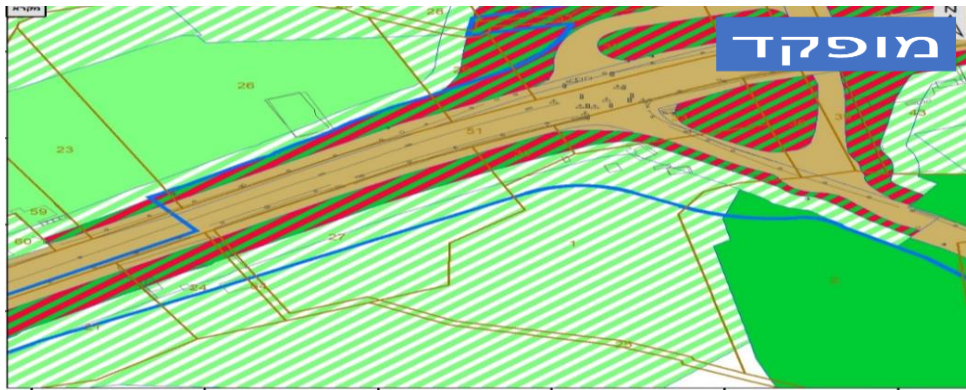
מוצע לקבל ההתנגדות. בעל הקרקע נפגע בצורה קשה משינוי התכנון והינו חריג ביחס לכלל הבעלים בתכנית. על כן מוצע לכלול את שטח המחלף שנוסף מחוץ לתת"ל 38 במתחם איחוד וחלוקה א'. בכל מקרה הפיצוי יבוא מהמדינה - בין בדרך של השתתפות במתחם או בדרך של תשלום פיצויי הפקעה.

(2) הסדרת מבנה המגורים:

מוצע לדחות ההתנגדות. המבנה ממוקם צמוד למחלף סואן ומנותק מהרצף הבנוי של היישוב - לא ניתן סביר לאשרו למגורים.

(3) שיתוף ציבור:

מוצע לדחות ההתנגדות. אזור המתנגד לא נכלל בשטח התכנון הראשוני אלא רק בדרישה להרחבת המחלף וכביש 65 בעקבות הדיון להפקדה, לכן לא זומן למפגשי שיתוף ציבור במהלך התכנון ולא היה מודע למפגשים הפומביים.



התייחסות צוות הותמ"ל

מוצע לדחות את ההתנגדות במלואה.

1) הפקעת שטח מהמתנגד בסביבת המחלף:

לעניין הכללת המתנגד בטבלאות האיזון – ראו התייחסותנו להתנגדות הועדה המקומית עירון. לגבי הכללת ההפקעות הנובעות מהרחבת מפרידן קרע בטבלאות האיזון – מוצע לדחות את ההתנגדות. הרחבת המחלף היא פועל יוצא של המלצת הבה"ת אשר בחנה את צרכי התנועה במרחב ואדי ערה בראיה ארוכת טווח ובהתאם למגמות גידול עתידיות באזור. התכנון התנועתי וההנדסי של המחלף נעשה בתאום מלא עם חברת נתיבי ישראל, והטמיע צרכים מערכתיים כגון נתיב תחבורה ציבורית המשרת את כלל הישובים בסביבה, ומערך התחברויות שתפקידו לשמור על רמת שירות תנועתית גבוהה לאורך הכביש לטובת כלל המשתמשים. מדובר בשאלה תכנונית - מחלף על דרך ארצית אכן משרת גם את תושבי השכונה אולם לא יותר ממה שהוא משרת את צרכי כלל הישוב והמרחב. העובדה שתכנית מובילה לתכנון של מחלף על דרך ארצית - אינו הופך את המחלף למשרת באופן בלעדי את השכונה והדבר נכון גם במקרה הזה. לכן, בהתאם להנחיות המשנה ליועץ המשפטי לממשלה ולפסיקה הקיימת במקרים כאלו - לא ניתן להכליל את השטח בטבלאות האיזון.

2) הסדרת מבנה המגורים:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התכנית. אין כל הצדקה תכנונית וככול הנראה גם היתכנות סביבתית לאפשר מגורים בסמיכות כה גדולה למחלף.

3) שיתוף ציבור:

התכנית כללה מהלך רחב לשיתוף הציבור לכל אורכו של תהליך התכנון. בשל העובדה כי הצורך בהרחבת מפרידן קרקע ותכנונו נעשו בשלביו המאוחרים של התהליך - לא זומן המתנגד למפגשים שנעשו קודם לכן עם יתר בעלי העניין (על תהליך שיתוף הציבור עצמו ראו במענה להתנגדות מר סעד עקל). יחד עם זאת חשוב להדגיש כי הוראות החוק אינן מחייבות את שיתוף כל בעלי העניין טרם הפקדת התכנית להתנגדויות. למתנגד ניתנה ההזדמנות לשטוח את טענותיו בכתב ההתנגדות ובשימוע וכך הוא עשה.

