

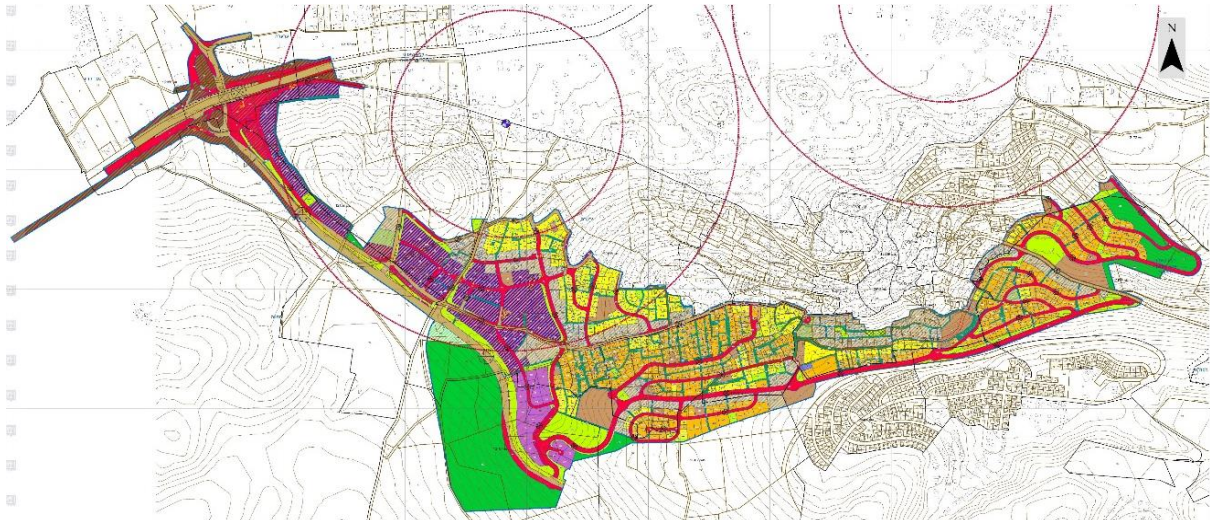
דו"ח חוקר

תמ"ל / 1061

מתחם דרומי ערעה

דו"ח חוקר

עו"ד ליאור עמידור



04 מאי 2021

כ"ב אייר תשפ"א

תוכן

6.....	על התוכנית:
7.....	אבני דרך בקידום התוכנית:
8.....	המלצות כלליות:
8.....	1. הפרשות אחידות לצורכי ציבור ושחזור זכויות
8.....	2. שמירה על כללים אחידים בקביעת קווי בניין
9.....	3. רישום במושעא ומיקום מגרש התמורה
9.....	4. פסילת התנגדויות שהוגשו בניגוד לקבוע בסעיף 106 (ב)
9.....	5. בקשות לשינויים במיקום מגרש התמורה וגבולותיו
10.....	6. שיתוף הציבור:
10.....	הדו"ח המפורט:
10.....	הדו"ח מורכב משלושה פרקים כדלקמן:
10.....	פרק 1
10.....	המתנגדים: אברהים מרזוק
11.....	המתנגדים: ג'מאל יוסף סאלח
12.....	המתנגדים: זייד נגאח
12.....	המתנגדת: שיכה אלמאזה
13.....	המתנגדים: אבו הלאל עלי
14.....	המתנגדים: יונס נביל ויונס חמזה
14.....	המתנגדת: סאלם גזמאוי
15.....	המתנגדים: אבו עקל ראיד
16.....	המתנגדים: יורשי המנוח חוסין אחמד עבדאללה שייך עבד (חבאיב) ז"ל
17.....	המתנגדים: עבד אלכרים יחיא דיאב ונוספים
17.....	המתנגד: מוחמד עבדאללה אחמד עבדאללה שייך עבד (חבאיב) ת"ז 021446406 – חלקה 19
18.....	המתנגד: אחמד עבדאללה אחמד עבדאללה שייך עבד (חבאיב)
19.....	המתנגד: ראיד האני עבדאללה אחמד עבדאללה שייך עבד (חבאיב)
19.....	המתנגדים: ו'גיה סלימאן ושיך חליל
20.....	המתנגדים: עלי שפיק, מחמוד מאגד, מסעוד רפיק מסעוד
21.....	המתנגדים: יונס עבד אלסלאם אסעד ואחרים
22.....	המתנגדים: אחמד מסארווה
22.....	המתנגדים: ראשיד יונס ומשפחתו
23.....	המתנגדים: עבדאלפתח ומוחמד אחמד דאר מסעוד
24.....	המתנגדים: חברת בלאדי סנטר
26.....	המתנגדים: מוחמד עסלי
27.....	המתנגדים: יורשי חדרה עלי חליל אבו שרקיה וחלימה עלי חליל מצרי
28.....	המתנגדים: מופיד צידאוי
28.....	המתנגדים: פרג' מחמוד עקל
29.....	המתנגדים: מחמוד מוחמד סאלם עקל
30.....	המתנגדים: מחמוד עקל
31.....	המתנגדים: מחמוד חסן סאלם עקל
32.....	המתנגדים: בדר וחוסין מחמוד מרזוק
33.....	המתנגדים: חוסאם אסעד יונס

33	המתנגדים : מחמוד מסארוה
35	המתנגדים : יורשי חסן סלאח עבד אלכרים אבו עקל
36	המתנגדים : סולימאן אבו מלחם
37	המתנגדים : עזבון המנוח מחמוד דאר סייף
38	המתנגדים : שאהר סעיד קובהא
39	המתנגדים : דיאב אחמד ח'אלד ואח' (9 מתנגדים)
40	המתנגדים : למיא אבו רימא
41	המתנגדים : עלי ג'והג'אה
43	המתנגדים : עבד אלחפיז אבו עקל
44	המתנגדת: פאתן אבראהים יונס
45	המתנגד : עבד אלוהאב קבלן
46	המתנגדים : מחמוד חוסין סאלם עקל ואח'
46	המתנגדים : מוחמד חוסין שייך עבד
47	המתנגדים : אבו שעלה פתחיה
47	המתנגדת: ספיה חדר עקל
48	המתנגדים : מוחמד חסן סאלם עקל
48	המתנגדים : גוהאנה נביל חסן אחמד
49	המתנגדים : מחמוד חסן סאלם עקל ואחמד ומוחמד ועבד אלטיף ועבד אלחפיז חסן סאלם עקל
50	המתנגדים : מחמוד חסן סאלם
50	המתנגדים : מחמוד עווד מסארוה ואח' (13 מתנגדים)
52	המתנגדים : אחמד עבד אלכרים ח'דר עקל
53	המתנגד: עבד אל עטיף חסן עקל
53	המתנגדים : סאמי יונס
54	המתנגדים : שייך חליל שאדי
55	המתנגדים : חליל ומוחמד יונס
56	המתנגדים : יונס אחמד ויונס יוסף (חוות אליען)
57	המתנגדים : זיאד אבו עקל
58	המתנגדים : יוסף אבו עקל
59	המתנגדים : יונס פארס עלי בשם בני משפחתו
60	פרק 2
60	המתנגדת: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עירון
64	המתנגדת: הקרן הקיימת לישראל
65	המתנגדת: הימנותא
67	המתנגדים : עבד אלעזים יונס ואח'
68	המתנגדים : בדיע יונס
70	המתנגדים : עבד מסארוה (גם בשם אחיו מסארוה ג'מאל, מסארוה ג'מיל ומצארוה עבד אל נאסר)
72	המתנגדים : מחמוד מוסלח יונס
75	המתנגדים : סעדה אחמד סלאמה יונס
76	המתנגדים : מוחמד מוסלח יונס
80	המתנגדים : עאיד אבראהים יונס
82	המתנגדים : יונס פארס עלי בשם בני משפחתו (יונס אמינה, יונס דורג'אם, ינס נאז'ם, ינס כאז'ם, יונס מאזן)

83	המתנגדים : ג'מיל מראזקה ואחיו – יורשי המנוח חסן עלי מראזקה
84	המתנגדים : בשיר עארף רושדי
86	המתנגדת : נואל מחמוד סעאדה
90	המתנגדים : סאאד אבו עקל
92	המתנגדים : עומר מוסלח ג'אמל
94	המתנגד : יוסף מוסלח ג'מאל
95	המתנגדים : עקל סמארה
97	המתנגדות : מונתהא מסארוה ופאטמה יונס
98	המתנגד : יונס פארס עלי בשם נדים מוחמד יונס
100	המתנגדים : וסים חסאן עקל ומוחמד חסן עקל
101	המתנגדת : רבאב יונס
102	המתנגדים : מחמוד ראשיד
106	המתנגדים : יורשי המנוח מחמוד (אלחג') מוחמד סולימאן יונס
108	המתנגדים : אחמד מוחמד סלאח עקל
109	המתנגדים : מחמוד מוחמד אבו עקל ונוספים
110	המתנגדים : מוחמד סלים ג'אמל
112	המתנגדים : מוסטפא, מוחמד, מחמוד, אחמד שירף דאר מולחם
113	המתנגדים : מוניב אבראהים יונס
114	המתנגדים : מוחמד בסאם עקל
115	המתנגדים : עמאד אגבאריה
116	המתנגדים : מוסטפא, איאד מחמוד, שכיב זוהיר מרעי (בעלי העסק מחלבת "אלכרם")
119	המתנגדים : אחמד אבו שרקיה ובנו סאמי אבו שרקיה
121	המתנגדים : מחמוד חוסין עקל ווגיה אברהים מוחמד מרעי
122	המתנגדים : עבד אלוהאב מחמוד חבאיב
123	המתנגדים : אבו עקל שריף
125	המתנגדים : עקל בסאם סלימאן
126	המתנגדים : חאתם אסעד עיסה
128	המתנגדים : עאטף אסעד עיסה
130	המתנגדים : סאמר עקל, עקל מג'אדלה פוראת
131	המתנגדים : יורשי המנוח עבד עווד מסארוה (מוחמד אבו שרקיה ואח')
135	המתנגדים : נאהדה פוראני
136	פרק 3
136	המתנגדת : האלה עבד אלקאדר יונס
137	המתנגדים : אומילה יונס
137	המתנגד : בשיר כבהה
138	המתנגד : יונס מחמוד חסן
138	המתנגדים : רשיד ג'האן חוסין ורשיד עלאא
139	המתנגדים : מוחמד מחמוד יונס ואיעתדאל מחמוד יונס
140	המתנגד : יונס מחמוד
140	המתנגדים : דיאא סיף
141	המתנגדים : מסעוד אחמד
141	המתנגדים : בטון מואסי

142	המתנגד : מרעי האני
143	המתנגד : יוסף מוחמד אבו עקל
143	המתנגד : יונס סמיח
144	המתנגדים : מהראן סולימאן סלים עקל (בשמו ובשם אחיו)
145	המתנגדים : מחמוד סאלח אבו עקל ואח'
145	המתנגדים : אבו עקל מחמוד ג'האד
146	המתנגדים : סמיר, מהראן ונשאת עיד
147	המתנגדים : חסן עיד
148	המתנגדים : אחמד אבו כרטומה
148	המתנגדים : עמאר אבו זרקה
149	המתנגדים : עקל ואיל
149	המתנגדים : אשרף ומהראן עיד
150	המתנגדים : עביר ובלאל אבו הלאל
150	המתנגדים : האלה חבאיב, דאר עזב רפעת ודאר עזב חנאן
151	המתנגדים : דאר מולחם עמאר מחמד שריף
152	המתנגדים : חתאם סייף
152	המתנגדים : פרג' עקל
153	המתנגדים : אשרף עקל
153	המתנגדים : אחמד חוסאם אבו עקל ורביע חסאן אבו עקל
154	המתנגדים : אחמד חוסאם אבו עקל וסמייה מחמוד עקל
155	המתנגדים : אבו עקל רביע חסאן ואבו עקל אחמד חוסאם
155	המתנגדים : עוני עבד אלטיף מסעוד, בותיינה חמזה מסעוד וגמאל אחמד מסעוד
156	המתנגד : עוני עבד אלטיף מסעוד
157	המתנגדים : רשדי, פאיק, עומר ומוחמד חליל מסארווה
158	המתנגדים : אחמד אבו עקל
159	המתנגדים : נאיף אחמד עיסא וראפע אחמד עיסא
159	המתנגדת : רנא עבד אלהאדי מרזוק
160	המתנגדים : חכמת אבו סאלם ואח' (בעלי הזכויות בחלקה 25 בשלמות)
160	המתנגד : עומר חליל מסרוואה
161	המתנגד : פלאח מוחמד עקל
162	המתנגד : יונס יוסף
162	המתנגד : מאגד מוחמד סאלם עקל
163	המתנגד : נדאל פואז עמארנה
164	המתנגדות : ההתנגדות מוגשת בשם 8 אחיות ובנותיה של המנוחה מרים מוחמד מסארווה
	נספחים :
165	דוח ביניים
222	הצעות לתיקון גבולות מגרשים בתחום התכנית

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 הכלול 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 ללא היתר, מתוכם 106 בניינים בתחומים המותרים לבנייה ע"פ תוכניות מאושרות, והיתרה מחוץ לתחום התוכנית המאושרות. מספר יחידות דיור במבנים אלו מוערך בכ-650 יחידות דיור. מתן מענה להסדרת הבינוי הקיים הוא אחת המטרות העיקריות של התוכנית. התוכנית מוסיפה כ-3,750 יחידות דיור ביחס למצב המאושר וכוללת בסה"כ 4,422 יחידות דיור. מבין היחידות המתווספות, כוללת התוכנית 1,300 יחידות בקרקע המדינה, והיתרה בקרקע פרטית. שיעור ההפרשות מבעלי הקרקע הפרטיים בתכנית עומד על כ-32%.

הצפיפות הממוצעת באזורי הפיתוח החדשים בתוכנית עומדת על כ-6.5 יח"ד לדונם/נטו. בקרקע המדינה הצפיפות היא כ-8 יח"ד לדונם נטו. בקרקע הפרטית הצפיפות הממוצעת היא כ-6 יח"ד לדונם נטו.

התוכנית כוללת זכויות בנייה על שטחים עיקריים של 240 אלף מ"ר בייעוד תעסוקה ומסחר, כ-56 אלף מ"ר בייעוד תעשייה וכ-29 אלף מ"ר שטחי מסחר בייעוד מעורב מגורים ומסחר (סה"כ כ-325 אלף מ"ר).

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
02/12/19	דיון פומבי לשמיעת התנגדויות
08/12/19	דיון פומבי לשמיעת התנגדויות
02/04/20	החלטת מליאת הותמ"ל בעניין קבלת המלצות החוקר והמלצות ועדת המשנה להתנגדויות ופרסום התוכנית לפי סעיף 106ב לחוק
15/7/20	החלטת מליאה הותמ"ל בעניין תוספת זכויות בניה ויחידות דיור
9/9/20	פרסום מסמכי התכנית להתנגדויות לפי סעיף 106ב
03/11/20	דיון פומבי לשמיעת התנגדויות
05/11/20	דיון פומבי לשמיעת התנגדויות
08/11/20	דיון פומבי לשמיעת התנגדויות

ההתנגדויות שהוגשו למסמכי התוכנית שפורסמו להפקדה ביום 18/08/19 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. נוכח נכונות צוות התכנון ויזומות התכנית לקבל חלק לא מבוטל מהתנגדויות בעלי הזכויות הפרטיים, והצורך בבחינה נוספת של הצעות תכנוניות שהוצגו, הן מצד צוות התכנון והן מצד חלק מהמתנגדים, מצאתי לנכון להגיש דו"ח ביניים במסגרתו נכללו המלצות מלאות של הח"מ ביחס להתנגדויות מס' 1-10, 18, 33, 34 ו-104, בעוד שביחס להתנגדויות מס' 11-17, 19-32, 103-110 ו-105 הציג הדו"ח עקרונות כלליים ורשימת בדיקות ושינויים פרטניים לעדכון התכנית (דו"ח הביניים מצורף לדו"ח זה כנספח מס' 1).

ביום 2/4/20 דנה מליאת הותמ"ל בהמלצות דו"ח הביניים וועדת המשנה להתנגדויות, והורתה על תיקון מסמכי התכנית ופרסומם לפי סעיף 106ב לחוק, בכפוף לבחינה נוספת שנתבקשה לעניין תוספת זכויות בניה במגרשים הפרטיים לצורך הסדרת מבנים נוספים בתחום התכנית. ביום 15/7/20 דנה והחליטה הוועדה גם בעניין זה, והתוכנית פורסמה פעם נוספת לאחר הטמעת השינויים שנערכו בה ביום 9/9/2020.

בתאריכים 3/11/20, 5/11/20, 8/11/20 התקיימו השימועים למתנגדים שהגישו התנגדותם לפרסום החדש של מסמכי התכנית לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה.

כעת מוגש דו"ח סופי הכולל התייחסות מפורטת לכלל ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, הן להתנגדויות שהוגשו לאחר הפרסום הראשון ולא קיבלו מענה מלא במסגרת דו"ח הביניים, כמו גם להתנגדויות שהוגשו לאחר הפרסום השני לפי סעי' 106ב'. הנושאים העקרוניים שעלו במסגרת ההתנגדויות, בהם השימור של אתר העתיקות המוכרז "אל אחוואט", הפגיעה בבעלי זכויות ששטחם הופקע בסביבת מחלף קרע, החיץ הירוק בין היישוב ערערה לבין היישוב קציר והתאמת יעד האוכלוסייה הצפוי לתמ"א 35, התכנון המוצע של כביש 100, השלמת התכנון ע"י הצוות באמצעות התאמת גבולות המגרשים ועדכון טבלאות איזון והעיסוק במעמדו של "מסמך השיוכים" – נדונו כולם בהרחבה במסגרת המלצותיו המנומקות של הח"מ בדו"ח הביניים ובמסגרת החלטת הוועדה מיום 02/04/20.

המלצות כלליות:

1. הפרשות אחידות לצורכי ציבור ושחזור זכויות

נשמעו בפני התנגדויות ביחס הפרשות לצורכי ציבור שנעשו מחלקות שבעלות המתנגדים, ביחס להיקף הפרשה בלתי אחיד בין חלקות מקור וביחס להפקעות עבר.

המלצת החוקר: לדחות את ההתנגדות

ברי, כי כאשר עסקינן בריכוז כה-גדול של קרקעות פרטיות, אין מנוס מביצוע הפרשות לצרכי ציבור. שטחים אלו אמנם מופרשים מתחום הפרט ועוברים לתחום הכללי, אך חיוניים הם לתפקוד השטחים הפרטיים, לקישוריות שלהם עם היישוב והדרכים המובילות אליו, ובעיקר – לאיכות החיים של תושבים המתגוררים בתחום התוכנית והבאים בגבולה (רשת רחובות, שטחים פתוחים, מוסדות חינוך, דת, תרבות, פנאי ונופש וכיוצא באלה).

עם זאת, הגם שאין בכך חובה על פי דין, יש לראות בחיוב קביעת שעור הפרשה אחיד ככל האפשר, בעיקר מטעם של עידוד תחושת בציבור של נשיאה אחידה בנטל לטיוב התוכנית ולשיפור איכות החיים בתחומה. כפועל יוצא, המלצתי במסגרת דו"ח הביניים על עדכון מסמכי התכנית לקראת פרסום על-פי סעיף 106(ב) לחוק התו"ב, כך שההפרשה מכלל בעלי זכויות פרטיים בכל חלקה וחלקה תעמוד על שיעור של 32%.

מאליו יובן כי הפרשות עבר במסגרת תוכניות מאושרות לא יבואו במניין 32% הפרשה במסגרת תוכנית זו, באשר ההלכה המושלת בכיפה קובעת כי לא יותר "שחזור זכויות" במסגרת איחוד וחלוקה.

לא נעלמה מעיני העובדה כי לצורך מתן מענים נקודתיים לחלק קטן מהתנגדויות נדרש היה לעיתים לבצע צמצום של שטחים לצורכי ציבור. בתוך כך, השטחים הציבוריים הפתוחים פחתו בנוסח התכנית שפורסמה מחדש מ- 147.9 דונם ל-144.9 דונם, ובד"ח זה הצעתי צמצום של כדונם נוסף בשטחים למוסדות ציבור מ- 84 דונם ל-83 דונם. אני סבור כי נוכח האילוצים הרבים שאיתם נאלצו המתכננים להתמודד (כגון התחשבות בתשריטי חלוקה וטופוגרפיה קשה), מדובר בפערים נסבלים שאין בהם כדי לפגוע ברמת השירות והפריסה של שטחי הציבור הפתוחים לרווחת תושבי דרום היישוב.

2. שמירה על כללים אחידים בקביעת קווי בניין

חלק מן ההתנגדויות שנשמעו בפני דנו בצמצום קווי בניין, בעיקר מתוך התחשבות במרווח שנוצר עקב חלוקה מחדש בין קווי הבניין לבין מבנים קיימים, קירות תומכים וגדרות.

המלצת החוקר: לקבל חלקית את ההתנגדות

תכנון מרחב אורבני אסתטי מחייב שמירה על כללים אחידים בקביעת קווי בניין, כדי לשפר את הנראות. קווי בניין של מבנים קיימים הוסדרו במסגרת סעיף 6.16 להוראות התוכנית ובהערה (2) בטבלה 5. על-פי הוראות אלו הוועדה המקומית תוכל לאשר היתרים למבנים קיימים החורגים מקו בניין, ואילו כל בניה חדשה במגרשים הנ"ל ו/או תוספת למבנים קיימים תעשה במסגרת קווי הבניין שנקבעו בתכנית. במובן זה הוראות התכנית מאזנות בין הצורך בקביעת כללים אחידים בנושא, לבין האילוצים הנובעים מבניה קיימת. אלמלא התאפשרה ההקלה במסגרת התכנית היו נדרשים בעלי הזכויות בחלק מהמקרים להרוס את ביתם ותכלית ההסדרה הייתה נפגעת.

בגדרי דו"ח זה המלצתי במספר לא רב של מקרים, ממש במסורה, על שינויים בקו בניין אחיד שנקבע בתוכנית. המלצה כאמור ניתנה רק במקומות מתאימים בהם נדרש היה לחרוג מן הכלל נוכח רצון לאפשר מימוש מתאים של מגרשים חדשים אגב מרווח הולם בין מבנים שיוקמו בהם לבין מבנים קיימים. מאליו יובן כי כל מקרה נבחן לגופו, גם באספקלריה של השלכה על מגרשים סחירים גובלים ו/או על המרחב

הציבורי. בתוך כך המלצתי כי להוראות התכנית תתווסף הוראה המתירה קו בניין 0 בין שני מגרשים שכנים ובתנאי שבעלי הזכויות במגרשים נתנו הסכמתם לכך (או כאשר מדובר בבעל זכויות יחיד).

3. רישום במושעא ומיקום מגרש התמורה

חלק מן המתנגדים טענו שלא נעשה פירוק מושעא והתמורה ניתנה להם עם שותפים רבים, חלק מן המתנגדים ביקש להביא לידי ביטוי את ההסכמות הלא פורמליות ולפרק את המושעא בתכנית בהתאם למסמכים שאינם בעלי תוקף קנייני.

המלצת החוקר: לדחות את ההתנגדות

עוד במתכונתה המופקדת חתר צוות התכנון לשקף בתכנון המגרשים הסחירים בתוכנית את החלוקה המוסכמת בין הבעלים השונים בכל אחת מן החלקות המשתתפות בתחום האיחוד והחלוקה, כאשר השיוך הקנייני יעשה על-פי הוראות החוק הרלוונטיות, לכל בעלי הזכויות בחלקת המקור בכל המגרשים אשר הוקצו לחלקת המקור.

על-פי המלצתי מדו"ח הביניים הקדיש צוות התכנון זמן ומאמץ נוספים לעניין חלוקת המגרשים בהתאם לתשריטים מוסכמים של בעלי זכויות בחלקות השונות הכלולות בתוכנית, אשר נקראו על-ידי למסור עותקים חתומים מהם לידי צוות התכנון.

המאמצים שנעשו על-ידי המתכננים בהקשר זה להתאים את גודל המגרשים להיקף הזכויות המגיע לכל אחד מן הבעלים בחלקות השונות (אף לאלו אשר טרם הסדירו רישום זכויותיהם בחלקות המקור) על-מנת לאפשר פירוק המושעא במהירות ובקלות יחסית לאחר אישור התכנית בסמכות ועדה מקומית, ראויים לכל שבח.

יובהר שהמידע הבלתי פורמלי על הבעלויות שהתקבל מבעלי הקרקע, בא לידי ביטוי בתכנון, ככל הניתן, ולא במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון. גודל מגרשי התמורה הותאם, בין לכתחילה ובין לאור החלטתי והמלצותי לפי החלוקות אשר עלו מתשריטי חלוקה (היכן שנחתמו כאלה), ולפי החלק היחסי בחלקות המקור, כפי שעלה ממקורות אחרים (כמו צווי ירושה והסכמי מכר). באופן זה, יתאפשר לבעלי הזכויות בקרקע, להשלים את הרישום או לבצע מהלך של פירוק שיתוף, ללא צורך בהליך סטטוטרי נוסף.

בשל התייחסות צוות התכנון גם להסכמי החלוקה הלא פורמליים, ניתן מענה מיטבי להקצאת מגרש תמורה קרוב ככל הניתן לחלקת המקור (בהתאם לסעיף 122 לחוק התו"ב).

4. פסילת התנגדויות שהוגשו בניגוד לקבוע בסעיף 106 (ב)

לאחר פרסום על-פי סעיף 106(ב) לחוק, הוגש מספר רב של התנגדויות. חלק מן ההתנגדויות הוגש על-ידי בעלי זכויות בתחום התוכנית אשר הגישו בעבר התנגדות לתוכנית המופקדת וחלק אחר על-ידי בעלי זכויות אחרים. חלק מן ההתנגדויות חזר באופן מפורש או עקיף על התנגדויות שנשמעו בפני וחלק אחר דן בנושאים אשר לא עברו כל שינוי במסגרת פרסום להתנגדויות על-פי סעיף 106(ב) לחוק. על-פי בקשתי, בדק צוות הותמ"ל אלו התנגדויות עוסקות בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ואלו לא.

המלצת החוקר:

בהתאם, בכל מקום בו לא עסקה התנגדות בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106(ב) לחוק ציינתי כי ההתנגדות אינה עומדת בתנאי החוק ומכאן יש לדחותה.

5. בקשות לשינויים במיקום מגרש התמורה וגבולותיו

במקרים מסויימים ביקשו המתנגדים התאמות, לרוב מינוריות, בגבולות המגרשים לבניה קיימת ו/או לאילוצים אחרים בשטח. במסגרת המלצותי עשיתי כל שלאל ידי על-מנת לאפשר ביצוע של אותם תיקונים והתאמות ובלבד שלא היה בכך לפגוע באופן לא מידתי בעקרונות התכנון ובמרחב הציבורי.

במקרים בהם סברתי כי קבלת הצעה תכנונית של מי מהמתנגדים משפיעה על מגרש שכן מבלי שבעל הזכויות בו (בין אם הרשום בנסח הטאבו או עפ"י מסמך השייכים החיצוני לתכנית) נתן הסכמתו לכך בכתב כפי שביקשתי במהלך השימועים, המלצתי לדחות את ההתנגדות כדי למנוע הימשכות נוספת של הליכי התכנון, בעיקר במקרים בהם ניתן יהיה לקדם את השינוי בתכנית נקודתית נפרדת.

בחלק מן המקרים, אימוץ הפתרון שמיטיב עם המתנגדים פוגע בתכנון המרחב הציבורי. במקרים אלה המלצתי לדחות את ההתנגדות. הסדרת בניה קיימת בשטח (מבני המגורים עצמם), והתחשבות במצב

הבעלויות בפועל (ולא רק לפי הרישום בנסח), מהווים מלאכת מחשבת רבת משתנים, לעיתים נדרשת גריעה מחצר בית ולעיתים חלק מקירות הפיתוח ידרשו להריסה ובניה מחדש כדי לאפשר מרחב ציבורי איכותי וחלוקת מגרשים באופן שנותן מענה מרבי לכלל בעלי הזכויות.

התכנית מאפשרת הסדרת בניה קיימת, ובניה חדשה לבעלי זכויות רבים. המלצותי מבקשות לאזן בין רצונות המתנגדים להמשיך ולטייב את התכנון, לבין חתירה לסיים את ההליך הסטטוטרי, כדי לאפשר לכלל בעלי הזכויות לממש את זכותם בשטח.

6. שיתוף הציבור:

מספר מתנגדים טענו שלא התקיים שיתוף ציבור או שלא התקיים עפ"י הוראות הדין.

המלצת החוקר: לדחות את ההתנגדות.

מן המסמכים אשר הונחו בפני התרשמתי כי התקיים הליך מסודר של שיתוף הציבור, שכלל שלושה מפגשים רחבים להצגת התכנית בכללותה. מעבר לכך – וחשוב מכך – מתנגדים, בעלי זכויות בחלקות השונות, העידו בפני כי קוימו עמם מפגשים פרטניים לצורך מתן מענה ממוקד לצרכיהם. לא בכל המקרים הושגו הסכמות בין בעלי הקרקע לבין מגישי התכנית, ובין בעלי הקרקע לבין עצמם. אולם, אין בכך בעיניי בכדי להצדיק את הטענה כי נפל גסם באופן ההתנהלות של מגישי התכנית וצוות התכנון אל מול התושבים ובעלי הזכויות במהלך להכנת התכנית.

הדו"ח המפורט:

הדו"ח מורכב משלושה פרקים כדלקמן:

- פרק ראשון יכיל המלצות להתנגדויות שהוגשו לתוכנית במתכונתה המקורית – ושעליהן לא הוגשו התנגדויות נוספות לפי ס' 106ב' לחוק התכנון והבנייה בעקבות ההפקדה המתוקנת.
- פרק שני יכיל המלצות להתנגדויות שהוגשו ע"י מתנגדים שהגישו הן התנגדויות לפי ס' 18 לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), תשע"ד-2014 (להלן: "חוק הותמ"ל") להן לא ניתנה המלצה סופית במסגרת דו"ח הביניים והן לפי ס' 106 ב' לחוק התכנון והבנייה (כלומר, מתנגד שהגיש התנגדות מקורית לתכנון המוצע והתנגדות נוספת לאחר התיקון).
- פרק שלישי יכיל התנגדויות לפי ס' 106 ב' של מתנגדים שהגישו את התנגדותם לתוכנית המתוקנת בלבד.
- התנגדויות שניתנה להן התייחסות מלאה, כולל המלצת החוקר, במסגרת דו"ח הביניים (הוועדה המקומית עירון, קק"ל, הימנותא, יונס בהגת ובשיר כבהה – התנגדות מס' 16) ישולבו בפרק המתאים ללא התנגדות המקור.

פרק 1

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 11		תאריך שימוע: 01/12/2019	
המתנגדים: אברהים מרזוק			
המייצג: עו"ד רמי גזמאוי			
פרטי השטח:			
גוש: 12166	חלקה: 21	שטח חלקה רשום: 67,785 מ"ר	מס' תא שטח: 3076
עיקרי ההתנגדות:			
1) <u>טבלת איחוד וחלוקה:</u> כל הגושים והחלקות שנכללו במסגרת התוכנית הן, מבחינה היסטורית, חלקות גדולות שלא בוצעה בהן פרצלציה במשך שנים (זכויות במושעא), מרבית הבעלים המשותפים כשתפסו חזקה בחלקות הללו ביצעו חלוקה דה פקטו. מרבית השותפים הסכימו על חלוקה מסוימת כשכל אחד השתמש בחלקו וגבולות המגרשים נקבעו בהסכמה בין הבעלים המשותפים. אין לכך ביטוי קנייני משפטי. התוכנית הנוכחית קבעה במסגרת הוראותיה איחוד וחלוקה של החלקות הגדולות הללו, וישנה חלוקה למגרשים בהתאם לתוכנית המוצעת- השייך לבעלים הפרטיים למגרשים שצוינו			

<p>בתוכנית לא תואם את המציאות בשטח. יש לשייך את המגרשים לבעליהם הפרטיים שמחזיקים בהם בפועל נכון להיום. הוצאת חלקות במושעא ללא שיוך מגרש לבעליו הספציפי יגרור בעיות רבות בין הבעלים הפרטיים בינם לבין עצמם. טענה זו נכונה לכלל המתנגדים המיוצגים על ידי ולרבים נוספים.</p> <p>2) הקצאת מגרש התואם את ההחזקה בפועל: יש לתת למתנגד את המגרש שלו במצב היוצא במיקום ובגודל התואמים לזכויותיו הקנייניות. לחילופין, מבוקש להכניס את המגרש לטבלאות איחוד וחלוקה ולקבל את שטח המגרש במקור.</p>
<p>עמדת מגישי התוכנית:</p> <p>1) מוצע לדחות את ההתנגדות. רישום הזכויות בטבלאות האיזון נעשה עפ"י הרישום בנסחי הטאבו כנדרש בחוק. השיוך יעשה במסגרת מסמך השיוכים שאינו חלק ממסכי התכנית.</p> <p>2) מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולערוך שינוי בחלוקה הפנימית בחלקה בהתאם להתפלגות הבעלויות ולתוכנית חלוקה בין הבעלים. עבור זכויות המתנגד מוצע להקצות את מגרש מספר 3078 בשטח 476 מ"ר כפי שהוצג בסקיצה בדיון.</p>
<p>התייחסות צוות הותמ"ל:</p> <p>לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.</p>
<p>המלצת החוקר בדו"ח הביניים:</p> <p>לבחון שינוי בחלוקה הפנימית של המגרשים בחלקה לאחר הפרשה של 32% לצורכי ציבור.</p> <p>המלצות סופיות:</p> <p>1) טבלת איחוד וחלוקה: לדחות את ההתנגדות. ראו התייחסותי לנושא בפרק ההמלצות הכלליות בסעי' 3.</p> <p>2) הקצאת מגרש התואם את ההחזקה בפועל: לקבל את ההתנגדות ולהתאים למתנגד את מגרש 3078 בשטח 476 מ"ר בהתאם לזכויותיו בחלקה אחרי הפרשה של 32% לצורכי ציבור בהתאם לעמדת מגישי התוכנית וצוות הותמ"ל. התיקון שנעשה במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואם את המלצתי.</p>

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 12		תאריך שימוע: 01/12/2019	
המתנגדים: ג'מאל יוסף סאלח			
המייצג: עו"ד רמי גזמאוי			
פרטי השטח:			
גוש: 12177	חלקה: 13	שטח חלקה רשום: 6,656 מ"ר	מס' תא שטח: 1420
עיקרי ההתנגדות:			
התנגדות להפקעה משטח המגרש לטובת דרך:			
לטענת המתנגד, אין צורך בהפקעה שכן קיימת גישה אלטרנטיבית למגרשים. הכביש רחב יתר על המידה, ולא תואם את השיפועים. לחילופין, מבוקש כי אם ההפקעה לא תוסר, אזי יש לערוך חלוקה חדשה של החלקה בין כלל השותפים.			
עמדת מגישי התוכנית:			
מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. לשתי הדרכים המוצעות בשטח החלקה חשיבות גדולה מאוד בשלד התוכנית. זה הקישור היחיד בין השכונה החדשה למרכז היישוב. שיעור הפרשה מהבעלים זהה ליתר המגרשים בתוכנית, כלומר 32%. יחד עם זאת הוצעה בשימוע חלוקה מחדש של המגרשים בחלקה כך שעבור המתנגד יוכן מגרש מס' 3265 ששטחו 648 מ"ר.			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:			

לבחון שינוי בחלוקה הפנימית של המגרשים בחלקה לאחר הפרשה של 32% לצורכי ציבור.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התוכנית וצוות הותמ"ל. מקובלת עלי עמדת צוות התכנון כי התוויית הדרכים בחלקה והרוחב שלהן נדרשים ברמה המערכתית. התיקון שנעשה במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואם את המלצתי.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 13 | תאריך שימוע: 01/12/2019

המתנגדים: זייד נגאח

המייצג: עו"ד רמי גזמאוי

פרטי השטח:

גוש: 12177	חלקה: 13	שטח חלקה רשום: 6,656 מ"ר	מס' תא שטח: 1338
------------	----------	--------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

התנגדות להפקעה מהמגרש לטובת שביל:

המתנגד הוא בעלים של 950 מ"ר בחלקה. חלק ניכר ממגרשו הופקע לצורך דרך מס' 303. לטענת המתנגד אין צורך בהפקעה שכן קיימת גישה אלטרנטיבית למגרשים. כמו כן, זוהי דרך רחבה יתר על המידה שאינה תואמת את השיפועים ביחס לטופוגרפיה ההררית של המקום (שכלל לא מאפשרת את סלילתה). מבוקש לבטלה. לחילופין, מבוקש כי אם ההפקעה לא תוסר, אזי יש לערוך חלוקה חדשה בין כלל השותפים בחלקה שלאחריה כל שותף יקבל את חלקו היחסי.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. השביל בתא שטח 303 מתבסס על דרך גישה קיימת המשרתת מגרשים מתוכננים. שביל זה הכרחי כיוון שבלעדיו לא מתאפשרת גישה למגרש 1338 (מגרשו של המתנגד), ולמגרש 3219 הבנוי. ההפרשה מהמתנגד זהה ליתר המגרשים בתוכנית. מוצעת חלוקה חדשה לפיה יוקצה עבור המתנגד מגרש מס' 1338 ששטחו 647 מ"ר, כולל ביתו הקיים. שטח המגרש קטן יותר מזה שהופיע בנוסח המופקד לאחר בדיקה ואיזון ע"פ טאבו ותשריט חלוקה.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את המלצת מגישי התוכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

לבחון שינוי בחלוקה הפנימית של המגרשים בחלקה לאחר הפרשה של 32% לצורכי ציבור.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התוכנית. שוכנעתי שהשביל אכן נדרש ליצירת גישה למגרשו של המתנגד ולמגרש שכן. יתר על כן מדובר בשיעור הפרשה זהה לשאר החלקות בתכנית. התיקון שנעשה במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואם את המלצתי.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 14 | תאריך שימוע: 01/12/2019

המתנגדת: שיכה אלמאזה

המייצג: עו"ד ג'בארין מוחמד סובחי

פרטי השטח:

גוש : 12166	חלקה : 29	שטח חלקה רשום : 32,123 מ"ר	מס' תא שטח : 1055
-------------	-----------	----------------------------	-------------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגדת היא בעלת זכויות בשטח של 912 מ"ר בטאבו בחלקה. גבולות המגרש המוצע נקבעו בהתאם לחלוקה בפועל. המגרש מעובד ונטוע בעצי זית. חלק ניכר מן המגרש הופקע לצורך סלילתו של כביש בצדו המזרחי כמו גם שביל העובר בצדו הדרומי. המתנגדת סבורה שאין צורך בשביל בצידה הדרומי של החלקה, וכי ביטולו לא ימנע גישה למגרשים אחרים. לחילופין, מבקשת המתנגדת לבצע חלוקה מחדש באופן שכל שותף בחלקה יקבל את חלקו באופן יחסי תוך חלוקת ההפקעה באופן שוויוני.

עמדת מגישי התוכנית :

מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין היקף ההקצאה. עבור המתנגדת הוכן מגרש 1055 בשטח 620 מ"ר שהם 68% מהשטח הרשום לה בטאבו. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין פריסת השבילים והדרך בחלקה וכן לסידור מגרשי המגורים בהתאם.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

יש לבחון שינוי בחלוקה הפנימית בחלקה בהתאם להתנגדויות גובלות ובהתאם לזכויות לאחר הפרשה של 32%.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשנות את פריסת השבילים והתוויית הדרך בהיסתמך על שינויים נדרשים בחלקה הגובלת ממערב (אזור חוות אליעזר). יש לעדכן את חלוקת המגרשים בחלקה בהתאם לזכויות במצב הנכנס ולאחר הפרשה של 32% לצורכי ציבור. לדחות את ההתנגדות לעניין היקפי ההקצאה למתנגדת. מבדיקתי לא נפל פגם באופן חישוב הזכויות והקצאת מגרש התמורה. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106 ב תואמים את המלצתי.

תוכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות : 15 | תאריך שימוע : 01/12/2019

המתנגדים : אבו הלאל עלי

המייצג : עו"ד רמי גזמאוי

פרטי השטח:

גוש : 12158	חלקה : 19	שטח חלקה רשום : 2000 מ"ר	מס' תא שטח : 3022
-------------	-----------	--------------------------	-------------------

עיקרי ההתנגדות:

גבולות מגרשו של המתנגד נקבעו בהתאם לחלוקה קיימת בשטח. זהו מגרש בייעוד חקלאי מאושר שנבנו עליו מבנים ומייעוד למגורים לפי התמ"ל. חלק מן המגרש הופקע לטובת שביל ירוק. לטענתו אין שום צורך בשביל, כל המגרשים מקבלים זכות גישה מכביש מקביל מדרום מזרח ומכביש מצד צפון מערב. אין כל שיקול תכנוני בשביל המתוכנן לא בצורתו, לא ברוחבו ולא בתוואי שלו ויש לבטלו.

עמדת מגישי התוכנית :

מוצע לקבל את ההתנגדות, שכן ככל הידוע מדובר בשטח המיועד בחלקו למגורים בתוכנית מאושרת ענ/124. מוצע להעביר את השביל מדרום לתא שטח 3023-3024.

<u>התייחסות צוות הותמ"ל:</u>	
מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית. השבילים שהותוו בסקיצה מאפשרים השגת קישוריות ויצירת רשת להולכי רגל תוך פגיעה מינימאלית בבעלי הזכויות בחלקה.	
<u>המלצה בדו"ח הביניים:</u>	
יש לכלול את שטח המתנגד במתחם איחו"ח 1א, תוך התאמת גודל המגרשים ותוואי השבילים לפי הזכויות.	
<u>המלצה סופית:</u>	
לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית. התיקון שנעשה במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואם את המלצתי.	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 16	תאריך שימוע: 01/12/2019
<u>המתנגדים: יונס נביל ויונס חמזה</u>	
<u>המייצג: עו"ד רמי גזמאוי</u>	
<u>פרטי השטח:</u>	
גוש: 12166	חלקה: 31
שטח חלקה רשום: 3,323 מ"ר	מס' תא שטח:
<u>עיקרי ההתנגדות:</u>	
בעלי החלקה מתנגדים לתוואי השביל החוצה את החלקה שלהם אשר מסומן כתא שטח 203. התוואי מתעלם מהעובדות בשטח והחלטה של הועדה המקומית בקשר לתוכנית המתאר המאושרת (שלא באה לידי ביטוי בסופו של דבר בתוכנית). המתנגדים מציעים לשמור על התוואי הקיים שמצוי בו וקיים בו תשתית ביוב.	
<u>עמדת מגישי התוכנית:</u>	
מוצע לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השביל בהתאם למיקום בפועל ולהחלטת הועדה המחוזית לתיקון תוכנית מאושר ענ/124.	
<u>התייחסות צוות הותמ"ל:</u>	
מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.	
<u>המלצת החוקר בדו"ח הביניים:</u>	
יש לבחון העברת השביל בתא שטח 203 בין תאי שטח 3315 ו-3316 בהתאם למצב הקיים בשטח.	
<u>המלצה סופית:</u>	
לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית. התיקון שנעשה במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי.	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 17	תאריך שימוע: 01/12/2019
<u>המתנגדת: סאלם גזמאוי</u>	
<u>המייצג: עו"ד רמי גזמאוי</u>	
<u>פרטי השטח:</u>	

גוש : 12166	חלקה : 29	שטח חלקה רשום : 32,123 מ"ר	מס' תא שטח : 1054
עיקרי ההתנגדות :			
<p>המתנגדת בעלת זכויות בשטח של 912 מ"ר מכלל החלקה. גבולות החלוקה נקבעו בהתאם לחלוקה שקיימת בפועל בשטח. בחלקה נטעה המתנגדת עצי זית שאותם המתנגדת מעבדת. ההתנגדות נובעת מכך שחלק גדול מהחלקה הופקע לדרך או שביל בחלקו הצפוני של המגרש. לטענת המתנגדת, אין צורך בשביל שכן יתר המגרשים מקבלים זכות גישה מכבישים מקבילים.</p> <p>לחילופין, מבוקש להבטיח כי אם יוותר השביל/דרך, תתבצע חלוקה חדשה בין כלל השותפים בחלקה וכל שותף יקבל את חלקו היחסי לאחר חלוקת נטל ההפקעה על כל יתר השותפים.</p>			
עמדת מגישי התוכנית :			
<p>שטח מגרש 1054 עומד על 623 מ"ר שהם 68% מהשטח הרשום בטאבו, ועל כן לא נדרש עדכון.</p> <p>יצוין כי בעקבות התנגדויות נוספות בחלקה הציע צוות התכנון עדכון חלוקה למגרשים בחלקה 29. העדכון יאפשר לשמר את שטחו של מגרש 1054. צורת המגרש המוצעת במסגרת העדכון תאפשר שימוש יעיל יותר בשטח.</p>			
התייחסות צוות הות"מ"ל :			
מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים :			
לבחון שינוי בחלוקה הפנימית של המגרשים בחלקה בהתאם להתנגדויות גובלות בתחומה.			
המלצה סופית :			
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. שטח מגרש התמורה שהוקצה למתנגדת תואם את היקף הזכויות שלה בניכוי ההפרשה האחידה. עם זאת, צוות התכנון הציע הצעה לשינוי צורת המגרש שתאפשר מימוש הזכויות באופן מיטבי ושימור חלק משטח העצים, הצעה זו מקובלת והתיקון נעשה במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב.</p>			

תוכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 21		תאריך שימוע : 01/12/2019	
המתנגדים : אבו עקל ראיד			
המייצג : בעצמו			
פרטי השטח :			
גוש : 12177	חלקה : 22	שטח חלקה רשום : 19,585 מ"ר	מס' תא שטח : 1401
עיקרי ההתנגדות :			
<p>(1) <u>תיקון גבול בין המגרש לבין המגרש השכן (1384) :</u> מתבקש תיקון גבול המגרש בהתאם לתשריט חלוקה מוסכם בין המתנגד לבין שכנו (מגרש גובל 1384. צורף תשריט חלוקה מוסכם להתנגדות).</p> <p>(2) <u>תיקון שביל הגישה :</u> מבקש הרחבת גבול מגרש לכיוון מערב על חשבון "דרך ו/או טיפול נופי" בכדי לאפשר מעבר משני חלקי המגרש.</p>			
עמדת מגישי התוכנית :			
<p>(1) <u>תיקון גבול בין המגרש לבין המגרש השכן (1384) :</u> מוצע לקבל את ההתנגדות. ולעדכן את הגבול עם מגרש 1384 על בסיס תשריט חלוקה פנימי.</p> <p>(2) <u>תיקון שביל הגישה :</u> מוצע לקבל את ההתנגדות. יעודכן גבול מגרש הגובל עם שביל גישה ללא שינוי שטח יוצא.</p>			

התייחסות צוות הותמ"ל:	
לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.	
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:	
יש לבחון שינוי בחלוקת המגרשים בחלקה לאחר הפרשה של 32% לצורכי ציבור.	
המלצה סופית:	
<p>(1) <u>תיקון גבול בין המגרש לבין המגרש השכן (1384):</u> לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית וצוות התכנון.</p> <p>(2) <u>תיקון שביל הגישה:</u> לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית וצוות התכנון.</p> <p>התיקונים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצותיי.</p>	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 23	תאריך שימוע: 01/12/2019
המתנגדים: יורשי המנוח חוסין אחמד עבדאללה שיך עבד (חבאיב) ז"ל	
המייצג: מוחמד חוסין אחמד עבדאללה שיך עבד (חבאיב) - בנו של המנוח	
פרטי השטח:	
גוש: 12177	חלקה: 19
שטח חלקה רשום: 15,679 מ"ר	מס' תאי שטח: 1353, 1351
עיקרי ההתנגדות:	
<p>למתנגדים זכויות מכוח ירושה. המתנגדים מחזיקים ומעבדים את אדמתם בשטח הנמצא במגרש 1351 וחלק גדול ממגרש 1353. התוכנית פגעה בחלוקה הקיימת בין הבעלים והמחזיקים. חלק מהבעלים קיבלו יותר ממה שמגיע להם מכיוון שלא הופקעו מהם שטחים וחלק אחר קיבלו הרבה פחות.</p> <p>מבוקש להיזיז את מיקום הכביש שחוצה את החלקות ולהשיב למתנגדים שטח של 240 מ"ר שנגרע מהם. כמו כן, מבוקש לשנות את גודל המגרשים האחרים (1352, 1351, 1353, 1354) ולחלק את המגרשים 1353, 1354 כל אחד לשני מגרשים בגודל של 468 מ"ר כ"א.</p>	
עמדת מגישי התוכנית:	
מוצע לקבל את ההתנגדות ולעדכן את חלוקת המגרשים ע"פ חלוקה מוסכמת בין התושבים ושיעור הפרשה אחיד של 32%.	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת צוות התכנון.	
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:	
לבחון שינוי שטחי המגרשים ושבילים בחלקה והתאמת גדלי המגרשים בחלקה לזכויות הבעלים השונים אחרי הפרשה של 32% לצורכי ציבור.	
המלצה סופית:	
לקבל את ההתנגדות בהתאם להצעת צוות התכנון. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי.	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 24	תאריך שימוע: 01/12/2019

המתנגדים: עבד אלכרים יחיא דיאב ונוספים			
המייצג: עו"ד זיאד אלשייך			
פרטי השטח:			
גוש : 12176	חלקה : 24	שטח חלקה רשום : 27,063 מ"ר	מס' תא שטח : 1829-1823, 1836, 1844, 1845
עיקרי ההתנגדות:			
<p>המתנגדים הם הבעלים הרשומים אשר לטענתם מחזיקים בשטח של 11,004 מ"ר משטח החלקה הכולל (1,834 מ"ר כל אחד). בין המתנגדים קיים הסכם פירוק שיתוף מוסכם וחתום. התוכנית שינתה את החלוקה המוסכמת.</p> <p>המתנגדים מבקשים לבצע שינויים בחלוקה המוצעת בתוכנית. השינויים הללו תואמים את החלוקה המוסכמת ביניהם ואינם משפיעים על צדדים שלישיים. להלן השינויים המבוקשים:</p> <p>א. החלקה תחולק ל-3 חלקים לפי תשריט החלוקה המאושר כמפורט בנספח 1 להתנגדות.</p> <p>ב. הדרך הציבורית המוצעת (מספר 31) תקטן מ-12 מ' ל-8 מ'.</p> <p>ג. לבטל את השביל המוצע בין מגרשים 1845, 1823, 1824, 1825 שכן מוביל למבוי סתום. במקומו יתוכנן שביל ברוחב של 8 מ' שמחבר בין דרך 227 לדרך 9.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה.			
<p>א. אין מניעה לקבל את עיקר השינויים הפנימיים המוצעים על ידי המתנגדים בחלוקה בין הבעלים כמופיע בסקיצה שהוצגה למתנגדים בשימוע.</p> <p>ב. מוצע לדחות ההתנגדות ביחס לדרך הציבורית. התוכנית מתווה מערכת דרכים מסודרת ברוחב תקני שהיא חלק ממערך הדרכים הכולל ביישוב. אין הצדקה לשינוי רוחב הדרך, בוצעה התאמה מינורית בתוואי כדי שתשמור על מרחק זהה בין בתים קיימים והזזת הצומת בהתאם לתשריט החלוקה.</p> <p>ג. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. מוצע לשנות את תוואי השבילים, זאת מבלי לבטל את השביל המהווה חלק משלד הולכי הרגל בשכונה.</p>			
התייחסות צוות הות"מ"ל:			
לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת צוות התכנון ומגישת התוכנית.			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:			
יש לבחון מחדש התוויית דרך מס' 31 וצומת 9/31 תוך התחשבות במבנים קיימים. כמו כן, יש לבחון שינוי מיקום שצ"פ וגבולות מגרשים בהתאם לזכויות הבעלים לאחר הפרשה לצורכי ציבור, תוך התחשבות במידת האפשר בתשריט חלוקה מוסכם.			
המלצה סופית:			
לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת צוות התכנון. לעניין דרך 31, שוכנעתי כי בשל חשיבותה המערכתית אין מקום להצר את רוחבה להוציא תיקונים מינוריים. השינויים שנעשו במסמכי התכנית אשר פורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי.			

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: א/26		תאריך שימוע: 01/12/2019	
המתנגד: מוחמד עבדאללה אחמד עבדאללה שייך עבד (חבאיב) ת"ז 021446406 – חלקה 19			
המייצג: עו"ד זיאד אלשייך			
פרטי השטח:			
גוש : 12177	חלקה : 19	שטח חלקה : 15,679 מ"ר	מס' תא שטח : 1773, 1741, 970

עיקרי ההתנגדות:

עפ"י הסכם רכישה/פיצויים בין אביו המנוח לרמ"י קיבלו לבעלותם 1830 מ"ר בתחום החלקה. התוכנית מפקיעה בניגוד לדיון 77% מהזכויות שבבעלותם במידה העולה על הנדרש. יש להשאיר שטח שלא יפחת מ- 1244 מ"ר והחזרת המגרשים 1357, 1424 ומחצית ממגרש 1356. בנוסף המתנגדים זכאים לעוד 1306 מ"ר ברוטו במגרשים אותם הם מעבדים. קרי הם זכאים לקבל 2415 מ"ר במגרשים 1355, 1421, 1363, 1375, 1424 ומחצית מגרש 1356.

התייחסות מגישי התכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהגדיל את מגרשי המתנגד על פי סקיצה שהוצגה לחוקר במהלך השימוע.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת מגישי התכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

לבחון את שינוי שטחי מגרשים ושבילים בחלקה, והתאמת גדלי מגרשים לזכויות הבעלים השונים בחלקה לאחר הפרשה של 32%.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות. מבדיקה שביצעתי, השטחים שהוקצו למתנגד בנוסח מסמכי התכנית שפורסמו לפי סעיף 106ב במגרשים 1456, 1357, 1355, 1421, 1363 תואמים את זכויותיו אחרי הפרשה של 32% לצורכי ציבור.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 26/ב | תאריך שימוע: 01/12/2019

המתנגד: **אחמד עבדאללה אחמד עבדאללה שייד עבד (חבאיב)**

המייצג: **עו"ד זיאד אלשייד**

פרטי השטח:

גוש: 12177	חלקה: 17	שטח חלקה: 5,981 מ"ר	מס' תא שטח: 1272
------------	----------	---------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

בהתאם להסכם רכישה/פיצויים עם מינהל מקרקעי ישראל, קיבל המתנגד לידי לפני 30 שנה 747 מ"ר בחלקה עליהם הוקם בית מגורים. הזכויות עודן רשומות על שם רמ"י. המגרש מופיע בתמ"ל כמגרש 1272 בשטח סופי של 231 מ"ר בלבד במקום 508 מ"ר. כלומר הפקעה של 70% ולא 32%. כמו כן מבוקש לשמור על קו בניין של 3 מטר מהקיר המערבי של הבית ולכן להרחיב את מגרשו על חשבון מגרש 1439.

עמדת מגישי התכנית:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. מוצע להרחיב את מגרש 1272 בהתאם לשטח משותף אחרי הפקעה של 32% והקצאתו לרמ"י עבור המתנגד (שטח מגרש של 454 מ"ר בחיסור הפרשת עבר מהחלקה עבור דרך) וכן לעדכן גבולות מגרשים בחלקה בהתאם לשינוי בהתאם לסקיצה שהוצגה לחוקר בדיון. הרחבת תא השטח מייתרת את ההתנגדות בעניין קו הבניין.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את ההתנגדויות בחלקן בהתאם להצעת מגישי התכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

לבחון הגדלת מגרש 1272 בהתאם לזכויות הבעלים בחלקה לאחר הפרשה של 32%.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון. השינויים שנעשו במסמכי התכנית אשר פורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: ג/26		תאריך שימוע: 01/12/2019	
המתנגד: ראיד האני עבדאללה אחמד עבדאללה שייך עבד (חבאיב)			
המייצג: עו"ד זיאד אלשייך			
פרטי השטח:			
גוש: 12177	חלקה: 18	שטח חלקה: 6,351 מ"ר	מס' תא: 1318
עיקרי ההתנגדות:			
<p>בהתאם להסכם רכישה/פיצויים עם מינהל מקרקעי ישראל, קיבל המתנגד לידיו לפני 36 שנה 741 מ"ר בחלקה עליהם הוקם בית מגורים. הזכויות עודן רשומות על שם המתנגד. המגרש מופיע בתמ"ל כמגרש 1318 בשטח סופי של 322 מ"ר בלבד במקום 504 מ"ר.</p>			
עמדת מגישי התכנית:			
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולבצע עדכון של גודל מגרש מס' 1318 ל-505 מ"ר. כמו כן, מוצע לעדכן את גבולות המגרשים בחלקה בהתאם לשינוי על-פי הסקיצה שהוצגה לחוקר בשימוע.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת מגישי התכנית.</p>			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:			
<p>לבחון הגדלת מגרש 1318 בהתאם לזכויות רשומות בטאבו לאחר הפרשה לצורכי ציבור של 32%.</p>			
המלצה סופית:			
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התכנית. השינויים שנעשו במסמכי התכנית אשר פורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי.</p>			

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 30		תאריך שימוע: 01/12/2019	
המתנגדים: ו'גיה סלימאן ושיך חליל			
המייצג:			
פרטי השטח:			
גוש: 12166	חלקה: 56	שטח חלקה רשום: 2,825 מ"ר	מס' תא שטח: 1213
עיקרי ההתנגדות:			
<p>המתנגד הוא בעל זכויות בחלקה מכוח הסכם רכישה על שטח של 1813 מ"ר. השטח כולל מבנים. התכנית מפקיעה 60% מזכויותיו של המתנגד, ולדבריו, יש להותיר בבעלותם שטח שלא יפחת מ-1233 מ"ר.</p> <p>קיימת חלוקה מוסכמת בין הבעלים בחלקה לעניין מקום ההחזקה של כל אחד מבעלי הזכויות.</p>			

<p>עמדת מגישי התכנית :</p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות, ולעדכן את גדלי המגרשים וגבולותיהם. עדכון עפ"י חלוקה מוסכמת בין התושבים ולאחר שיעור הפרשה של 32% לצורכי ציבור. הוצגה סקיצה של ההצעה במועד השימוע.</p>
<p>התייחסות צוות הותמ"ל:</p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית ולהצעה שצורפה.</p>
<p>המלצת החוקר בדו"ח הביניים:</p> <p>לבחון עדכון גבולות מגרשים ע"פ בהתאם לזכויות המתנגד וחלוקה מוסכמת לאחר הפרשה של 32% לצורכי ציבור</p> <p>המלצה סופית:</p> <p>לקבל את ההתנגדות ולהתאים את חלוקת המגרשים לתשריט החלוקה שצורף לגוף ההתנגדות תוך שמירה על מערך השבילים הקיים בין המגרשים ללא שינוי. השינויים שנעשו בחלקה בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב' תואמים המלצתי זו.</p>

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 31	תאריך שימוע: 01/12/2019
המתנגדים: עלי שפיק, מחמוד מאגד, מסעוד רפיק מסעוד	
המייצג: עו"ד זיאד אלשייך	
פרטי השטח:	
גוש: 12177	חלקה: 10
שטח חלקה רשום: 2,825 מ"ר	מס' תא שטח: 1213
עיקרי ההתנגדות:	
<p>בחלקה 5 בעלים בחלוקה לפי הסכם פירוק שיתוף. הוקמו בחלקה 3 מבנים מכוח ההסכם. ההתנגדות מוגשת על ידי 3 מתוכם.</p> <p>התכנית שינתה את החלוקה המוסכמת והפקיעה באופן חורג מהאחוזים המקובלים משטחם של המגרשים הפנויים. נגרם עוול תכנוני וקנייני לבעלים שטרם בנו. המצב יוביל לכך שאחד מהבעלים יישאר ללא מגרש למגורים באופן שיוביל לסכסוכי שכנים.</p> <p>יש להפחית את ההפקעות ולאפשר בנייה למגורים עבור כל אחד מחמשת המתנגדים.</p>	
עמדת מגישי התכנית :	
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות - אין מניעה לבצע עדכון ככול הניתן ע"פ חלוקה מוסכמת בין בעלי הזכויות ושיעור הפרשה של 32%. בשימוע הוצגה סקיצה לחלוקה חדשה של המגרשים. חלק מההקצאה מחוץ לשטח החלקה המקורי.</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית וההצעה שצורפה.</p>	
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:	
<p>מבוקש לבחון הוספת שביל גישה חדש בחלקה לפי חלוקה מוסכמת בין הבעלים, וכן שינוי שטחים וגבולות מגרשי מגורים בהתאם לזכויות הבעלים אחרי הפרשה של 32% לצורכי ציבור.</p> <p>המלצה סופית:</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת צוות התכנון. השינויים שנעשו בחלקה בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב' תואמים את המלצתי. אני סבור כי השינויים המינוניים שנעשו בנוסח שפורסם ביחס לסקיצה שהוצגה בפני בשימוע מתחייבים נוכח אילוצי התכנון בשטח. כמו כן מוצע לדחות את הטענה כי ההפרשה לצורכי ציבור עלתה על היקף ההפרשה שנקבע בתכנית. ראו התייחסותי לעניין בפרק המלצות הכלליות בסעיף 1.</p>	

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 32		תאריך שימוע : 01/12/2019	
המתנגדים : יונס עבד אלסלאם אסעד ואחרים			
המייצג : עו"ד זיאד אלשייך			
פרטי השטח :			
גוש : 12166	חלקה : 30	שטח חלקה רשום : 91,266 מ"ר	מס' תא שטח : 2286
עיקרי ההתנגדות :			
<p>(1) המתנגדים יזמו ואישרו תוכנית חלוקה ען/ מק/ 1233 שקיבלה תוקף בשנת 2014. תוכנית האיחוד והחלוקה אינה מקובלת על המתנגדים, ביטול כביש מס' 24 המצריך הריסה של מבנים וגינות, להעתיק שטח שיועד לצורכי ציבור תחת מגרש מס' 391 למגרש 1035 ולהשאיר את מגרש 391 למגורים. כן מבוקש להקטין את ההפרשות במגרש המגורים של המתנגדים.</p> <p>(2) מבוקש שההפרשות יעשו רק משטחים חקלאיים. בוצעה הפקעה בתכנית המאושרת בעבר, אך בעוד שבמסגרת טבלאות איזון הוענקו למתנגדים שטחים נוספים – בינתיים הללו לא הועברו לחזקתם.</p>			
עמדת מגישי התכנית :			
<p>(1) מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה - מדובר בחלקה גדולה במקום מרכזי בתכנית הסמוך לציר ראשי. לא ניתן לבטל את כביש מס' 18 (תא שטח 24) המהווה חיבור חשוב לשכונות מצפון. אין מניעה עקרונית לבצע הצרחה בין השצ"פ במגרש 391 למגרש מגורים 1035 (הוצגה בשימוע סקיצה עם הצעה). הפרשה הינה 32% מכלל השטח שנכנס לתכנית בייעוד חקלאי. אין הצדקה לשינוי בהפרשות.</p> <p>(2) יש להתייחס אך ורק לשטחים שנכנסו לתכנית זו בייעוד חקלאי וכך נעשה. לגבי שטחים אחרים - לא נערך שינוי במעמדם מבחינה שמאית.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל :			
מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התכנית.			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים :			
יש לבחון החלפה במיקום שצ"פ מס' 391 למגרש מגורים מס' 1035. יש לבחון התאמת הגבול המערבי במגרשים 3121 ו - 1002 לגבול החלקה המקורי.			
המלצה סופית :			
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת מגישי התכנית ולבצע הצרחה בין שצ"פ 391 למגרש 1035. מוצע לדחות את יתר הטענות: לעניין דרך מס' 18 (תא שטח 24) מקובלת עלי עמדת המתכננים כי אין מקום לבטלה בשל חשיבותה המערכתית בתמ"ל. לעניין הטענה כי יש להפריש לצורכי ציבור משטחים חקלאיים בלבד – חלקה 30 בגוש 12177 ביעוד מאושר חקלאי ומהווה חלק ממתחם איחוד וחלוקה ב'. מקובלת עלי טענת מגישי התכנית, שאף מופיעה בדו"ח השמאי שצורף למסמכי התכנית, כי השטחים ביעוד מאושר למגורים במתחם לא נכללו בתחשיב ולא הופרשו מהם שטחים לצורכי ציבור.</p> <p>התיקונים שנעשו בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב' תואמים את המלצתי.</p>			

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 36		תאריך שימוע : 02/12/2019	
המתנגדים : אחמד מסארווה			
המייצג : בעצמו			
פרטי השטח :			
גוש : 12166	חלקה : 11	שטח חלקה רשום : 71,085 מ"ר	מס' תא שטח : 3130
עיקרי ההתנגדות :			
<p>המגרש של המתנגד מגודר על ידי קירות תומכים מבטון כדי להתגבר על הפרשי הגובה. התכנון המוצע מגדיר שביל מהצד הצפוני של החלקה כך שחלקו הצפוני נמצא בגובה נמוך יחסית לחלקו הדרומי.</p> <p>בנוסף, הקיר התומך לאורך הגבול הצפוני של החלקה נמצא במרכז השביל המוצע. המתנגד מבקש לשנות את תצורת השביל לאורך הגבול הצפוני של מגרש 3130 כדי להימנע מהריסה של קיר התמך. המתנגד צירף הצעה לשינוי צורת המגרש והשביל.</p>			
עמדת מגישי התכנית :			
מוצע לקבל את ההתנגדות ולקבוע רצועת שביל ממערב למגרש תוך הצמדות לגדר הקיימת מצפון, תוך שמירה על ההקצאה למתנגד במגרש 3130 בהתאם לזכויות אחרי הפרשה של 32% לצורכי ציבור.			
התייחסות צוות הותמ"ל :			
מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית.			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים :			
מבוקש לבחון שוב את התוויית השבילים כדי לשמור על גדרות קיימות.			
המלצה סופית :			
לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית. התיקון שנעשה בנוסח המסמכים שפורסם לפי סעיף 106ב תואם את המלצתי.			

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 39		תאריך שימוע : 02/12/2019	
המתנגדים : ראשיד יונס ומשפחתו			
המייצג : בעצמו			
פרטי השטח :			
גוש : 12166	חלקה : 11	שטח חלקה רשום : 71,085 מ"ר	מס' תא שטח :
גוש : 12166	חלקה : 17	שטח חלקה רשום :	מס' תא שטח : 742
עיקרי ההתנגדות :			
<p>(1) הפרשה ביתר : המתנגד מחזיק ב-19 דונם במגרשים 742, 3170, 745, 744, 3180, 3189, 3171, 3177, 3177. זכויות הבנייה המצטברות שלו עומדות על 12,920 מ"ר אך בפועל הוקצו לו 11,353 מ"ר בלבד. המתנגד מבקש להקצות לו את מגרשים 3188 ו-3176 על מנת לאזן זכויותיו.</p> <p>(2) שינוי ייעוד מגרש 742 : החלקה המערבית כוללת שימושים של מסחר ותעסוקה ומגורים ומסחר. בחלק הצפוני של החלקה קיימת רצועה של מגרשים בייעוד מגורים ומסחר אשר נקטעה ללא סיבה מוצדקת ולא כוללת את מגרש מס' 742 ביעוד זה. מבוקש לשמור על הרצף התכנוני של המגרשים שבבעלות המתנגד, ולשנות את יעד מגרש 742 למגורים ומסחר.</p>			

עמדת מגישי התכנית :

- (1) הפרשה ביתר : לקבל את ההתנגדות – מוצע שינוי גדלי המגרשים בחלקה 11 בהתאם לתשריטי החלוקה. החישוב נערך בנפרד לחלקה 11 ולחלקה 17.
- (2) שינוי ייעוד מגרש 742 : לקבל את ההתנגדות – מוצע שינוי גדלי מגרשים בהתאם לזכויות המתנגד וכן שינוי ייעוד תא שטח 742 לייעוד מגורים ומסחר שמשפרו החדש 3175.

התייחסות צוות הותמ"ל :

מוצע לקבל את ההתנגדות כמפורט בעמדת מגישת התכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים :

לבחון עריכת איזון בנפרד לחלקות 11 ו-17 ועדכון בהתאם של גדלי המגרשים בשתי החלקות בהתאם לזכויות אחרי הפרשה של 32% תוך התאמה במידת האפשר לתשריטי חלוקה. כמו כן מוצע לבחון שינוי ייעוד של תא שטח מס' 742 לייעוד מגורים ומסחר.

המלצה סופית :

לקבל את ההתנגדות הן לעניין הפרשה ביתר והן לעניין שינוי ייעוד מגרש 742. התיקונים שנעשו בנוסח המסמכים שפורסם לפי סעיף 106ב תואם את המלצותיי.

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות : 40 | תאריך שימוע : 02/12/2019

המתנגדים : עבדאלפתח ומוחמד אחמד דאר מסעוד

המייצג : עו"ד תאופיק אבו שקרה

פרטי השטח :

גוש : 12166	חלקה : 17	שטח חלקה רשום : 188,935 מ"ר	מס' תא שטח : 1019, 1018
-------------	-----------	-----------------------------	-------------------------

עיקרי ההתנגדות :

- (1) רוחב דרך : שני אחים שרכשו קרקע לבניית מגורים. התכנית מציעה דרך ברוחב משתנה. מבקשים שרוחב הדרך יהיה מקסימום 6 מ' כדי לאזן בין הפגיעה בחלקות לבין תקניות הדרך. לחלופין, מבוקש להסיט את הדרך.
- (2) גודל המגרשים : החלוקה בין מגרשים 1019 ו-1018 צריכה להיות שוויונית בין האחים בדומה למה שנקבע ביניהם (גדלי המגרשים על-פי הגרסה שהופקדה כ-860 מ"ר ו-560 מ"ר).
- (3) מובלעת חקלאית : התכנית קבעה מובלעת חקלאית של 150 מ"ר שאין בה כל צורך בשטח המתנגדים. מבוקש להסב אותה למגורים.
- (4) הקלות : מבוקש לאפשר הקלות בנייה בעתיד תוך צמצום קו בניין.

עמדת מגישי התכנית :

- (1) **רוחב דרך :**
מוצע לדחות. לא ניתן לשנות רוחב הדרך (12 מ'). זהו רוחב מינימלי שכן מצפון למגרשי המתנגדים יש הצרה נקודתית בשל מבנה קיים.
- (2) **גודל המגרשים :**
מוצע לקבל. מוצע עדכון של חלוקת המגרשים בין האחים בהתאם לסקיצה שהוצגה בשימוע.
- (3) **מובלעת חקלאית :**
מוצע לעדכן את גבול התוכנית כך שיכלול את כל השטח הרשום של האחים סה"כ 2180 מ"ר משטח זה בוצע הפרשה לכול אחד ניתן מגרש בשטח מעודכן 741 מטר.
- (4) **הקלות :**
מוצע לדחות. קווי הבניין והוראות הבינוי בתכנית מיועדות לשמירה על תכנון מסודר ואיכותי. אין קושי להכניס את זכויות הבנייה בתחום המגרש.

התייחסות צוות הותמ"ל :

- סעיף 1 – מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין רוחב דרך 17 – מדובר ברוחב המהווה חלק חשוב מהשלד היישובי וצומצם למינימום האפשרי כדי להימנע מהריסת המבנה באזור.
- סעיפים 2-3 – מוצע לקבל את ההתנגדות לעניין חלוקת מגרשים 1019 ו-1018 ולהרחיב לשם כך את הקו הכחול לצורך השינוי בכ-150 מ"ר.
- סעיף 4 – מוצע לדחות את הטענה לעניין הבקשה להקלות כמפורט במענה של מגישי התכנית.

המלצות מדו"ח הביניים :

- יש לבחון הגדלת הקו הכחול של התכנית בכ- 150 מ"ר על מנת שיכלול את כל השטח הרשום של המתנגדים.
- יש לבחון מחדש הקצאת שני המגרשים שיהיו בגודל זהה לאחר הפרשה של 32%.

המלצות סופיות :

1. רוחב דרך :

לדחות את ההתנגדות. שוכנעתי כי רוחב הדרך צומצמה עד כמה שניתן על מנת למזער את הפגיעה במתנגדים.

2+3 . גודל מגרשים והרחבת הקו הכחול :

לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים. להרחיב את הקו הכחול בכ-200 מ"ר ולחלק את שטחי המגרשים בין האחים באופן שווה ככל הניתן.

4. הקלות :

לדחות את ההתנגדות. ראו עמדתי בנושא בפרק המלצות הכלליות בסעי' 2 ובמענה להתנגדות הועדה המקומית עירון (בדו"ח הביניים המצורף כנספח 1).

התיקונים שנעשו בנוסח המסמכים שפורסם לפי סעיף 106ב תואם את המלצותיי.

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות : 41 | תאריך שימוע : 02/12/2019

המתנגדים : חברת בלאדי סנטר

המייצג : עו"ד תאופיק אבו שקרה

פרטי השטח :

גוש : 12166	חלקה : 17	שטח חלקה רשום : 188,935 מ"ר	מס' תא שטח :
-------------	-----------	-----------------------------	--------------

עיקרי ההתנגדות:

- (1) **שביל 285:** המתנגדת היא חברה המחזיקה כ-12 דונם מהחלקה. מבוקש ביטול השביל הצפוני (מס' 285) או העתקתו כדי לשמור על רצף בין מגרשים 712, 752, 778, 779. הדרך חוצה את המתחם ופוגעת ביכולת הניצול של יתרת השטח (על אחד המתחמים קיים מבנה בהיתר). השביל המוצע מונע איחוד וחלוקה באופן שפוגע באזור התפעולי של העסק ואין זכות קיום לעסק בלעדיו.
- (2) **תוואי דרך 45:** התמ"ל הזיזה את תוואי דרך 45 בתכנית המאושרת (מופיע כדרך 53 בתמ"ל) לכיוון מבנה קיים וגוזלת ממנו חניה וחצר שנדרשים לתפעול.
- (3) **שצ"פ 1702:** התכנית מציעה שצ"פ (1702) לאורך כל החלקה. דרך 43 הוזזה לשצ"פ הקיים שהופקע ומשמש היום לטובת מבקרי ומשתמשי הבניין. מבוקש להחזיר את דרך מאושרת 43 לשצ"פ.
- (4) **דרך 41:** התכנית מקטינה את המרחק בצד המערבי בין הבניין לדרך 41 עד ל-1.3 מ' בלבד. מבוקשת בדיקה מחודשת של העניין והחזרת התוואי המאושר של דרך 41.
- (5) **טבלאות איזון:** מבוקש להכניס את המגרשים לטבלאות איזון ולהגדיל בהם את זכויות הבנייה שלא גדלו מעבר למאושר.

עמדת מגישי התכנית:

- (1) **שביל 285:** מוצע לקבל את הטענה ולבטל שביל 285 כמענה לצרכים התפעוליים של המתנגדת.
- (2) **תוואי דרך 45:** מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדייק את תוואי הדרך בהתאם למיקום הגדר בשטח. לא ניתן לבטל את הרחבת הדרך במלואה.
- (3) **שצ"פ 1702:** מוצע לקבל ולדייק תוואי השצ"פ.
- (4) **דרך 41:** מוצע לדחות – דרך 41 מותווה בהתאם לתוואי הדרך המאושרת וקיימת בפועל לפי תצ"א.
- (5) **טבלאות איזון:** מוצע לדחות שכן לזכויות המתנגדת שמחוץ לתחום המאושר הוקצו מגרשים 779, 752, 779 וזאת בנוסף למגרש 712 (מאושר) שאינו נכלל באיזון.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את טיעונים 1-3 בהתאם להמלצות מגישי התכנית ולדחות את טיעונים 4-5.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

לבחון ביטול שביל מס' 285, דיוק תוואי דרך מס' 53 וגבול שצ"פ 1702 בהתאם למצב הקיים בשטח. הקצאת מגרשים עדכנית תעשה בהתאם לזכויות לאחר הפרשה של 32%.

המלצות סופיות:

- (1) **שביל 285:** **לקבל את ההתנגדות** בהתאם לעמדת המתכננים.
 - (2) **תוואי דרך 45:** **לקבל את ההתנגדות בחלקה** בהתאם לעמדת המתכננים. שוכנעתי כי רוחב הדרך נדרש נוכח מרכזיותה במערך הרחובות המוצע באזור התעשייה.
 - (3) **שצ"פ 1702:** **לקבל את ההתנגדות** בהתאם לעמדת המתכננים.
 - (4) **דרך 41:** **לדחות את ההתנגדות** בהתאם לעמדת המתכננים. התוויית דרך 41 נעשתה בהתאם לדרך הקיימת (והמאושרת בחלקה) במקום. נראה כי רוחב הדרך מגלם איזון ראוי בין הצרכים התנועתיים לאילוצי השטח במקום.
 - (5) **טבלאות איזון:** **לדחות את ההתנגדות** בהתאם לעמדת המתכננים. השתכנעתי שאין כל הצדקה לכלול את מגרש 712 ביעוד מאושר אשר נבנה על פי היתר במתחם איחוד וחלוקה א' שכל החלקות בו ביעוד מאושר חקלאי. כמו כן לא שוכנעתי כי קיימת הצדקה כלשהי בהגדלת זכויות הבנייה המאושרות במגרש מעבר למצב המאושר. הזכויות המאושרות תאמות את הזכויות המוצעות במגרשים ביעוד דומה באזור התעשייה.
- התיקונים שנעשו בנוסח המסמכים שפורסם לפי סעיף 106ב תואם את המלצותיי.