המלצות החוקר:

(1) הפקעת שטח מהמתנגד בסביבת המחלף: **לדחות את ההתנגדות.** ראו סעי' 3 להמלצת החוקר להתנגדות מס' 7 של ועדה מקומית עירון.

(2) הסדרת מבנה המגורים:

לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התכנית וצוות הותמ"ל. המבנה ממוקם צמוד למחלף סואן ומנותק מהרצף הבנוי של היישוב ולכן מבחינה תכנונית נקבע לא יתאפשרו מגורים בסמיכות כה גדולה אליו.

(3) שיתוף ציבור:

לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התוכנית וצוות הותמ"ל.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 33 | תאריך שימוע: 02/12/2019

המתנגדים: פז חברת נפט וגיא עירון בע"מ

המייצג: עו"ד עמינדב בלוזר

עיקרי ההתנגדות:

(1) התוכנית חורגת מסמכות הותמ"ל:

השינויים שהתכנית מציעה במפרידן כפר קרע חורגים מהסמכות שניתנה בחוק לקידום "מתחם מועדף לדיור" בהתאם למטרותיו. לא ניתן לבצע את התיקונים המוצעים במסגרת ותמ"ל. יש לבטל את ההחלטה לתקן את גבולות ההכרזה ולכלול את המחלף בגבולותיו ערב הדיון להפקדת התכנית. מחומר הרקע עולה שהמחלפון משרת ומושפע באופן ישיר מהתנועה המגיעה לאו דווקא ממתחם הדיור אלא מכלל תחום היישוב ערערה ומישובים אחרים.

(2) פגיעה בתחנת דלק קיימת:

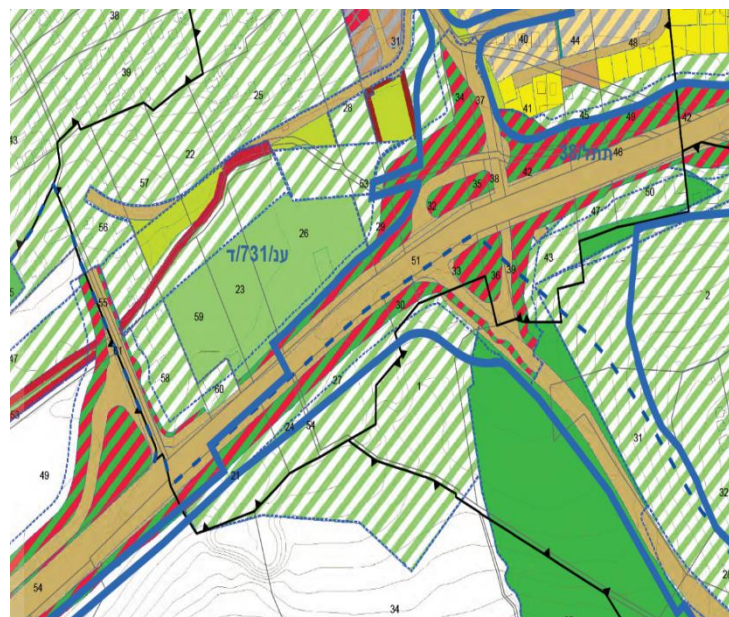
המתנגדים בעלי זכויות בתחנת הדלק על כביש 65 בדופן הצפוני בכניסה לכפר קרע. תחנת הדלק מחוץ לקו הכחול. כמו כן הם מחזיקים קרקע (חלקה 21) שחלקה הופקע במסגרת תת"ל 38 ועתה התכנית מציעה הפקעה נוספת. לתחנה כניסה ישירה מכביש 65 הן במצב הקיים והן במצב התכנוני העתידי לפי תת"ל 38. התכנית תפגע פגיעה משמעותית בתחנה בשל כך שהיא מבטלת את הכניסה אליה מכביש 65. זכויות המתנגדים לא נשקלו במסגרת התכנון. היה צריך לשקול חלופות שפגיעתן פחותה או לבטל כליל את השינוי התכנוני. תת"ל 38 שמרה על הכניסה. כביש השירות המוצע מיותר ונעדר כל צורך תחבורתי.

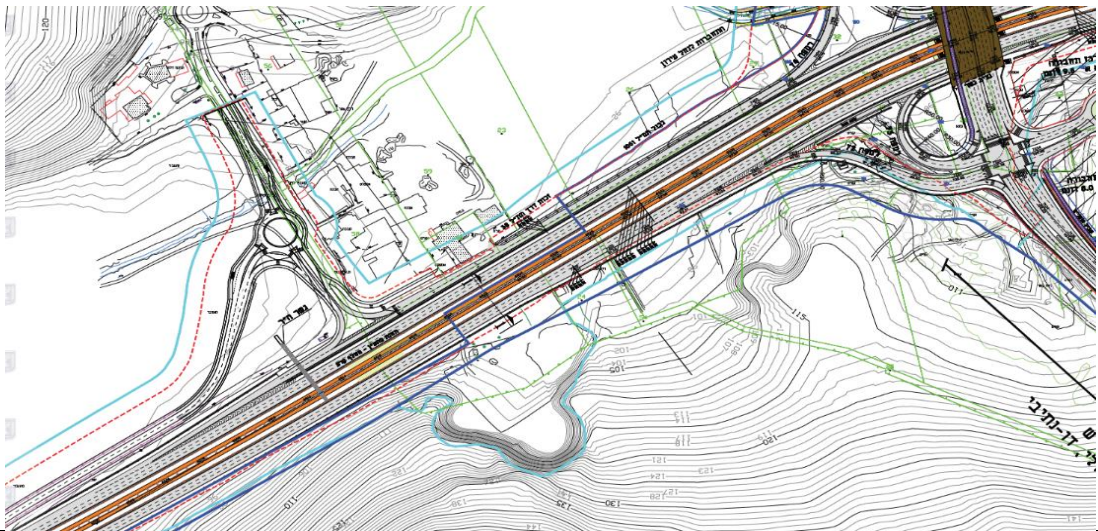
(3) הפקעה מחלקה 21:

הרחבת ההפקעה של חלקה 21 מיותרת ונעדרת כל הצדקה תכנונית.

עמדת מגישי התכנית:

מענה לסעיפים 1-3 – הפתרון התנועתי בכביש 65 נערך בתאום מתכנני כביש 65 מטעם נתיבי ישראל. השינוי הכולל את כביש השירות המוצע נובע מהעומסים בכביש. ההרחבה נדרשת במסגרת התאמת כביש 65 ומחלפון קרע להיקפי התנועה הצפויים.





התייחסות צוות הותמ"ל

(1) **התוכנית חורגת מסמכות הותמ"ל:**

הרחבת המחלף היא פועל יוצא של המלצת הבה"ת אשר בחנה את צרכי התנועה במרחב ואדי ערה בראיה ארוכת טווח ובהתאם למגמות גידול עתידיות באזור. התכנון התנועתי וההנדסי של המחלף נעשה בתאום מלא עם חברת נתיבי ישראל, והטמיע צרכים מערכתיים כגון נתיב תחבורה ציבורית המשרת את כלל היישובים בסביבה, ומערך התחברויות שתפקידו לשמור על רמת שירות תנועתית גבוהה לאורך הכביש לטובת כלל המשתמשים. תחזיות התנועה כפי שהוצגה בה"ת לא הובאו בחשבון בתת"ל 38 ולכן מחייבות במסגרת התמ"ל שדרוג משמעותי של המחלף. אין מניעה על פי חוק הותמ"ל לכלול בתחום תכנית מועדפת לדיור מחלף ששדרוגו נדרש בין היתר על מנת לשרת את אוכלוסיית התכנית. מחלף קרע, ככל מחלף אחר, משרת תנועות ממוגוון ישובים במרחב - אולם אין בכך כדי למנוע שדרוגו במסגרת הותמ"ל.

(2) **פגיעה בתחנת דלק קיימת:**

התכנון התנועתי וההנדסי של המחלף נערך בתאום עם מתכנני כביש 65 בנתיבי ישראל. הנגשת תחנת הדלק באמצעות דרך שירות וביטול הכניסה הישירה נועדו להגביר את רמת השירות התנועתית במחלף תוך שמירה על בטיחות משתמשי הדרך. למעשה, הגדלת רמת השירות והיקף הנוסעים בכביש עשויה דווקא לתרום להם ולא מהווה בהכרח פגיעה כפי שטענו.

(3) **הפקעה מחלקה 21:**

ההפקעה הנוספת בחלקה 21 נדרשת לצורך הרחבת כביש 65 לטובת נת"צ לאורך הכביש. הצורך בנת"צ לאורך כביש 65 עלה במסגרת התאום שנערך עם חברת נת"י. הצורך בנת"צ לא עמד לנגד עיני המתכננים במסגרת תת"ל 38 וזוהה בשלב מאוחר יותר.