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות : 42	תאריך שימוע : 02/12/2019
המתנגדים : מוחמד עסלי	
המייצג : בעצמו	
פרטי השטח :	
גוש : 12166	חלקה : 17
שטח חלקה רשום : 188,935 מ"ר	מס' תא שטח :
עיקרי ההתנגדות :	
<p>למתנגד זכויות בחלקה בהיקף של 1300 מ"ר מכוח הסכם מכר. החלקה טרם נרשמה על שמו בטאבו. על הקרקע תשריט חלוקה בהסכמה בין בעלי הזכויות ועל דעת בעליו הרשומים גבי סעדה יונס.</p> <p>(1) פגמים בהקצאה :</p> <p>למתנגד לא הוקצה שטח קרוב ככל הניתן למגרש המקורי בניגוד לקבוע בסעיף 122 (1) לחוק התו"ב. כמו כן, התכנית אינה עומדת בתקן 15 ס"ק 7.3 של מועצת השמאים בדבר ריכוז זכויות של בעל זכות אחד : תאי שטח 752-746, 778, 779 הוקצו לכל הבעלים הרשומים במקום להקצות את תאי השטח עבור גבי יונס.</p> <p>עפ"י טבלאות ההקצאה, תאי שטח מבונים ותפוסים מוקצים לכל הבעלים הרשומים בחלקה, זאת בשעה שבתאי שטח המוזכרים מחזיקה בפועל בעלת הזכויות הרשומה - גבי יונס.</p> <p>(2) דרך 45 :</p> <p>המשכה של דרך מס' 45 במצב המאושר (53 במוצע) פוגעת במגרש שרכש המתנגד (מגרש מס' C7-17) ומחסלת אפשרות לניצול המגרש. מוצע לבטל את קטע הדרך בין צומת 6/45 והקטע המאושר מדרך 45 ולסיים את הדרך בקילדסק. לחילופין, להתוות את הדרך כך שתצמצם משמעותית את הפגיעה במגרש המתנגד ע"י הסטת הדרך מערבה לכיוון תאי שטח 778-779.</p>	
עמדת מגישי התכנית :	
<p>(1) פגמים בהקצאה :</p> <p>מוצע לשנות את גודלו של מגרש 778 בהתאם לזכויות המתנגד ולהעמיד את שטח המגרש ל-884 מ"ר. לעניין ההקצאה במושעא - שיוך לבעלי הזכויות יוכל להיעשות במסמך השיוכים המקודם על ידי המועצה המקומית ואינו מהווה חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>(2) דרך 45 :</p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות. לא ניתן לקטוע את הדרך שהינה בעלת חשיבות ביצירת רשת רחובות איכותית באזור התעשייה.</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל :	
<p>מוצע לקבל בחלקה את טענה 1 ולדחות את טענה 2 בהתאם לעמדת צוות התכנון. לעניין טבלת ההקצאות – לא ניתן לשייך מגרשים שלא על-פי הרישום בטאבו. הועדה המקומית רשאית לקדם מסמך שיוכים שלא יהווה חלק ממסמכי התכנית.</p>	
המלצת החוקר בדו"ח הביניים :	
<p>לבחון עדכון שטח מגרש 778 בהתאם לעדכון אפשרי לתוואי דרך מס' 6 ולזכויות המתנגד אחרי הפרשה של 32%.</p> <p>המלצות סופיות :</p> <p>(1) פגמים בהקצאה :</p> <p>לדחות את ההתנגדות לעניין הבקשה לביטול הרישום במושעא. ראו לעניין זה בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3 וכן המלצתי בדו"ח הביניים, סעיף מס' 2 להתנגדות מס' 7 בעניין ועדה מקומית עירון. (מצורף כנספח 1).</p> <p>לקבל את ההתנגדות לעניין התאמת גודל מגרש 778 לזכויות המתנגדת בהתאם לעמדת המתכננים.</p> <p>(2) דרך 45 :</p> <p>לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון. איני רואה כל הצדקה לשינוי מערך הדרכים באזור התעשייה בכלל וקטיעת דרך מס' 45 בפרט. מה גם שעדכון גבולות מגרש 778 שיותאם לזכויות המתנגדת מהווה פתרון טוב אשר מייתר צמצום או גריעה של הדרך.</p>	

התיקונים שנעשו בנוסח המסמכים שפורסם לפי סעיף 106ב תואם את המלצותיי.

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות : 46 תאריך שימוע : 02/12/2019

המתנגדים : יורשי חדרה עלי חליל אבו שרקה וחלימה עלי חליל מצרי

המייצג : מוחמד מניזל אבו שרקה

פרטי השטח:

גוש : 12166	חלקה : 21	שטח חלקה רשום : 67,785 מ"ר	מס' תא שטח : 3073, 3075
-------------	-----------	----------------------------	-------------------------

עיקרי ההתנגדות:

(1) **רישום בעלות:**

המתנגדים בעלים ומחזיקים בחלקים מחלקה 21 (מגרש A21) אשר מיקומו נקבע בזמנו בהתאם לעסקת חליפין עם מינהל מקרקעי ישראל (שגם להם זכויות בעלות בחלקה 21), ומשתמשים בו שימוש בעלים ללא עוררין והתנגדות הן מצד רמ"י והן מכל מאן דהוא. המגרשים מצויים בשלבי רישום והעברת בעלות בטאבו אך אין לכך אזכור בתוכנית. מבוקש לשייך את מגרשים 3075 ו-3073 למתנגדים.

(2) **קו בניין:**

מבוקש להקטין קו הבניין מ-4 מטרים ל-3 מטרים מצד הכביש שעובר בצד הצפוני של המגרשים בבעלות המתנגדים.

עמדת מגישי התכנית:

(1) **רישום בעלות:**

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולבצע שינוי בחלוקת המגרשים בחלקה זו בהתאם לנחסי טאבו ובהתאם לעסקאות עם רמ"י תוך פירוק הקצאות במושעא בין רמ"י לפרטיים. רישום בטבלאות האיזון יהיה לפי נחסי טאבו. מגרשים 3075, 3082-3079 יוקצו לרמ"י כנגד זכויות המתנגד לאחר הפרשה.

(2) **קו בניין:**

מוצע לדחות את ההתנגדות. קו בניין קדמי 0 מ' למסחר ו-4 מ' למגורים מאפשר ניצול זכויות הבנייה ומתאים לאופי הרחוב.

התייחסות צוות הותמ"ל:

(1) **רישום בעלות:**

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התכנית. מבחינה שמאית, כל עוד אין מניעה תכנונית - ניתן ורצוי לבצע את השינוי בחלוקת המגרשים.

(2) **קו בניין:**

מוצע לדחות את הטענה לעניין קו הבנייה. קו בנין של 4 מטרים במבני מגורים נדרש גם מבחינה בטיחותית לטעמנו במצבים בהם המדרכות צרות כדי להרחיק את בית המגורים מהמיסעה.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

יש לבחון עדכון גדלי מגרשים בחלקה 17 בהתאם לזכויות ועסקאות לאחר הפרשה של 32% לצורכי ציבור והקצאת מגרשים נפרדים לרמ"י עפ"י שטח העסקה.

המלצות סופיות:

(1) **רישום בעלות:**

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת המתכננים. לעניין פיצול בעלות במושעא ראו התייחסותי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3 ובמענה להתנגדות הועדה המקומית עירון בדו"ח הביניים (נספח 1 לדו"ח זה).

(2) **קו בניין:**

לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים. לעניין זה ראו בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 2.

התיקונים שנעשו בנוסח המסמכים שפורסם לפי סעיף 106ב תואם את המלצותיי.

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 51		תאריך שימוע : 02/12/2019	
המתנגדים : מופיד צידאוי			
המייצג : בעצמו			
פרטי השטח :			
גוש : 12166	חלקה : 25	שטח חלקה רשום : 16,794 מ"ר	מס' תא שטח : 1210 ו-1211
עיקרי ההתנגדות :			
בעליה הרשום של 1446 מ"ר בחלקה. התחיל לבנות יסודות לשני בניינים (בהיעדר היתר בנייה) ועצר מתוך ציפייה שיוסדר עניין רישיון הבנייה באזור באמצעות תוכנית מאושרת.			
למרות שהגיע לכלל הישיבות והעיר הערותיו בפניי מהנדס המועצה, הופרשו מאדמתו למעלה מ-32% (כלומר, שטח של 158 מ"ר מעבר לנדרש).			
עמדת מגישי התכנית :			
מוצע לקבל את ההתנגדות ולבצע שינוי בשטח המגרשים המוקצים (1211 ו-1210), בסה"כ שטח של 964 מ"ר לאחר הפרשה לצורכי ציבור של 32% לצורכי ציבור ע"פ שטח משתתף יחסי.			
התייחסות צוות הותמ"ל :			
מוצע לקבל את ההתנגדות כפי שהוצע על ידי מגישי התכנית.			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים :			
יש לבחון עדכון שטח מגרשים 1210 ו-1211 עפ"י זכויות המתנגד אחרי הפרשה של 32%.			
המלצה סופית :			
לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים. התיקון שנעשה במסמכי התוכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב' תואם את המלצתי.			

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 53		תאריך שימוע : 02/12/2019	
המתנגדים : פרג' מחמוד עקל			
המייצג : בעצמו			
פרטי השטח :			
גוש : 12166	חלקה : 25	שטח חלקה רשום : 16,794 מ"ר	מס' תא שטח : 1235
עיקרי ההתנגדות :			
(1) תיקון טעות בטבלאות האיזון : למתנגד 685 מ"ר בבעלותו בתחום התכנית. מבוקש לתקן טעות של מספר תעודת הזהות שלו בטבלאות האיזון.			
(2) תחימת המגרש באמצעות דרך : מתנגד לתחימת המגרש שלו באמצעות דרך/שביל מכיוון שהדבר יביא לנוכחות של זרים ויפגע באיכות חייו. איחוד ההפרשות מהמתנגד עומד לטענתו על 58%, כך שבמקום לקבל 466 מ"ר הוקצו למתנגד 285 מ"ר (חסרים עוד 181 מ"ר לשטח המגרש). המתנגד אינו יכול לנצל את המגרש שלו ולבנות עליו יחידות וקומות לצרכיו בשל צמצומו הדרמטי.			
(3) החרגת קווי בניין בבנייה קיימת : המבנה של המתנגד קיים משנת 2003. מבוקש לציין במסמכי התכנית שתותר הקלה בקווי הבניין (בייחוד הקדמי) בשלב הוצאת ההיתר.			

עמדת מגישי התכנית:

- (1) תיקון טעות בטבלאות האיזון: מוצע לקבל ולתקן את מספר תעודת הזהות.
- (2) תחימת המגרש באמצעות דרך: מוצע לקבל ולשנות שטח מגרש 1235 ל- 466 מ"ר, המהווים שטח משותף יחסי לאחר 32% הפרשה לצורכי ציבור.
- (3) החרגת קווי בניין בבנייה קיימת: מתייטר לאור קיומו של סעיף מתאים בהוראות התכנית (ההערות טבלה 5). כמו כן, השינוי המוצע בגבולות המגרש מקטין את מספר החזיתות לשביל.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את ההתנגדות לעניין תיקון הטעות ושינוי צורת מגרש 1235. לעניין החרגת קווי בניין בבנייה קיימת מוצע לדחות – קיים סעיף רלוונטי בהערות לטבלה 5. הסוגיה כאמור מתייטרת עם שינוי צורת המגרש.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

לבחון עדכון מגרש 1235 על-פי זכויות המתנגד לאחר הפרשה של 32% לצורכי ציבור. יש לבחון ביטול שביל ממערב למגרש זה.

המלצות סופיות:

- (1) תיקון טעות בטבלאות האיזון: **לקבל את ההתנגדות.**
 - (2) תחימת המגרש באמצעות דרך: **לקבל את ההתנגדות.**
 - (3) החרגת קווי בניין בבנייה קיימת: **לדחות את ההתנגדות.** ראו התייחסותי לנושא בפרק המלצות הכלליות בסעיף 2.
- התיקונים שנעשו במסמכי התוכנית ופורסמו לפי סעי' 106ב' תואמים את המלצתי להוציא תיקון נדרש של מספר תעודת הזהות של המתנגד (ת"ז 040509168) שטרם בוצע.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 54 | תאריך שימוע: 02/12/2019

המתנגדים: מחמוד מוחמד סאלם עקל

המייצג: עו"ד אבו עקל סאלה

פרטי השטח:

גוש: 12166	חלקה: 25	שטח חלקה רשום: 16,794 מ"ר	מס' תא שטח: 1231
------------	----------	---------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

- (1) אחוזי הבנייה: במגרש שבבעלותו קיבל אחוזי בנייה נמוכים מדי. כיום נוצלו כבר 700 מ"ר בארבע קומות ואילו שטח הבנייה המותר 516 מ"ר (עיקרי ושירות). מבוקש לקבל אחוזי בנייה נוספים.
- (2) גבול מגרש 1231: גבול המגרש המוצע אינו תואם את הקירות הקיימים שגובהם 5 מ' (בהתאם למוסכם עם השכנים) ותשריטי חלוקה מאושרים בבית משפט.

עמדת מגישי התכנית:

- (1) אחוזי הבנייה: מוצע לקבל את ההתנגדות ולהגדיל זכויות בניה באופן שיאפשר הסדרת המבנה בשלמותו.
- (2) גבול מגרש 1231:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולדייק את גבולות המגרשים בהתאם לסקיצה שהוצגה בדיון.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין זכויות הבנייה ולקבל לעניין תיקון גבולות מגרש 1231.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

יש לבחון דיוק גבול דרומי של מגרש 1231 על-פי קיר קיים בשטח.

המלצות סופיות:

(1) אחוזי הבנייה:

לדחות את ההתנגדות. הטענה מתייתרת נוכח החלטת מליאת הותמ"ל מיום 15/07/20 להגדיל את זכויות הבניה במגרשי המגורים לצמצום מספר המבנים שהיקף הבניה בהם אינו מאפשר את הסדרתם. זכויות הבניה במגרש גדלו מ-150% (עיקרי + שירות) ועומדות על 1359 מ"ר עיקרי ושירות.

(2) גבול מגרש 1231:

לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים.

התיקונים שנעשו במסמכי התוכנית ופורסמו לפי סעי' 106ב' תואמים את המלצותיי.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 55 | תאריך שימוע: 02/12/2019

המתנגדים: מחמוד עקל

המייצג: בעצמו

פרטי השטח:

גוש: 12166	חלקה: 25	שטח חלקה רשום: 16,794 מ"ר	מס' תא שטח: 1297
------------	----------	---------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

(1) מגרש 1297:

בבעלות המתנגד 500 מ"ר + 53 מ"ר חלקי דרך לפי הסכם המכירה, אך הוקצו לו לפי התכנון המוצע 376 מ"ר בלבד. שטח ביתו של המתנגד הוא 250 מ"ר, ומשכך חסרים 126 מ"ר לשטח שהוקצה.

(2) זכות מעבר:

במגרש 1297 ישנה זכות מעבר ברוחב 4 מ"ר ולאורך 2000 מטר המשותפת לכל החלקה. לטענת המתנגד יש לקחת את השטח ולכלול בתוך שטחי ההפקעה.

(3) רחבות חניה:

בסמוך למגרש המתנגד מתוכנן רחבת חניה. יש לבטל את הרחבה המתוכננת. הרחבה מהווה סכנה בטיחותית אשר תגרום, בנוסף, להפרעות רעש ולכלוך. השבילים המובילים לרחבת החניה גורמים לחלוקת בפועל של השטח ואינו מאפשר ניצול מרבי של הזכויות הקניין.

(4) מגבלות טופוגרפיות:

הצעת החלוקה אינה מתייחסת לטופוגרפיה. החלוקה אינה ישימה.

עמדת מגישי התכנית:

(1) מגרש 1297:

מוצע לדחות את ההתנגדות. חלוקת המגרשים נעשתה בהתאם לתשריט החלוקה. בתשריט זה מופיע בית המתנגד יחד עם בית נוסף במגרש 25/3 בבעלות סאלם עקל ונבילה עקל. למגרש זה הוקצה בתכנית מגרש 1297 בשטח 671 מ"ר עבור יונס נדים הרשום בטאבו. לבעלי הזכויות שמורה האפשרות לפצל בהסכמה את המגרש בתכנית בסמכות מקומית.

(2) זכות מעבר:

מוצע לדחות את ההתנגדות. זכות המעבר אינה חלק מהמגרש ולא נכללה בחישוב.

<p>(3) <u>רחבות חניה</u>: מוצע לדחות את ההתנגדות. ההפרשה נקבעה תוך התחשבות מיטבית במציאות הקיימת.</p> <p>(4) <u>מגבלות טופוגרפיות</u>: מוצע לדחות את ההתנגדות. החלוקה נקבעה תוך התחשבות מיטבית במציאות הקיימת, בתשריט החלוקה המוסכם ובטופוגרפיה.</p>
<p><u>התייחסות צוות הותמ"ל:</u> לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצות מגישי התכנית.</p>
<p><u>אין המלצה במסגרת דו"ח הביניים.</u></p> <p><u>המלצות החוקר:</u></p> <p><u>לדחות את ההתנגדות.</u> החלוקה למגרשים בחלקה נעשתה ככל הניתן בהתאם לתשריט החלוקה לאחר הפרשה של 32% לצורכי ציבור ובכפוף לאילוצי השטח אשר כוללים במקרה זה בניה קיימת בהיקף רחב בטופוגרפיה מורכבת. בהתחשב בכל האילוצים הנ"ל השתכנעתי כי הקצאת המגרש נכונה. ככל שבעל הזכויות מעוניין בפיצולו, שמורה לו האפשרות לעשות זאת בתוכנית בשלב מאוחר יותר. לעניין זכות המעבר ורחבות החניה - מדובר בשטחים ציבוריים המהווים חלק מההפרשה לצורכי ציבור שהיקפה נעשה בהתאם לכללים בתכנית זו ונדרשים ליצירת גישה למגרשים וחניית רכבים. להרחבה בעניין זה ראו גם בפרק ההמלצות הכלליות בסעיפים 1 ו-5. לעניין המגבלות הטופוגרפיות לא השתכנעתי כי הן מונעות את מימוש התכנון המוצע לאזור ולראיה הבנייה הקיימת כבר כיום.</p>

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 56		תאריך שימוע: 02/12/2019	
המתנגדים: מחמוד חסן סאלם עקל			
המייצג: בעצמו			
פרטי השטח:			
גוש: 12166	חלקה: 26	שטח חלקה רשום: 8,597 מ"ר	מס' תא שטח: 1288, 1287
עיקרי ההתנגדות:			
<p>המתנגד הוא בעליה של חלק מהחלקה מכח צו ירושה. בין מגרשים 1288 ו-1287 תוכנן מגרש חניה אשר אינו מותר בנייה למגורים בהתחשב בקווי הבניין. יש להקטין את ההפרשות לצורכי ציבור מ-46% (ההפרשות בפועל מהמתנגד) ל-32% ולבטל את החניה אשר אינה צפויה לשרת את הציבור.</p> <p>לחלופין, מבוקש לקבוע שההפרשה תעשה בחזית הצפונית של מגרש 1288 כחניה ציבורית כפי שהוצג בשרטוט שצורף להתנגדות.</p>			
עמדת מגישי התכנית:			
מוצע לקבל את ההתנגדות ולהגדיל את שטחי המגרשים המוקצים למתנגד באמצעות ביטול רחבת החניה ובהתאם לזכויותיו.			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התכנית.			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:			
לבחון הגדלת מגרשים 1287 ו-1288 עפ"י זכויות המתנגד אחרי הפחתה של 32%.			
המלצה סופית:			
לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים ולסקיצה שהוצגה בדיון. השינוי שנעשה במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106 תואם את המלצתי.			

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות : 57	תאריך שימוע : 02/12/2019
המתנגדים : בדר וחוסין מחמוד מרזוק	
המייצג : עו"ד סאלח אבו עקל	
פרטי השטח :	
גוש : 12166	חלקה : 26
שטח חלקה רשום : 8,597 מ"ר	מס' תא שטח : 1447, 1296
עיקרי ההתנגדות :	
<p>(1) הריסת קירות תמך ואי התאמה לחלוקה פנימית : בין בעלי החלקה קיימת הסכמה בדבר חלוקה פנימית. החלוקה המוצעת במסגרת התוכנית אינה אפשרית בהתאם למציאות בשטח : קו הגבול של החלקה מצד מערב הוסט מערבה תוך כניסה לחלקה 25 לתוך מגרש השכנים. אין ביכולתם של המתנגדים לנהל הליך משפטי וכלכלי שיביא להריסת הקירות והגדרות שהקימו השכנים ולהיכנס לחלקות שלהם. מבוקש לתקן את גבול חלקות 25 ו-26 ולהשאיר שני מגרשים נפרדים לבעלים ללא צורך בהריסת קירות.</p>	
<p>(2) הקצאה בחסר : מגרש 1296 שהוקצה למתנגדים שטחו 660 מ"ר בלבד. יש להשלים את השטח החסר ע"י הסטת גבול המגרש מערבה.</p>	
<p>(3) הקטנת רוחב דרך : התכנית מציעה ממזרח למגרשי המתנגדים, דרך ברוחב 4 מ'. מצמצם בפועל את רוחב המגרשים שנותרו ל-8 מטר, דבר שיקשה מאד על ניצול אחוזי בנייה בהתאם למגבלות התוכנית.</p>	
עמדת מגישי התכנית :	
<p>(1) הריסת קירות תמך ואי התאמה לחלוקה פנימית : מוצע לקבל את ההתנגדות ולהתאים את גבולות המגרשים לגדרות וקירות בשטח, וחלוקה הפנימית בין הבעלים בחלקה ללא סטייה לגבול חלקה 25 – למתנגדים שטח של 1000 מ"ר (שטח משותף באיחוד וחלוקה - 966 מ"ר). לאחר הפרשה הוקצו שני מגרשים 1296, 1396 בשטח מצרפי של 657 מ"ר על פי שיעור ההפרשה האחיד בתכנית.</p>	
<p>(2) הקצאה בחסר : מוצע לדחות. הקצאה אינה בחסר.</p>	
<p>(3) הקטנת רוחב דרך : מוצע לדחות. ממזרח למגרש שביל המאפשר גישה למגרש זה ולמגרשים השכנים במסגרת פתרון כולל לנגישות.</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל :	
לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין שינוי גבולות המגרשים. לדחות את ההתנגדות לעניין הדרך וההקצאה בחסר.	
המלצת החוקר בדו"ח הביניים :	
לבחון הקצאת שני מגרשים בהתאם לזכויות המתנגדים אחרי הפרשה של 32%	
המלצות סופיות :	
<p>(1) הריסת קירות תמך ואי התאמה לחלוקה פנימית : לקבל את ההתנגדות. מגרש 1296 יפוצל לשניים ויתווסף מגרש נוסף שיוקצה למתנגדים לפי תשריט החלוקה וזכויותיהם אחרי הפרשה של 32% לצורכי ציבור.</p>	
<p>(2) הקצאה בחסר : לדחות את ההתנגדות. לאחר שבחנתי את היקף השטחים של המתנגדים, בהתאם לעסקאות שבוצעו, הגעתי למסקנה כי לא הוקצו זכויות בחסר.</p>	
<p>(3) הקטנת רוחב דרך : לדחות את ההתנגדות מדובר בשביל גישה למגרשים ברוחב מינימאלי. לא שוכנעתי כי ההפרשה לשביל מותרת את מגרשי המגורים ברוחב שאינו מאפשר את ניצול זכויות הבניה.</p>	
השינויים שנעשו במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב תואמים את המלצותיי.	

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 59		תאריך שימוע : 02/12/2019	
המתנגדים : חוסאם אסעד יונס			
המייצג : בעצמו			
פרטי השטח:			
גוש : 12166	חלקה : 27	שטח חלקה רשום : 6,697 מ"ר	מס' תא שטח :
עיקרי ההתנגדות:			
מבוקש לבצע תיקונים בגבולות המגרשים בדופן הצפונית של חלקה 27 הגובלת בחלקה 29, הואיל וישנם הפרשי גובה בין החלקות ובשל הטופוגרפיה הקשה אשר לא מאפשרת את החלוקה כפי שסומנה.			
עמדת מגישי התכנית:			
מוצע לקבל את ההתנגדות ולהתאים את הגבול הצפוני של המגרשים על פי גבול החלקה וקיר בנוי. הפרשה לצרכי ציבור תועבר לחלק הדרום מערבי של החלקה.			
התייחסות צוות התמ"ל:			
לקבל את ההתנגדות כפי שהוצע על ידי מגישי התכנית.			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:			
לבחון קביעת גבול צפוני של המגרשים בהתאם לגבול החלקה, וכן העברת שביל מס' 286 ושצ"פ מס' 432 לצידה הדרומי של החלקה.			
המלצה סופית:			
לקבל את ההתנגדות בהתאם להצעת המתכננים. השינוי שנעשה במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב תואם את המלצתי.			

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 60		תאריך שימוע : 02/12/2019	
המתנגדים : מחמוד מסארוה			
המייצג : עו"ד גיל פרמינגר			
פרטי השטח:			
גוש : 12166	חלקה : 29	שטח חלקה רשום : 32,123 מ"ר	מס' תא שטח :
גוש : 12177	חלקה : 1	שטח חלקה רשום : 20,439 מ"ר	מס' תא שטח :
עיקרי ההתנגדות:			
<p>(1) הפרשה לצרכי כביש לא ישימה : המתנגד הוא בעלים בטאבו של חלק מחלקה 29/ 12166 וזכאי להירשם כבעלים בחלקה 1/ 12177 מכח צו ירושה. לטענת המתנגד, השיפוע בחלקות מגיע לכדי 35%. לדידו, בשיפוע כה גבוה, לא ניתן כלל לסלול כבישים, הן מבחינה טכנית, הן מבחינה הנדסית והן מבחינה תכנונית. בנוסף, אין כל צורך בדרך שתעבור בחלקה 29 השייכת כולה למשפחתו של המתנגד.</p> <p>באופן אבסורדי, רוחב הכביש שהוצע בחלקת המתנגד הוא 12 מטר בעוד שכביש הכניסה לערערה מקציר הוא 10 מטר. מהמתנגד הופקעו כבר שטחים לכביש מתוך חלקיו בחלקה 28/ 12166 ואין צורך ואפשרות להפקיע מהם שטחים נוספים. בשל השיפויים, עלויות סלילת הכביש יהיו מאוד גבוהות וברי לכל שהללו לא יסללו בפועל.</p>			
(2) שצ"פ:			

<p>אין להקים גן ציבורי/שצ"פ על חלק מחלקה 1/ 12177 אשר קנויה למתנגד זכות בה. אין צורך להפקיע קרקע בבעלות פרטית של המתנגד לצורך הקמה של מוסדות ציבור כשכלל ידוע הוא שיעודים ציבוריים מן הראוי להקים על קרקעות מדינה/רשות הפיתוח. עוד יאמר כי הגישה לגן הציבורי המוצע קשה עד בלתי אפשרית עקב שיפועי הקרקע.</p> <p>מיקום מוסדות ציבור:</p> <p>3 כל מוסדות הציבור ממוקמים על שטח מדינה (12/ 12165) בבעלות ר"פ וכך צריך להיות. אין כל צורך ועילה להקים בייס יסודי נוסף בערערה, כל שכן על שטח פרטי. על כן, המיקום המוצע בחלקה 29/ 12166 אינו מתאים (גם מהטעם שהקרקע בשיפוע גבוה והמיקום אינו בטיחותי בשל כך).</p> <p>פגיעה בזכות הקניין:</p> <p>4 השטחים של המתנגד מיועדים לשצ"פ/גן/ כבישים/ מוסדות ציבור כך שימנע ממנו ניצול מקרקעיו. המתנגד מופלה לרעה רק בשל העובדה ששמר את מקרקעיו פנויים וריקים - להבדיל מאחרים שבנו. מדובר בהפליה פסולה. לא ניתן לפצות את המתנגד בקרקע חלופית אחרת במסגרת איחוד וחלוקה נוכח המגמה לגור במסגרת חמולתית.</p> <p>ביטול הפגיעות התכנוניות בהתאם להלכת 'ויטנר':</p> <p>5 הפיצויים בגין התכנית לכשתאושר עשויים להיות גבוהים, ולפיכך, בהתאם להילכת ויטנר (פיצויים בגין פגיעה תכנונית כשיקול לקבלת שינויים תכנוניים) – ראוי לבטל את הפגיעות הצפויות במסגרת התכנון המוצע.</p>
<p>עמדת מגישי התכנית:</p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות בכללותה.</p> <p>1 הפרשה לצרכי כביש לא ישימה:</p> <p>במסגרת תכנון שכונת מגורים יש צורך בדרכים, שבילים, מבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים. שטחים אלו מוקצים באופן שוויוני מכל בעלי הקרקע, קטנים וגדולים. כל הכבישים מתוכננים ברוחב ובשיפועים תקינים בהתאם לשיקולי בטיחות. ההפרשה נעשית בנפרד לגבי כל חלקה בתכנית.</p> <p>2 שצ"פ:</p> <p>הגן הציבורי הוא "גן כיס" קטן, לצרכים מקומיים, חלק מפריסת הגנים בתכנית. גני כיס נדרשים להיות במרחק הליכה קצר מבתי המגורים. הפארק הקיים אינו תחליף לגנים אלו. יוער כי בעקבות חלק מההתנגדויות שונה מיקום השצ"פ.</p> <p>3 מיקום מוסדות ציבור:</p> <p>יש צורך במספר בתי ספר בשכונה על פי פרוגרמה. בתי הספר פרוסים במרחקי הליכה לילדים, חלקם בקרקע מדינה, וחלקם בהפרשות בקרקע פרטית ככל שהדבר התאפשר.</p> <p>4 פגיעה בזכות הקניין:</p> <p>אין כל הבדל בשיעור הפרשות בין מגרשים בנויים ומגרשים פנויים. המתנגד לא הופלה לרעה בשל העובדה ששמר על מקרקעיו פנויים עפ"י דין. המגרשים היוצאים אורגנו בקבוצות ע"פ נסח טאבו והדבר אמור לתת מענה לקרבה לחמולה.</p> <p>5 ביטול הפגיעות התכנוניות בהתאם להלכת 'ויטנר':</p> <p>לא רלוונטי לדיון בהתנגדויות.</p>
<p>התייחסות צוות הותמ"ל:</p> <p>לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התכנית.</p>
<p>אין המלצה במסגרת דו"ח הביניים.</p> <p>המלצות החוקר:</p> <p>לדחות את ההתנגדות בכללותה.</p> <p>1 הפרשה לצרכי כביש לא ישימה:</p> <p>לעניין הטענה כנגד הפרשת שטח לדרכים לא ישימות בתחום החלקות של המתנגד, מקובלת עלי עמדת צוות התכנון וצוות הותמ"ל כי על אף הטופוגרפיה המורכבת ניתן להביא את הדרכים המתוכננות לכדי מימוש. שוכנעתי כי רוחבן והתווייתן תוכננו בהתאם לתקני הבטיחות הנדרשים ליצירת מערכת דרכים ושבילים יעילה. בעקבות התנגדויות גובלות בגוש 12166 חלקה 17 עודכנה מערכת השבילים והדרכים בחלקה 29 (ללא שינוי בשיעורי הפרשות מחלקה) במסגרת הנוסח שפורסם לפי סעי' 106ב' באופן שמשפר במידת מה בעיני את הנגישות למגרשים ומפחית תנועה עוברת בחלקה.</p> <p>• סי' 2-3 – לעניין הפרשות שטח מקרקע פרטית לצורכי ציבור (שצ"פים ומוסדות ציבור): ראו התייחסותי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 1. כמו כן, התכנית לוותה בנספח פרוגרמתי לצורכי ציבור המציג את הצורך במוסדות חינוך וגינות בהתאם לסיווגים השונים לרבות צורכי ציבור הנדרשים במרחק הליכה ממבני המגורים. לא הוצגו בפני נימוקים ענייניים כנגד הצורך בבית ספר יסודי ושצ"פים במרחק הליכה סביר ממבני המגורים. יוער כי בעקבות ההמלצות בדו"ח הביניים שאין קשורות להתנגדות זו, והחלטת הותמ"ל מיום 02/04/20, עודכנה תבנית המגרשים בגוש 12177 חלקה 1 לצורך התאמת גדלי מגרשים לזכויות הבעלים. כתוצאה מכך בוטל אחד השצ"פים ללא שינוי של שיעור ההפרשות בחלקה, וייתכן שיש בכך כדי לתרום למצבו של המתנגד, אולם חשוב לציין כי אין בכך אימוץ של טענתו.</p> <p>4 פגיעה בזכות הקניין:</p>

לעניין הטענה לקיפוח המתנגד בהפרשות לצורכי ציבור בשל כך שלא בנה בשטחים בבעלותו – נציגי צוות התכנון ציינו מפורשות כי ההפרשה מהחלקות נעשתה באופן אחיד. לעניין זה ראו בהמלצות הכלליות בסעיף 1.

5) ביטול הפגיעות התכנוניות בהתאם להלכת 'ויטנר':

צודק המתנגד בכך שהמועד להעלות טענות בדבר תחום התכנית איננו בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197, אלא בשלב ההתנגדויות בטרם אישור התוכנית, אך לא ברור איך יש בכך כדי לסייע למתנגד. התנגדותו של המתנגד מונחת בפני המתכננים והללו התייחסו לכל טענה בה באופן פרטני תוך הסבר מניח את הדעת מדוע לא ניתן לשנות את התכנון המוצע, מה גם שלא נשמעו מפי המתנגד טענות בדבר הצורך לצמצם או להרחיב את תחום התוכנית לצורך הכרה בו כבעל עניין בקרקע הרואה עצמו נפגע מתכנית (וזה כאמור שהמתנגד כבר צלח שכן התנגדותו זו נדונה בדו"ח זה ממש) – כי אם טענות המתייחסות באופן ספציפי לשינויים תכנוניים מבוקשים בשטחי המתנגד בגבולות הקו הכחול (במטרה למזער פגיעה בזכויותיו).

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 64		תאריך שימוע : 02/12/2019	
המתנגדים : יורשי חסן סלאח עבד אלכרים אבו עקל			
המייצג : עות'מאן חסן עקל			
פרטי השטח :			
גוש : 12174	חלקה : 19	שטח חלקה רשום : 12,125 מ"ר	מס' תא שטח : 1759, 1808, 1807
גוש : 12177	חלקה : 24	שטח חלקה רשום : 4,977 מ"ר	מס' תא שטח : 1365
עיקרי ההתנגדות :			
<p>(1) 12174/19 – מיקום כביש : למתנגדים זכויות במגרשים 1759 (מגורים א'), 1807, 1808 (מגורים ב'). לטענתם, לא הובאה בחשבון החלוקה הפנימית בין השותפים לפיה הופרש החלק המופקע לטובת כביש בתכנית המתאר ענ/ 211. מבוקש להשיב את הכביש כפי שסומן בתוכנית המתאר (שרוחבו היה 13 מ') אשר על בסיסה נעשתה חלוקה בהסכמה, הוצאו היתרים ונבנה המבנה הקיים. הכביש המוצע בתכנית אינו תואם את צרכי התושבים. המתכנן תכנן לפי המצב בשטח ולא לפי ההסכמות.</p>			
<p>(2) איזון חלקות : מבקשים כי ההפרשות לטובת שטחי ציבור ייעשו באופן שוויוני ביו החלקות.</p>			
<p>(3) חלקה 12177/24 – הפרשות גבוהות ביחס למגרשים הגובלים : שטחו של מגרש 1365 שהוקצה למתנגדים הוא 314 מ"ר. בטאבו רשום כי לאביהם שטח של 494 מ"ר (סה"כ הפרשה של 36.43% לעומת 32% מוסכמים). המתנגדים מלינים על הפרשות נמוכות יותר מן המגרשים גובלים (לדוגמא ב-1366 הופחתו 14 מ"ר ביחס לשטח הרשום). נוכח חוסר השוויון מבוקשת הגדלת שטח המגרש ב- 22 מ"ר לכיוון מגרש 1366 שאחוזי ההפרשות שלו נמוך יותר, כך שיתקבל שטח סופי של 336 מ"ר (בתנאי שכל הבעלים תרמו את אותו אחוז הפרשה). אם מאן דהוא לא הפריש את האחוז שנקבע המתנגדים דורשים מגרש שתואם את אחוזי ההפרשה מן המגרשים הללו (ובכך להגדיל את שטח המגרש שלהם).</p>			
עמדת מגישי התכנית :			
חלקה 12174/19			
<p>(1) מיקום כביש : מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולשמור את רוחב הרחוב בענ/211 בהתאם לגדרות ומצב קיים בשטח. יחד עם זאת, לא מדובר ברחוב המשכי המהווה חלק משלד הרחובות בתכנית ולכן יסומן בייעוד שביל.</p>			
<p>(2) איזון חלקות : מוצע לקבל את ההתנגדות. בוצע ניתוח כל הזכויות בחלקה ונקבעו שטחי מגרשים באזור המאושר למגורים והאזור שאינו מאושר למגורים באופן שוויוני לפי הבעלות הרשומה בטאבו, כך שלא נפגעו זכויות מאף אחד מהשותפים. הגבולות בין השותפים הותאמו לגדרות הקיימים בשטח.</p>			
חלקה 12177/24			

<p>3) מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה באופן שבו יעודכן גודל תא שטח 1365 ל – 336 מ"ר השווים להפרשת 32% משטח משותף רשום בטאבו. כיוון שמגרש התמורה בחלקו חופף עם שטח באחזקת שכן, ניתן להקצות את מגרש מספר 1365 מחוץ לחלקת המקור במקבץ מגורים פרטי לאורך דרך 100.</p>
<p align="right">התייחסות צוות הותמ"ל</p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקות בהתאם להמלצת מגישי התכנית.</p>
<p align="right">המלצות החוקר מדו"ח הביניים:</p> <p>חלקה 12174/19 – לבחון עדכון גבולות מגרש מאושר 1759 ע"פ גדרות בשטח וכן עדכון שטחי מגרשים 1807-1808 על-פי הזכויות הכלולות אחרי הפרשה של 32% מהשטח הנכנס בייעוד חקלאי.</p> <p>חלקה 12177/24 – לבחון עדכון שטח מגרש 1365 על-פי זכויות המתנגדים לאחר הפרשה ל-32%.</p> <p align="right">המלצה סופית:</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התכנית. שוכנעתי כי הפתרונות שהוצעו על ידי המתכננים ופורסמו בנוסח לפי סעי' 106ב' מהווים מענה הולם להתנגדות.</p>

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 65		תאריך שימוע : 02/12/2019	
המתנגדים : סולימאן אבו מלחם			
המייצג : בעצמו			
פרטי השטח:			
גוש : 12176	חלקה : 23	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח : 1934
עיקרי ההתנגדות :			
<p>שטח המגרש של המתנגד הוא 500 מ"ר. בחלקו המזרחי של המגרש מתוכננת דרך צמודה לבית קיים בנוי. הדרך המתוכננת תהיה במפלס עליון של כ- 6 מטר ממפלס הבית, דבר שגורם ביצוע לא אפשרי לדרך זו ומהווה סכנה מתמדת לבית ולחיי תושבי הבית בעתיד. מבוקש להזיז את הדרך לפחות 3 מטר מזרחה לכיוון שטח ציבורי מתוכנן בתוכנית.</p>			
עמדת מגישי התכנית :			
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות ולהעביר את תוואי הדרך מזרחה על פי קיר קיים בשטח ולהתאים את גבולות המגרשים בהתאם להקצאות הנדרשות עפ"י זכויות ועסקאות בחלקה.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל			
<p>מוצע לקבל את המלצת מגישי התכנית לעדכון תבנית המגרשים.</p>			
המלצה בדו"ח הביניים:			
<p>לבחון עדכון פריסת מגרשים בחלקה 12176/12 בהתאם לזכויות ועסקאות בחלקה.</p>			
המלצה סופית:			
<p>לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים. השינוי שנעשה במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב' תואם את המלצתי.</p>			

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות : 66	תאריך שימוע : 02/12/2019

פרטי השטח:

גוש : 12176	חלקה : 23	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח :
-------------	-----------	---------------------	--------------

עיקרי ההתנגדות:

רקע: למתנגדים זכויות בהיקף של 3 דונם בחלקה. המתנגדים חילקו את השטח בתשריט חלוקה רצונית. החלוקה קיבלה ביטוי בשטח. בחלקה עובר קו מתח גבוה ושיפוע הקרקע 45%. התכנית מייצגת את השטח למגורים ב' במגרשים -1941-1946 וחלק מ-1950, 1949, 1938, 1939. מהחלק הרלוונטי הופרשו מגרשים 27, 47, 329, 440, 422 לצרכים ציבוריים.