המלצות החוקר:

- (1) **התוכנית חורגת מסמכות הותמ"ל:**
לדחות את ההתנגדות. אין מניעה על פי חוק הותמ"ל לכלול בתחום תכנית מועדפת לדיור מחלף ששדרוגו נדרש בין היתר על מנת לשרת את אוכלוסיית התוכנית.
- (2) **פגיעה בתחנת דלק קיימת:**
לדחות את ההתנגדות. התכנון התנועתי וההנדסי של המחלף נערך בתאום עם נת"י. הנגשת תחנת הדלק באמצעות דרך שרות וביטול הכניסה הישירה נועדו להגביר את רמת השירות התנועתית במחלף תוך שמירה על בטיחות משתמשי הדרך.
- (3) **הפקעה מחלקה 21:**
לדחות את ההתנגדות. ראו סעי' 2.

נספח 1: רשימת התנגדויות והנחיות לעדכון על-פי המלצת החוקר התאמת גבולות המגרשים

מס' התנגדות	מהות הבדיקה
11 אברהים מרזוק	יש לבחון שינוי בחלוקה הפנימית בחלקה לאחר הפרשה 32%.
12 גימאל יוסף סאלח	יש לבחון שינוי בחלוקה הפנימית בחלקה לאחר הפרשה 32%.
13 זיאד נגאח	יש לבחון שינוי בחלוקה הפנימית בחלקה לאחר הפרשה 32%.
14 שיכה אלמאזה	יש לבחון שינוי בחלוקה הפנימית בחלקה בהתאם להתנגדויות גובלות ובהתאם לזכויות לאחר הפרשה 32%.
15 אבו הלאל עלי	יש לכלול שטח המתנגד במתחם או"ח א1 – תוך התאמת גודל המגרשים ותוואי השבילים לפי הזכויות.
16 יונס נביל ויונס חמזה	יש לבחון העברת השביל בתא שטח 203 בין תאי השטח 3315 ו-3316 בהתאם למצב הקיים בשטח.
17 סאלם גזאמוי	לבחון שינוי בחלוקה הפנימית בחלקה בהתאם להתנגדויות גובלות בהתאם לזכויות לאחר הפרשה 32%.
19 מוחמד מוסלח יונס	יש לבחון הסטת צומת הדרכים 6/22 ושינוי התווית הדרכים 6,16 למניעת פגיעה במבנה קיים בהיתר. שינוי ייעוד תא שטח 738 לייעוד מגורים ומסחר. יצירת מגרש עבור זכויות המתנגד. עדכון גדלי מגרשים בהתאם לזכויות הבעלים בחלקה אחרי הפרשה 32%.
20 מחמוד ראשיד	חלקה 12177/44 - בחינת הקצאת כל הזכויות בתחום החלקה ושינוי גדלי מגרשים בהתאם לזכויות לאחר הפרשה 32%. חלקה 12168/20 – כנ"ל (בחלקה זו נערך שינוי בגבול התכנית במענה להתנגדות רשות העתיקות) חלקה 12158/18 – יש לבחון יצירת מתחם או"ח נוסף א1 הכולל שטחי מאושרים לבנייה ע"פ ע"פ/ע"פ 124.
21 אבו עקל ראיד	יש לבחון שינוי בחלוקה הפנימית בחלקה לאחר הפרשה 32%.
22 סאאד עקל	יש לבחון חלוקה של השביל המסומן מצפון וממזרח למגרש המתנגד מס' 1234 – כך שהחלק הסמוך לקיר התומך יוגדר שטח ציבורי פתוח ולא תתאפשר בו חנייה.
23 מוחמד חוסין אחמד עבדאללה שייך עבד (חבאיב)	יש לבחון שינוי שטחי מגרשים ושבילים בחלקה והתאמת גדלי המגרשים בחלקה לזכויות הבעלים השונים לאחר הפרשה 32%.
24 עבד אלכרים יחיא דיאב ונוספים	יש לבחון מחדש את תוואי דרך מס' 31 וצומת 9/31 תוך התחשבות במבנים הקיימים. כמו כן - שינוי מיקום שצ"פ, שינוי מיקום וגודל מגרשים בהתאם לזכויות הבעלים לאחר הפרשה ותוך התחשבות במידת האפשר בתשריט חלוקה מוסכם.
25 יורשי המנוח מחמוד (אלחגי) מוחמד סולימאן יונס	המלצתי תינתן במסגרת הדו"ח הסופי
26 מוחמד עבדאללה אחמד עבדאללה שייך עבד (חבאיב) ת"ז 021446406 –	יש לבחון שינוי שטחי מגרשים ושבילים בחלקה והתאמת גדלי המגרשים לזכויות הבעלים השונים לאחר הפרשה.
27 אחמד עבדאללה אחמד עבדאללה שייך עבד (חבאיב)	יש לבחון הגדלת מגרש 1272 בהתאם לזכויות לאחר הפרשה.
28	יש לבחון הגדלת מגרש 1318 בהתאם לזכויות רשומות בטאבו לאחר הפרשה 32%.

מס' התנגדות	מהות הבדיקה
ראיד האני עבדאלהה אחמד עבדאללה שייך עבד (חבאיב)	
29 יורשי המנוח עבד עווד מסארווה (מוחמד אבן שרקיה ונוספים)	יש לבחון שינוי במערך השבילים והשצ"פים בחלקה ושינוי שטחי מגרשים בהתאם לזכויות הבעלים בהתחשבות במידת האפשר בתשריטי חלוקה מוסכמים.
30 ויגיה סלימאן ושיך חליל	יש לבחון עדכון גבולות מגרשים ע"פ חלוקה מוסכמת לאחר הפרשה של 32%.
31 עלי שפיק, מחמוד מאגד, מסעוד רפיק מסעוד	יש לבחון הוספת שביל גישה על פי חלוקה מוסכמת, וכן שינוי שטח, מספר וגבולות מגרשים בהתאם לזכויות הבעלים אחרי הפרשה 32%.
32 יונס עבד אלסלאם אסעד ואחרים	תבחן החלפה במיקום שצ"פ 391 ומגרש מגורים 1035. יש לבחון התאמת הגבול המערבי במגרשים 1002,3121 לגבול החלקה המקורי.
35 בדיע יונס	יש לבחון ביטול שצ"פ מס' 437 והגדלת שטחם של חלק מהמגרשים כך ששטחם יתאים לזכויות המתנגד לאחר הפרשה 32%.
36 אחמד מסארווה	יש לבחון שינוי התוויית שבילים כדי לשמור על גדרות קיימים.
37 נואל מחמוד סעאדה	יש לבחון הגדלת שטח המגרשים מס' 1102, 1134 כך ששטחם המצרפי יהיה על פי זכויות המתנגדים לאחר הפרשה 32%.
38 נאהדה פוראני	יש לבחון הגדלת שטח מגרש 1100 לכיוון צפון על פי זכויות המתנגדת לאחר הפרשה 32%.
39 ראשד יונס ומשפחתו	יש לבחון עריכת איזון בנפרד לכל אחת מהחלקות 11,17 וכן עדכון גדלי המגרשים בשתי החלקות בהתאם לזכויות לאחר הפרשה 32% תוך התאמה במידת האפשר לתשריט החלוקה. כמו כן לבחון שינוי ייעוד תא שטח מס' 742 למגורים ומסחר.
40 עבדאלפתח ומוחמד אחמד דאר מסעוד	יש לבחון הגדלת גבול התוכנית בכ-150 מ"ר כך שיכלול את כל השטח הרשום של המתנגדים. הקצאת שני מגרשים בגודל זהה לאחר הפרשה 32%.
41 חברת בלאדי סנטר	יש לבחון ביטול שביל מס' 285, דיוק תוואי דרך מס' 53 בהתאם למצב הקיים בשטח, ודיוק גבול השצ"פ בהתאם למצב הקיים בשטח. הקצאת מגרשים עדכנית תעשה בהתאם לזכויות לאחר הפרשה 32%.
42 מוחמד אסלי	יש לבחון עדכון שטח מגרש מס' 778 בהתאם לעדכון אפשרי בתוואי דרך מס' 6 ולזכויות המתנגד לאחר הפרשה 32%.
43 סעדה אחמד סלאמה	יש לבחון עדכון גדלי המגרשים בחלקה 17 בהתאם לזכויות לאחר הפרשה 32% תוך התאמה במידת האפשר לתשריט החלוקה.
44 עאיד אברהים יונס	לבחון ביטול שביל מס' 285.
45 יונס פארס עלי בשם בני משפחתו	המלצתי תינתן במסגרת הדו"ח הסופי.
46 יורשי חדרה עלי חליל אבו שרקיה	יש לבחון עדכון גדלי המגרשים בחלקה 17 בהתאם לזכויות ולעסקאות לאחר הפרשה 32% והקצאת מגרשים נפרדים לרמ"י על פי שטח העסקה.
47 גימיל מראזקה	יש לבחון יצירת חלוקה חדשה בחלקה 22 עבור זכויות המתנגד – תוך התאמה במידת האפשר לתשריט החלוקה בגוף ההתנגדות.
48 מוסטפא, מוחמד, מחמוד, אחמד שריף דאר מולחם	יש לבחון עדכון שטח מגרשים 601-603 על פי זכויות המתנגדים באזור התעסוקה בחלקות 12166/24, 12167/11.
49 עקל סמארה	יש לבחון עדכון גדלי המגרשים בחלקה 25 בהתאם לזכויות לאחר הפרשה 32% תוך התאמה במידת האפשר לתשריט החלוקה הכנת מגרשים ע"פ זכויות המתנגד.