1) ביטול דרך:

מבקשים את ביטול דרך מס' 27 והמרתה לשביל ברוחב 5 מ'. אין הצדקה תכנונית לדרכים והן אינן ברי ביצוע בשטח נוכח הטופוגרפיה הקשה.

הדרכים יהפכו את המתחם לקומפלקס שוקק ורועש. כמו כן ההפקעה אינה הוגנת ללא השתתפות מצד החלקות הגובלות, לרבות מצד החלקות המצרניות לחלקה 23 ממערב ומצפון וחלקות 42, 43, 52. ככל שקיימת הצדקה תכנונית נכון היה למקם ככל האפשר בשטח הגבול המשותף בין חלקה 23 לחלקות 43 ו-52.

נוצר עיוות אשר בא לידי ביטוי בכך שהוא מביא לסיפוח רצועת קרקע ניכרת משטח חלקה 23 לטובת מגרשים 3507 ו-3508 בייעוד מעורב של מגורים ומסחר תוך הגדלת שטחים אלו על חשבון חלקה 23, דבר הדומה להפקעה.

הרצועה מחלקה 23 שונה יעודה למגורים ומסחר וטובת הנאה זו נזקפה לטובת החלקות המצרניות על חשבון חלקה 23. מן הראוי היה להפוך את הרצועה לשצ"פ ולנכות אותה מסך ההפרשות שנוקפו לחלקה 23.

המתנגדים מבקשים להמיר את הדרך במגרשים 27 ו-43 לשביל והתווייתו בהתאם לשבילים הקיימים בשטח ולחלופין הסטה של תוואי הדרך/שביל לכיוון הגבול המשותף בין חלקה 23 לחלקות המצרניות, שינוי קו בניין מ' 4 לאפס בין מגרשי חלקה 23 לתוואי דרך/שביל.

2) שינוי גבולות חלקה:

המתנגדים מבקשים לשנות את הגבול הצפוני של תא שטח 423 לדרך ברוחב של 12 מ'. תא השטח קוטע את הרצף התחבורתי בין מגרש 47 ומגרשים 11, 9, 30, 44 (כולם בייעוד דרך מוצעת ברוחב של 12 מ')

3) הקטנת חלק משטח מגרשי התמורה:

התכנית צריכה לפעול לפירוק השיתוף בין בעלי הזכויות באופן שכל בעל זכות בחלקה יקבל, ככל הניתן, בעלות בלעדית על תא שטח בהתחשב בשיעור חלקו הרשום לאחר ניכוי ההפרשות. במצב הנוכחי, מגרשי התמורה גדולים יותר ממה שצריכים לקבל הבעלים ומכנסים אותם לשותפות עם בעלים אחרים.

4) ביטול השביל המוצע 320:

בין מגרשי התמורה 1946 ו-1939. קביעת השביל מיותרת וחסרת היגיון תכנוני. הטופוגרפיה אינה מאפשרת אותו ותחייב עבודות מילוי וחפירה.

5) ביטול הייעוד המעורב של מגורים ומסחר בתאי שטח 3500-3510:

היעוד ישנה את פני השכונה ויפגע באיכות החיים.

6) צמצום תחולת סעיף 7.2 בתקנון:

הסעיף קובע כי המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע התשתיות להרחבה, לרבות מוסדות הציבור. המתנגדים מבקשים להכיל את הסעיף על בנייה חדשה בלבד.

7) טעות חישוב במצב יוצא (בגלל קו החשמל):

חלה טעות שמאית בחישוב המצב היוצא של הזכויות בחלקה לנוכח קיום קו חשמל מתח גבוה. השמאי התעלם מהתחמ"ש וקו החשמל העובר לאורך החלק הרלוונטי של החלקה ולא לקח בחשבון את ההגבלות.

עמדת מגישי התכנית:

1) ביטול דרך:

לקבל את ההתנגדות בחלקה: הדרך המוצעת שמשפרת 27 המתוכננת ברוחב 12 מ' היא דרך מקומית אשר מתקשרת למערך שבילים במרקם הקיים ובאזור החדש ולכן היא חיונית לשיפור מערך הנגישות המקומי ואין לבטלה. הדרך גובלת במגרשים בנויים ממזרח. מוצע לדייק את תוואי הדרך ככל הניתן לכיוון מזרח בהתאם למבנים/גדרות קיימים. השטח הנוסף לחלקות 42, 43, 52 יוקצה למדינה לצורך הסדרת החרیגות מול הבתים הקיימים. הדבר לא בא על חשבון שיעור ההפרשות מהמתנגדים העומד על 32%.

2) שינוי גבולות חלקה:

לקבל את ההתנגדות בחלקה כ פועל יוצא מקבלת ההתנגדות להתוויית דרך 27. תפקיד דרך זו מוצגת בנימוקים שצויינו לעיל.

3) הקטנת חלק משטח מגרשי התמורה:

- מוצע לקבל את ההתנגדות ולעדכן את התשריט בתחום החלקה באמצעות התאמת תוואי שלוש הדרכים העוברות בחלקה לתשריט החלוקה המוסכם ולקירות תמך בנויים בשטח. במקביל לעדכון הדרכים מוצעת חלוקה מחדש להקצאת מגרשים זאת ע"פ תשריט חלוקה מוסכם בהתאם לנסח טאבו.
- 4) ביטול השביל המוצע 320 : מוצע לקבל את ההתנגדות ולבטל את הקטע הדרומי של שביל 320 .
- 5) ביטול הייעוד המעורב של מגורים ומסחר בתאי שטח 3500-3510 : מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולבטל ייעוד מסחרי, מלבד המגרשים הגובלים ברחוב הראשי מצפון.
- 6) צמצום תחולת סעיף 7.2 בתקנון : סעיף 7.2 אינו מהווה חסם להיתרי בנייה למבנים קיימים. תנאים להיתר בנייה קבועים בסעיף 6.3 וכוללים סעיפי גמישות.
- 7) טעות חישוב במצב יוצא (בגלל קו החשמל) : מוצע לדחות את ההתנגדות. בהוראות התכנית נקבע [סעי' 6.10 (3)] כי קווי חשמל יהיו תת קרקעיים. תידרש הטמנת הקו במסגרת עבודות הפיתוח כך שלא יטיל מגבלות.

התייחסות צוות הותמ"ל:

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצות מגישי התכנית.

המלצות מדו"ח הביניים:

יש לבחון עדכון תוואי דרכים, שבילים 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).

המלצות סופיות:

- 1) ביטול דרך : **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. מומלץ לדחות את הבקשה לביטול דרך מס' 27 ודרכים אחרות בחלקה. לא שוכנעתי כי הטופוגרפיה תמנע את הקמתה וניכרת חשיבותה כחלק מרשת דרכים מקומיות שנועדו יצור נגישות למגרשי המגורים לשצ"פ מס' 420 והמגרש החום מס' 820. יחד עם זאת מוצע לדייק את תוואי הדרך בהתאם להמלצת המתכננים.
- 2) שינוי גבולות חלקה : **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת צוות התכנון לדיוק תוואי הדרך ושינוי מערך המגרשים בחלקה.
- 3) הקטנת חלק מגרשי התמורה : **לקבל את ההתנגדות** בהתאם להמלצת צוות התכנון.
- 4) ביטול השביל המוצע 320 : **לקבל את ההתנגדות** בהתאם להמלצת צוות התכנון ולקטוע את קטע השביל הדרומי מול מגרש מגורים מס' 1939.
- 5) ביטול הייעוד המעורב של מגורים ומסחר בתאי שטח 3500-3510 : **לקבל את ההתנגדות בחלקה** ולבטל את ייעוד המסחר במגרשים, מלבד המגרש המזרחי המהווה חלק מרצף מגרשים ביעוד מגורים ומסחר לאורך דרך מס' 4.
- 6) צמצום תחולת סעיף 7.2 בתקנון : **לדחות את ההתנגדות**. סעיף 7.2 ממילא קובע הוראות להרחבה המוצעת בתכנית זו, כלומר לבניה החדשה.
- 7) טעות חישוב במצב יוצא (בגלל קו החשמל) : **לדחות את ההתנגדות**. הוראות התכנית מורות על הטמנת קווי חשמל חדשים. תשתית החשמל אינה אמורה להשפיע על מימוש המגרשים במצב היוצא.

השינויים שנעשו במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב תואמים את המלצותיי.

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 67		תאריך שימוע : 02/12/2019	
המתנגדים : שאהר סעיד קובהא			
המייצג : עו"ד מואיד כבהה			
פרטי השטח:			
גוש : 12176	חלקה : 23	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח : 3510

<p>עיקרי ההתנגדות:</p> <p>למתנגד הוקצה מגרש 3510 אך הופקעו ממנו יותר מ-32%. מבקש לבטל את ההפקעה ממגרשו או לחילופין להפקיע באופן שוויוני מכל הבעלים בחלקה.</p>
<p>עמדת מגישי התכנית:</p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות ולעדכן את שטח ההקצאה למתנגד לפי הפרשה של 32% לצורכי ציבור.</p>
<p>התייחסות צוות הותמ"ל:</p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם להצעת צוות התכנון.</p>
<p>המלצת החוקר בדו"ח הביניים:</p> <p>יש לבחון עדיין גודל שטח מגרש 3510 על פי זכויות המתנגד לאחר הפרשה של 32%, וכן חלוקה לשני מגרשים 3510, 3511.</p>
<p>המלצה סופית:</p> <p>לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון. אציין כי בעקבות פרסום המלצות דו"ח הביניים הובא לידיעתי כי המתנגד מעדיף שלא לפצל את מגרש 3510 והוחלט להשאיר מגרש יוצא אחד המכיל את הזכויות המצרפיות של שני מגרשי המקור. אין לי התנגדות לכך כמובן. השינויים שנעשו במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106 ב תואמים את המלצותיי.</p>

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 69	תאריך שימוע: 08/12/2019
המתנגדים: דיאב אחמד ח'אלד ואח' (9 מתנגדים)	
המייצג: עו"ד סמי מלחם	
פרטי השטח:	
גוש: 12176	חלקה: 24
שטח חלקה רשום: 27,063 מ"ר	מס' תא שטח:
עיקרי ההתנגדות:	
<p>(1) מיקום מגרשי התמורה: המתנגדים הינם בעלי זכויות בחלקו המזרחי של חלקת המקור בהתאם לחלוקה פנימית ביניהם. מבוקש להתאים את חלוקת המגרשים לחלוקה המוסכמת.</p>	
<p>(2) שינויי ייעוד: המתנגדים דורשים להותיר מגרשים 2307, 2309, 2308, 2310 בייעוד מגורים כפי שהוצע. בין מגרשי התמורה קיימים הפרשי גובה.</p>	
<p>(3) רוחב דרך מס' 42: לצמצם את דרך מס' 42 מ-12 מ' ל-8 מ' בשל הפגיעה הקניינית שהיא מסבה לחלק מהמתנגדים.</p>	
<p>(4) מגרש 1830: גודל מגרש התמורה אינו משקף הפרשה 32%.</p>	
<p>(5) הצעה חלופית: המתנגדים הכינו תכנית חלופית למגרשים שלהם שצורפה להתנגדות שעיקרה: להחזיר את החלקות דלעיל לייעוד מגורים; לצמצם את דרך 42 ל-8 מ'; להגדיל את מגרשו של מר בלאל כאמור ולחילופין להחליף את חלקו במקום אחר שבבעלותו - למשל מגרש 2311.</p>	
עמדת מגישי התכנית:	
<p>(1) מיקום מגרשי התמורה: מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולקבוע את מיקום המגרשים בהתאם לתשריט החלוקה לאחר הפרשות של 32% להוציא לעניין דרך מס' 42 (כמפורט בהמשך).</p>	
<p>(2) שינוי ייעוד:</p>	

המגרשים היו ונותרו ביעוד מגורים. מוצע לדחות את ההתנגדות.

(3) רוחב דרך מס' 42:

מוצע לדחות את ההתנגדות. לא ניתן לצמצם רוחב הדרך המשמשת חלק מרשת הדרכים המוצעת ביישוב. יחד עם זאת מוצע עדכון תוואי הדרך ושינוי מיקום הצומת כדי להגדיל קווי בניין ממבנים קיימים בחלקה.

(4) מגרש 1830:

מוצע לקבל את ההתנגדות ולעדכן את גודל המגרש.

(5) מבוקש לדחות את ההצעה החלופית שהוצגה בהתנגדות ולאמץ את המלצות צוות התכנון כמפורט לעיל.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מציעים לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בהתאם להמלצות צוות התכנון.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

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.

המלצות סופיות:

• ס' 1, 4 – מיקום וגודל מגרשי התמורה (לרבות מגרש 1830):
לקבל את ההתנגדות בהתאם להצעת צוות התכנון.

• ס' 2, 3, 5 – צמצום רוחב דרך מס' 42 ובקשה לשינויי ייעוד:
לדחות את ההתנגדות. לעניין הדרך – שוכנעתי כי אין מקום לצמצמה להוציא השיפורים הנקודתיים שהוצאו על ידי צוות התכנון בהתוויית הדרך. לעניין שינוי היעוד – לא ברורה טענת המתנגדים שכן המגרשים הנ"ל סומנו למגורים גם בנוסח שפורסם להפקדה. באשר להצעה החלופית של המתנגדים, צוות התכנון התייחס באופן פרטני לכל אחת מן הסוגיות שהועלו בהתנגדות (סעי' 1-4) והוצע שינוי במגרשים בהתאם למגבלות התכנון. אין מקום לפיכך לאימוץ ההצעה החלופית

השינויים שנעשו במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106 ב תואמים את המלצותיי.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 71

תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדים: למיא אבו רימא

המייצג: עו"ד אבו פנה מוטיע

מס' תא שטח: 3264

שטח חלקה רשום: 6,656 מ"ר

חלקה: 13

גוש: 12177

עיקרי ההתנגדות:

(1) צורת מגרש התמורה:
למתנגדת זכויות בחלקת המקור. המתנגדת טוען כי בצד הצפוני והמערבי של החלקה תוכנן כביש שחותך את המגרש בבעלותה באלכסון. הכביש יצר מגרש בשטח של 416 מ"ר בצורת לא רגולרית שאינה מאפשרת בנייה.

(2) שטח מגרש התמורה:
לטענת המתנגדת היקף ההפרשה מזכויותיה עומד על 56.26% מ"ר בעוד שלפי התכנית ההפרשה המקסימאלית לא תעלה על 32%. יש לעדכן את זכויותיה בטבלאות האיזון בהתאם להפרשות בתכנית, 647 מ"ר לאחר הפרשות.

עמדת מגישי התכנית:

מציעים לקבל את ההתנגדות, לשנות את צורתו של מגרש תמורה מס' 3264 והקצאתו בהיקף של 647 מ"ר לאחר הפרשה של 32%.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מציעים לקבל ההתנגדות בהתאם להמלצות צוות התכנון.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

יש לבחון עדכון שטח וצורת מגרש 3264 עבור זכויות המתנגדת.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות. השינויים שנעשו במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב תואמים את המלצותיי.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 72 | תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדים: עלי ג'והג'אה

המייצג: עו"ד וחיד עותמאן

גוש: 12177	חלקה: 16	שטח חלקה רשום: 20,439 מ"ר	מס' תא שטח: 1412 ו- 1413
------------	----------	---------------------------	--------------------------

עיקרי ההתנגדות:

- (1) **גישה למגרש 1413:**
המתנגד מחזיק יחד עם אחיו בסך של 1897 מ"ר משטח החלקה בתאי שטח 1412 ו- 1413. המתנגד טוען כי החלק הצפוני של תא שטח 327 חוסם את הגישה למגרש 1413 בשל הפרשי גבהים שיפגעו במדרגות הכניסה לביתו.
- (2) **תא שטח 327:**
מתוכנן להשתלב עם שתי דרכי הגישה ממערב ומזרח כאשר לטענת המתנגד קיימים הפרשי גבהים שמקשים על ביצוע חיבור ראוי.
- (3) **סמיכות לדרך מס' 5:**
סמיכות דרך 327 לכביש ראשי ברוחב של 16 מטר מהווה סכנה בטיחותית למשתמשי הדרך ולהולכי רגל. הרחבה לפני מגרש התמורה של המתנגד תהפוך לימים לחניית משאיות. לטענת המתנגד ואין רצף תכנוני בין השביל לכביש.
- (4) **גישה למגרש 1412:**
ביחס לדרך הגישה למגרש 1412, בפועל קיימות דרכי גישה לכל צד בנפרד, בשל תנאי הקרקע לא יהיה ניתן לצמצם אותם לשביל אחד היות וקיימים הפרשי גובה קיימים בין השכנים משני הצדדים. קו השביל של תא שטח 1412 הוא כמעט בקו בניין 0 ולא משאיר למתנגד מרווח לחצר ופוגע בפרטיותו יתר על המידה.
- (5) **הפרשה ביתר:**
מגרש המתנגד מוקף שבילים ולא רק דרך גישה כפי שנעשה עם יתר בעלי הקרקע. לא ברור למה. הדבר מוביל לטענת המתנגד להפרשה ביתר של 80 מ"ר מעל האחוזה המוסכם להפקעה מכל בעלי הקרקע.

עמדת מגישי התכנית:

מוצע לדחות את ההתנגדות מהנימוקים הבאים:

- (1) **גישה למגרש 1413:**
חלקו הצפוני של תא שטח 327 בתחום דרך מאושרת, הופרש כשביל.
- (2) **תא שטח 327:**
הפרשי הגבהים יטופלו במסגרת פיתוח השטח.
- (3) **סמיכות לדרך מס' 5:**
מיקום מבנה במגרש תמורה 1413 הכתיב בפועל את אופן ביצוע הדרכים סביב מגרש התמורה.
- (4) **גישה למגרש 1412:**
לעניין השבילים ההיקפיים: הגישה למגרש המתנגד תבצע מכיוון מערב. תוואי השביל הוסט מערבה על חשבון מגרשי תמורה מס' 1414, 1415, כך שהפגיעה במתנגד מינימלית.
- (5) **הפרשות ביתר:**
ההפרשות מהמתנגד הן בשיעור של 32%. שטח ההפרשה הנומינלי נובע מכך ששטח נכנס בייעוד דרך לא נלקח בחשבון על-פי תקן 15.0 של הוועדה לתקינה שמאית.

התייחסות צוות הותמ"ל

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצות מגישי התכנית.

אין המלצה במסגרת דו"ח הביניים.

המלצות החוקר :

המלצות סופיות :

- (1) גישה למגרש 1413 והיחס לשביל מס' 327 :
לדחות את ההתנגדות. מצפון למגרש 1413 קיימת דרך מאושרת המוצעת לביטול בתכנית שהוסבה בחלקה לשביל. את הפרשי הגובה יש להסדיר במסגרת עבודות הפיתוח. אם מבנה המתנגד לא התחשב בשטח המאושר לדרך מצפון יהיה עליו לבצע את ההתאמות הנדרשות.
- (2) תא שטח 327 :
לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.
- (3) סמיכות לדרך מס' 5 :
לדחות את ההתנגדות. גבולות מגרש המתנגד וההפרשות שבוצעו סביבו הן פועל יוצא של מיקומו הקיים, היחס למצב המאושר והצורך בהפרשות נוספות. אינני רואה צידוק לטענה שרוחב הדרך בצירוף השביל הגובל יובילו לבעיה בטיחותית. המענה לחששותיו של המתנגד צריך להתקבל באמצעות הסדרי תנועה וחניה שיותוו על ידי המועצה המקומית.
- (4) גישה למגרש 1412 :
לדחות את ההתנגדות. שוכנעתי כי נושא הגישה למגרש עמד לנגד עיני המתכננים והפתרון של שביל ממערב למגרש נותן מענה לצרכי המתנגד.
- (5) הפרשות ביתר :
לדחות את ההתנגדות. חישוב השטח של המתנגד המשתתף באיחוד וחלוקה נעשה באופן תקין (ללא שחזור זכויות). על-כן, לא הביא החישוב בחשבון את חלק המתנגד בחלקת המקור אשר בייעוד דרך מאושרת (141 מ"ר). במקרה עסקינן, הדרך אף קיימת בפועל ונרשמה כחלקה נפרדת מס' 5.

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 75		תאריך שימוע : 08/12/2019	
המתנגדים : עבד אלחפיז אבו עקל			
המייצג : עו"ד אברהם גזמאוי			
גוש : 12177	חלקה : 22	שטח חלקה רשום : 19,585 מ"ר	מס' תא שטח :
גוש : 12177	חלקה : 38	שטח חלקה רשום : 8,914 מ"ר	מס' תא שטח : 1244 ,1723 ,1722
עיקרי ההתנגדות :			
חלקה 38 :			
(1) <u>מגרש תמורה 1723 :</u> במגרש מבנה בבעלות המתנגד. נבנה בהיתר מכח ענ/ 124 והופקעו ממנו במסגרת תכנית זו 45 מ"ר. לטענת המתנגד, נעשתה הפקעה נוספת במסגרת התמ"ל של שטח העומד על 107 מ"ר שלא נכנס לטבלאות האיזון. לא התקבל פיצוי. המתנגד מבקש "לנייד" את ההפרשה בגין מגרש תמורה 1723 לטובת הדרך לטובת מגרשים 1436, 1339, 1312, 1311 ולהקטין את ההפרשות בהן בשטח זה למה שהופרש מול 1723. כמו כן מבוקש לשנות את ייעוד מגרש התמורה לייעוד מגורים ב', או לחלופין - למגורים ומסחר.			
חלקה 22 :			
(2) <u>מגרש תמורה 1312 :</u> ממערב למגרש סומן שביל על חשבון גינת הבית של המתנגד הסימון הנ"ל פוגע בפרטיותו.			
(3) <u>מגרש תמורה 1436 :</u> מבקש לשנות את מבנה המגרש. בפינת המגרש שהוקצה קיים שטח שאינו מאפשר שימוש ציבורי.			
(4) <u>מגרש 1339 :</u> מבקש להקטין את רוחב השביל בכניסה.			
(5) <u>התאמת גבולות מגרשים למצב הקיים :</u> קיימת סטייה של קצת פחות ממטר בין התשריט למצב בפועל. הדבר עלול להוביל לסכסוכים פנימיים.			
עמדת מגישי התוכנית וצוות התכנון :			
חלקה 38 :			
מוצע לדחות את ההתנגדות. ההקצאה נעשתה באופן תקין. במסגרת תכנון דרך מספר 3 בתוכנית זו נדרשו הרחבות לאורך הדרך עקב חריגות בינוי קיים משני צידי הדרך לתחומה. שטח בייעוד דרך מכוח תוכניות קודמות לא הובא בחשבון כבעל ערך לשטחים משתתפים באיזון והחלוקה, זאת לעומת שטח בייעוד מגורים שנכנס לאיחוד וחלוקה בעוד הוא שומר על הערך הקיים ולא משתתף בהפרשות לצרכי ציבור. איזון בין מגרשים חדשים ומגרשים מאושרים למגורים מתאפשר בהתאם לסל הזכויות איתן משתתף בעל הקרקע.			
חלקה 22 :			
מוצע לקבל את ההתנגדות ולעדכן את גבולות המגרשים ע"פ תוכנית ההפרשות המוסכמת וגדרות במצב הקיים, אך בהתאם לאחוז הפרשה הקבוע בתוכנית.			
התייחסות צוות הותמ"ל :			
מוצע לאמץ את עמדת מגישי התכנית.			

המלצות מדו"ח הביניים:

חלקה 12177/38 – מבוקש לבחון עדכון גבולות מגרשים ע"פ חלוקה מוסכמת בין התושבים ושיעור הפרשה של 32%.

חלקה 12177/22 – מבוקש לבחון עדכון גבולות שבילים ומגרשים בהתאם להצעת המתנגדים בחלקה.

המלצות סופיות:

חלקה 38 – לדחות את ההתנגדות. ההקצאות נעשו באופן תקני ולא מצאתי צידוק לשנותן.

חלקה 22 – לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת צוות התכנון תוך התחשבות מירבית בתכנית החלוקה וההפרשות שהציג המתנגד, במצב הקיים בשטח ובהפרשה של 32% לצורכי ציבור.

השינויים שנעשו במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב תואמים את המלצותיי.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 76 | תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדת: פאתן אברהים יונס

המייצג: המתנגדת עצמה

גוש: 12177	חלקה: 5	שטח חלקה רשום: 1,879 מ"ר	מס' תא שטח:
------------	---------	--------------------------	-------------

עיקרי ההתנגדות:

- מיקום מגרש התמורה:**
מהמתנגדת הופקעו בתכנית 33% וקיבל מגרש חלופי מס' 1607 - שמקובלים עליה, אולם מתברר ממסמכי התכנית שהמתנגדת תהיה תלוי בצד ג' כדי לממש את הזכויות במגרש.
- שינוי התנאי להוצאת היתר:**
מפנה לתנאי בסעיף 6.3 הקובע כי תנאי להוצאת היתר בניה: הפסקת פעילות הדיר המסומן להריסה ובסעיף 6.4 (איכות הסביבה) יותר המשך פעילות הדיר לשנה מיום אישור התכנית והמחלבה הצמודה ל- 5 שנים כשימוש חורג. מבקשים שהתכנית תכלול פתרונות וערבונות לפינוי הדיר וגם מתן אפשרות להיתר בניה ללא קשר לפינוי הדיר.
- דרישה להבהרה בדבר מיקום מגרש התמורה:**
המגרש החלופי שהוצע עבור המתנגדת נמצא בתחום שיפוט מנשה. המתנגדת מבקשת לקבל הסברים האם צפוי שינוי גבולות מוניציפליים ומה צפויה להיות ההשפעה על תכניות פיתוח והאפשרות להוציא היתרים.
במכתב ששלחה המתנגדת לותמ"ל ביום 19/01/20 חזרה בה המתנגדת מהטענה לעניין מיקום המגרש והותירה את התנגדותה לעניין התנאי להוצאת היתר בניה.

עמדת מגישי התכנית:

שינוי התנאי להוצאת היתר – מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה - לשנות את ההוראות מתנאי להוצאת היתר בנייה לתנאי לאיכלוס (שיהיה חלק מהתנאים הרשומים בהיתר) מומלץ לשקול בחיוב שכן לוח הזמנים הצפוי להשלמת תהליך בנייה מהיתר לאכלוס מתלכד עם לוח הזמנים לפינוי הדיר.

התייחסות צוות הותמ"ל:

שינוי התנאי להוצאת היתר בניה בהוראות התכנית – מוצע לדחות את ההתנגדות. אין לאפשר הוצאת היתר בניה למגורים בתחום השפעה של הדיר אלא לאחר פינויו. זאת בשל ההשלכות הסביבתיות והבריאותיות הכרוכות בכך כמפורט במסמך הסביבתי.

אין המלצה במסגרת דו"ח הביניים.**המלצות החוקר:**

לדחות את ההתנגדות לעניין שינוי התנאי להוצאת היתר. ראו ס' 5 להמלצתי בעניין התנגדות הוועדה המקומית עירון בדו"ח הביניים לפיה הוצאת היתר בנייה בתחום ההשפעה של הדיר טרם סגירתו תוכל להתקיים רק בכפוף לאישור

המשרד להגנת הסביבה (מצורף כנספח 1). המלצה זו אושרה בידי וועדת המשנה להתנגדויות ומליאת הותמ"ל ביום 02/04/20. השינויים שנעשו במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב תואמים את המלצותיי.

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות : 77	תאריך שימוע : 08/12/2019
המתנגד : עבד אלוהאב קבלן	
המייצג : בעצמו	
גוש : 12177	חלקה : 5
שטח חלקה רשום : 1,879 מ"ר	מס' תא שטח : 1610
עיקרי ההתנגדות :	
<p>(1) פינוי הדיר : במסגרת התכנית הוקצה למתנגד שטח חלופי - מגרש 1610 הממוקם בתחום מועצה אזורית מנשה. היתר הבנייה במגרשו מותנה בפינוי הדיר. מבקש שהתכנית תכלול פתרונות, תמריצים וערובות לפינוי הדיר בהתאם ללוח הזמנים שצוין בתכנית עצמה ולאפשר קבלת היתרי בניה ללא קשר לפעילות הדיר. המתנגד מבקש לבצע בדיקות ריח עצמאיות ואם הללו תעמודנה בסטנדרטים, יינתן לו היתר.</p>	
<p>(2) מיקום מגרש התמורה : מבקש להבין את המשמעויות העולות מכך שהמגרש מצוי מחוץ לתחום השיפוט מבחינת הרישום בטאבו והוצאת היתרים. מבקש כי כל עוד החלקה המוצעת 1610 לא נרשמה בטאבו על שמו הרי שהמגרש המקורי יישאר בבעלותו.</p>	
<p>(3) דרך גישה 1610 : מבקש שתוכנן דרך גישה מסודרת למגרש 1610. בנוסף מבקש שדרך הגישה הקיימת לחלקה המקורית שעוברת דרך מגרשים 1609-1601 תישאר פעילה עד להסדרת הדרך החלופית.</p>	
<p>(4) חיבור מים : מבקש שהעתקת חיבור המים למיקום החדש יהיה באחריות ועל חשבון היזמים של התוכנית.</p>	
<p>(5) עתיקות : אם יתגלו עתיקות במגרש המוקצה, מבוקש כי האחריות להעברת הממצאים יהיה על ידי הרשויות ולא על ידי המתנגד.</p>	
עמדת מגישי התכנית :	
<p>לעניין פינוי הדיר – לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט לעיל בהתנגדות גב' פאתן איברהים יונס. לעניין דרך הגישה למגרש 1610 וחיבור תשתית המים – מוצע לדחות את ההתנגדות. פיתוח התשתיות וחלוקת המימון יעשו עפ"י הכללים הקבועים לכך ואינם נוגעים לתכנית לעניין העתיקות – על גילוי עתיקות במגרש חלות הוראות חוק רשות העתיקות והדברים אינם רלוונטיים לתוכנית.</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל :	
<p>לעניין פעילות הדיר – מוצע לדחות את ההתנגדות כמפורט במענה להתנגדות גב' פאתן איברהים יונס. לעניין רישום הזכויות – בהתאם לחוק הותמ"ל, מיד לאחר אישורה של התכנית תקודם תצ"ר שתאושר בותמ"ל. במסגרת אישור התצ"ר ירשמו ממילא זכויות של המתנגד במגרש התמורה. מוצע לדחות את טענות 3-5 בהתאם לעמדת צוות התכנון.</p>	
אין המלצה במסגרת דו"ח הביניים.	
המלצות החוקר :	
במכתב מיום 07/03/2021, המתנגד משך את התנגדותו לתכנית.	

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות : 80	תאריך שימוע : 08/12/2019

המתנגדים: מחמוד חוסין סאלם עקל ואח'			
המייצג: המתנגד			
גוש: 12177	חלקה: 17	שטח חלקה רשום: 5,981 מ"ר	מס' תא שטח: 1270, 1271
<u>עיקרי ההתנגדות:</u>			
<p>המתנגד מחזיק ב 1040 מ"ר עפ"י חלוקה פנימית בינו לבין שאר הבעלים. הוקצו לו מגרשים 1270 ומגרש 1271. הופרש שביל לבין המגרשים המונע בניית יחידה שלישית. התכנית לא התחשבה בחלוקה בין הבעלים ובבנייה בפועל בשטח. מבחינה טופוגרפית - לא נלקחה בחשבון הטופוגרפיה וקירות של יותר מ4 מטר הקיימים בשטח. קיים היום שביל שמשרת את המגרשים מסביב ויש להתחשב בו ברוחב של 2 מטר. צורפה להתנגדות הצעה להסטת השביל לצד הדרומי.</p>			
<u>עמדת מגישי התכנית:</u>			
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר שביל בחלק המערבי של מגרש 1270 במקום בחלק הדרומי המהווה גישה למגרש 1271. יצוין כי לא ניתן לקבל את החלוקה שהוצעה על ידי המתנגד כיוון ששיעור הפרשה שם קטן בהרבה מהשיעור השוויוני בתכנית.</p>			
<u>התייחסות צוות הות"מ"ל:</u>			
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת מגישי התכנית.</p>			
<u>המלצת החוקר בדו"ח הביניים:</u>			
<p>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%.</p>			
<u>המלצות סופיות:</u>			
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת צוות התכנון והאילוצים הנובעים מהרצון לשמור על הפרשה שוויונית לצורכי ציבור כפי שפורטו לעיל והמלצות העקריות. השינויים שנעשו במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב תואמים את המלצותיי.</p>			

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 82		תאריך שימוע: 08/12/2019	
המתנגדים: מוחמד חוסין שיך עבד			
המייצג: עו"ד מואיד כבהה			
גוש: 12177	חלקה: 19	שטח חלקה רשום: 15,679 מ"ר	מס' תא שטח: 1458
<u>עיקרי ההתנגדות:</u>			
<p>המתנגדים מחזיקים ומעבדים בהסכמת יתר הבעלים את השטח שהוגדר בתכנית כמגרשי תמורה 1351, 1353. התכנית פגעה בחלוקה המוסכמת בין הבעלים וחלקם קיבלו הקצאה ביתר (הבעלים במגרשים 1313, 1314). מבוקש להזיז את הדרך הסמוכה (39) ובכך להחזיר את השטח של 240 מ"ר ולשנות את גודל המגרשים.</p>			
<u>עמדת מגישי התכנית:</u>			
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה להסיט את הדרך ולעדכן גודל המגרשים בחלקה אחרי הפרשות של 32%. בהתאם לזכויות המתנגד מוצע להקצות עבורו מגרש 1458 בשטח של 444 מ"ר.</p>			
<u>התייחסות צוות הות"מ"ל:</u>			
<p>מציעים לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת מגישי התכנית.</p>			

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

לבחון עדכון פריסת שבילים ומגרשים ושטח מגרשים בחלקה 19 בהתאם לזכויות הבעלים השונים והפרשה של 32%.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התכנית. השינויים שנעשו במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב תואמים את המלצותיי.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 84 | תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדים: אבו שעלה פתחיה**המייצג עו"ד מוחמד יונס**

גוש: 12177	חלקה: 19	שטח חלקה רשום: 15,679 מ"ר	מס' תא שטח: 1353
------------	----------	---------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגדת היא בעלים ומחזיקה 1,306 מ"ר ברוטו מזכויות החלקה. המגרשים סומנו בתא שטח 1353. לאחר הפרשות, הוקצה למתנגדת מגרש תמורה בשטח 761 מ"ר ולא 888 מ"ר כפי שהיה נדרש.

עמדת מגישי התכנית:

מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה – ולערוך עדכון גודל המגרשים בחלקה. בהתאם יש להקצות עבור זכויות המתנגדת את מגרשים 1457 ו-1353 בשטח מצרפי של 903 מ"ר סה"כ.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת מגישי התכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

לבחון עדכון פריסת שבילים ומגרשים ושטח מגרשים בחלקה 19 בהתאם לזכויות הבעלים השונים והפרשה של 32%.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התכנית. השינויים שנעשו במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב תואמים את המלצותיי.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 85 | תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדת: ספיה חדר עקל**המייצג: עו"ד סאלח אבו עקל**

גוש: 12177	חלקה: 20	שטח חלקה רשום: 3,516 מ"ר	מס' תא שטח:
גוש: 12177	חלקה: 43	שטח חלקה רשום: 747 מ"ר	מס' תא שטח:

עיקרי ההתנגדות:

למתנגדת ולמשפחתה זכויות ב-5 מגרשי תמורה: 1424, 1356, 1299, 1300, 2162. המגרשים הוקצו שלא בשטחים שבבעלות המתנגדת. בעבר סוכם עם העירייה שהמתנגדת תקבל 6 מגרשים. בנוסף, הטופוגרפיה במגרשי התמורה הופכת את מימושם לקשה.

<p>המתנגדת דורשת לקבל את זכויותיה בחלקות שאותן היא מעבדת. עוד מבוקש להסיט את דרך מס' 40 כדי לאפשר חלוקה ל-6 מגרשים רציפים (כך שהללו לא יהיו מפוזרים ורחוקים אחד מהשני ובני המשפחה יוכלו לחיות בקרבה זה לזה).</p>
<p>עמדת מגישי התכנית:</p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהקצות למתנגדת שישה מגרשים צמודים (1503-1505, 1546-1548) קרוב ככל הניתן לחלקת המקור. אין צורך בהסטת דרך מס' 40 לצורך זה כפי שביקשו המתנגדים.</p>
<p>התייחסות צוות הותמ"ל:</p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת מגישי התכנית.</p>
<p>המלצת החוקר בדו"ח הביניים:</p> <p>יש לבחון יצירת שישה מגרשים חדשים צמודים עבור זכויות המתנגדת בסמוך ככל הניתן לחלקת המקור.</p> <p>המלצה סופית:</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת צוות התכנון ולהקצות 6 מגרשים בחלקות 20 ו-43 בגוש 12177. השינויים שנעשו במסמכי התכנית בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב תואמים את המלצתי.</p>

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 88		תאריך שימוע: 08/12/2019	
המתנגדים: מוחמד חסן סאלם עקל			
המייצג: המתנגד			
גוש: 12177	חלקה: 22	שטח חלקה רשום: 19,585 מ"ר	מס' תא שטח: 1429
<p>עיקרי ההתנגדות:</p> <p>למתנגד זכויות במגרש 1429 ביעוד מגורים ב' בשטח של 393 מ"ר. המדידה והתכנון מתעלמים לחלוטין מהמצב הקיים בשטח: קיימת גדר המגשרת על הפרשי גובה של כ-5.5 מ' כך שתצורת השביל אינה אפשרית. כדי שהתכנון יהיה בר ביצוע מבקש ליישר את זווית מגרש המגורים והשביל הנושק לו.</p>			
<p>עמדת מגישי התוכנית וצוות התכנון:</p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהטמיע את החלוקה המוצעת (למעט מספר התאמות מינוריות) על ידי המתנגדים בכפוף להפרשה של 32% לצורכי ציבור והתאמות מינוריות בתכנון.</p>			
<p>התייחסות צוות הותמ"ל:</p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת מגישי התכנית.</p>			
<p>המלצת החוקר בדו"ח הביניים:</p> <p>יש לבחון עדכון גבולות שבילים ומגרשים בחלקה 22 בהתאם להצעה התכנונית של המתנגדים.</p> <p>המלצה סופית:</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. הצעת המתנגדים בצירוף השיפורים שנערכו על ידי צוות התכנון בנוסח שפורסם לפי 106ב מקובלים עלי ותואמים את המלצתי.</p>			

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 89	תאריך שימוע: 08/12/2019
המתנגדים: גוהאנה נביל חסן אחמד	

המייצג: המתנגדת			
גוש : 12177	חלקה : 22	שטח חלקה רשום : 19,585 מ"ר	מס' תא שטח : 1729
עיקרי ההתנגדות :			
<p>בעלת הזכויות בבית מגורים בתא שטח 1729. בין השותפים קיימת חלוקה מוסכמת והוסדרה זכות מעבר מוסכמת לכל הבעלים. ההפקעה מהמתנגדת היא מעבר לקבוע בהוראות התכנית. בנוסף, לדידה של המתנגדת, תוכנו רחובות ברוחב בלתי סביר סביב למגרש התמורה מבלי שהללו ישרתו אינטרס ציבורי כלשהו, בייחוד רחוב 265. ניכר כי מתכנני התכנית לא שיתפו את בעלי הזכויות וכי אינם מכירים את השטח.</p>			
עמדת מגישי התכנית :			
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדכן גבול בצד המזרחי בהתאם לגדר קיימת. בצד המערבי מוצע לסמן שביל לפי תשריט הפרשות שהגישו מרבית השותפים בחלקה ולפי שביל קיים בפועל ומשרת בתים רבים. במסגרת האיזונים בחלקה יאפשר השטח שהוקצה לשביל הגדלת מגרשי מגורים אחרים.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל			
מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת מגישי התכנית.			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים :			
לבחון פריסת גבולות מגרשים ושבילים לפי מצב קיים ותשריט הפרשה מוסכם.			
המלצה סופית :			
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת צוות התכנון. השינויים שנערכו בנוסח המסמכים שפורסם לפי סעי' 106ב תואם את המלצתי.</p>			

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 90		תאריך שימוע : 08/12/2019	
המתנגדים : מחמוד חסן סאלם עקל ואחמד ומוחמד ועבד אלטיף ועבד אלחפייז חסן סאלם עקל			
המייצג: המתנגד			
גוש : 12177	חלקה : 22	שטח חלקה רשום : 19,585 מ"ר	מס' תא שטח : 1429
עיקרי ההתנגדות :			
<p>המתנגד הוא בעל זכויות במגרש תמורה 1429 ביעוד מגורים ב' - התכנון שהוצע אינו בר ביצוע ואינו מאפשר את מימוש הזכויות. יש לשנות את צורת המגרש והפינה המתעגלת שאינה תואמת את קיר הבטון בשטח.</p>			
עמדת מגישי התוכנית וצוות התכנון :			
מוצע לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגיאומטריה של מגרש 1429 בהתאם לקיר הבטון בשטח.			
התייחסות צוות הותמ"ל :			
מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם להצעת מגישי התכנית.			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים :			
יש לבחון עדכון גבולות שבילים ומגרשים בחלקה 22.			
המלצה סופית :			
<p>לקבל את ההתנגדות. העדכון שנעשה במסמכי התוכנית בנוסח שפורסם לפי סעי' 106ב תואם את המלצתי.</p>			

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 91		תאריך שימוע: 08/12/2019	
המתנגדים: מחמוד חסן סאלם			
המייצג: עו"ד סאלח אבו עקל			
גוש: 12166	חלקה: 26	שטח חלקה רשום: 8,597 מ"ר	מס' תא שטח: 1287, 1288
עיקרי ההתנגדות:			
<p>המתנגד הינו בעלים בחלק מהחלקה מכוח צו ירושה. בין מגרשים 1288 ו-1289 תוכנן מגרש חניה אשר אינו מותר בניה למגורים בהתחשב בקווי הבניין. מבוקש להקטין את ההפרשות לצורכי ציבור מ-46% ל-32%, לבטל את החניה אשר אינה צפויה לשרת את הציבור. לחלופין, מבוקש שההפרשה תעשה בחזית הצפונית של מגרש 1288 כחניה ציבורית כפי שמוצג בשרטוט המצורף להתנגדות.</p>			
עמדת מגישי התכנית:			
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות ולהגדיל את תאי שטח 1288 ו-1287 בשטח מצרפי של 1255 מ"ר על פי זכויות המתנגד ולבטל את רחבת החניה שבין המגרשים.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם להצעת מגישי התכנית.</p>			
המלצה בדו"ח הביניים:			
<p>יש לבחון עדכון גבולות שבילים ומגרשים בחלקה 22 בהתאם להצעה התכנונית של המתנגדים.</p>			
החלטה סופית:			
<p>לקבל את ההתנגדות. השינויים שנעשו במסגרת הפרסום לפי סעי' 106 תואמים את המלצתי.</p>			

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 95		תאריך שימוע: 08/12/2019	
המתנגדים: מחמוד עווד מסארוה ואח' (13 מתנגדים)			
המייצג: עו"ד מואיד כבהה			
גוש: 12177	חלקה: 28,29,30,33,36,37,39	שטח חלקה רשום: 44,353 מ"ר	מס' תא שטח:
עיקרי ההתנגדות:			
<p>(1) ביטול דרך גישה בחלקות 36 ו-37: לבטל דרך גישה בחלקות 36,37 ברוחב 4 מטרים ולהותיר בתכנית את השביל בהתאם למצב הקיים.</p>			
<p>(2) גלישת מגרשים לשטח השכנים: מגרשים 1246-1247 בחלקה 37 גלשו לחלקה 38 המוחזקת על ידי שכנים שהמתנגדים בסכסוך עימם. מבקשים לשמר מצב קיים.</p>			
<p>(3) ביטול דרכים והרחבות: לבטל הרחבת דרך בחלקות 36,38 וכן לבטל שביל מס' 1 בין מגרשים 1243-1240.</p>			
<p>(4) שביל בחלקה 37: מבוקש כי שביל מס' 2 בחלקה 37 יישאר ללא שינוי בהתאם למצב הקיים.</p>			
<p>(5) שינוי ייעוד משצ"פ לחנייה: לשנות ייעוד של מגרש 434 משצ"פ ליעוד המאפשר חניה לצורכי המסגד הסמוך.</p>			
<p>(6) שינויים בתוואי שבילים:</p>			

- לחבר את שביל מס' 276 עם שביל 243 באופן המוצע בהתאם לתשריט שצורף להתנגדות.
- להעתיק את שביל 213 לבין מגרשים 1264 ו-1382 ולצמצמו ל-6 מטר במקום 8 מטר.
- לבטל את שביל 220 בהתאם לתשריט שצורף להתנגדות.
- לאפשר למגרש 1385 זכות גישה משביל 243 בהתאם לתשריט שצורף.
- לבטל את השביל שמחבר בין שביל 220 לשביל 243 כמוצע בתשריט שצורף להתנגדות.

7) שמירה על ייעוד חקלאי:

לשמור על ייעוד חקלאי בג"ח 12177/33 ולא לשנות לשצ"פ. המתנגדים גידרו את השטח ומבקשים לשמר אותו כפי שהוא.

8) הפרשה ביתר:

מהמתנגדים הופרשו לטענתם, יותר מ-32% בהיקף עודף של 663 מ"ר שיש להשיבם למתנגדים כמפורט בתשריט שצורף להתנגדות.

עמדת מגישי התכנית:

1) ביטול דרך גישה בחלקות 36 ו-37:

מוצע לקבל ההתנגדות ולערוך עדכון של חלוקת המגרשים בחלקות אלו בהתאם לתשריט החלוקה שהועבר על ידי המתנגדים.

2) גלישת מגרשים לשטח השכנים:

מוצע לדחות - תיקון מזערי בגבול החלקות במסגרת איחוד וחלוקה מאפשר ניצול יעיל בחלקת המתנגדים ובחלקה השכנה.

3) ביטול דרכים והרחבות:

מוצע לקבל את הבקשות בחלקן, ולהפריד בין שביל 339 (בחלקה 38) ושביל 219 (בחלקה 36). לא ניתן לבטל את השביל בין מגרשים 1240-1243 כדי לאפשר נגישות למגרשים.

4) שביל בחלקה 37:

מוצע לקבל ולהתוות את השביל בחלקה 37 לפי מצב קיים.

5) שינוי ייעוד משצ"פ לחנייה:

מוצע לדחות את ההתנגדות ולא לאפשר בשטח רחבת חניה למסגד. יצויין כי במסגרת עדכון התכנון, לאור ההתנגדויות ותשריט החלוקה שהועבר, ייגרע השצ"פ שחשיבותו שולית - לטובת פריסת מגרשי מגורים.

6) שינויים בתוואי שבילים:

- שביל מס' 276: מוצע לדחות את הבקשה ולבטל את השביל
- שביל מס' 213: מוצע לקבל את ההצעות
- שביל מס' 220: מוצע לקבל את ההתנגדות.
- גישה למגרש 1385 משביל מס' 243: הטענה מתייתרת. במסגרת ההצעה לעדכון מוסדרת גישה למגרש.
- חיבור שביל 220 לשביל 243: מוצע לדחות ההתנגדות ולסמן כשפ"פ את מגרש 428 שאינו נכלל בהפרשות באופן שיגדיל את הפרשה בחלקות אחרות.

7) שמירה על ייעוד חקלאי:

מוצע לדחות ולייעד את השטח לשפ"פ.

8) הפרשה ביתר:

מוצע לדחות את ההתנגדות - ההפרשות עומדות על 32% בדיוק בהתחשב בשטח המשתתף.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לאמץ את עמדת מגישי התכנית ביחס להתנגדות, להוציא לעניין השפ"פ בין שביל 220 ושביל 246. ראו לעניין זה התייחסותנו להתנגדות יורשי המנוח עבד עווד מסארווה (מוחמד אבו שרקה ונוספים). מבוקש שתא השטח יסומן כשצ"פ.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

יש לבחון עדכון פריסת שבילים ומגרשים ושטח מגרשים בהתאם לזכויות הבעלים השונים והפרשה 32% תוך התחשבות במידת האפשר בתשריט שהתקבל מהמתנגדים

המלצות סופיות:

1) ביטול דרך גישה בחלקות 36 ו-37:

לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.

- (2) גלישת מגרשים לשטח השכנים :
לדחות את ההתנגדות. מדובר בשטח פנוי במצב הקיים בחלקות 36 ו-38. פריסת המגרשים במצב המוצע משיגה תכנון ראוי ונכון תוך שמירה על הזכויות הקנייניות הגם שאינה עוקבת במדויק אחר גבולות החלוקה בין הבעלים במצב הנכנס. מהלך לאיחוד וחלוקה נועד להשיג איזון בין צרכי התכנון למצב בעלויות בקרקע. כך נעשה במצב הנדון. איני רואה הצדקה לשינוי התכנון בנסיבות אלו.
- (3) ביטול דרכים והרחבות :
לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת צוות התכנון. ניכר כי המתכננים בהצעתם עשו מאמץ לתת מענה לבקשת המתנגדים אולם אימוץ מלא שלה היה יוביל לפגיעה בנגישות למגרשים.
- (4) שביל בחלקה 37 :
לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים.
- (5) שינוי ייעוד משצ"פ לחנייה :
לדחות את ההתנגדות. בקשת המתנגדים אינה מתאפשרת נוכח השינוי הנדרש בפריסת המגרשים בחלקה. פריסת השטחים הפתוחים בתכנית נקבעה משיקולים תכנוניים לשם מתן מענה מיטבי לכל תושבי השכונה.
- (6) שינויים בתוואי שבילים :
לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת צוות התכנון, באופן שנותן מענה מלא לנגישות למגרשים ותואם את ההסכמות שצורפו להתנגדות מלבד חיבור שביל 267 לשטח הפתוח ממזרח, שאינו דרוש לשם מתן מענה לנגישות לכלל המגרשים.
- (7) שמירה על ייעוד חקלאי :
לדחות את ההתנגדות. אמליץ כי המגרש יהיה ביעוד שפ"פ בהתאם לעמדת צוות התכנון. שטח המעין יוותר בבעלות פרטית והוא מחוץ לאיחוד והחלוקה. מחד, נדרשת שמירה על ערך ההסטורי ומורשת המשפחתית של המעין, מאידך כלל שטח התכנית יועד לשכונת מגורים והייעוד המבוקש על ידי המתנגדים כשטח חקלאי מובלע בתחום שכונת המגורים עלול לייצר קונפליקטים עתידיים. קביעת השטח כשפ"פ תתן מענה מאוזן לבקשת המתנגדים ואינה פוגעת במתן מענה לצרכי הציבור הדרושים לשכונה. ראו המלצתי לעניין זה במסגרת התנגדות יורשי המנוח עבד עווד מסארווה (מוחמד אבן שרקה ונוספים) מס' 29 (עמוד 128 להלן).
- (8) הפרשה ביתר :
לדחות את ההתנגדות. לאחר שבחנתי את שיעור ההקצאות, לא מצאתי שנעשתה חריגה בהפרשות לצורכי ציבור מהמתנגדים.
השינויים שנעשו במסגרת הפרסום לפי סעי' 106ב תואמים את המלצותיי.

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 96		תאריך שימוע : 08/12/2019	
המתנגדים : אחמד עבד אלכרים ח'דר עקל			
המייצג : בעצמו			
גוש : 12177	חלקה : 24	שטח חלקה רשום : 4,977 מ"ר	מס' תא שטח : 1367
עיקרי ההתנגדות :			
עפ"י התכנית אין התייחסות לחלוקה פנימית שבוצע בחלקה שבעלותו ובעלות אחרים (מגרש שבעלותו - 24/5). מבקש את תיקון התכנית בהתאם לתשריט החלוקה שצרף להתנגדות - צורת המגרש והגדרת קו בניין 0.			
עמדת מגישי התכנית :			
מוצע לקבל את ההתנגדות - ולבצע שינוי פנימי בחלוקת המגרשים על סמך ניתוח הזכויות בחלקה.			
התייחסות צוות הותמ"ל :			
מוצע לקבל את ההתנגדות ולבצע ניתוח מעמיק של הזכויות בחלקה ולאחריו פריסה מחדש של המגרשים.			

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

עדכון פריסת שבילים ומגרשים ושטח מגרשים בחלקה 24 בהתאם לזכויות הבעלים השונים והפרשה 32% תוך התחשבות במידת האפשר בתשריט החלוקה.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות. השינויים שנעשו בחלקה בנוסח שפורסם לפי סעי' 106ב תואם את המלצתי.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 98 | תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגד: עבד אל עטיף חסן עקל

המייצג: המתנגד עצמו

גוש: 12177	חלקה: 31	שטח חלקה רשום: 5,756 מ"ר	מס' תא שטח: 1292 ו-1293
------------	----------	--------------------------	-------------------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגד מחזיק בפועל במגרשי תמורה 1292 ו-1293 בתחום התכנית ו-5 מגרשים נוספים מחוץ לתחום התכנית ואשר הינם בתחום ען-211 משנת 1999. המתנגד מבקש שהחלוקה למגרשים בתכנית תעשה בהתאם לגדרות ולחלוקה במצב הקיים ועל פי הרישום של החלקה בטאבו בהתאם להצעה שצרף להתנגדות.

מבוקש זיכוי בגין תא שטח 428 שהופקע בגלל שהשטח בתחום ען/21 - ועל כן לא נכנס לטבלאות האיזון.

עמדת מגישי התוכנית וצוות התכנון:

מוצע לקבל את ההתנגדות ולתקן את הגבול בין הבעלים באזור המאושר בהתאם לתשריט החלוקה לאחר הפרשה של 32% מקטע החלקה המצוי באזור הפיתוח החדש ובתחום איחוד וחלוקה. בהתאם לכך מוצע להקצות למתנגד את מגרשים 1292, 1293.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לסקיצה שהוכנה על ידי מגישי התכנית.

המלצה בדו"ח הביניים:

יש לבחון עדכון שטח ופריסה של תאי שטח 1292, 1293 בהתאם לזכויות המתנגד ולתשריט החלוקה המוסכם.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת צוות התכנון. השינויים שבוצעו בגרסה שפורסמה לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי. מוצע לדחות את הבקשה לשחזור זכויות מהפקעות עבר – ראו התייחסותי לנושא בפרק המלצות הכלליות. בסעי' 1.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 99 | תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדים: סאמי יונס

המייצג: עו"ד סאלח אבו עקל

גוש: 12177	חלקה: 44	שטח חלקה רשום: 39,710 מ"ר	מס' תא שטח:
------------	----------	---------------------------	-------------

<p>עיקרי ההתנגדות:</p> <p>המתנגד טוען כי הוא הבעלים הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים של 10341/39710 ולא 6/40 כפי שמופיע בנסח הטאבו ובהתאם יש להקצות לו שטח של 10,341 מ"ר ולא 5,951 מ"ר במגרשים בהתאם.</p> <p>המתנגד מפנה לצווי ירושה מאמו ומאביו וכן לפסקי דין שמבטלים את הכרזת אחיו כנפקדים ובכך מקטינים את החלק של רשות הפיתוח. המתנגד פנה בעניין לרשם המקרקעין.</p>
<p>עמדת מגישי התוכנית וצוות התכנון:</p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולבטל הקצאות צולבות למדינה ופרטיים כך שכל הקצאות המדינה בחלקה 44 יהיו בתחום החלקה. למתנגד ניתן להקצות את מגרשים 1500 ו-1501 עם שטח מצרפי של 1294 מ"ר אחרי הפרשה. מגרשים אלו יירשמו על שם רשות הפיתוח ובבוא העת יוכלו להרשם על שמו אם יוסדר הרישום מבחינה קניינית.</p>
<p>התייחסות צוות הותמ"ל:</p> <p>מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה ולערוך שינויים בגבולות מגרשים ובהקצאות בין הפרטיים והמדינה בחלקה.</p>
<p>המלצת החוקר בדו"ח הביניים:</p> <p>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.</p> <p>המלצה סופית:</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת צוות התכנון. העדכון שנעשה בגרסה שפורסמה לפי סעי' 106ב תואמת את המלצתי.</p>

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 100	תאריך שימוע: 08/12/2019
המתנגדים: שייך חליל שאדי	
המייצג: המתנגד עצמו	
גוש: 12177	חלקה: 1
שטח חלקה רשום: 20,439 מ"ר	מס' תא שטח:
עיקרי ההתנגדות: <p>המתנגד מבקש להסיט את שביל 234 כך שהגישה למגרשו תהיה בין מגרשים 1277 ל-1281 (מגרש אחיו).</p>	
עמדת מגישי התוכנית וצוות התכנון: <p>מוצע לקבל את ההתנגדות ולשנות כיוון שביל הגישה והתאמת גודל המגרשים בהתאם לזכויות המתנגד.</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל: <p>מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התכנית.</p>	
המלצת החוקר בדו"ח הביניים: <p>יש לבחון עדכון גבולות מגרשים ע"פ חלוקה מוסכמת בין התושבים ושיעור הפרשה 32%. כמו כן, יש לבצע עדכון מיקום שביל 234 ושייך מגרש 1450 למתנגד.</p> <p>המלצה סופית:</p> <p>לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון. התיקונים שנעשו בגרסה שפורסמה להתנגדויות לפי סעי' 106ב' תואמים את המלצתי.</p>	

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 101	תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדים: חליל ומוחמד יונס			
המייצג: עו"ד אחמד יונס			
גוש: 12176	חלקה: 5	שטח חלקה רשום: מ"ר	מס' תא שטח:
<u>עיקרי ההתנגדות:</u>			
<p>(1) <u>בעלות:</u> מחמוד פארס, חליל יונס ומוצטפא יונס זכאים להירשם כבעלים על חלק מהחלקה מכח ירושה. המקרקעין הם מסוג מיירי שטרם עברו הסדר. המתנגדים טוענים כי טבלאות ההקצאה והאיזון מתעלמות מזכויות המורישים במקרקעין בשל העובדה שהקרקע טרם עברה הסדרה. בהתאם לסיכום בדבר 32% הפרשה הם זכאים להירשם כבעלים של 16,320 מ"ר (מתוך 24 דונם).</p>			
<p>(2) <u>שינוי ייעוד קרקע:</u> המתנגדים מבקשים לשנות ייעוד החלקה משטח ירוק לייעוד מגורים ו/או מסחר.</p>			
<p>(3) <u>הוראות התכנית:</u> מתנגדים להוראות בתקנון בס' 6.12 המפנה לסעיף 190 (א) 3 המאפשרת הפקעה ללא פיצוי, וכן לסעיף 6.14 (2) בהתאם לחלוקה בהתאם לתשריט וטבלת ההקצאה והאיזון.</p>			
<u>עמדת מגישי התכנית:</u>			
<p>(1) <u>בעלות:</u> מוצע לדחות את ההתנגדות. הוקצו למתנגדים בתכנון מגרשים 1918, 1919, 1920, 1921, 1903. ככל שתוכח הבעלות, מגרשים אלו יועברו לידי המתנגדים.</p>			
<p>(2) <u>שינוי ייעוד קרקע:</u> מוצע לדחות את ההתנגדות. שטח הירוק נדרש מבחינה תכנונית לטובת השכונה החדשה. זכויות המתנגדים נשמרות במסגרת טבלאות האיזון.</p>			
<p>(3) <u>הוראות התכנית:</u> מוצע לדחות את ההתנגדות. סעיף 6.12 מתייחס להפקעות ואינו רלוונטי לחלקה שנכנסה לטבלאות האיזון. סעיף 6.14 (2) - המתנגדים כאמור יקבלו את זכויותיהם במסגרת טבלאות האיזון ולא ברור מדוע מוצע בהתנגדות לבטל את הסעיף.</p>			
<u>התייחסות צוות הותמ"ל:</u>			
לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית.			
<u>אין המלצה במסגרת דו"ח הביניים.</u>			
<u>המלצות החוקר:</u>			
<u>לדחות את ההתנגדות בכללותה.</u>			
<p>(1) <u>לעניין רישום הבעלות:</u> רישום ההקצאה בטבלאות האיזון נעשה על-פי המופיע בנסחי הטאבו בלבד. ראו פירוט בעניין בפרק המלצות הכלליות בסעי' 3 וכן בנימוקי ההתנגדות הועדה המקומית עירון בדו"ח הביניים המצורף כנספח 1. למתנגדים הוקצו גדלי מגרשים התואמים את זכויותיהם. אלו יירשמו על שמם כשיושלם הליך הרישום הקנייני.</p>			
<p>(2) <u>לעניין שינוי ייעוד קרקע:</u> לעניין הצורך בהפרשה לצורכי ציבור ראו נימוקי בפרק המלצות הכלליות בסעי' 1.</p>			
<p>(3) <u>הוראות התכנית:</u> סעיף ההפקעה בתכנית אכן אינו רלוונטי לעניינם של המתנגדים שכן ההפרשה לצורכי ציבור מחלקתם נעשית בדרך של איחוד וחלוקה.</p>			
תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 102		תאריך שימוע: 08/12/2019	

גוש: 12166	חלקה: 17	שטח חלקה רשום: 188,935 מ"ר	מס' תא שטח:
------------	----------	----------------------------	-------------

עיקרי ההתנגדות:

- (1) מעמדן של טבלאות האיזון:
טבלאות האיזון מתעלמות מהבעלים הרשומים במסגרת ההקצאה של תאי השטח ואינן כוללת ולו נספח מנחה הכולל שיוך תאי השטח לבעלים הרשומים בחלקה והקצאה קונקרטיית על מגרש המגורים וחוות הסוסים. חמור מכך, טבלאות ההקצאה מקצות תאי שטח מבונים ותפוסים לכל הבעלים הרשומים בחלקה שעה שתאי השטח שייכים לבעלים רשומים יחיד.
- (2) הקצאה בקרבת מקום:
אי עמידה בהוראות סעי' 122 (1) לחוק התו"ב.
- (3) הקצאה פרטנית של תא שטח 3172 עליו מוקם בית מגורים:
מן הראוי שטבלת האיזון תקצה את תא השטח הספציפי למר מוחמד יונס שהינו חמו של המתנגד.
- (4) ביטול שטח ירוק מס' 392:
השטח גורע מהחוה ופעילותה באופן משמעותי ויש להותירו לשימוש החוה.
- (5) מתן אפשרות לשימוש חורג לחוות סוסים:
בחלקו הדרומי של תא מס' 3172 וכן בתאי שטח 392, 738, קיים כיום היתר לחוות סוסים. חשוב להמשיך ולאפשר השימוש לחוה. הבעלים של המקרקעין של אותה חלקה הוא בעל זכויות של כ- 20 דונם לאחר ההפקעה של כל השטח מסביב לחוה. הוא לא מתכוון שם להקים בתי מגורים.
- (6) ביטול הכביש החוצה את החוה:
הכביש המקשר בין דרך 72 לכביש 14 על פי התכנית הינו כביש החוצה את החוה לשניים וסלילתו בפועל תביא לחורבן החוה שכן מחייבת הריסת המגרשים, האורות, המשרדים והחוה בכללותה. המתנגד קיבל הבטחה מראש המועצה והמהנדס כי החוה תקבל שימוש חורג שלא יפחת מ-5 שנים.
- (7) הותרת שטח החוה בקרקע ביעוד חקלאי:
המתנגד מבקש להותיר את החוה על קרקע ביעוד חקלאי או לחילופין להקצות למתנגד 10 דונם (בין אם באמצעות רכישה או חכירה לדורות) אשר בהם יוכל להקים חוות סוסים כאשר עד ההקמה יינתן שימוש חורג לחוה הקיימת שתוקפו לא יפחת מ3 שנים.

עמדת מגישי התכנית:

- (1) מעמדן של טבלאות האיזון:
מוצע לדחות ההתנגדות. טבלאות האיזון מתייחסים לכלל הבעלים הרשומים בטאבו במסגרת מושעא. במקביל נערך מסמך שיוכים אשר אינו מהווה חלק ממסמכי התכנית וישמש בסיס לתשריטי חלוקה עתידיים.
- (2) הקצאה בקרבת מקום:
מוצע לדחות את ההתנגדות. מדובר בטענה שאינה נכונה. הוקצו מגרשים במושעא לכלל הבעלים על פי נסחי הטאבו בחלקת המקור. במסמך השיוכים שאינו חלק ממסמכי תכנית זו ישויכו מגרשים באופן פרטני בהתאם לתשריט החלוקה.
- (3) הקצאה פרטנית של תא שטח 3172 עליו מוקם בית מגורים:
מוצע לדחות ההתנגדות. ההקצאה בטבלאות האיזון תעשה במושעא עפ"י בעלי הזכויות בטאבו כמקובל.
- (4) ביטול שטח ירוק מס' 392:
מוצע לקבל ההתנגדות ולבטל את השצ"פ בתא שטח 392.
- (5) מתן אפשרות לשימוש חורג לחוות סוסים:
מוצע לקבל את ההתנגדות ולאפשר שימוש חורג לחוות הסוסים.
- (6) ביטול הכביש החוצה את החוה:
מוצע לדחות ההתנגדות. הדרך בתא שטח 14 מתחייבת כחלק מרשת הדרכים באזור התעשייה ולא ניתן לבטלה. יחד עם זאת מוצע להסיטה דרומה מחוץ לגבולות חוות הסוסים על מנת לאפשר את המשך פעילותה בשנים הקרובות.

7) הותרת שטח החווה בקרקע בייעוד חקלאי:
 מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. לא ניתן למצוא שטח חליפי בתחום התכנית הנוכחית אולם ניתן שניתן למצוא שטח חליפי באזור פתוח בתחום תכנית המתאר הכוללנית ובקרקע מדינה במקום שיעמוד במרחקי ההפרדה הנדרשים ויאפשר את העתקת החווה. לחילופין, ניתן לאפשר שימוש חורג.

התייחסות צוות הותמ"ל:

- סעיפים 1-3 – מוצע לדחות בהתאם להמלצת צוות התכנון.
- ביטול שצ"פ מס' 392 – מוצע לקבל.
- מתן אפשרות לשימוש חורג לחוות הסוסים – מוצע לאפשר שימוש חורג לחוות הסוסים.
- ביטול הכביש החוצה את החווה – מוצע לדחות ההתנגדות בהתאם להמלצת צוות התכנון. מן הראוי לציין כי בעקבות התנגדות זו והתנגדויות נוספות שהתקבלו בחלקה 17, הוצע על ידי מגישי התכנית עדכון החלוקה למגרשים שבעקבותיו, אם תתקבל ההצעה, תוסט הדרך בתא שטח 72 דרומה באופן המשפר את מצבו של המתנגד.
- הותרת שטח החווה בקרקע בייעוד חקלאי – לא ניתן לשלב חוות סוסים או כל גידול אחר של בעלי חיים לאורך זמן בתחום הפיתוח המוצע.

המלצה בדו"ח הביניים:

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

המלצות סופיות:

- 1) מעמדן של טבלאות האיזון:
לדחות את ההתנגדות. ראו התייחסותי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3
- 2) הקצאה בקרבת מקום:
לדחות את ההתנגדות. ההקצאה לבעלי הזכויות נעשתה בחלקת המקור במושעא. אכן כפי שטענו מגישי התכנית, במסגרת פירוק המושעא ניתן יהיה להציג תוצאה טובה יותר מבחינת בעלי הזכויות אולם הדבר לא מתאפשר במסגרת תוכנית זו.
- 3) הקצאה פרטנית של תא שטח 3172 עליו מוקם בית מגורים:
לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון וכמתחייב על פי דין. ההקצאות בטבלאות האיזון יעשו לפי הרישום בנסח הטאבו על פי החוק.
- 4) ביטול שטח ירוק מס' 392:
לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון לענין ביטול השצ"פ, תיקון זה בוצע בתכנית שפורסמה לפי 106ב'.
- 5) מתן אפשרות לשימוש חורג לחוות סוסים:
לקבל את ההתנגדות בהינתן שרדיוס ההשפעה של חוות הסוסים עומד על 20 מטר ולעובדה שמבנה המגורים היחיד הנכנס לתחום רדיוס זה הוא ביתו של בעל החווה, אמליץ לאפשר במסגרת תוכנית זו על שימוש חורג של חוות הסוסים בתא שטח 3191 (דרומה להמלצתי בעניין מחלבת "אלכרם"), למשך עד 5 שנים ממועד מתן תוקף לתוכנית). מוצע לעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.
- 6) ביטול הכביש החוצה את החווה:
לקבל את ההתנגדות בחלקה. הדרך בתא שטח 72 הוסטה דרומה באופן שמשפרת את מצבו של המתנגד בתשריט שפורסם לפי 106ב'.
- 7) הותרת שטח החווה בקרקע בייעוד חקלאי:
לדחות את ההתנגדות. כאמור בסעיף 5 לעיל, מוצע לאפשר את המשך השימוש באופן זמני כך שלא יפגע במטרת התוכנית להקמה של שכונת מגורים העומדת בתנאים החלים על תוכניות עירוניות חדשות. אני סבור שהמענה המוצע מאפשר איזון מידתי בין הרצון להמשיך הפעלה של העסק המכניס שנבנה בהתאם לחוק ולבין המגבלות שהוא מטיל על מימוש יחידות הדירור בסביבתו. קביעת ייעוד הקרקע כחקלאי יפגע במטרתה המרכזית של התכנית להגדיל את היצע יחידות הדירור בישוב ולהסדיר בניה קיימת בתחומו.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 106	תאריך שימוע: 08/12/2019
המתנגדים: זיאד אבו עקל	

המייצג: עו"ד מוחמד סובחי ג'ברין			
גוש: 12166	חלקה: 31	שטח חלקה רשום: מ"ר	מס' תא שטח:
עיקרי ההתנגדות:			
<p>(1) <u>העתקת דרך גישה למגרשים בהתאם לחלוקה מוסכמת:</u> למתנגד שטח של 720 מ"ר בייעוד מגורים לפי תכנית המתאר המאושרת. בעל החלקה הגיע להסכמה עם המועצה והועדה כי החלקה תחולק באופן שונה ביחס לתכנית המאושרת בכך שמיקום השביל השתנה כפי שמופיע בתשריט החלוקה שצורף להתנגדות. לפי תשריט זה יש גישה לכל מגרש ועל בסיסו התקבלו היתרי בניה. התמ"ל מציעה לשנות את יעוד החלקים הדרומיים ממגורים א' למגורים ומסחר, ואילו הדרך המערבית שונתה לשביל ובמקום לאמץ את השביל הקיים אומץ התוואי מתכנית המתאר. המתנגד דורש לאמץ לתכנית את כל ההסכמות בינו ובין הרשויות בעניין העתקת השביל ותוואי הדרך;</p> <p>(2) <u>שיתוף הציבור:</u> לא נערך שיתוף ציבור בהתאם לנהלי מנהל התכנון ותמ"א 35.</p>			
עמדת מגישי התכנית:			
<p>(1) <u>העתקת דרך גישה למגרשים בהתאם לחלוקה מוסכמת:</u> מוצע לקבל ההתנגדות ע"י שינוי תוואי השביל על פי המציאות בשטח ועל פי החלטת הוועדה המחוזית.</p> <p>(2) <u>שיתוף ציבור:</u> מוצע לדחות ההתנגדות. נערכו מפגשי שני מפגשי שיתוף ציבור פומביים וכלליים וכן מפגשים פרטניים עם הבעלים בכל חלקה וחלקה.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
מוצע לקבל את ההתנגדות לעניין ההתווייה מחדש של השביל ולדחות את ההתנגדות לעניין הליך שיתוף הציבור. ראו לעניין זה גם במענה הותמ"ל להתנגדות מר סעד עקל.			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:			
יש לבחון העברת השביל בתא שטח 203 בין תאי השטח 3315 ו-3316 בהתאם למצב הקיים בשטח.			
המלצות סופיות:			
<p>(1) <u>העתקת דרך גישה למגרשים בהתאם לחלוקה מוסכמת:</u> לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון. התיקון שנעשה בפרסום מסמכי התכנית לפי סעיף 106ב' תואם את המלצתי.</p> <p>(2) <u>שיתוף ציבור:</u> לדחות את ההתנגדות. ראו בפרק המלצות הכלליות בסעיף 6.</p>			

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 107	תאריך שימוע: 08/12/2019		
המתנגדים: יוסף אבו עקל			
המייצג: עו"ד אחמד יונס			
גוש: 12177	חלקה: 44	שטח חלקה רשום: 39,710 מ"ר	מס' תא שטח:
עיקרי ההתנגדות:			
<p>(1) <u>גידור בין המגרשים:</u> למתנגד זכויות בשטח של 700 מ"ר ביעוד חקלאי לפי תכנית המתאר המאושרת. על המגרש מספר מבנים שנבנו בהתאם לתכנית סטטוטורית שכול הנראה לא קיבלה תוקף. המבנה קיים מזה 17 שנים ומחולק ל-6 יחידות. התמ"ל סימנה את המגרש בייעוד מגורים א' וחלקו הופקע לצורך הרחבת דרך ושצ"פ. התכנית מסמנת את הגידור בין המגרשים להריסה. המתנגד מתנגד להריסת הגדרות והפיתוח הקיים שכן היא תסכן את יסודות המבנה והתשתיות.</p>			

<p>(2) הסדרת חניית נכה: הרחבת הדרך המוצעת הופכת את הבניה הקיימת לקו בניה 0 והדבר מהווה סכנה; המתנגד הוא אדם נכה שמחנה את רכבו בשטח החניה שמועד להפקעה. קיים צורך במקומות חניה וכניסה ויציאה בטיחותיות מהדרך אל החניה הפרטית.</p> <p>(3) הסדרת בנייה קיימת: בתקנון התכנית אין הוראות המאפשרות להסדיר בניה קיימת אלא תכנון מפורט של השכונה הדרומית, למרות שהדבר מופיע בין מטרות התכנית. יש להוסיף הוראות מתאימות בתקנון המאפשרות לוועדה המקומית להכשיר בנייה קיימת. הימנעות ממתן אפשרות להסדרת בניה קיימת עומדת בסתירה להחלטות ממשלה בנושא ולדו"ח ועדת אור וועדת לפיד; המתנגד מציע נוסח מפורט להטמעה בהוראות התכנית.</p> <p>(4) שיתוף ציבור: לא נעשה שיתוף ציבור אמיתי ושיתוף של בעל הקרקע בניגוד להנחיות מינהל התכנון ותמ"א 35/1.</p>
<p>עמדת מגישי התכנית: מוצע לדחות את ההתנגדות על כל חלקיה.</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיפים 1 ו-3 – גידור בין המגרשים והסדרת הבנייה הקיימת: המתנגד בנה בניין בעל תכנית גדולה מאוד ולכן הוקצה לו מגרש בשטח של 606 מ"ר שהם 130 מ"ר יותר מהשטח המגיע לו בהתאם למדיניות ההפרשות האחידה בתכנית. במענה להתנגדות הוועדה המקומית עירון לעניין הסדרת בנייה קיימת הוצעו סעיפים אשר מאפשרים לוועדה המקומית להסדיר את הבניין הקיים למרות החרیגה בתכנית ובשטח הבנוי. <p>(2) הסדרת חניית נכה: מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. בנספח הבינוי יובטח כי במסגרת השביל הציבורי בתא שטח 241 או במסגרת הרחוב יסומנו כחוק חניות לנכה.</p>
<p>התייחסות צוות הותמ"ל: מוצע לדחות את ההתנגדות להוציא עניין חניית נכים. לעניין הסדרת בנייה קיימת – התכנית מאפשרת הסדרת בניה קיימת בכפוף לעקרונות התכנון כפי שמפורטים בהוראות התכנית לרבות לעניין הפרשה אחידה לצורכי ציבור. לעניין הליך שיתוף הציבור בתכנית – ראו המענה להתנגדות מר סעד עקל.</p>
<p>המלצת החוקר בדו"ח הביניים: יש להבטיח בנספח הבינוי כי במסגרת השביל הציבורי בתא שטח 241 או במסגרת הרחוב יסומנו כחוק חניה או חניות נכה לטובת המתנגד.</p> <p>המלצות סופיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> סעיפים 1 ו-3 – הסדרת המבנה הקיים והגדרות בין המגרשים: לדחות את ההתנגדות. התכנית כוללת הוראות המתייחסות להסדרת בניה קיימת. כך למשל, סעיף 6.16 ומקומות נוספים שבהם מצאו המתכננים לנכון לקבוע כללים שונים מאלו שחלים על כלל מגרשי התכנית. במסגרת התכנית נעשו מאמצים רבים לאפשר את הסדרת הבניה הקיימת על-פי מערכת כללים אחידה הכוללת הגדרה של 150% בניה (עיקרי + שירות מעל הקרקע) לאחר הפרשה לצורכי ציבור. בניית המבנה בתכנית גבוהה על המגרש שבבעלותו לא אפשרה הפרשה מלאה לצורכי ציבור מהמתנגד על פי הכללים שנקבעו. עם זאת, התכנית מאפשרת את הסדרת את הבינוי במגרש, ככל שאלו יעמדו בהוראות התכנית. <p>(2) הסדרת חניית נכה: לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת צוות התכנון, מוצע עדכון שמאפשר בהמשך ועל פי החוק להסדיר חניות לנכים. התיקון בוצע במסגרת נוסח המסמכים שפורסם לפי סעי' 106 בב לחוק.</p> <p>(4) שיתוף ציבור: לדחות את ההתנגדות. ראו לעניין זה בפרק המלצות הכלליות בסעיף 6.</p>

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
תאריך שימוע: 08/12/2019	מס' התנגדות: 110
המתנגדים: יונס פארס עלי בשם בני משפחתו	

המייצג: עו"ד מוחמד סובחי ג'אברין

גוש: 12166	חלקה: 17	שטח חלקה רשום: 188,935 מ"ר	מס' תא שטח:
------------	----------	----------------------------	-------------

עיקרי ההתנגדות:

מתנגד בשמו ובשם בני משפחתו (יונס אמינה, יונס דורג'אם, ינס נאזים, ינס כאז'ים, יונס מאזן).