מס' התנגדות	מהות הבדיקה
50 עומר מוסלח ג'אמל	חלקה 12166/25 - לבחון עדכון גבול מגרשים 1232, 1451 כך ששטחם יהיה אחיד ושינוי חלק משטח השביל ממזרח למגרש המתנגד לשצ"פ. חלקה 12167/12 - לבחון עדכון חלוקת המגרשים בחלקה בהתאם לזכויות המתנגד.
51 מופיד צידאוי	יש לבחון עדכון שטח מגרשים 1210, 1211 על פי זכויות המתנגד לאחר הפרשה 32%.
52 מונתהא מסארוה ופאטמה יונס	יש לבחון עדכון שטח מגרשים 1224, 1455 על פי זכויות המתנגדים לאחר הפרשה 32%.
53 פרג מחמוד עקל	יש לבחון בחינת עדכון שטח מגרש 1235 על פי זכויות המתנגד לאחר הפרשה 32%. בחינת ביטול שביל ממערב למגרש זה.
54 מחמוד מוחמד עקל	יש לבחון בחינת דיוק גבול דרומי של מגרש 1231 על פי קיר קיים בשטח.
55 מחמוד עקל	המלצתי תינתן במסגרת הדו"ח הסופי
56 מחמוד חסן סאלם	לבחון הגדלת שטח המגרשים 1288, 1287 על פי זכויות המתנגד לאחר הפרשה 32%.
57 בדר וחוסין מחמוד מרזוק	יש לבחון יצירת שני מגרשים עבור זכויות המתנגדים לאחר הפרשה 32%.
58 וסים חסאן עקל ומוחמד חסן עקל	לבחון עדכון שטח ומיקום מגרשים 1448, 1449 על פי זכויות המתנגד לאחר הפרשה 32%.
59 חוסאם אסעד יונס	יש לבחון קביעת גבול צפוני של המגרשים בהתאם לגבול החלקה. כמו כן העברת שביל 282 ושצ"פ 432 לצד הדרומי של החלקה.
60 מחמוד מסארוה	המלצתי תינתן במסגרת הדו"ח הסופי.
61 עומר מוסלח ג'אמל	חלקה 12166/25 - לבחון עדכון גבול מגרשים 1232, 1451 כך ששטחם יהיה אחיד ושינוי חלק משטח השביל ממזרח למגרש המתנגד לשצ"פ. חלקה 12167/12 - לבחון עדכון חלוקת המגרשים בחלקה בהתאם לזכויות המתנגד.
62 רבאב יונס	יש לבחון שינוי צורת מגרש 1611 לצורה רגולרית והפרדתו בשביל ציבורי ממגרשים עבור בעלים אחרים.
63 מחמוד מוחמד אבו עקל ונוספים	יש לבחון עדכון גבולות מגרש מאושר 1760 ע"פ תוכנית מדידה וגדרות בשטח, ועדכון שטח מגרשים 1810 1809 על פי הזכויות הכוללות לאחר הפרשה 32% מהשטח שנכנס בייעוד חקלאי.
64 יורשי חסן סלאח עבד אלכרים אבו עקל –	חלקה 12174/19 - לבחון עדכון גבולות מגרש מאושר 1759 ע"פ גדרות בשטח, וכן עדכון שטח מגרשים 1808 1807 על פי הזכויות הכוללות לאחר הפרשה 32% מהשטח שנכנס בייעוד חקלאי. חלקה 12177/24 – יש לבחון עדכון שטח מגרש 1365 על פי זכויות המתנגדים לאחר הפרשה 32%.
65 סולימאן אבו מלחם	יש לבחון עדכון שטח ופריסת מגרשים בחלקה 12176/23 בהתאם לזכויות ולעסקאות לאחר הפרשה 32%.
66 עזבון המנוח מחמוד דאר סייף	יש לבחון עדכון תוואי דרכים ושבילים ופריסת מגרשים בחלקה 23 תוך התאמה במידת האפשר לתשריט חלוקה מוסכם ולקירות קיימים בשטח. התאמת שטח מגרשים לזכויות הבעלים השונים לאחר הפרשה 32%. כמו כן לבחון שינוי ייעוד מגרשים מצפון לדרך מס' 27 מייעוד מגורים ומסחר לייעוד מגורים (למעט מגרשים ליד הכביש הראשי דרך מס' 4).
67 שאהר סעיד קובהא	יש לבחון עדכון גודל שטח מגרש 3510 על פי זכויות המתנגד לאחר הפרשה 32%, וכן חלוקה לשני מגרשים 3510, 3511.
68 מוחמד סלים ג'אמל	יש לבחון צמצום שטח מגרש 1831 תוך הגדלת מגרש 1832 לכיוון דרום כך שתתאפשר בניית בית נוסף. כמו כן לבחון את הצורך בביטול מגרשים 1833, 1834.