המתנגדים בעלים ומחזיקים בחלק מחלקה 17/12166 ויש להם בתי מגורים בחלקה. בצפון המגרשים. בתב"ע קיימת דרך מוסכמת שנסללה ע"י המתנגדים והיא מרובדת באספלט ונותנת מענה לכל הבתים והמגרשים.

המתנגדים מתנגדים להפקעת חלקים ממגרשים ובעיקר להתוויית דרך מס' 17 מאחר שאין כל אפשרות מעשית לסלילת הדרך במתכונתה הנוכחית בשל המבנים הקיימים בתוואי הדרך (שאינו להם כל זכר ברקע התכנית). לטענתם יהיה צורך בהריסת הבתים - אחרת הדרך תהיה ללא מוצא.

עמדת מגישי התכנית:

מוצע לדחות ההתנגדות: דרך מס' 17 מהווה מרכיב משמעותי ברשת הרחובות של השכונה (ואינה פוגעת במבנים קיימים) היקף ההפרשה מהבעלים הוא על פי השיעור האחיד בתכנית.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לדחות בהתאם לעמדת מגישי התכנית.

אין המלצה במסגרת דו"ח הביניים.**המלצה סופית:**

לדחות את ההתנגדות. דרך מס' 17 עתידה לשמש כאחד החיבורים המרכזיים הקושרים את מורדות הישוב למערכת הרחובות והדרכים בדרומו. הדרך מוצעת ברוחב של 12 מ' בדומה לרחובות מקבילים בתכנית בעלי תפקיד מערכת דומה. הדרך הוצרה בצפונה בשל בניה קיימת (מול מגרש מגורים 1064) באופן נקודתי שאינו אמור למנוע ממנה לשמש ליעודה. לא השתכנעתי שהצרה זו תחייב הריסת המבנה או תמנע את תפקוד יעיל של הדרך. נוכח האמור לעיל ונוכח חשיבותה בתכנית אני ממליץ לדחות את ההתנגדות.

פרק 2

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה - מתחם דרומי

מס' התנגדות: 1 (מס"ד בותמ"ל 50) | תאריך שימוע: 03/11/2020

המתנגדת: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה עירון

המייצג: אדר' עמאד חאג' פרח

הוועדה המקומית עירון הגישה התנגדות לתכנית המופקדת. ההתנגדות נדונה בדוח הביניים ובהחלטת הוועדה מיום 02/04/2020. להלן פירוט ההתנגדות לפי סעיף 106ב' בלבד.

עיקרי ההתנגדות:

- 1) גו"ח 12177/37 - כביש מוצע בתמ"ל עולה על צדו המערבי של מסגד הבנוי בתא שטח 816.
- 2) גו"ח 12166/29 ו- 12168/20 - טבלאות האיזון לא תואמות את נסחי הטאבו.
- 3) גו"ח 12174/26 - הרחבת שביל מוצע מס' 230 בהתאם לדרך מאושרת והסטת שביל מוצע מס' 267 דרומה באופן שלא יעלה על גדרות בית קיים. מערך דרכים חדש לא מאפשר גישה למבנים קיימים ללא פריצת הדרכים החדשות (מגרשים מאושרים 1763-1767).
- 4) מבוקש להסדיר בית קיים במגרש 827 תוך שינוי ייעוד השטח למגורים מייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- 5) מחלף קרע - הגדלת הקו הכחול של התוכנית באופן שישחרר שטחים שאינם נדרשים לתפקוד המחלף לפי תת"ל 38.
- 6) גו"ח 12156/40,41 - הסדרת שני בתים הגובלים בקו הכחול המזרחי של מחלף קרע. מדובר באזור שחלה עליו תוכנית מאושרת ענ/119.
- 7) גו"ח 12166/30 - דרך מוצעת מספר 18 עולה על חלקו המערבי של בית קיים שנבנה בעת הכנת התוכנית. מבוקש לבחון את מערך הכבישים במסגרת אותה חלקה על מנת להסדירו.

- (8) גו"ח 12166/31 – מבוקש לאמץ החלטות הוועדה המחוזית חיפה בנוגע ליישום החלטה בהתנגדות לתוכנית ענ/124 משנת 1992 במלואה (בהתאם לתשריט מוצע שהונח בפני הוועדה), זאת דרך הגדלת הקו הכחול של תמ"ל 1061 לאיזון שטח שביל מוצע בהתאם להתנגדות ולתשריט החלוקה כפי שהתקבל במועד ההפקדה.
- (9) גו"ח 12177/14 – נמצאה חוסר התאמה בתשריט האיזון וטבלאות השיוך ובין מספר העסקאות והבעלים המחזיקים בקרקע. הוכנה טבלה מעודכנת בהתאם לניתוח הכולל את העסקאות שלא נספרו. מבוקש לאמץ את החלוקה המוצעת המצורפת להתנגדות (חלוקה שאינה פוגעת בהפרשות הקיימות מהחלקה).
- (10) בית עלמין ערעה (גו"ח 12174/23): תיקון שביל העולה על מחסן בתוכנית מאושרת ענ/124 ושינוי תוואי צומת המתחבר לשביל מספר 230 בשל קרבה למבנה בתוכנית מאושרת. כן מבוקשת הוספת שטח ציבורי פתוח שיפריד בין השביל לבית העלמין לצורך יצירת חיץ בין בית עלמין למגורים.
- (11) תיקונים בהוראות התוכנית:
- ס' 1.6 – לכלול רשימת תכניות מפורטות לשינוי.
 - ס' 4.1.1 – להוסיף שימוש מסחר קמעונאי ליעוד מגורים ב'.
 - ס' 4.1.2 א' / ס' 4.2.2 א' – להכיל את ההוראה בעניין 20% דירות קטנות במגרשים גדולים לבנייה רווייה בלבד.
 - ס' 4.16.1 – קביעת שימושים נוספים לבית עלמין (בית תפילה, מחסני שירות וכד.).
 - ס' 6.3 – תנאים למתן היתר בנייה - ביטול הנחיות אדריכליות והפנייה להנחיות מרחביות.
 - ס' 6.13 ב' – שינוי נוסח סעיף הפקעות כך שיובהר שהשטחים המיועדים להפקעה יירשמו ע"ש המועצה המקומית ערעה.
 - ס' 6.15 – ביטול סעיף הליכי התכנון שמצמצם את סמכויות הוועדה המקומית.
 - ס' 6.16 (א) – יש למנוע הכשרה בלתי מכוונת של מפעל הבטון.
 - סעיף 6.16 (ב) – הוספת סמכות להכשרת חריגות בנייה (לפחות עד 15%).
 - ס' 6.19 – סעיף פינויים – סעיף גמישות לדחיית ביצוע הריסות במגרשים מבונים לשלב טופס 4.
 - ס' 7.2 – הסרת ההתניה לביצוע בנייה באזורי מגורים בפיתוח שטחי ציבור.

עמדת מגישי התוכנית:

- (1) מוצע לדחות את ההתנגדות. גבול המגרש נקבע בהתאם לקובץ מדידה שמראה כי המבנה מוכל במלואו בתא השטח המיועד. תצלום האוויר מציג אקסונומטריה של המבנה ועל כן אינו מדויק בקביעת התכנית.
- (2) מוצע לקבל ולעדכן טבלאות איזון בגוש 12166 חלקה 29 בהתאם לבעלים רשומים בטאבו. כמו כן, יש לעדכן בעלות במגרש מס' 2200 בגו"ח 12168/20 ששויד לאדם פרטי בהסכם עם המדינה, כך שיבוצע רישום ישיר ללא צורך בשחרור המגרש מהמדינה.
- (3) מוצע לקבל ולהרחיב את שביל 230 עד כמה שמתאפשר בהתאם לדרך מאושרת. עוד מוצע להאריך את שביל 237 עד מגרש 1763 לצורך הסדרת גישה למבנים קיימים בהתאם לחיבור מערך שבילים מתוכנן וקיים.
- (4) מוצע לקבל ולבצע שינוי ייעוד למגרש 827 ממבנים ומוסדות ציבור למגורים ב', בהצרחה עם זוג מגרשי המגורים מס' 1768, 1769 הנמצאים ממערב (את המבנה הקיים ניתן למספר כמגרש 1769).
- (5) מוצע לקבל ולהגדיל את הקו הכחול בחפיפה לתת"ל 38, כך שתאי השטח החופפים שאינם בגבול התוכנית יכללו בה בייעוד קרקע זהה לתוכנית ענ/119.
- (6) מוצע לקבל ולהסדיר מבנים קיימים אשר נבנו על דרך עפ"י תוכנית ענ/119, האחד באמצעות סימון שובל דרך מתוכנית ענ/119 לביטול, ושינוי ייעוד למגורים ומסחר, והאחר באמצעות עדכון גאומטריה לשצ"פ מתוכנן בירידה ממחלף קרע.
- (7) מוצע לקבל. נערכה בחינה מקצועית תכנונית והנדסית ממנה נלמד כי ניתן לעדכן את התוכנית בהתאם לסקיצה שצירפה הוועדה המקומית.
- (8) מוצע לקבל. נמצא שכתוצאה מקבלת ההתנגדות לשינוי תוואי שביל 203, לא נלקחה בחשבון יתרת השביל המיועדת לשינוי ייעוד בהתאם החלטת ועדה ומחוזית משנת 1992. הטמעת השביל המעודכן בהתאם להתנגדות הפרישה שטח מאושר למגורים, מבלי לאזן שטח זה בשינוי ייעוד השביל המקורי למגורים. כדי ליישם את החלטת הוועדה המחוזית במלואה בתוכנית זו, מוצע לכלול את זנב השביל המדובר בקו הכחול של התוכנית ולשנות את ייעוד הקרקע למגורים.
- (9) מוצע לקבל ולבצע עדכון טבלת זכויות בהתאם להסכמי מכר חדשים, כפי שהתקבלו. אם ההתנגדות תתקבל יבוצע עדכון תשריט חלוקת מגרשי התמורה בהתאם לטבלת זכויות הבניה ומספר בעלי זכויות בקרקע. עוד יבוצע עדכון מגרש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 807 בהתאם לעריכה המיוחדת של מגרשי הבינוי בחלקה.
- (10) מוצע לקבל את ההתנגדות ולשנות את תוואי השביל כמבוקש, מבלי לשנות מאזן שטחי המגרשים בהתאם לזכויות. כן מוצע להוסיף שצ"פ בגבול המזרחי של בית העלמין.
- (11) תיקונים בהוראות התוכנית:
- ס' 1.6 – אין מניעה לקבל.
 - ס' 4.1.1 – לקבל באופן חלקי. הבקשה היא להשוות זכויות מסחר בין ייעוד מגורים ומסחר וייעוד מגורים ב', באופן שפוגע בתכנון המבקש לרכז מסחר במקומות מסוימים תוך שמירה על אזורי מגורים שקטים. אין מניעה לאפשר מסחר בהיקף מצומצם יותר של עד 5%-10% כך שיתאפשרו יחידות קטנות של מסחר/קליניקה.
 - ס' 4.1.2 א' / ס' 4.2.2 א' – רשימת המגרשים המנוייה בסעיף כוללת מלכתחילה רק מגרשי מדינה בבנייה רווייה. אין מניעה לבצע תיקון טכני במספור.

<ul style="list-style-type: none"> • ס' 4.16.1 – מוצע לקבל ככל שהדבר אינו מחייב הליכים של תכנון מפורט לבית העלמין אשר עלולים לעכב באופן משמעותי את קידום התוכנית. • ס' 6.3 – התוכנית אינה קובעת הוראות אדריכליות אלא מנחה הכנת תוכנית בינוי אשר יכולה לכלול בין היתר הוראות מילוליות כאלו. מוצע לנסח את הסעיף אחרת כך שייקבע כי במסגרת תוכנית הבינוי ניתן יהיה לקבוע הנחיות מרחביות ספציפיות לתחום התוכנית. • ס' 6.13 ב' – מדובר בסעיף מקובל בתוכניות הותמ"ל בהתייחס למקרקעי ישראל. • ס' 6.15 – מוצע לקבל ולאפשר לוועדה המקומית גמישות בקווי בניין וגובה לפי סמכותה בחוק. • ס' 6.16 (א) – מוצע להוסיף בסיפא של הסעיף - "למעט מבנים שסומנו להריסה בתשריט תוכנית זו". • סעיף 6.16 (ב) – אין אפשרות להוסיף זכויות אלא בצורה רוחבית ושוויונית לכל תאי השטח בתוכנית. יש לקחת בחשבון כי סעיף 151א' לחוק התכנון והבנייה הוגבל להיתרים עד 01/01/2020 ולכן אינו רלוונטי עוד לעניינינו. יש לבחון פתרונות שונים לרבות אפשרות לניוד זכויות. • ס' 6.19 – מוצע לקבל את ההתנגדות. • ס' 7.2 – מוצע להדגיש בניסוח הסעיף את שיקול הדעת של הוועדה המקומית ושל הרשות המקומית בהקשר זה. נוסח מוצע: "המגורים בשטחים לא מבונים יבוצעו בד בבד ולפי צורך ולפי העניין עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתוכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי עניין, והכל בהתאם לשיקול דעת הרשות המקומית".
<p style="text-align: right;">התייחסות צוות הותמ"ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) מוצע לדחות בהתאם לעמדת הצוות. (2) מוצע לעדכן את טבלאות האיזון בהתאם לנסח טאבו עדכני. • סעי' 3-10 – מוצע לדחות את הבקשות. לא נעשה שינוי בתכנית בנוסח שפורסם לפי סעי' 106ב' בקשר להסתייגויות בסעיפים אלו. (11) התנגדויות לנוסח הוראות התכנית: <ul style="list-style-type: none"> • סעיף 1.6 – מוצע לדחות. לא נערך שינוי בנוסח שפורסם לפי סעי' 106ב'. • סעיף 4.1.1 – מוצע לדחות. לא נערך שינוי בנוסח שפורסם לפי סעי' 106ב'. • סעיף 6.3 - לדחות את ההתנגדות. נעשה צמצום בנוסח ההנחיות בהתאם להתנגדות הוועדה בשלב ההפקדה. ההנחיות המופיעות הן המינימום הנדרש לצורך שמירה על איכות התכנון בשלב התכנון המפורט. • ס' 6.13 - מוצע לאפשר מסחר שהתקיים ערב אישור התוכנית כדי למנוע פגיעה בפרנסה של בעלי העסקים בכפוף למגבלות בעניין גדול העסק ומניעת מטרדים החורגים מגבול המגרש. • ס' 6.15 – מוצע לתקן את הנוסח כך שיהיה ברור שאין הכוונה לפגוע בסמכותה של הוועדה המקומית לפי החוק. הסעיף נועד להדגיש את האפשרות לנייד זכויות בתחום התוכנית. לפיכך מוצע למחוק את הסיפא של הסעיף ולהותיר: "אישור תוכנית בניין עיר לפי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה – לא יהווה סתירה לתכנית זו בכפוף להוראות סעיף 27 לחוק הותמ"ל". • ס' 6.16 (א) – מוצע לדחות. לא נערך שינוי בנוסח שפורסם לפי סעי' 106ב'. • ס' 6.16 (ב) – מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון. נעשו מירב המאמצים כדי לספק זכויות בניה באופן שיאפשר הסדרה של כמעט כל הבניה החריגה להוציא כ-20 מבנים. התוכנית אינה יכולה לאפשר תוספת זכויות מבלי להביא זאת בחשבון בטבלאות האיזון, שמשמעותה עשויה להיות הטלת תשלומי איזון. את המבנים החורגים ניתן יהיה להסדיר בעתיד בתוכניות בסמכות מקומית או מחוזית בהתאם לאמור בחוק התו"ב. משכך גם מציעים לדחות את ההצעה להוספת הוראה תקנונית המאפשרת ניוד זכויות בתנאים בסמכות הוועדה המקומית. סמכויות הוועדה המקומית נקבעה בחוק ואין אפשרות להוסיף או לגרוע בהוראות התוכנית. • ס' 6.19 – מוצע לדחות. לא נערך שינוי בנוסח שפורסם לפי סעי' 106ב'. • ס' 7.2 – מוצע לדחות. לא נערך שינוי בנוסח שפורסם לפי סעי' 106ב'.
<p style="text-align: right;">המלצות החוקר:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) לדחות את ההתנגדות. בהתאם למידע שסיפק צוות התכנון, המסגד מצוי במלואו בתא השטח שיועד לו. (2) לקבל את ההתנגדות בחלקה. המועד הקובע להכנת טבלאות האיזון הוא 01/07/2019. עסקאות שנעשו לאחר תאריך זה מוצגות בהערות לטבלה, וממילא בעלי הקרקע החדשים ירשמו את זכויותיהם כחוק לאחר רישום התצ"ר. אמליץ להוסיף הערות לטבלאות האיזון בגוש 12166 חלקה 29 ובגוש 12168 חלקה 20, בהתאם לשמות בעלי הזכויות הרשומים בטאבו נכון למועד החלטת הותמ"ל בתוכנית לאחר קבלת דו"ח זה (לפי נסח עדכני). (3) לקבל את ההתנגדות בחלקה. מלבד זיקה לדרך מאושרת שעברה בתוואי, לא הונח בפני טעם מדוע יורחב שביל מס' 230. לעומת זאת, אמליץ להאריך את שביל מס' 237 עד מגרש מס' 1763 לצורך הסדרת גישה למגרשים מס' 1761-1765. הסדרת גישה נוחה ובטיחותית למגרשים היוותה חלק מרשימת השינויים שהמלצתי לערוך במסמכי התכנית במסגרת דו"ח הביניים שאושר בידי מליאת הותמ"ל. הארכת שביל 237 תיעשה על-חשבון מגרשי המדינה, מגרשים מס' 1846 ו-1848. איזון מגרשים אלה ייעשה בזכויות בניה במגרשים עצמם או במגרשים אחרים בבעלות מדינה.

- (4) **לדחות את ההתנגדות.** על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.
- (5) **לדחות את ההתנגדות.** על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.
- (6) **לדחות את ההתנגדות.** על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.
- (7) **לדחות את ההתנגדות.** על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. זאת ועוד, עדכון התוכנית בשלב זה של התהוותה אך מטעמים של קיום מבנה שנבנה ללא היתר לאחר הפקדת התוכנית אינו ראוי להתקבל, מה גם שמצריך הוא שינוי גאומטריה והקטנה של מגרשים למגורים ולמסחר מעברה המערבי של דרך מס' 18.
- (8) **לדחות את ההתנגדות.** על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. זאת ועוד, תיקון מקטע שביל בתכנית מאושרת מחוץ לקו הכחול לצורך איזון ההפרשות בחלקה, המחייב הגדלת הקו הכחול של התמ"ל והימשכות נוספת של הליכי התכנון, אינו מוצדק בעיני ומהווה פגיעה במאות בעלי קרקע ואלפי תושבי הישוב הממתינים לאישורה של התכנית. הצורך באיזון בקרקע בין בעלי הזכויות אינו שקול בעיני להרחבת הקו הכחול של התוכנית בשלב המתקדם בו מצויה.
- (9) **לדחות את ההתנגדות.** על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. לא הוצג בפני תשריט חלוקה מוסכם וחתום בידי כל בעלי הזכויות בחלקה התואם את השינוי המבוקש. ראו לעניין זה בפרק הנימוקים הכלליים בסעיף 5.
- (10) **לקבל את ההתנגדות בחלקה.** מומלץ להוסיף רצועת שצ"פ בגבול המזרחי של בית העלמין כך שיווצר חיץ בינו לבין מגרשי המגורים. על-פי בדיקתי חלקיה האחרים של ההתנגדות אינם עוסקים בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותם.
- (11) תיקונים בהוראות התוכנית:
- ס' 1.6 – **לדחות את ההתנגדות.** תמ"ל גוברת על כל התכניות המקומיות בתחומה כך שאין צורך למנות את כל התכניות המקומיות בתחום התוכנית.
 - ס' 4.1.1 – **לדחות את ההתנגדות.** על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.
 - ס' 4.1.2 א' / ס' 4.2.2 א' – **לדחות את ההתנגדות.** על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. מכל מקום, נמסר ע"י הצוות שרשימת המגרשים המנויים בסעיף כוללת מלכתחילה רק מגרשי מדינה בבנייה רווייה.
 - ס' 4.16.1 – **לדחות את ההתנגדות.** על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. מכל מקום, הסוגיה צריכה להיבחן בעתיד במסגרת תוכנית מפורטת לבית העלמין על-פי הוראותיה של תמ"א 19 לבתי עלמין.
 - ס' 6.3 – **לדחות את ההתנגדות.** ההנחיות להכנת תכניות בינוי ופיתוח צומצמו במסגרת המלצתי בדו"ח הביניים שאושרה ע"י מליאת הותמ"ל. אינני רואה מקום לצמצום נוסף בתכולת ההוראות תוך הפניית המתכננים להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית. מחובתה של התכנית המפורטת לקבוע אמות מידה מחייבות להכנת תוכניות בינוי ופיתוח לצורך השגת איכותיות אדריכליות ותכנוניות וכן ליצירת שקיפות ובהירות בנושא זה.
 - ס' 6.13 ב' – **לדחות את ההתנגדות.** על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.
 - ס' 6.15 – **לדחות את ההתנגדות.** בנסיבות התוכנית מוצדק בעיני שהתמ"ל תמנע חריגה מהוראותיה בתוכניות עתידיות בסמכות הוועדה המקומית לעניין קווי בניין וגובה קומות, ובכפוף לאמור בסעיף 27 לחוק הותמ"ל.
 - ס' 6.16 (א) – **לדחות את ההתנגדות.** על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. לגופו של עניין, סגירת מפעל המייצר מטרדים סביבתיים אינה צריכה להיעשות בהכרח באמצעות סימון המבנה להריסה. כתוצאה מאישור התכנית, שאינה מאפשרת את המשך השימוש הנ"ל במסגרת הוראותיה, לא יתאפשר חידוש של רישיון העסק למפעל הבטון והוא יאלץ לסגור את שיערו.
 - סעיף 6.16 (ב) – **לדחות את ההתנגדות** בהתאם לעמדת המתכננים. בנוסף, אין בסמכותה של תכנית מתאר להקנות סמכויות נוספות לוועדה המקומית מעבר לאלו שהוקנו לה בחוק.
 - ס' 6.19 – **לדחות את ההתנגדות.** על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.
 - ס' 7.2 – **לדחות את ההתנגדות.** על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. לגופו של עניין, בקשת הוועדה המקומית להקנות לה שיקול דעת רחב לעניין העיתוי שבין בינוי התשתיות ובין פיתוח שטחים סחירים, מיותר כל ערך לסעיף, ועל כן יש להותירו כמות שהוא.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 2 (מס"ד בותמ"ל 51)	תאריך שימוע: 03/11/2020
המתנגדת: הקרן הקיימת לישראל	
המייצג: דבורה גיסין	
<p>הקרן הקיימת לישראל הגישה התנגדות לתכנית המופקדת. ההתנגדות נדונה בדוח הביניים ובהחלטת הוועדה מיום 02/04/2020. להלן פירוט ההתנגדות לפי סעיף 106ב' בלבד.</p> <p>עיקרי ההתנגדות:</p> <p>מתנגדים לערכי הקרקע ולמקדמי ההתאמה שנקבעו ביחס לערך הקרקע שבבעלותם:</p> <p>12158/2 - שווי "מצב נכנס" - יש לעדכן שווי מצב נכנס לפי 21.6%.</p> <p>לאמוד את מגרשי התמורה: 606,607,609,611,616,621 לפי שווי קרקע של 320 ש"ח למ"ר.</p> <p>מגרש 190 - עדכון שווי קרקע ל-300 ש"ח למ"ר.</p> <p>עדכון מקדם זכויות בנייה ל-1.07 ביחס למגרשי תמורה 606,607,609,611,616,621.</p> <p>לבטל מקדם זכויות בנייה במגרשים 150, 191 ביעוד חניון.</p> <p>לאמוד מגרשים 1,341, 1443 לפי שווי קרקע של 685 ש"ח למ"ר.</p> <p>מגרש 667 – מתבקשת הוספתו לתשריט ולתקנון התוכנית ובנוסף לקבוע מקדם הפחתה בגין זכויות במושעא.</p> <p>הכללת חלקה 27 הנמצאת באזור מחלף קרע בתחום איחוד וחלוקה.</p> <p>מבוקש תיקון ייעודי קרקע בטבלאות האיזון למגרשים הבאים: מגרשים 606,607,611,621,609 ליעוד תעשייה (במקום תעסוקה), מגרשים 711, 791 ליעוד תעסוקה ומסחר, מגרש 3073 ליעוד מגורים ומסחר.</p>	
עמדת מגישי התוכנית:	
<p>מציעים לדחות את ההתנגדות:</p> <p>ג"ח 12158/2 - תחשיב החלק המשתתף באו"ח נקבע על בסיס שיקול דעת שמאי המשקף את המצב הקיים בשטח. חלק מהשטחים הכלולים בתחום או"ח מוחזקים מזה עשרות שנים בפועל על ידי חלק מהבעלים בחלקה והדבר בא לביטוי בחלק היחסי המשתתף. המצב הקיים בשטח בפועל נבחן באמצעות תצלומי אויר וסיור מקצועי.</p> <p>מגרשי תמורה 606,607,609,611,616,621 – שווי הקרקע נקבע בהתאם לתחשיבי עסקאות אליהן יש התייחסות שמאית בתוכנית זו. עדכון השווי ל-380 ש"ח למ"ר נעשה ביחס לכלל הבעלים בתוכנית ואינו משפיע על האיזונים.</p> <p>מגרש 190 - אומדן שווי למגרש העומד על 340 ש"ח למטר בהתחשב במקדם זכויות הבנייה משקף את העובדה כי המגרש כולל זכויות בנייה משמעותיות לשימושים מסחריים המשולבים במרכז תחבורה.</p> <p>מגרשי תמורה 606,607,609,611,616,621 - מקדם זכויות הבנייה שנקבע מוצדק. זכויות הבנייה סבירות ואין מקום להפעלת מקדם שוליות בהיקף המבוקש.</p> <p>מגרשים 150, 191 - מדובר בטעות סופר, אולם השווי הסופי שנקבע למגרשים על ידי הכפלת שווי X מקדם סביר ביחס למאפייני המגרשים.</p> <p>מגרשים 1,341, 1443 - השווי נקבע בהתאם לתחשיבי עסקאות והתייחסות שמאית בתוכנית זו - 125 מ"ר שטח עיקרי + 25 מ"ר לשטחי שרות, שווי לפי קרקע פנויה 780 ש"ח למ"ר. שווי זה משקף זכויות בניה ויחיד בהתאם בצפיפות של 8 יחידות דיור לדונם במגרשים המיועדים לשיווק.</p> <p>מגרש מס' 667 – מוצע לקבל. המגרש אכן לא קיים בתשריט התוכנית. נעשתה טעות סופר במסגרת עדכון טבלאות האיזון בגרסה שפורסמה לפי סעיף 106ב (המגרש מהמהדורה הקודמת שפורסמה להפקדה).</p> <p>השטח נדרש להרחבת דרך ארצית. אין לכלול שטח זה באו"ח.</p> <p>יש לבצע עדכון שמות ייעודים בטבלאות האיזון בהתאם לתשריט, כמו גם תיקון טעות סופר - ייעוד "תעסוקה" יוחלף ב"תעשייה".</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל:	

לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית. ערכי הקרקע והמקדמים שהונחו מצויים במתחם הסביר ומשקפים נאמנה עסקאות שבוצעו ואת המצב המצב קיים בשטח. את הטענות בסעיפים ג, ד, ה, ו יש לדחות גם משום שלא נערכו שינויים בטבלאות האיזון בהתייחס לטענות אלו בשלב ההפקדה מחדש לפי סעיף 106ב.

לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.

לדחות את ההתנגדות. לא נעשה שינוי בסעיף במסגרת ה-106ב'.

לקבל את ההתנגדות ולתקן טעויות סופר בלבד בהתאם להמלצת הצוות.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות.

לא הוכח בפני כי נפל פגם בהערכת שמאי התכנית בדבר השימוש והחזקה של בעלים שונים בחלק המשתתף בתחום האיחוד והחלוקה בתכנית הנשענת על תצלומי אוויר וסיורים בשטח.

שווי הקרקע למגרשים 606, 607, 609, 611, 616, 621 נאמד על-פי עסקאות השוואה המפורטות בדו"ח השמאי, וממילא עדכון השווי ל-380 ש"ח למ"ר נעשה ביחס לכלל הבעלים בתוכנית ואינו משפיע על האיזונים.

על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.

על-פי בדיקתי, ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. מכל מקום, לא הוכח בפני כי מקדם זכויות הבנייה שנקבע ביחס למגרשי תמורה 606, 607, 609, 611, 616, 621 אינו סביר. כמו-כן, אין מקום להפעלת מקדם שוליות בהיקף המבוקש.

על-פי בדיקתי, ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. אף על פי כן, יש לתקן טעות סופר שנפלה.

על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. כמו כן, נחה דעתי כי שווי שנקבע למגרשים 1,341, 1443 תואם למגרשים בעלי צפיפות של 8 יחידות דיור לדונם במגרשים המיועדים לשיווק על-ידי המדינה.

לקבל את ההתנגדות. על-פי מענה הצוות אירעה טעות סופר ביחס למגרש 667. מומלץ אפוא להגדיל מגרש 3000 השייך למדינה ב-94 מ"ר. כמו כן, מומלץ ליצור מגרש צמוד שישויד לקק"ל בשטח 625 מ"ר, על ידי הקטנה של מגרש 500 (ציבורי משולב). התיקונים המוצעים מאפשרים מתן מענה להתנגדות ופתרון הטעות שנוצרה, ללא פגיעה בשווי מגרשי המדינה, וללא פגיעה ברמת השירות של השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית.

לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי, ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.

לקבל את ההתנגדות ולתקן טעויות סופר בלבד בטבלאות ההקצאה והאיזון.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 3 (מס"ד בותמ"ל 69) | תאריך שימוע: 03/11/2020

המתנגדת: הימנותא

המייצג: שירן שרוני

הימנותא הגישה התנגדות לתכנית המופקדת. ההתנגדות נדונה בדוח הביניים ובהחלטת הוועדה מיום 02/04/2020. להלן פירוט ההתנגדות לפי סעיף 106ב' בלבד.

עיקרי ההתנגדות:

תיקון זהות הבעלים לגו"ח 12158/29 בטבלאות האיזון וההקצאה.

הקטנת שיעור הפרשה מהימנותא לצרכי ציבור כך שהללו יעמדו על 35% לכל היותר.

ג"ח 12167/12 - תיקון מקדמי ההתאמה השמאיים. עדכון שווי קרקע ל-320 ש"ח למ"ר למגרשים מס' 605, 610 ותיקון ייעוד הקרקע בהם בטבלת ההקצאות לתעשייה (במקום תעסוקה).

מגרשי תמורה מס' 1257, 1250 חודרים למגרשים מבונים, ועל כן יש למצוא חלופה למגרשים הללו ולהקצות להימנותא מגרשים "נקיים".

ג"ח 12168/3 - קיים תשריט חלוקה מאושר בתחום החלקה. מבקשים גריעת זכויותיהם מטבלת האיזון.

ג"ח 12158/18 - קיים תשריט חלוקה מאושר (תיקון שווי במצב נכנס להימנותא ל-14.8%).

עדכון שגיאות אריתמטיות בהתאם לטבלה המצורפת בגוף ההתנגדות.

הקצאת מגרש הנפרד ממגרשי קק"ל.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות.

מוצע לדחות את ההתנגדות. הפער בין הפרשות במגרשי מדינה ומגרשים פרטיים נובע ממקדמים אובייקטיביים. המגרשים היוצאים הינם מגרשים פנויים המיועדים לשיווק. במגרשים אלו נקבעה צפיפות 8 יח"ד לדונם וזכויות בנייה מתאימות הקובעות את ערכם הגבוה באופן יחסי. צורת התאגדות הימנותא כחברה פרטית אינה משפיעה על מקדמים אלו.

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. שווי קרקע נקבע בהתאם לתחשיבי עסקאות והתייחסות שמאית בתוכנית זו. עדכון השווי ל-380 ש"ח למ"ר נעשה ביחס לכל הבעלים בתוכנית כך שאינו משפיע על האיזונים. יחד עם זאת מוצע לתקן טעות סופר במגרשים האמורים וייעוד "תעסוקה" יוחלף ב"תעשייה".

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. למרות שמדובר בחריגות "מינוריות", מוצע לפצות בתגבור זכויות בניה על הצורך בהליך "סילוק יד" בהיקף שייקבע על ידי שמאי התוכנית.

מוצע לקבל את ההתנגדות - אכן שטחי הימנותא מחוץ לתוכנית, ולאור זאת מוצע להקצות את מגרש מס' 2200 לבעלים בתחום התוכנית.

מוצע לקבל את ההתנגדות ולבצע תיקון: הגדלת מגרש מס' 726 כך שיכלול את זכויות חלקה 18 וכן את אלו של חלקה 29 בגוש 12158.

מוצע לקבל ולתקן טעות בסכמת הנתונים. לפיכך מוצע שהחלק המשתתף יוגדל מ- 3.15% ל-3.24%. מדובר בטעות טכנית שאינה משפיעה על נתון שעור השווי היוצא שנוטר 3.15%.

שטח התמורה לא מגיע לגודל מגרש מינימאלי. מוצע כי זכויות הימנותא ירוכזו באחד ממגרשי קק"ל בו יצויין בטבלה חלקה של הימנותא.

התייחסות צוות הות"מ"ל:

מוצע לקבל את ההתנגדות. מדובר בשטח בבעלות של הימנותא בשלמות.

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת הצוות. כמו כן, מדובר בטענה חוזרת שפורסמה בעניינה המלצה סופית על ידי החוקר בדו"ח הביניים. מדובר בבקשה שלא עומדת בקריטריונים להגשת התנגדות לפי 106'ב' שכן לא נעשה שינוי בהפרשה בין הגרסאות.

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת צוות התכנון ביחס לתיקון טעות סופר.

מוצע לקבל בהתאם לעמדת צוות התכנון.

מוצע לדחות את ההתנגדות. הטענה לא עומדת בהוראות סעיף 106.ב.

מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.

מוצע לקבל בהתאם לעמדת הצוות. מדובר בתיקון טכני.

מוצע לדחות בהתאם לעמדת צוות התכנון.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות. יש לתקן זהות הבעלים על-פי נסח רישום מקרקעין, ובהתאם את אחוז ההפרשות... כמו כן, יובהר שהגדלת השטח הסחיר בהתאם לאחוז ההפרשות מבעלים פרטיים יעשה על חשבון שטחים ציבוריים ובאופן שאינו פוגע בשירות במתחם בשל ההיקף המינורי הדרוש לשם הסדרת הנושא.

לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. ההתנגדות נדונה בדו"ח הביניים (ראו סעיף 3 להתנגדות מס' 5 [עמ' 20 לדו"ח הביניים]).

לקבל את ההתנגדות בחלקה. מקובלת עמדת צוות התכנון ביחס לאופן חישוב שווי הקרקע. במגרשים מס' 605 ו-610 ייעוד "תעסוקה" יוחלף ב"תעשייה".

לקבל את ההתנגדות בחלקה. התכנית כולה בנויה על כך שמגרשי התמורה אינם בהכרח בתחום חלקת המקור ולעיתים יש בהם מבנים או גדרות להריסה. אמליץ להוסיף להוראות התכנית תנאי למתן היתר בניה שיחייב הריסת המבנה המיועד להריסה בחלקת המקור כתנאי למתן היתר בניה של אותו בעל זכויות במגרש התמורה שהוקצה לו. תנאי זה יבטיח פינוי חלקות המקור לפני פיתוח מגרשי התמורה.

לקבל את ההתנגדות ולגרוע את הימנותא מהבעלות על מגרש תמורה 2200 בהתאם לחלוקה המוסכמת עם בעלי הזכויות הפרטיים ופסק הדין בעניינם (לפיה זכויות הימנותא יוקצו מחוץ לגבול התכנית). ראו לעניין זה גם את המענה להתנגדות של מר מחמוד ראשיד (התנגדות מס' 20 לתוכנית במתכונתה המופקדת ומס' 39 לפי ס' 106ב).

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת צוות התכנון. אמליץ להתאים את התמורות באמצעות הגדלת הזכויות במגרש 726 בייעוד מסחר ותעסוקה באופן שיותיר את הטבלאות מאוזנות ובהתאם להוראות הבינוי בתכנית.

לקבל את ההתנגדות. יש לתקן את טעויות החישוב בטבלה כמבוקש.

לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. כמו-כן מקובל עלי כי מדובר בהיקף שטח קטן מלהכיל מגרש עצמאי. בהתאם לעמדת המתכננים, שטח התמורה המגיע להימנותא קטן מהנדרש.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 52,62 | תאריך שימוע: 03/11/2020

המתנגדים: עבד אלעזים יונס ואח'

המייצג: עו"ד רמי גזמאוי

המתנגד הגיש התנגדות לתכנית המופקדת (התנגדות מס' 18). ההתנגדות נדונה בדוח הביניים ובהחלטת הוועדה מיום 02/04/2020. להלן פירוט ההתנגדות לפי סעיף 106ב' בלבד.

פרטי השטח:

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

עיקרי ההתנגדות:

מבוקש להכליל מגרש המיועד לספורט ונופש במלואו בגבולות האיחוד והחלוקה. על המגרש הוקם מבנה בהיתר. התכנון מתחשב במבנה הקיים, אך אינו כולל את יתר חלקי המגרש שכוללים בריכה, מבנה שירותים, חנייה וכו' הכלולים בהיתר הבנייה שניתן ביחס למתחם.

מחלף "מפרידן כפר קרע" נסוג מפני חלקו הדרומי והדרום- מזרחי של המגרש, וכפועל יוצא ניתן מענה לבעיות תכנוניות ואחרות במקום. ואולם, אי הכללת תמ"ל 1061 על שטח המגרש במלואו מונעת קבלת טופס 4 להפעלת אתר הנופש והספורט במגרש.