מס' התנגדות	מהות הבדיקה
69 דיאב אחמד ח'אלד ונוספים	יש לבחון עדכון תוואי דרכים ושבילים ופריסת מגרשים בחלקה תוך התאמה במידת האפשר לתשריט חלוקה מוסכם. התאמת שטח מגרשים לזכויות הבעלים השונים לאחר הפרשה 32%. מבוקש לבחון עדכון שטח מגרש 1830 בהתאם להסכם המכר.
70 עמאד אגבריה	יש לבחון עדכון שטח מגרש 1513 בהתאם לזכויות המתנגד לאחר הפרשה 32%.
71 למיא אבו רימא	יש לבחון עדכון שטח מגרש 3264 עבור זכויות המתנגדת.
72 עלי ג'והג'אה	המלצתי תינתן במסגרת הדו"ח הסופי.
73 מוחמד בסאם עקל	יש לבחון עדכון שטח מגרשים 1301,1304 על פי זכויות המתנגד לאחר הפרשה 32%.
74 מוסטפא, איאד מחמוד, שכיב זוהיר מרעי	יש לבחון בחינת שינוי שטחי המגרשים ככל שיוחלט על שינוי בהפרשות כפיצוי למחוברים.
75 עבד אלחפז אבו עקל	חלקה 12177/38 – מבוקש לבחון עדכון גבולות מגרשים ע"פ חלוקה מוסכמת בין התושבים ושעור הפרשה 32%. חלקה 12177/22 – מבוקש לבחון עדכון גבולות שבילים ומגרשים בהתאם להצעת המתנגדים בחלקה.
76 פאתן אבראהים יונס	המלצתי תינתן במסגרת הדו"ח הסופי.
77 עבד אלוהאב קבלן	המלצתי תינתן במסגרת הדו"ח הסופי.
78 אחמד אבו שרקה	יש לבחון עדכון שטח מגרש 2152 וזכויות בניה על פי זכויות המתנגד לאחר הפרשה 32% המגרש והקצאתו להימנותא. לצורך התאמת שטחים יש לבחון שינוי התוויית שבילים בחלקה.
79 מוניב אבראהים יונס	יש לבחון התאמת שטח מגרשים 1323, 1330 בהתאם לזכויות המתנגד לאחר הפרשה 32%.
80 מחמוד חוסין סאלם עקל	יש לבחון העברת שביל בחלק המערבי של מגרש 1270 במקום בחלק הדרומי המהווה גישה למגרש 1271. יש לבחון התאמת שטח מגרשים 1270,1271 ככל הניתן לזכויות המתנגדים לאחר הפרשה 32%.
81 מחמוד חוסין עקל ווגיה אברהים מוחמד מרעי	יש לבחון העברת שביל בחלק המערבי של מגרש 1270 במקום בחלק הדרומי המהווה גישה למגרש 1271. יש לבחון התאמת שטח מגרשים 1270,1271 ככל הניתן לזכויות המתנגדים לאחר הפרשה 32%.
82 מוחמד חוסין שיד עבד	יש לבחון עדכון פריסת שבילים ומגרשים ושטח מגרשים בחלקה 19 בהתאם לזכויות הבעלים השונים והפרשה 32%.
83 עבד אלוהאב מחמוד חבאיב	יש לבחון עדכון פריסת שבילים ומגרשים ושטח מגרשים בחלקה 19 בהתאם לזכויות הבעלים השונים והפרשה 32%.
84 אבו שעלה פתחיה	יש לבחון עדכון פריסת שבילים ומגרשים ושטח מגרשים בחלקה 19 בהתאם לזכויות הבעלים השונים והפרשה 32%.
85 ספיה חדר עקל	יש לבחון יצירת שישה מגרשים חדשים צמודים עבור זכויות המתנגדת בסמוך ככל הניתן לחלקת המקור.
86 אבו עקל שריף	המלצתי תינתן במסגרת הדו"ח הסופי.
87 עקל בסאם סלימאן	יש לבחון הגדלת הפרשה לצורכי ציבור בהתחשב במבנים הקיימים.
88 מוחמד חסן סאלם עקל	יש לבחון עדכון גבולות שבילים ומגרשים בחלקה 22 בהתאם להצעה התכנונית של המתנגדים.
89 גוהאנה נביל חסן אחמד	יש לבחון פריסת גבולות מגרשים ושבילים לפי מצב קיים ותשריט הפרשה מוסכם.
90 מחמוד חסן סאלם עקל ואחמד ומוחמד ועבד אלטיף ועבד אלחפז חסן סאלם עקל	יש לבחון עדכון גבולות שבילים ומגרשים בחלקה 22 בהתאם להצעה התכנונית של המתנגדים.
91 מחמוד חסן סאלם	יש לבחון הגדלת תאי שטח 1288 ו-1287 על פי זכויות המתנגד לאחר הפרשה 32%. שינוי צורת המגרשים לצורה רגולרית ככל הניתן.