מדובר בפרוייקט חיוני מאוד לאזור שצפוי לפתחו כלכלית ותעסוקתית (מעבר להיותו מתחם נופש וספורט לרווחת תושבי הרשות המקומית) שהושקע בו הון עתק, ומכאן מתבקשת הטמעת כלל שטחי המגרש הנ"ל ולייעדו לספורט ונופש.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את הבקשה "לשחרור" שטחים הכלולים בתת"ל/38 אך אינם נדרשים בקונפיגורציה הנוכחית של המחלף והחזרתם לייעוד ערב התוכנית. כמו כן, מוצע לכלול בשינוי הייעוד גם אזורים שנכללו בחפאג/1286 כדי לשמור על ייעוד אחיד של השטח. אין מניעה לכלול את השטח במלואו אף שאין בכך צורך תכנוני.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות. אינה עומדת בהוראות סעיף 106ב לחוק התכנון והבנייה. כמו כן, משמעות קבלת ההתנגדות אף אם הייתה מתאפשרת היא הרחבת הקו הכחול של התכנית והימשכות ההליכים לקידומה. צוות הותמ"ל רואה ערך משמעותי בחתירה לסופיות ההליך התכנוני ואישור התכנית לטובת כלל התושבים בתחומה.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. אני רואה אינטרס ציבורי בקיומו של מתקן ספורט ונופש, הן כפרויקט מניב למועצה והן כמתחם ספורטיבי שאין רבים כמותו במגזר הערבי. אף על פי כן, על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 35 | תאריך שימוע: 02/12/2019

המתנגדים: בדיע יונס

המייצג: בעצמו

פרטי השטח:

גוש: 12166	חלקה: 11	שטח חלקה רשום: 71,085 מ"ר	מס' תא שטח: 1105, 1106, 1107, 1110
------------	----------	---------------------------	------------------------------------

עיקרי ההתנגדות:

הרחבת דרך מס' 22 (בענ/24 דרך מס' 70):

משטח בבעלות המתנגד בוצעה הרחבת דרך.

בתוכנית ענ/124 נקבעה רוחב דרך על 11 מ' ובתמ"ל הדרך הורחבה ל-16 מ' על חשבון המתנגד ללא כל הצדקה. ועדת משנה להתנגדויות החליטה בקשר לתוכנית ענ/124 המאושרת לצמצם את רוחב הדרך בתוכנית המאושרת מ-13 מ' ל-11 מ'. כתוצאה מההרחבה בתמ"ל מפסיד המתנגד מגרש אחד מתוך 3 מגרשים שיועדו לבנייה בתוכנית המאושרת.

דרך מס' 209:

התוכנית קוטעת את הדרך הממשיכה לדרך מס' 209. שטחה של הדרך הנ"ל הוקצה בשעתו למטרה הנ"ל מכלל החלקה ותוך שמירה על שטח נטו של המגרשים אותן רכשו הבעלים הקיימים. תכנית הדרך הנ"ל העניקה לבעלי מגרשים 1102, 1103, 1134, 1135 במתנה שטח שלגביו אין להם מלבד זכות שימוש לצורך מעבר - שום זכות קניינית אחרת לרבות בעלות.

מגרש מס' 437:

בשל הפקעה לטובת שטח ירוק (מגרש מס' 437) נגרם נזק לשני המגרשים אותם העניק המתנגד לבנותיו ולא ניתן לנצלם (צורך להתנגדות תשריט המראה את המבנים). הדרך המוצעת מיותרת וחוסמת דרך קיימת (324), דרך שהיא רחבה ומשרתת את כל המגרשים בצורה נאותה יותר מהשביל המוצע ואינה פוגעת בשטחו וקניינו של המתנגד. לחלופין, מבוקשת חלופה שתקטין את נזקיו של המתנגד ותענה על מטרות התוכנית.

עמדת מגישי התוכנית:

הרחבת דרך מס' 22:

מוצע לדחות את ההתנגדות. הדרך היא המשך דרך חדשה בתוכנית שרוחבה 16 מ' - רוחב הדרך נדרש משיקולים תנועתיים ובטיחותיים כדי לספק מענה לתוספת התנועה הצפויה להתקבל עם מימוש התוכנית. ההרחבה אינה פוגעת בצורה מהותית בקרקע המתנגד.

שביל 209 :

מוצע לקבל את ההתנגדות ולבצע שינוי בתוואי השבילים וביטול שצ"פ תוך עדכון גודל המגרשים בהתאם לבעלויות בחלקה.

מגרש 437 :

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. בעקבות ההתנגדות בוצע ניתוח השטח המשתתף של המתנגד (5,606 מ"ר) שבסופו התגלה שההפרשה במקום עולה על אחוז ההפרשה המוסכם מבעלי הקרקע. על כן שונה התכנון באופן בו בוטל השצ"פ והוגדל שטח המגרשים היוצאים של המתנגד, ועל כן מיוחסים לו מגרשים בשטח של 3,904 מ"ר לאחר הפרשות - תאי שטח 1105, 1106, 1107, 1110. לאחר התיקון השטח גדול מזה שהיה בגרסת הפקדה אך קטן מזה שהוצג בסקיצה בדיון בה נמצאה שגיאה.

התייחסות צוות הותמ"ל :

מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין רוחב הדרך ולקבל את ההתנגדות לעניין מגרשים 209 ו-437, כמפורט בנימוקי מגישת התוכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים :

יש לבחון ביטול שצ"פ מס' 437 והגדלת שטחם של חלק מהמגרשים כך ששטחם יתאים לזכויות המתנגד לאחר הפרשה של 32%.

המלצה סופית :

לקבל את ההתנגדות בחלקה. לעניין הסטת שצ"פ 437 ושינוי תוואי שביל 209, אמליץ לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התכנית. לדחות את ההתנגדות לעניין צמצום דרך מס' 22. מקובלת עלי עמדת המתכננים כי תוספת הפיתוח בתמ"ל (אשר מטבע הדברים לא עמדה לעיני הוועדה המחוזית בעניין תכנית ענ/124) ותפקידה של הדרך במערך הדרכים באזור מחייבים לאפשר דרך ברוחב של 16 מ'. השינויים שנעשו במסמכי התכנית ופורסמו לפי סעי' 106 תואמים את המלצתי.

התנגדות לפי 106 ב'

מס"ד בותמ"ל : 29

תאריך שימוע : 03/11/2020

עיקרי ההתנגדות :

המתנגד מבקש להסתמך על הסקיצה שהוצגה בסבב הראשון של שמיעת ההתנגדויות לעניין תוספת זכויות המגיעות לו לטענתו. לחילופין, מבקש המתנגד תכנון שיצמצם את ההפרשה מהשטח שבבעלותו. מבקש לבטל את השביל שעובר בין מגרשים 1139 ו-1102 (מס' 285 ו-324). כמו כן, מלין המתנגד על קווי בניין מהדרך המקשים על מימוש הזכויות והסדרת המבנים הקיימים.

עמדת מגישי התוכנית :

מוצע לדחות את ההתנגדות. סיכום זכויות יוצאות לאחר הפרשה העומדת על 32% בוצע בשלמות. מיקום וגודל שטחי השבילים נקבע בהתאם לאחוז ההפרשה, זאת במטרה לשמור על שטחי בנייה אופטימאליים עבור מגרש 1145 המיועד להקמת שני מבנים חדשים. בהתאם לכך בוצעה ההפרשה "הנוספת" ממגרש 1139. קווי הבנייה לדרך לא משפיעים על הסדרת מבנים קיימים.

התייחסות צוות הותמ"ל :

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת הצוות.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות. מתוך בדיקת צוות התכנון אני למד כי אחוז ההפרשה לצרכי ציבור נשמר ועומד על 32% בלבד. מערך השבילים מאפשר תנועה רגלית ממערב למזרח ומצפון לדרום (ולחיפך), ללא פגיעה בשטחי בנייה בתחום מגרשי המגורים. אני מוצא חשיבות בשמירה על הנחיות לקווי הבניין לשמירה על סטנדרט בנייה אחיד. יחד עם זאת, לוועדה המקומית שמורה האפשרות, בהתאם לסעי' 6.16 (2) להוראות התכנית, לאשר היתרי בנייה למבנים קיימים החורגים מהאמור בתכנית זו במקרים בהם היא תמצא לכך מקום. אני סבור שהוראה זו מאזנת בין הכלל החשוב של שמירה על קווי בניין לבין הגמישות לחרוג ממנה במקרים מיוחדים.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 108		תאריך שימוע: 08/12/2019	
המתנגדים: עבד מסארוה (גם בשם אחיו מסארוה ג'מאל, מסארוה ג'מיל ומצארוה עבד אל נאסר)			
המייצג: עו"ד ג'בארין מוחמד סובחי			
<u>פרטי השטח:</u>			
גוש: 12166	חלקה: 17	שטח חלקה רשום: 188,935 מ"ר	מס' תא שטח: 716, 718, 3179
<u>עיקרי ההתנגדות:</u>			
התעלמות ממצב מאושר לפי תוכנית המתאר:			
<p>המתנגדים הם בעלי זכויות הרשומים יחד ומחזיקים בחלק מהחלקה בשטח של 17,180 מ"ר. לפי תוכנית המתאר המאושרת, החלק הדרומי של החלקה ביעוד תעשייה והצפוני ביעוד חקלאי וביניהם שצ"פ.</p> <p>הוועדה המקומית אישרה תשריט חלוקה המבוסס על הסכמות הבעלים וניתנו היתרי בניה לשטחים המיועדים לתעשייה. הדרכים שהותוו התבססו על תוכנית ענ/ 124 והציר שנסלל מהווה כניסה ראשית לאזור הדרומי של הישוב. כך גם המתנגדים קיבלו היתר להקמת מבנה אחסנה בהתאם לתוכנית.</p>			
<u>הפרשה ביתר:</u>			
<p>המתנגדים טוענים כי הפרשה מהחלקה שלהם גבוהה מאחוז הפרשה שנקבע בתוכנית: 51% הפרשה בשטח החקלאי. מבקשים לצמצם הפרשות באופן הבא: להשאיר את השטח הציבורי המפריד בין אזור התעשייה לכביש הדרומי (שנקבע בתוכנית המתאר) ולבטל את הרחבת הכביש הדרומי. לבטל את השטח הציבורי שבמערב המפריד בין דרך 22 לשטח התעסוקה החדש ולשנות ייעודו למגורים.</p>			
<u>שינוי ייעוד:</u>			
מבקשים לשנות את יעוד השטח עליו קיימים המבנים הקיימים למגורים ומסחר.			
<u>הקצאה בהתאם לחלוקה מוסכמת:</u>			
מבקשים להקצות זכויות המתנגדים ללא שיתוף מי מבעלי החלקה בהתאם לחלוקה המוסכמת ביניהם.			
<u>שיתוף הציבור:</u>			
לא נערך הליך שיתוף ציבור תקין כמתחייב בנהלים ועפ"י דין.			
<u>עמדת מגישי התוכנית:</u>			
סעיפים 1-2 – <u>התעלמות ממצב מאושר לפי תוכנית המתאר והפרשה ביתר:</u>			
מוצע לקבל ההתנגדות ולערוך עדכון חלוקת המגרשים בחלקה בהתאם לזכויות ולתשריטי חלוקה. עבור המתנגדים מוצע להקצות תאי השטח מס' 716, 718, 3179 בשטח מצרפי של 2,921 מ"ר בהתאם לזכויותיהם.			
<u>שינוי ייעוד:</u>			
מוצע לקבל ההתנגדות - מומלץ לקבוע תא שטח מס' 3179 בו יש מבני מגורים קיימים ביעוד מגורים ומסחר.			
<u>הקצאה בהתאם לחלוקה מוסכמת:</u>			

<p>מוצע לדחות ההתנגדות. בשלב זה מוקצית הקרקע במושעא, כאשר הקצאה זו מהווה תשתית לחלוקה עתידית.</p> <p style="text-align: right;">שיתוף הציבור :</p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות. נערכו מפגשי שיתוף ציבור פומביים וכלליים וכן מפגשים פרטניים עם הבעלים בכל חלקה וחלקה.</p>	
<p style="text-align: right;">התייחסות צוות הותמ"ל</p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות לעניין טענות 1-3 ולדחות את טענות 4-5 בהתאם לעמדת מגישי התוכנית. לעניין הליך שיתוף הציבור בטענה 5 ראו מענה הותמ"ל להתנגדות מר סאאד אבו עקל.</p>	
<p style="text-align: right;">המלצת החוקר בדו"ח הביניים :</p> <p>יש לבחון עדכון גבולות מגרשים ע"פ חלוקה מוסכמת בין התושבים ושיעור הפרשה של 32%.</p> <p style="text-align: right;">המלצה סופית :</p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת צוות התכנון לעניין ס' 1-3. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי.</p> <p>לדחות את ס' 4-5 להתנגדות. לעניין רישום הזכויות עפ"י חלוקה מוסכמת ולעניין הטענה כי לא התקיים הליך שיתוף ציבור כדין - ראו התייחסותי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 6.</p>	
<p style="text-align: right;">התנגדות לפי 106 ב'</p>	
<p>מס"ד בותמ"ל: 90</p>	<p>תאריך שימוע: 03/11/2020</p>
<p style="text-align: right;">עיקרי ההתנגדות:</p> <p>המתנגדים מבקשים פירוק המושעא והקצאה בשלמות של מגרשים 716+718+3179 בהתאם להמלצה בדו"ח הביניים. כמו כן, המתנגדים מבקשים שקו הבניין מהשביל שחוצה את המגרשים בדרום-מזרח החלקה יוקטן למטר וחצי, כדי שהמתנגדים יוכלו לנצל גם את הזכויות הטמונות במגרשי התמורה.</p>	
<p style="text-align: right;">עמדת מגישי התוכנית:</p> <p>לעניין טבלאות האיזון וההקצאה – הללו כוללות את כל הבעלים במושעא, ואין חלוקה למגרשים ספציפיים. לעומת זאת, תשריטי השיוך שהוכנו ביוזמת המועצה המקומית (שאינם חלק מהמסמכים הסטטוטוריים של התוכנית) מראים למי שייך כל אחד מהמגרשים. בתשריטי השיוך רואים בבירור שהמגרשים בבעלות המתנגדים משוייכים למתנגדים.</p> <p>בנוגע לקווי הבניין – מדובר בקווים מוגדרים בצומת של שני כבישים מערכתיים, כביש 3 וכביש 22, ועל כן אין סיבה להקלה בקווי הבניין. כמו כן, יודגש כי קו הבניין הוא משפת הדרך בעוד שבמגרש המגורים המדובר יש שובל קטן של שצ"פ שמייצר חפיפה עם מגבלת קו הבניין.</p>	
<p style="text-align: right;">התייחסות צוות הותמ"ל:</p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות.</p> <p>לעניין קווי הבניין - הוראות התוכנית מאפשרות גמישות בקביעת קווי בניין במבנים קיימים, בעוד שמגרשים שאינם בנויים - יש לשמור על קווי הבניין כפי שהללו מופיעים בתוכנית לטובת בינוי איכותי ובטיחות התושבים.</p> <p>לעניין שיוך מגרשים בתוכנית לבעלים פרטיים – הרישום נעשה על-פי נסח הטאבו בלבד בהתאם להנחיות החוק.</p>	
<p style="text-align: right;">המלצות החוקר:</p> <p>לדחות את ההתנגדות. לעניין פירוק הרישום במושעא ראו המלצתי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3. לעניין קווי הבניין ברחובות ראשיים – מקובלת עלי עמדת המתכננים כי אין מקום להקל בקווי בניין בחזית לכבישים ראשיים. כמו כן, שוכנעתי שהמגבלות אינן פוגעות ביכולת לנצל את זכויות הבניה במגרשי המתנגדים. ראו גם התייחסותי לנושא בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 2.</p>	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות : 103	תאריך שימוע : 08/12/2019
-------------------	--------------------------

המתנגדים : מחמוד מוסלח יונס

המייצג : עו"ד אחמד יונס

פרטי השטח :

גוש : 12166	חלקה : 17	שטח חלקה רשום : 188,935 מ"ר	מס' תא שטח : 737, 3140
-------------	-----------	-----------------------------	------------------------

עיקרי ההתנגדות :

המתנגד הוא בעל זכויות בחלקה כיורש של אביו. בחלק מזכויותיו ביצע עסקאות, חלקן נרשמו בטאבו וחלקן לא. המתנגד העביר ללא תמורה 47 דונם לטובת אחיותיו. השטח שנמכר והשטח שהועבר כמו גם השטח המוחזק על ידי המתנגד חולק בין המחזיקים וגודר עפ"י תשריט מצורף.

על שם המתנגד צריך להיות רשום שטח של 27,767 מ"ר - השטח המוחזק על ידו בפועל. התוכנית אינה בגדר תכנון מפורט ועלולה ליצור אנדרלמוסיה ולהוביל לסכסוכי שכנים שכן אינה נותנת פתרונות תכנוניים. התוכנית מתעלמת מהמצב בשטח והצרכים המיוחדים של בעלי הזכויות בקרקע בהתאם להסכמים ביניהם. התוכנית צריכה גם להתחשב בעסקאות שלא נרשמו בטאבו.

טבלאות ההקצאה והאיזון מתעלמות מהבעלים הרשומים ו/או בפועל במסגרת ההקצאה ואינן כוללות נספח מנחה של שיוך תאי שטח לפחות לבעלים הרשומים על החלקה. חמור מכך, טבלאות האיזון מקצות תאי שטח מבונים לכל הבעלים הרשומים בחלקה כאשר בפועל המגרש משויך לבעל זכויות אחד.

קיימים שבילים ודרכי גישה למגרשים השונים המיועדים לצורכי ציבור ויש לקחת אותם בחשבון לעניין הפרשה לצורכי ציבור מחלקו של המתנגד ואחיו.

התוכנית אינה עומדת בהוראות סעיף 122 (1) לחוק - כל מגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר למקום בו היה קודם מגרשו של מקבל ההקצאה. התוכנית אינה עומדת בתקן 15. ס. ק. 3. 7. - בדבר ריכוז זכויות של בעל זכות אחד כנדרש בתקינה השמאית והיא הקצתה את תאי השטח 740, 737, 3187, 3186, 3169, 3168 לכל הבעלים הרשומים במקום להקצות את תאי השטח עבור המתנגד.

מבוקש לשנות ייעוד תא שטח 737 ממסחר ותעסוקה למסחר ומגורים שכן המגרש מצוי בסביבה של בתי מגורים.

המתנגד מבקש לשייך לו את מלוא תא שטח 740 ולחלקו לשני תאי שטח נפרדים עם שתי גישות מהכביש : לחלק הצפוני ולחלק המערבי.

מתנגד לחיבור בין כביש מסומן 72 לכביש מס' 14 – קיצו של כביש 14 יהיה הגבול המערבי של תא שטח 738.

מבוקשת גישה לתא שטח 737 דרך תא שטח 800 בשל הפרשי הגובה בין הכביש לתא שטח 737.

מתנגד להוראות התוכנית כדלקמן :

סעי' 6.3 לעניין ההוראה שבמסגרת בקשה להיתר יוצג פתרון תכנוני למימוש מלא של הזכות במגרש.

4.3.2 (א) לפיו יותר מסחר רק בקומת הקרקע.

4.3.2 ב (ג) להצגת מערכות טכניות למסחר ובפרט למזעור השפעתם הסביבתית.

4.4.2 (א) לעניין חזות המבנה.

4.5.1 (ב) להגדרה "אשר אינם מהווים מטריד" שהינה רחבה ובלתי סבירה.

4.10 – לעניין הצגת פתרון נגישות להולכי רגל מבלי פתרונות לרכב.

6.1.1 (א) לעניין ההנחיה לבניה מדורגת.

6.3 (2) – לעניין הצורך בתשריט חלוקה למגרשים מעל 6 דונם.

6.12 – מתנגד להוראת חוק התכנון והבניה.

6.14 (2) – מתנגד לכך שטבלאות האיזון יהיו מחייבות.

עמדת מגישי התוכנית:

ס' 1-2 – מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה. ניתוח הזכויות בחלקה מעלה כי שטח הבסיס בבעלות המתנגד כולל 25,200 מ"ר על פי תשריט החלוקה (במתחם א') ועוד 350 מ"ר על פי חלקו בשבילים (מתחם ב').

מוצע לדחות ההתנגדות. התוכנית נערכת על בסיס מידע מפורט הנאסף בדבר הבעלים והמחזיקים בקרקע. על בסיס מידע זה מותווים גבולות המגרשים. הרישום בטבלאות האיזון נעשה על-פי נסחי הטאבו בלבד, כנדרש בחוק.

מוצע לדחות ההתנגדות. מערך הדרכים והשבילים בתוכנית מתבסס על דרכים ושבילים קיימים בפועל, ועד כמה שאפשר בהתאם לתוכנית חלוקה היכן שלא נפרצה דרך. ההפרשה משטח החלקה הינה 32% היא כוללת דרכים, שבילים ושב"צ. הפקעות עבר בתכניות קודמות אינן נכללות בתחשיב השטח.

מוצע לדחות ההתנגדות. השיוך בטבלאות האיזון נעשה על-פי נסחי הטאבו ובמקביל לתוכנית נערך מסמך שיוכים מנחה. ראו מענה להתנגדות ועדה מקומית עירון.

מוצע לדחות ההתנגדות. תא שטח מס' 737 מצוי בתחום אזור תעסוקה בתוכנית המתאר הכוללנית ובנוי עליו מבנה תעשייתי גדול ופעיל. אין הצדקה לשינוי ייעוד שאף יחייב הריסת המבנה.

מוצע לקבל ההתנגדות. הקונפיגורציה של החלקה תיושם בסידור החדש כך שגודל תא שטח לא יעלה על 5 דונם.

מוצע לדחות ההתנגדות. למרות סיווג כדרכים מקומיות, יש לדרכים הללו חשיבות ברשת התחבורה. ביטול החיבור עשוי ליצור עומסים במקומות אחרים.

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה – מוצע כי הקונפיגורציה של החלקה תיושם בסידור חדש. מבנה התעסוקה בתא שטח 737 תלוי, לצורך תפקודו, ברחבה תפעולית הממוקמת ממערב לו, על כן מוצע להגדיל את תא השטח כך שיכלול גם את הרחבה ולהעביר את תא שטח 800 שיועד למבנה ציבור למיקום חליפי.

להלן ההתייחסות להסתייגויות המתנגד להוראות התקנון:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. סעיף זה מאפשר מימוש התוכנית בשלמותה אך בהדרגה ולאורך זמן. יחד עם זה מוצע להוסיף כי לא יחול על מגרש בו יש מבנה קיים.

מוצע לדחות ההתנגדות. הגבלת מסחר לקומת הקרקע נועדה לשמור על איכות החיים באזורי מגורים מעורבים.

מוצע לדחות ההתנגדות. הסעיף נדרש לצורך שמירה על איכות החיים באזורים בעלי ייעוד מעורב ועל חזות היישוב.

מוצע לדחות ההתנגדות. מדובר ברחוב אחד באזור התעסוקה המהווה כניסה ליישוב. שמירה על חזות רחוב זה תתרום לעסקים ולחזות היישוב.

מוצע לדחות ההתנגדות. הסעיף נדרש כדי לאפשר תעסוקה נקייה כחלק ממטרות התכנית ונוכח סמיכות מגרשי התעסוקה למבני המגורים.

מוצע לדחות ההתנגדות. בתנאי הטופוגרפיה לא ניתן להבטיח לכל מבנה קיים גישה ישירה לרכב. ייתכנו מקרים בהם החנייה בתחום המגרש אינה במפלס הבית.

מוצע לקבל ההתנגדות – ראה מענה להתנגדות ועדה מקומית עירון.

מוצע לדחות ההתנגדות. מגרשים גדולים באופן חריג מחייבים תוכנית חלוקה. לעניין המתנגד נערך שינוי בגודל המגרשים המוקצים לו כך שסעיף זה אינו משפיע על המגרשים שלו.

מוצע לדחות ההתנגדות. זו הדרך החוקית להפקעות נדרשות באזורים שאינם כלולים באו"ח השימוש בכל זה בתוכנית נעשה במשורה.

מוצע לדחות ההתנגדות. טבלאות האיזון מחייבות. חלקה אשר נכנסת לתוכנית במושעא גם יוצאת במושעא. במקביל נערך מסמך שיוכים שאינו מחייב.

התייחסות צוות הות"מ"ל:

מוצע לאמץ את עמדת מגישי התוכנית ביחס לסעיפי ההתנגדות.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

יש לבחון עדכון גבולות מגרשים ע"פ חלוקה מוסכמת בין התושבים ושיעור הפרשה של 32%.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין סעיפים 1, 2, 7, 9, 10 (ד), 10 (ז), . בהתאם להמלצותיי בדו"ח הביניים, ובמענה להתנגדויות נוספות באזור לעניין הסטת דרך 6 דרומה וכן שינויים בחלק המזרחי של החלקה במתחם ב'. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצותיי.

מוצע לדחות את יתר השינויים המבוקשים במסגרת ההתנגדות:

3. פירוק הרישום במושעא במסגרת טבלאות האיזון – ראו התייחסותי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3.

4. תוואי שבילים במתחם הביא בחשבון שבילים קיימים ושבילים מסומנים בתשריטי חלוקה ככל שהדבר התאפשר. שבילים ושטחי ציבור נוספים שהופקעו בתוכניות עבר לא נכללו בתחשיב. ראו התייחסותי לנושא של שחזור זכויות בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3.

5. לעניין שיוך מגרשים בטבלאות האיזון ראו התייחסותי לעיל בסעיף 3.

6. לעניין שינוי יעוד של מגרש 737 - מקובלת עלי עמדת מגישי התכנית כי מדובר במגרש תפוס לתעשייה שאין כל הצדקה לאפשר בו מגורים. מדובר במגרש שבשולי אזור המגורים ולא בלבו כפי שנטען בהתנגדות.

8. לעניין חיבור דרכים 72 ו-14 - החיבור בין הדרכים מהווה מרכיב חשוב ברשת הרחובות החדשה שמציעה התכנית באזור התעשייה. אני סבור שקטיעת הרחובות תפגע ברמת השירות לכל משתמשי הדרך ובפוטנציאל הפיתוח לשימושי תעסוקה ומסחר בתכנית.

10. לעניין הוראות התוכנית:

סעי' 6.3 – לעניין הצגת פתרון תכנוני למלוא הזכויות במסגרת היתר הבניה – השתכנעתי כי הסעיף נדרש על מנת לוודא שהוצאת היתר ראשון במגרש לא תסכל אפשרות למימוש זכויות בניה נוספות בעתיד. מדובר במטרה חשובה המצדיקה הוראה בנושא.

<p>סעי' 4.3.2 (א) – מטרת קומת מסד מסחרית היא לייצר דופן פעילה לרחוב אשר מעליה יתאפשר שימוש מגורים. מתן אפשרות למסחר בקומות נוספות עלולה לשנות את אופי האזור ולפגוע במטרה המרכזית של התכנית לאספקת מלאי משמעותי של יח"ד.</p> <p>סעי' 4.3.2 ב (ג) – ההוראה נדרשת למניעת מטרדי ריח ועשן ונחוצה במגרשים הכוללים חזית סחרית ועירוב שימושים בכלל.</p> <p>סעי' 4.5.1 (א) – בשל הסמיכות לשכונת מגורים והרצון לייצר אזור תעסוקה נקי נקבעו הוראות שתכליתן לשרת מטרה זו והדבר הגיוני ונחוץ.</p> <p>סעי' 4.10 – אינני רואה צורך לחייב באופן מוחלט נגישות ברכב מדרכים מוצעות למבנים קיימים הצמודים להם עקב קושי הכרוך לעיתים בהבדלי טופוגרפיה. תנאי הכרחי הוא הסדרת הגישה למגרשים להולכי רגל.</p> <p>סעי' 6.3 (2) – מגרשים גדולים בבעלות המדינה מחייבים תשריט חלוקה על מנת להסדיר גבולות המגרשים ודרכי הגישה אליהם בהתאם לתכנון המפורט.</p> <p>סעי' 6.12 – לא ניתן להתנות או לסטות מהוראות החוק.</p> <p>סעי' 6.14 (2) – טבלאות האיוון מחייבות בתכנית בכדי לספק וודאות לבעלי הקרקע הפרטיים באשר למשמעות הקניינית של התכנית.</p>	
התנגדות לפי 106 ב'	
מס"ד בותמ"ל: 5	תאריך שימוע: 03/11/2020
<u>עיקרי ההתנגדות:</u>	
<p>המתנגד מבקש לקבל את מגרש מס' 800 חלף מגרש 3140 שהוקצה לו. כמו כן, המתנגד מבקש לתקן הפרשה בהתאם לזכויותיו בפועל, דהיינו צריך להיוותר בידי שטח של 18,882 מ"ר לאחר הפרשה (בעוד שבפועל המתנגד קיבל רק 17,136 מ"ר).</p> <p>המתנגד מציין כי בפגישה שנערכה בעירייה, התקבלה טענת המתנגד ואחיו לעניין הקצאת תא שטח 800 בשטח של שני דונם עבורם (דונם לכל אחד מן האחים).</p>	
<u>עמדת מגישי התוכנית:</u>	
<p>מוצע לדחות את ההתנגדות. שטח שבילים שהתווסף לחישוב עומד על 700 מ"ר ובהתאם לכך הוקצה מגרש 3140, בשטח של 476 מ"ר, במשותף למתנגד ולאחיו בגין תוספת השטח המגיעה להם. שטח השבילים האמור משותף במתחם ב', ובהתאם לכך השטח היוצא לא משותף בתחשיב הפרשה של תא שטח למבני ציבור מספר 800 הנמצא במתחם א'.</p>	
<u>התייחסות צוות הותמ"ל:</u>	
<p>מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.</p>	
<u>המלצות החוקר:</u>	
<p>לדחות את ההתנגדות. נערכה בדיקה חוזרת של שטחי המתנגד במצב הנכנס ע"י צוות התכנון טרם פרסום המסמכים לפי סעי' 106 (ב) ובעקבות ההתנגדות. במסגרת הבדיקה וידא הצוות כי החישוב שנערך לקראת פרסום התוכנית על-פי סעיף 106 (ב) מדויק (בין היתר בהינתן שאין שחזור זכויות על דרכים מאושרות הנכללות בשטח בו נטענות הזכויות). על כן, אני מקבל את עמדת מגישי התכנית ודוחה את טענת המתנגד לתוספת שטח עבורו ועבור אחיו, ראו גם בפרק הנימוקים הכלליים בסעיף 1.</p>	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 43	תאריך שימוע: 02/12/2019
המתנגדים: סעדה אחמד סלאמה יונס	
המייצג: בעצמו	

פרטי השטח:

גוש : 12166	חלקה : 17	שטח חלקה רשום : 188,935 מ"ר	מס' תא שטח :
-------------	-----------	-----------------------------	--------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגדת רשומה כבעלים של 1/8 מן החלקה (כ-23.6 דונם) וזכאית להירשם כבעלת זכויות על שטח של 14 דונם נוספים. המתנגדת מבקשת לוותר ללא תמורה על חלקים מהשטח לטובת ילדיה בהתאם להצהרתה.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. על פי ניתוח תשריט חלוקה שהתקבל, השטח הרשום על שם המתנגדת עומד על 14.66 ד' (שטח זה עולה על הרשום בטאבו). מוצע להקצות למתנגדת, בהתאם לזכויותיה במצב הנכנס, את מגרשים מס' 746-751, 778 בשטח כולל של 9,964 מ"ר. הרישום בטבלאות האיזון יעשה במושעא יחד עם יתר בעלי הזכויות בחלקה ובבוא העת תוכל המתנגדת לרשום את המגרשים על שמה.

התייחסות צוות התמ"ל

מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התוכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

יש לבחון עדכון גדלי המגרשים בחלקה 17 בהתאם לזכויות לאחר הפרשה 32% תוך התאמה במידת האפשר לתשריט החלוקה.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בהתאם להצעת מגישי התכנית. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי.

התנגדות לפי 106 ב' – מס"ד בותמ"ל - 35. הוגש טופס התנגדות ללא נימוקים.

הואיל והמתנגדת לא נימקה את התנגדותה, לא התייצבה ולא השמיעה טענותיה במעמד הדיון – הרי שיש לדחות את ההתנגדות.

תוכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות : 19 | תאריך שימוע : 01/12/2019

המתנגדים : מוחמד מוסלח יונס

המייצג : עו"ד איליא נסייר

פרטי השטח:

גוש : 12166	חלקה : 17	שטח חלקה רשום : 188,935 מ"ר	מס' תא שטח :
-------------	-----------	-----------------------------	--------------

עיקרי ההתנגדות:

הקצאה פרטנית של תאי השטח:

אין שיוך תאי שטח לבעלים רשומים. זוהי תוכנית שכולם חפצים בה, אך לא ניתן ליישם אותה במתכונתה הנוכחית מבלי להקצות כל תא שטח לכל אדם בנפרד – שכן זו נדונה לכישלון.

זכויות המתנגד בהתאם לחלקה המוגדרות והמתחמות בחלקה :

למתנגד לא הוקצו מלוא זכויותיו בחלקה העומדות על 27,768 מ"ר.

פיצוי בגין מחובר המיועד להריסה :

המתנגד קיבל בשנת 2014 היתר בנייה להקמת מבנה בשטח של 70.4 מ"ר במגרש 24/17 בחלקה 17. המתנגד הקים את המבנה. התוכנית מייצגת את המגרש להריסה. המתנגד דורש פיצוי ראוי על המחובר באמצעות הקצאת שטח.

שינוי ייעודים:

מבוקש לשנות את ייעוד תא שטח 738 למסחר ומגורים במקום מסחר ותעסוקה וכן לבטל תא שטח 392 בייעוד שצ"פ ולהרחיב את המגרש הנ"ל על חשבון השצ"פ.

השטח הירוק המפריד בין תאי שטח 739 ו-741:

מדובר בתאי שטח שאמורים להיות מוקצים למתנגד. בנוסף לכך, השטח חוסם את הגישה מהדרך לתאי השטח. יש לאפשר שביל בשצ"פ.

שטחים לא מנוצלים:

הואיל ומגרש 17/M2 אמור להיות בחזקת המתנגד הרי שהדרכים לפי התוכנית חוצות את השטח יותרו שטחים לא מנוצלים.

חוות הסוסים:

להותיר את חוות הסוסים בשימוש חורג בתא שטח 3172. הושקעו מיליונים בהקמתה.

התנגדות לסעיפים ספציפיים בהוראות התוכנית:

מתנגד לקביעה בסעיף 4.3.2 כי במסגרת בקשה להיתר בנייה יוצג פתרון תכנוני למימוש מלוא יח"ד במגרש.

מתנגד לצורך במתן פתרונות למזעור השפעות מהשימושים המסחריים בסעיף 4.3.2 (ב).

מתנגד להוראה שיותרו שימושי תעסוקה "שאינם מהווים מטרד".

מתנגד להוראה המחייבת בנייה מחומר אחיד למסחר ותעסוקה.

מתנגד לקבוע בסעיף 4.10 שענייננו דרך מאושרת. מתנגד בהקשר זה כי מפלסי הכביש הסמוך למבנים קיימים יתייחס למפלסי מבנים ויצג פתרון נגישות להולכי רגל אל הבניינים בלי להציג פתרונות לרכב.

מתנגד להוראה הכללית שהבנייה תהיה מדורגת.

מתנגד להוראה המחייבת תשריט חלוקה במגרש העולה על 6 ד'.

מתנגד להוראה 6.12 בנושא הפקעה ללא תשלום פיצויים.

מתנגד לחלוקה שתהיה בהתאם לתשרי ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתוכנית שכן הקצאות אלו פוגעות בזכויותיו.

עמדת מגישי התוכנית:

במקביל לתוכנית נערך מסמך שיוכים מנחה, ראה מענה צוות התכנון להתנגדות ועדה מקומית עירון ולהחלטת המליאה מיום 02/04/20.

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. מבדיקה שנעשתה, שטח הבסיס בבעלות המתנגד כולל 25,200 מ"ר על פי תשריט החלוקה (במתחם א') ועוד 350 מ"ר על פי חלקו בשבילים (מתחם ב'). זכויות אלו מוצע לגלם בתא שטח 3140.

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה לאור העובדה שהמבנה המדובר (המסומן להריסה עקב העובדה שנמצא בתוואי דרך מוצעת) נמצא תחת היתר בנייה בשטח מאושר למגורים אנו מציעים לשנות מערך הדרכים בתוכנית באופן שיבטיח המשך קיומו של מבנה זה תחת מגרש מגורים בהתאמה לזכויות בקרקע.

מוצע לקבל את ההתנגדות ולשנות יעוד מגרש 738 למגורים ומסחר מספר תא שטח חדש 3191 כאשר התא החדש גולם בתוכו גם את שצ"פ 392 ואיזון הפרשה לתאים אלא ימומש באזורים אחרים אשר בחזקתו של בעל הקרקע.

מוצע לדחות את ההתנגדות. השטח הירוק בתא 381 משמש הן כמפרדה נופית בין איזור התעסוקה לאיזור המגורים, ובמקביל לכך נדרש ככלי לשמירה על גודל המגרש היוצא ע"פ זכויות בעלים בקרקע. בהוראות התוכנית בסעיף 4.6.2 ה. מצוין כי "בתכנון השצ"פ ניתן יהיה לשלב שבילים לצורך נגישות בין יעודי קרקע שונים".

מוצע לקבל את ההתנגדות. דרך מספר 6, עפ"י הגרסה שהופקדה להתנגדויות, חוצה את המגרש המדובר בתשריט החלוקה ויתרה מכך חוצה מבנים פעילים ורחבת פעילות של חוות הסוסים במקום. מתוך רצון לשמור על מרבית המבנים הקיימים בשטח התוכנית, מוצע שינוי תכנון במערך הדרכים העוברות בחלקה זאת בהמשך לסעיף 3 לעיל. בסקיצה המצורפת מוצע שדרך מספר 6 (מזרח מערב) תעבור בתוואי החדש דרומית לחוות הסוסים, תוך התחשבות במרחק

בנייה מקיר תמך קיים. בהתאם לכך הצומת עם דרך מספר 22 (צפון דרום) תוצב בנקודה דרומית יותר ומשם עוברת במתחם ב להמשך וחיבור מערכתי כולל. תא שטח 3191 החדש כולל את כל חוות הסוסים הפעילה וחלק נוסף דרומית לו.

מוצע לקבל את ההתנגדות. הואיל ורדיוס ההשפעה של חוות הסוסים עומד על 20 מטר ובהתחשב בעובדה שמבנה המגורים היחיד הנכנס לתחום רדיוס זה הינו ביתו של בעל החווה, צוות התכנון ממליץ לאפשר שימוש חורג בתא שטח 3191 בהתאם לתקנות.

לדחות את ההתנגדות במרבית הסעיפים :

הסעיף מאפשר מימוש התוכנית מהדרגה.

יש לשמור איכות חיים.

יש לשמור איכות חיים.

שמירה על חזות היישוב.

לא ניתן להבטיח נגישות ברכב בכל המקרים. ניתן להוסיף נגישות לחנייה.

מוצע לקבל – ראה מענה לוועדת עירון.

הוראה מקובלת למגרשים גדולים.

זה נוסח החוק.

טבלאות האיזון ערוכות על פי הכללים המקובלים.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות. הרישום בטבלאות האיזון נעשה בהתאם לרשום בטאבו בהתאם לתקן 15.

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.

כנ"ל.

מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.

מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. על פי "מסמך מדיניות, הנחיות וקריטריונים לתכנון מבנים חקלאיים" אשר פורסם על ידי המשרד להגנת הסביבה אין לאפשר פעילות של אורוות סוסים במרחק של עד 20 מבתי מגורים, הגם שמדובר בביתו של בעל החווה (כיום). יחד עם זאת, לאור האמור בהתנגדויות ובהינתן השפעתה המצומצמת יחסית של חוות הסוסים על מגרשי המגורים שמסביבה, מוצע לאפשר את פעילות חוות הסוסים כשימוש חורג למשך של 5 שנים מיום אישור התוכנית.