מס' התנגדות	מהות הבדיקה
92 חאתם אסד עיסא	יש לבחון עדכון פריסת גבולות שבילים, מגרשים, ושטח מגרשים בחלקה 23 בהתאם לזכויות הבעלים השונים והפרשה 32%.
93 עטף טסאד עיסא	יש לבחון עדכון פריסת שבילים ומגרשים ושטח מגרשים בחלקה 23 בהתאם למצב בשטח ולזכויות הבעלים השונים והפרשה 32%.
94 סאמר עקל, עקל מגיאדלה פוראת	יש לבחון פיצול מגרש 1305 ל-3 מגרשים שאחד מהם עבור זכויות המתנגדים.
95 מחמוד עווד מסארוה ונוספים (13 מתנגדים)	יש לבחון עדכון פריסת שבילים ומגרשים ושטח מגרשים בהתאם לזכויות הבעלים השונים והפרשה 32% תוך התחשבות במידת האפשר בתשריט שהתקבל מהמתנגדים.
96 אחמד עבד אלכרים ח'דר עקל	עדכון פריסת שבילים ומגרשים ושטח מגרשים בחלקה 24 בהתאם לזכויות הבעלים השונים והפרשה 32% תוך התחשבות במידת האפשר בתשריט החלוקה.
97 אחמד מוחמד סלאח עקל	יש לבחון תיקון גבולות מגרשים בהתאם לתשריט החלוקה המוסכם והפרשה של 32% לצורכי ציבור.
98 עבד אל עטיף חסן עקל	יש לבחון עדכון שטח ופריסה של תאי שטח 1292, 1293 בהתאם לזכויות המתנגד ולתשריט החלוקה המוסכם.
99 סאמי יונס	יש להציג הפרדה בהקצאות למדינה ולפרטיים בין חלקה 12177/44 לחלקות אחרות. כמו כן עדכון פריסה ושטח מגרשים בחלקה המוקצים למדינה ולפרטיים. קביעת שטח המגרשים תתחשב ככל הניתן בנתונים שהובאו בהתנגדות.
100 שייך חליל שאדי	יש לבחון עדכון גבולות מגרשים ע"פ חלוקה מוסכמת בין התושבים ושעור הפרשה 32%. כמו כן עדכון מיקום שביל 234 ושיוך מגרש 1450 למתנגד.
101 חליל ומוחמד יונס	המלצתי תינתן במסגרת הדו"ח הסופי.
102 יונס אחמד ויונס יוסף (חוות אליעז)	יש לבחון עדכון גבולות מגרשים ע"פ חלוקה מוסכמת בין התושבים ושעור הפרשה 32%. כמו כן יש לבחון ביטול שצ"פ 392, שינוי מיקום דרכים כדי לשמר אפשרות להמשיך את פעילותה של חוות הסוסים בשימוש חורג.
103 יונס מחמוד מוסלח	יש לבחון עדכון גבולות מגרשים ע"פ חלוקה מוסכמת בין התושבים ושעור הפרשה 32%.
105 יונס פארס עלי	יש לבחון עדכון גדלי המגרשים בחלקה 25 בהתאם לזכויות לאחר הפרשה 32% תוך התאמה במידת האפשר לתשריט החלוקה.
106 זיאד אבו עקל	יש לבחון העברת השביל בתא שטח 203 בין תאי השטח 3315 ו-3316 בהתאם למצב הקיים בשטח.
107 יוסף אבו עקל	יש להבטיח בנספח הבינוי כי במסגרת השביל הציבורי בתא שטח 241 או במסגרת הרחוב יסומנו כחוק חניה או חניות נכה לטובת המתנגד.
108 עבד מסרואה (גם בשם אחיו מסרואה ג'מאל, מסרואה ג'מיל ומצרואה עבד אל נאסר)	יש לבחון עדכון גבולות מגרשים ע"פ חלוקה מוסכמת בין התושבים ושעור הפרשה 32%.
109 בשיר עארף רושדי	יש לבחון עדכון גבולות תא שטח 773 בהתאם למצב בשטח ולתוכנית מאושרת.
110 יונס פארס עלי בשם בני משפחתו	המלצתי תינתן במסגרת הדו"ח הסופי.