מוצע לדחות את התנגדויות ביחס להוראות בתקנון להוציא לעניין החיוב בבנייה מדורגת אשר הוצע לקבלו במענה להתנגדות הועדה המקומית עירון. כל ההוראות הנ"ל מחייבות עמידה באמות מידה סביבתיות, עיצוביות ואורבניות הנדרשות לצורך הבטחת איכות התכנון ביישוב ואיכות החיים של התושבים ומימוש מיטבי של התוכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

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%.

המלצה סופית:

לדחות את ההתנגדות לעניין הבקשה לשיוך פרטני בטבלאות האיזון – ראו המלצתי בנושא בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3.

לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין תחשיב השטח במצב הנכנס כמפורט בעמדת מגישי התכנית. השינוי שנעשה במסגרת הפרסום לפי סעי' 106 ב' תואם את המלצתי.

לקבל את ההתנגדות ולהביא בחשבון את שווי המחוברים כמבוקש על ידי המתנגד. השינוי שנעשה במסגרת הפרסום לפי סעי' 106 ב' תואם את המלצתי.

לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין מגרש 738 ושצ"פ 392 כפי שהוצע על ידי מגישי התכנית. השינוי שנעשה במסגרת הפרסום לפי סעי' 106 ב' תואם את המלצתי.

לדחות את ההתנגדות לעניין השצ"פ בתא שטח 381. שוכנעתי כי סימון יעוד השצ"פ בסמוך למגרשי המתנגד לא יפגע בנגישות אליהם. כמו כן, הוראות התכנית קובעות כי "בתכנון השצ"פים ניתן יהיה לשלב שבילים לצורך נגישות בין ייעודי הקרקע השונים".

לקבל את ההתנגדות ולשנות את ההתוויה של הדרך על מנת לאפשר את פעילות חוות הסוסים בטווח הזמן הקרוב. השינוי שנעשה במסגרת הפרסום לפי סעי' 106 ב' תואם את המלצתי.

לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראו לעניין זה המלצתי לעיל במענה להתנגדות מס' 102 בנושא חוות אליען (מר יונס אחמד ומר יונס יוסף).

לעניין ההתנגדויות לסעיפי הוראות התכנית :

לדחות את ההתנגדויות לעניין סעיפים א' – ג', ה' – ט' לעיל. ראו התייחסותי בהתנגדות מר מחמוד מוסלח יונס (התנגדות מס' 103).

לדחות את ההתנגדות לענין סעיף ד' - להוראה בסעיף 4.3.2 (א) בהוראות התכנית לעניין בנייה בחומרים עמידים ובעיצוב אחיד במבני מסחר ותעסוקה. ההוראה נדרשת כדי לשמור על חזות אסטטית ואין בה כדי להוות נטל מיוחד על בעלי הקרקע.

התנגדות לפי 106 ב'

מס"ד בותמ"ל: 46 | תאריך שימוע: 03/11/2020

עיקרי ההתנגדות:

המתנגד מבקש עדכון גבולות מגרש 1070 בו יש למתנגד זכויות בנייה ולהקצות לו שטח נוסף של 1200 מ"ר בהתאם לזכויותיו שנגרעו בהפקדה המתוקנת. חלק מהשטח (998 מ"ר) הועבר ביתרה לבעל המקרקעין השכן – עומר עזב. כמו כן, חלק משטח שעליו הוקם ע"י המתנגד מבנה בשטח של 70.4 מ"ר בהיתר, שוייך בהתאם לתשריט החלוקה לבעל זכויות אחר (עומר עזב). יש בכך פגיעה ביכולת לנצל ולממש את המבנה. כאמור, מבוקש תיקון גבולות המגרש על מנת שהשטח ישוייך למתנגד והמבנה לא יחוייב בהריסה.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. שטח שבילים שהתווסף לחישוב עומד על 700 מ"ר ובהתאם לכך הוקצה מגרש 3140, בשטח 476 מ"ר. שטח השבילים האמורים נמצא בשותפות ועל כן שויכו למתנגד 238 מ"ר ממגרש 3140. בבדיקה שנערכה לשטח מאושר במגרש 1070 חושבו 140 מ"ר במקום 281 מ"ר (זאת כתוצאה משגיאה בגבול מגרשים יוצאים בהתאם למצב קיים).

מוצע לעדכן גבולות מגרש 1070 בהתאם לגבול גדר קיימת עם מגרש שכן 1082 מצפון, ובכך לאזן את הפער. בנוסף, יש לעדכן את שם בעל הזכויות במסמכי שיוך מקבילים. על פי ניתוח שערך צוות התכנון, ההתנגדות של מחמוד יונס בנושא זה מוצדקת ואכן הגבול צריך להיות לפי הגדר הקיימת שמייצגת את חלוקת הבעלות בין שני השכנים לאורך שנים - הסטייה מקו זה הייתה טעות טכנית.

לגבי המבנה שקיים בהיתר, המלצת צוות התכנון היא כאמור לקבל את ההתנגדות ולתקן את הגבול בין מגרשים 1070, 1082 בהתאם לגדר הקיימת בשטח.

ביחס ליתר הטענות לעניין תחשיבי השטחים, המלצת הצוות היא לדחות את ההתנגדות. ההקצאות נעשו על פי ניתוח מעמיק של זכויות בעלי הקרקע במצב הנכנס, לרבות תשריטי החלוקה.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את התיקון המבוקש בסימון גבולות מגרש 1070 בהתאם לעמדת הצוות.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. מומלץ לבצע תיקון גבולות מגרש 1070 עם מגרש 1082 בהתאם לתשריט החלוקה ולקיר הקיים בשטח על-פי הסקיצה שהוצגה בשימוע **ומצורפת כנספח 2א'**. יוער כי מבדיקה שביצעתי המבנה במגרש 1082 נבנה בהיתר עפ"י תוכנית מאושרת. העדכון הנדרש יעשה בתשריט כדי להתאים למצב הקיים בשטח (גבול תאי השטח יוצמד לקיר הפיתוח המפריד בין הבעלים כיום), לא נדרש עדכון של טבלאות ההקצאה והאיזון משום שהשטח נמצא ביעוד מאושר למגורים מחוץ למתחם איחוד וחלוקה.

לעניין שינוי רישום במסמך השיוכים – מסמך השיוכים אינו חלק ממסכי התכנית, ראה גם בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3. המתנגד יכול לפנות בעניין זה למועצה המרכזת את הטיפול בנושא. מומלץ לדחות את הבקשה לעניין תוספת שטחים לאחר ששוכנעתי, בעקבות בדיקה מעמיקה שערכו מגישי התוכנית אותה הציגו בשימוע, כי מלבד התיקון הנ"ל אין מקום לתוספת זכויות למתנגד.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 44 | תאריך שימוע: 02/12/2019

המתנגדים: עאיד אברהים יונס

המייצג: בעצמו

פרטי השטח:

גוש: 12166	חלקה: 17	שטח חלקה רשום: 188,935 מ"ר	מס' תא שטח:
------------	----------	----------------------------	-------------

עיקרי ההתנגדות:

רקע: בעל זכויות בשני מגרשים (C5, C4) עפ"י תשריט חלוקה מוסכם שהוקנו לו בירושה מאמו. המתנגד חוזר על כל הטענות של המתנגד מוחמד עסלי (התנגדות מס' 42 לתוכנית שהופקדה במקור) ומוסיף טענות נוספות:

ביטול שביל:

מבקש את ביטולו של שביל 285 שרוחבו 9 מ' אשר עובר מצפון לתא שטח 712. לשביל אין שום תכלית שכן לכל המגרשים קיימת גישה מדרכים ציבוריות. הפרש הגובה בין חלקי הקיר משני הצדדים מגיע ל-8 מטרים כך שאין אפשרות לבצעו.

תוואי דרך 6:

מבוקשת הזזת תוואי דרך מס' 6 צפונה לגבול מגרשים C1 C5. תוואי הדרך המוצע פוגע בעומק המגרשים ובאפשרות ניצול המגרשים לתעסוקה כראוי. מבקשים לשקול הזזת הדרך צפונה כמוצע. לחלופין לשקול הזזת הדרך דרומה להגדלת המגרשים.

דרך 41:

מבקשים את ביטול דרך 41 העולה על מבנים קיימים שמשמשים למלאכה ותעשייה (כלומר, כאשר תוואי הדרך פוגע במקרקעין).

עמדת מגישי התוכנית:

ביטול שביל:

מוצע לקבל את ההתנגדות ולבטל את השביל כמבוקש.

תוואי דרך 6:

מוצע לדחות - דרך מס' 6 היא חלק מרשת מסודרת של רחובות המוצעים באזור התעסוקה תוך חלוקת השטח למגרשי בנייה.

דרך 41:

<p>מוצע לדחות - דרך מס' 41 היא חלק מרשת מסודרת של רחובות המוצעים באזור התעסוקה תוך חלוקת השטח למגרשי בנייה. מהווה המשך לדרך המאושרת. הדרך פוגעת בנקודה אחת בחלק ממחסן קיים אולם לא נמצא תוואי חלופי ישם להעברת הדרך.</p>	
<p><u>התייחסות צוות הותמ"ל:</u></p> <p>מוצע לקבל את הטענה בעניין ביטול שביל 285 ולדחות את הטענות לעניין דרך 6 ודרך 41. פריסת הדרכים הנ"ל הינה האופטימאלית בהתחשב במכלול הצרכים התנועתיים והאילוצים הנובעים מבנייה קיימת.</p>	
<p><u>המלצת החוקר בדו"ח הביניים:</u></p> <p>לבחון ביטול שביל מס' 285.</p> <p><u>המלצה סופית:</u></p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת צוות התכנון ביחס לביטול שביל 285 מצפון למגרש 712. השינוי שנעשה במסמכי התכנית בפרסום לפי סעיף 106 תואם את המלצתי.</p> <p>לדחות את ההתנגדות בקשר להסטת תוואי דרך 6 וביטול דרך מס' 41. לא השתכנעתי כי התוויית הדרכים פוגמת בכושר הניצול של המגרשים הגובלים. לאורך הדרכים מגרשים גדולים יחסית המאפשרים גמישות תכנונית רבה. אני סבור כי ההתווייה המוצעת תורמת לרמת השירות התנועתית באזור התעסוקה.</p>	
<p><u>התנגדות לפי 106 ב'</u></p>	
מס"ד בותמ"ל: 63	תאריך שימוע: 03/11/2020
<p><u>עיקרי ההתנגדות:</u></p> <p>עפ"י נסח הטאבו, אמו של המתנגד היא בעלת זכויות בשטח של 7,137 מ"ר וזכאית מכוח ייפוי כוח בלתי חוזר להירשם כבעלת הזכויות ב- 22,753 חלקים מהחלקה. האם העבירה למתנגד שטח של 7,679 מ"ר במסגרת תצהיר ויתור. המתנגד מבקש להקצות את תאי שטח 746-752, 778-779 באופן בלעדי ע"ש אמו המנוחה.</p> <p>מבוקש להתוות את דרך מס' 45 באופן שיצמצם את הפגיעה במגרש C7-17 (במצב הנוכחי לא ניתן לנצל את שטח המגרש לבינוי).</p> <p>מבוקש לבטל שביל ברוחב 9 מ' מצפון לתא שטח מס 712. לשביל אין תפקיד במערכת הדרכים וכן אינו ניתן למימוש עקב הפרש גבהים בינו למפלס המגרשים אליהם צפוי הוא להתחבר.</p> <p>מבוקש להסיט צפונה את דרך מס' 6 שכן זו פוגעת באפשרות לנצל את מגרשי התעסוקה (או מציאת פתרון אחר).</p> <p>מבוקש לבטל את המשך דרך מס' 41 שעולה בתכנון הנוכחי על מבנים קיימים שמשמשים למלאכה ותעשייה.</p> <p>התוכנית אינה עומדת בהוראות ס' 122 (1) לחוק התכנון והבנייה, תקן 15 ס"ק 7.3 של מועצת השמאים כך שטבלאות ההקצאה אינן מגולות שיוך למאן שהוא גם ביחס למגרשים תפוסים ומבונים ומקצות את השטח לכלל הבעלים הרשומים בחלקה אף כאשר תאי שטח שייכים דה פקטו בלעדית לבעל זכויות רשום בודד (גב' סעדה יונס).</p>	
<p><u>עמדת מגישי התוכנית:</u></p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות. על פי מאזן שטחים המוצג בטבלה, נקבעו שטחי המגרשים באופן שתואם לזכויות המתנגד, כפי שניתן להתרשם מהן במסמך השיוכים. שטח המתנגד חושב בהתאם ל-7137 מ"ר רשום ע"ש סעדה אחמד סלמה יונס ועוד 8896 מ"ר רשום מתוך שטחים ע"ש נגיב אחמד סלמה יונס. השטח המצרפי עומד על 16,033 מ"ר, ותואם לפולגון בתשריט החלוקה.</p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין נושא הדרכים והשבילים - השבילים הם חלק ממערך התנועה החדש בתוך החלקה: חלקם לתנועת כלי - רכב וחלקם להולכי רגל בלבד. הדיוק הטופוגרפי וקביעת גבהים יתבצעו במהלך עבודה על תכניות בינוי ופיתוח של 500:1.</p>	
<p><u>התייחסות צוות הותמ"ל:</u></p> <p>לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון. בהתאם להוראות החוק שיוך המגרשים לבעלים במושע לא יכול להיעשות בטבלאות האיזון.</p>	
<p><u>המלצות החוקר:</u></p> <p>לדחות את ההתנגדות לעניין הבקשה לתוספת שטח. זכויות המתנגד במצב הנכנס נבדקו באופן מעמיק על ידי צוות התכנון ולא נמצאה טעות. בטבלאות האיזון, שם הרישום תואם את הרישום בנסחי הטאבו, יירשמו הזכויות על-שם</p>	

האם ולאחר מכן יועברו על-שם המתנגד בהתאם ובכפוף לכל דין. לעניין הבקשה לשיוך מגרשים בטבלאות האיזון ופירוק המושעא ראו התייחסותי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3

לדחות את ההתנגדויות לעניין התוויית השבילים והדרכים :

לעניין שביל 45 – לא השתכנעתי כי התווייתו מונעת מימוש מגרשים לאורכו.

לעניין שביל מצפון למגרש 712 – השביל בוטל במענה להתנגדות הקודמת של המתנגד ואינו מופיע במסמכי התכנית העדכניים.

לעניין דרך 6 – ראו המלצתי לעיל בהתנגדות זו.

לעניין דרך 41 – כנ"ל. מערך הדרכים נבדק ונמצא כתכנון המתאים ביותר למרחב זה.

לעניין שיוך המגרשים - ראו המלצתי לעיל וכן בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3.

תוכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות : 45 תאריך שימוע : 02/12/2019

המתנגדים : יונס פארס עלי בשם בני משפחתו (יונס אמינה, יונס דורג'אם, ינס נאז'ם, ינס כאז'ם, יונס מאזן)

המייצג : עו"ד אבו עקל סאלח

פרטי השטח :

גוש : 12166	חלקה : 17	שטח חלקה רשום : 188,935 מ"ר	מס' תא שטח : 1017, 1016, 1067, 1068
-------------	-----------	-----------------------------	-------------------------------------

עיקרי ההתנגדות :

המתנגדים בעלים והמחזיקים בפועל של חלק מחלקה 17/12166. למתנגדים בתי מגורים בחלקה. לפי התב"ע, בצפון המגרשים קיימת דרך מוסכמת שנסללה ע"י המתנגדים, מרובדת באספלט, שנותנת מענה לכל הבתים והמגרשים.

מתנגדים להפקעת חלק מן המגרשים שלהם לצורך התוויית דרך ברוחב 12 מ' (דרך מס' 18), זאת מאחר שאין כל אפשרות מעשית לסלילת הדרך במתכונתה הנוכחית בהתחשב במבנים הקיימים בתוואי הדרך (שאינן להם כל זכר ברקע התוכנית). לטענת המתנגדים, יהיה צורך בהריסת הבתים אחרת הדרך תהיה ללא מוצא.

עמדת מגישי התוכנית :

מוצע לדחות את ההתנגדות - דרך מס' 18 הגובלת בשני המגרשים הצפוניים המאושרים לבנייה היא דרך מאושרת בענ/124 שבפועל נתפסה על ידי גינה/גדר. דרך זו מהווה מרכיב משמעותי בהתחברות לאזור החדש. התוכנית מסדירה את זכות הדרך המאושרת בהתאם למבנים קיימים ומחברת אותה לכיוון דרום. גבול ההרחבה סומן בהתאם לגדרות קיימים בשטח מצד המתנגד. הרחבת הדרך מול מגרשים 1067, 1068 עוברת על גבול גדר/חצר הבית ואינה פוגעת במבנים עצמם.

התייחסות צוות הותמ"ל

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצות מגישי התוכנית.

אין המלצה במסגרת דו"ח הביניים.

המלצות החוקר :

לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים וצוות הותמ"ל. לא השתכנתי שהרחבת הדרך תוביל להריסת מבנים כפי שנטען בהתנגדות.

התנגדות לפי 106 ב'

מס"ד בותמ"ל : 70 תאריך שימוע : 03/11/2020

<p>עיקרי ההתנגדות:</p> <p>לטענת המתנגדים, התכנון החדש מבטל את הגישה למגרשיהם. המתנגדים מבקשים שביל גישה למגרש 1016 דרך מגרש 1017 (המגרשים שהוקצו למתנגדים) שיתחבר לדרך הקיימת מצפון למגרשים (הדרך הקיימת העוברת במגרש 1009), בשים לב לקיר תומך המצוי במגרש 1017.</p>
<p>עמדת מגישי התוכנית:</p> <p>הדרך העוברת במגרש 1009 מצויה בשטח מאושר ולכן קיים קושי לאפשר דרכה גישה למגרש אחר ביעוד של שביל. בהתאם לכך הגישה למגרשים 1016, 1017 מוצעת מדרך 17.</p>
<p>התייחסות צוות הותמ"ל:</p> <p>אין מניעה להוסיף את השביל המבוקש ככל שאין בכך השפעה על שווי המגרשים ותקבל הסכמת בעל הזכויות במגרש 1009. ההצעה הוצגה בשימועים שנערכו בשלב הפקדת התוכנית ונדחתה.</p>
<p>המלצות החוקר:</p> <p>לדחות את ההתנגדות. לא הוצגה הסכמת בעל הזכויות בתא שטח 1009 (שהשביל יפגע בשטח המאושר בבעלותו). על כן, אמליץ שהמצב התכנוני יוותר כמות שהוא בהתאם לפרסום על-פי סעיף 106 (ב). יתרה מכך, בהתאם לבדיקה שערכו המתכננים, הגישה למגרשים מתאפשרת מדרך מס' 17.</p>

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 47		תאריך שימוע: 02/12/2019	
המתנגדים: ג'מיל מראזקה ואחיו – יורשי המנוח חסן עלי מראזקה			
המייצג: עו"ד אבו עקל סאלח			
פרטי השטח:			
גוש: 12166	חלקה: 22	שטח חלקה רשום: 11,161 מ"ר	מס' תא שטח: 3072, 3074
עיקרי ההתנגדות:			
חלוקת זכויות:			
המתנגד ומשפחתו מחזיקים בשטח של 3,720 מ"ר בחלקה. התוכנית מותירה את המתנגד שותף עם בעלים אחרים בחלקה באופן שיביא לסכסוכי שכנים מיותרים. למתנגד תשריט עם הצעה לתיקונים ושינויים ביחס למצב המוצע (שהוגשה עוד בשלב שיתוף הציבור).			
עמדת מגישי התוכנית:			
מוצע לקבל את ההתנגדות וליצור חלוקה עדכנית של המגרשים התואמת את החלוקה המבוקשת ע"י המתנגד.			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התוכנית.			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:			
יש לבחון יצירת חלוקה חדשה בחלקה 22 עבור זכויות המתנגד – תוך התאמה במידת האפשר לתשריט החלוקה בגוף ההתנגדות.			
המלצה סופית:			
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהתאים את חלוקת המגרשים ככל הניתן לתשריט החלוקה לאחר הפרשה של 32% מהשטח המשתתף. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106 ב תואמים את המלצתי.			
התנגדות לפי 106 ב'			

מס"ד בותמ"ל: 66	תאריך שימוע: 03/11/2020
עיקרי ההתנגדות:	
<p>לטענת המתנגדים, המתכננים הקצו להם מגרש בשטח של 2,280 מ"ר מבלי להתחשב בחלוקה הפנימית הקיימת בין חמשת בעלי הזכויות מזה שנים רבות. על מנת לחלק את המגרש, יהיו חייבים המתנגדים להפריש מתוך חלקיהם לצורך יצירת שבילים פנימיים. יש לבצע חלוקה חדשה בהתאם לחלוקה הפנימית ביניהם וביניהם לבין שאר בעלי הזכויות בחלקה תוך חישוב השבילים הפנימיים כחלק לצרכי ההפרשה.</p> <p>מבוקש להכליל את השטח שהופקע לצרכי תוכנית ענ/ 124 כחלק מהשטח הרשום של המתנגדים בשל העובדה שהמתנגדים כלל לא נהנו מתוצר התוכנית הנ"ל.</p>	
עמדת מגישי התוכנית:	
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולחלק את תא השטח למספר מגרשים תוך התוויית שבילים להבטחת נגישות לכולם על בסיס הסקיצה שהוצגה על ידי המתנגדים. בדיון הוצגה סקיצה מוצעת לחלוקה מטעם מגישי התוכנית.</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
<p>לקבל את החלוקה המוצעת בסקיצה כפי שהוצגה בדיון על ידי הצוות מבלי לשנות את שווי התמורות בטבלאות האיזון.</p>	
המלצות החוקר:	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. אמליץ לעדכן את התכנית בהתאם לחלוקה המוצעת כפי שהוצגה בסקיצה ע"י צוות התכנון במועד השימוע. מצ"ב הסקיצה בנספח 2ב'.</p> <p>לעניין תוכנית ענ/ 124 וחישוב שבילים פנימיים כחלק מהשטח הרשום – מומלץ לדחות את ההתנגדות שכן לא יבוצע שחזור זכויות בגין תוכניות קודמות. ראו התייחסותי לנושא בפרק המלצות הכלליות בסעיף 1. לעניין הנגישות לכלל המגרשים – זו הובטחה בחלוקה החדשה שהציעו המתכננים.</p>	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 109		תאריך שימוע: 08/12/2019	
המתנגדים: בשיר עארף רושדי			
המייצג: עו"ד ג'בארין מוחמד סובחי			
גוש: 12166	חלקה: 17	שטח חלקה רשום: 188,935 מ"ר	מס' תא שטח: 773
עיקרי ההתנגדות:			
שינוי צורת המגרש:			
<p>המתנגד בעל זכות מכוח צו ירושה על חלק מחלקה 17/ 12166 בשטח של 4650 מ"ר. בתוכנית המתאר ענ/ 124 מגרש המנוח יועד לאזור תעשייה וחלקים ממנו הופקעו לצורכי ציבור כמפורט בתוכנית זו. הוועדה המקומית אישרה תשריט חלוקה בחלקה (ישיבה 197 מיום 22.10.2000 תשריט מס' 164400). בחלקה אושרו היתרים בין היתר לבניין המועצה המקומית.</p> <p>עפ"י התמ"ל הוסב הייעוד בחלקה מתעשייה למסחר ותעסוקה כאשר הצורה של המגרש השתנתה לעומת בתוכנית ענ/ 124 ולעומת הבקשה להיתר שאושרה. המתנגד דורש לא לעשות שינויים בצורת המגרש ולהותירו כפי שהיה מקודם.</p> <p>מבוקש להקטין מגודל השטח הציבורי או לשנות את פריסתו שכן רוחבו אינו אחיד ואין כל טעם תכנוני לצורה הנוכחית. בגרסה הקודמת שהוצגה למתנגד צורת השטח הציבורי שונתה באופן מיטבי ומאפשר ניצול אופטימלי של זכויות המתנגד במגרש.</p>			

הקצאה בקרבת מקום וטבלאות האיזון :

מבוקש לרכז את מלוא זכויות המנוח היכן שהקרקע מוחזקת על ידו בפועל בהתאם להוראות סעי' 122 לחוק התכנון. לא הובאו בחשבון במסגרת טבלאות האיזון היתרים קודמים שהנפיקה הועדה המקומית, כמו גם תשריט חלוקה מאושר, כך שבמקום לאמץ את המיקומים שנקבעו שם והאמירות התכנוניות כמצוות סעי' 122 לחוק - לא בא להן כל זכר לא בטבלאות ולא במלל.

מניעת סכסוכי שכנים :

המתנגד סבור כי התוכנית לא תצליח להתממש ותוביל לסכסוכים בין בעלי החלקות שכן התוכנית יוצרת מתחמי איחוד וחלוקה ללא הקצאות או אימוץ תשריט החלוקה ומבלי לערוך בדיקת ישימות מקדמית לחלוקה שוויונית בין בעלי הקרקע; מתן היתר הבניה לקרקע בתוך מתחם לאיחוד וחלוקה מותנה בפעולות תכנוניות רבות שספק אם האזרח יוכל לעמוד בהם.

שיתוף הציבור :

לא נערך שיתוף מלא של הציבור כנדרש והתאם להנחיות המועצה הארצית.

עמדת מגישי התוכנית :

סעיף 1 – **שינוי צורת המגרש :**

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה – שינוי ייעוד השטח למסחר ותעסוקה מיטיב עם המתנגד. מוצע להתאים את צורת השטח במדויק למצב המאושר.

ס' 2-4 – **לעניין הטענות כנגד טבלת האיזון וההקצאה ואי עמידה בהוראות סעיף 122 לחוק התו"ב :**

מוצע לדחות את ההתנגדות – הטבלאות נערכו בהתאם לנסחי הטאבו התקפים.

התייחסות צוות הותמ"ל :

מוצע לקבל את ההתנגדות לעניין השינוי המבוקש בתכנון ולדחות את הטענות לעניין ההקצאה וטבלאות האיזון. לעניין הליך שיתוף הציבור ראו גם במענה הותמ"ל להתנגדות מר סעד עקל.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים :

יש לבחון עדכון גבולות תא שטח 773 בהתאם למצב בשטח ולתוכנית מאושרת.

המלצה סופית :

שינוי צורת המגרש :

לקבל את ההתנגדות בחלקה. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106 תואמים את המלצתי לעניין השינוי בגיאומטריה של מגרש 773.

הקצאה בקרבת מקום ועדכון של טבלאות האיזון :

לדחות את ההתנגדות. ההקצאה בוצעה בהתאם לחוק התו"ב. במסגרת התכנון נעשה מאמץ להתאים את צורת המגרשים ושטחם לזכויות הבעלים קרוב ככל הניתן לחלקת המקור ולשטחים המוחזקים על ידם. שיוך המגרשים לבעלי הזכויות המוחזקים בשטח יעשה בהליך של פירוק שיתוף במקרקעין עפ"י חוק. ראו התייחסותי לנושא גם בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3.

מניעת סכסוכי שכנים :

לדחות את ההתנגדות. כאמור לעיל, מגישי התכנית עשו מאמץ רב להתאים את פריסת מגרשי המגורים למערך ההסכמות בין בעלי החלקות ככול שהדבר התאפשר. לענין הבקשה לשיוך מגרשים ופירוק השיתוף בחלקות ראו התייחסותי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3.

שיתוף הציבור :	
לדחות את ההתנגדות. ראו המלצתי לעניין זה בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 6.	
התנגדות לפי 106 ב'	
מס"ד בותמ"ל: 25	תאריך שימוע: 03/11/2020
עיקרי ההתנגדות:	
<p>המתנגד מציין כי השינוי בצורת מגרש 773 לא נעשה באופן מלא כך שיהיה תואם את גבולותיו ערב הפקדת התוכנית. כמו כן, היות שאחוז ההפרשה לצורכי ציבור מהמתנגד היה מעל המקובל בתוכנית, קיבל המתנגד את יתרת זכויותיו במגרש 718. מגרש זה אינו בר מימוש הואיל וקיים עליו מבנה בהיתר המוחזק ע"י אחרים. המתנגד מבקש לרכז את כלל זכויותיו במצב היוצא במקום אחד ע"י הקצאת מגרש מס' 767 בשטח של 1389 מ"ר, וחילופין מגרש 705/707/708 (מגרשים שצמודים לדרך האזורית).</p>	
עמדת מגישי התוכנית:	
<p>מוצע לדחות את ההתנגדות. שטח המתנגד בהתאם לניתוח תשריט החלוקה נמצא בכללותו מחוץ לתחום איחוד וחלוקה בתוכנית זו. השטח המדובר נכנס לתוכנית זו תחת שטח מאושר מתוכנית ענ/124 (חלק משטח המתנגד הפך לשצ"פ במסגרת תוכנית ענ / 124 ועל כן לא מוקנה לו ערך שניתן להכניס לחישוב השטחים). התוכנית משנה יעוד הקרקע לשטח זה, אך לא ניתן לשחזר זכויות מתוכנית קודמת.</p> <p>עם זאת, בהתאם להתנגדות במועד ההפקדה עודכנה גאומטריה של המגרש בהתאם לתחשיב שטח מאושר וגבולות בשטח כך שהתוכנית אינה משנה את מצבו של המתנגד.</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.	
המלצות החוקר:	
<p>לדחות את ההתנגדות בהתאם למענה הצוות לפיו הגיאומטריה של המגרש של מתנגד מגרש 773 עודכנה בתשריט מצב מוצע שפורסם על-פי סעיף 106 (ב) גם בהתאם למצב המאושר וגם בהתאם לגדרות והמצב בשטח. נחה דעתי כי השטח הראוי לחישוב זכויות המתנגד במצב היוצא נלקח בחשבון, ללא שחזור זכויות. לעניין זה ראו גם המלצתי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 1.</p>	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 37		תאריך שימוע: 02/12/2019	
המתנגדת: נואל מחמוד סעאדה			
המייצג: אדר' תאופיק מחאמיד			
פרטי השטח:			
גוש: 12166	חלקה: 29	שטח חלקה רשום: 32,123 מ"ר	מס' תא שטח: 1102, 1134
עיקרי ההתנגדות:			
קווי הבניין וניצול זכויות במגרשים:			
<p>למתנגדת הוקצו זכויות במגרשים 1102 (הצפוני), 1134 (הדרומי). בכל אחד מהמגרשים קיים מבנה מגורים בבעלותה המשמשים את בניה וכוללים קירות תומכים מכל הכיוונים. שני המגרשים חצויים בדרך מס' 324. ההפרשה לדרך עולה על 40% והמגרשים מוקפים בשבילים ודרכים שנושקים לקו אפס עם המבנים.</p>			
דרך 22:			

מבוקש לבטל את ההרחבה של דרך מס' 22 לכדי 16 מ' מבלי שהוכח צורך חיוני להרחבה ובמחיר המצדיק את הפגיעה בבתים קיימים והבאת הדרך עד לקו אפס.

ההרחבה פוגעת במבנים, בחצר ותוביל להריסת קירות תומכים קיימים. הדרך תנקז תנועה תעשייתית. יש למנוע מעבר של תנועה המשרתת את אזור התעשייה ולא להרחיב את הדרך.

צורפה חוות דעת של יועץ תחבורה מטעם המתנגדת, הקובע כי ניתן להפריד בין נפחי התנועה של מגורים ותעשייה תוך שימוש מושכל במערך דרכים גובל והקטנת רוחב הדרך ל-10-12 מ'.

שביל 324 :

הפרדת המגרשים באמצעות שביל 324 פוגעת פגיעה מיותרת בקניין ויש לבטלו ליצור מגרש אחד.

פגיעה קניינית :

התוכנית פוגעת בשווי המגרשים ותחייב הקמת קירות חדשים במקום אלו שיהרסו בקו בניין אפס ובכך תפגע רווחת הדיירים.

שינוי ייעוד מגרשים :

מבוקש יעוד אחיד לכל המגרשים לאורך דרך 22. לא ברורה האבחנה בין מגורים ולמגורים ומסחר.

מתן הוראות :

יש לקבוע הוראות לרישוי לבנייה קיימת.

טבלאות איזון :

הטבלאות מתעלמות משווי מגרשים מוצעים ומציעה מגרשים במושעא ללא הצדקה. הטבלאות מתעלמות מהצורך לאזן את התוכנית בשלמותה. יש לזכור ששווי מסחר ותעסוקה לאורך ציר 65 או בכניסה ליישוב ברטעה עולה על מגורים. גובה ההפרשות של שני המגרשים עולה על 45%. כמו כן, הטבלאות מתעלמות מהרחבת דרך מס' 22 והבאתו לקו בניין ומפיצול חלקיה של המתנגדת על ידי שביל ויצירת קווי בניין חורגים למבנים קיימים.

התוכנית ככלל מתעלמת ממחוברים ומהצורך לבצע הריסה ובנייה מחדש.

תוספת הוראות :

מבוקש להוסיף אפשרות של שילוב שימוש של משרדים לבעלי מקצועות חופשיים במגרשי המגורים.

עמדת מגישי התוכנית :

קווי הבניין וניצול הזכויות במגרשים :

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. שטח המגרשים הורחב על חשבון חלק מהשביל ועומד על 1,300 מ"ר שמהווים את זכויות המתנגדת בחלקה.

דרך 22 :

לדחות את ההתנגדות לעניין דרך 22 - עסקינן בדרך חדשה המהווה המשך של דרך מאושרת שרוחבה 16 מ'. רוחב הרחוב נדרש משיקולים תנועתיים ובטיחותיים, ובשל חשיבותו של הרחוב במערך התנועתי המוצע בתוכנית. ההרחבה אכן פוגעת בקירות תומכים ובגינה הקדמית אולם אין מנוס מהפגיעה משיקולים אלו וכן כדי להגיע להפרשה האחידה במגרש בנוי.

שביל 324 :

מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין השביל במגרש 324 – ההפרדה בין המגרשים באמצעות השביל אינה פוגעת בזכות הקניין – הפרדה זו מופיעה בתשריט החלוקה המקורי והמוסכם של החלקה.

פגיעה קניינית :

בניית קירות היא חלק מפיתוח הדרך.

שינוי ייעוד מגרשים :

ייעוד מגורים ומסחר נקבע לאורך הרחובות המרכזיים כדי לעודד עירוב שימושים.

מתן הוראות :

התוכנית כוללת הוראות המאפשרות הסדרה ככל הניתן בהתחשב בזכויות.

טבלאות איזון :

שווי המגרשים נקבע על פי קריטריונים שמאיים אחידים.

תוספת הוראות :

האפשרות קיימת לפי הוראות התוכנית.

התייחסות צוות הותמ"ל :

קווי הבניין וניצול הזכויות במגרשים :

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט על ידי מגישי התוכנית.

דרך 22 :

מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין הדרך כמפורט על ידי מגישי התוכנית. המקטע המדובר אינו צפוי לנקז תנועה תעשייתית אלא בעיקר לקשר בין מרכז וצפון היישוב לחלקו הדרומי.

שביל 324 :

מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין השביל. השביל הוצר ככול הניתן.

פגיעה קניינית :

מוצע לדחות את ההתנגדות. הקירות החדשים ייבנו לצורך הרחבת הדרך על חשבון הרשות ולא על חשבון המתנגד.

שינוי ייעוד מגרשים :

מוצע לדחות את ההתנגדות כמפורט בעמדת מגישי התוכנית. עירוב השימושים נועד לחזק את תחושת העירוניות ברחובות הראשיים ולעודד הליכתיות.

מתן הוראות :

מוצע לדחות את ההתנגדות כמפורט בעמדת הותמ"ל להתנגדות הועדה המקומית עירון : הוראות הגמישות לטבלה 5 ביחס למבנים קיימים מאזנות בין הצורך לשמור על מסגרת כללים אחידה בכל התוכנית לבין האילוצים הנובעים מבנייה קיימת. מתן אפשרות להחרגת מבנים קיימים מהוראות התוכנית מעבר להוראות הגמישות שניתנו תפגע בעקרון לפיו אין החוטא יוצא נשכר.

טבלאות איזון:

מבחינת ההקצאה במושעא- שטחים שנכנסו במושעא יצאו במגרשי תמורה במושעא. היה איזון בזכויות ושווי יחסי נשמר. טבלת האיזון נעשתה ע"פ תקן 15 ובראייה כוללת של כלל בעלי הזכויות.

תוספת הוראות:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התוכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

יש לבחון הגדלת שטח המגרשים מס' 1102, 1134 כך ששטח המצרפי יהיה על פי זכויות המתנגדים לאחר הפרשה של 32%.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הרחבת שטח המגרשים על חשבון חלק מהשביל (ס' 1), בהתאם להצעת המתכננים. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106 תואמים את המלצתי.

לדחות את יתר הטענות בהתנגדות:

דרך 22 עתידה לשמש כציר עירוני ותנועתי חשוב הקושר בין הפיתוח המוצע בתכנית במעלה הישוב לפיתוח הקיים במורד. יחד עם זאת, חשוב להדגיש כי הגישה לשטחי התעסוקה במערב תעשה בעיקר דרך כביש 6513 ולכן איני מקבל את הטענה שהוצגה בחו"ד מטעם המתנגדת לפיה הדרך תמשוך תנועת משאיות ורכב כבד באופן שעלול ליצור סיכון בטיחותי לתושבים המתגוררים לאורכה. אני גם סבור כי קבלת החלופה שהוצגה על ידי המתנגדת בחוות הדעת מטעמה לחיזוק ציר מזרח-מערב על חשבון רמת השירות של דרך 22 תפגע בחיבור הנדרש בין הפיתוח המוצע בתכנית בדרום הישוב למרקם הקיים במורדות הישוב.

שביל 324 תואם את תשריט החלוקה ועומד בקנה אחד עם ההפרשה האחידה בחלקה בשיעור של 32%.

לעניין הטענה לפגיעה קניינית במתנגדת – אני סבור שהתכנון מאזן היטב, מחד - בין הקצאת זכויות למגורים לטובת כלל התושבים והמתנגדת בפרט, ומאידך - הצורך בהקצאת שטחים למטרות ציבוריות לרבות דרכים ושבילים, על כל המשתמע, גם במחיר של גריעת שטחי חצר של המתנגדת או שינוי העמדת קירות תמך.

שינוי יעוד מגרשים לאורך דרך 22 – מקובלת עלי עמדת מגישי התכנית בדבר החשיבות ביצירת עירוב שימושים בקרבת אזור התעסוקה, כמעין מעטפת המייצרת הדרגתיות בין שימושי התעסוקה למגורים ולמניעת מטרדים סביבתיים.

לעניין הוראות בנושא הסדרת מבנים קיימים – קיימות הוראות בתקנון הקובעות גמישות בהוצאת היתרי בנייה למבנים קיימים. איני סבור שיש צורך במתן הקלות נוספות.

לעניין שיוך מגרשים בטבלאות האיזון – ראו המלצתי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3.

לעניין תוספת שימושים ביעוד מגורים – הדבר מתאפשר במסגרת הוראות התכנית.

התנגדות לפי 106 ב'

מס"ד בותמ"ל: 53 | תאריך שימוע: 03/11/2020

עיקרי ההתנגדות:

השינוי המוצע בתוכנית המתוקנת פוגע במגרשי המתנגדת באופן הבא: הרחבת דרך מס' 22 יוצרת תכנון לפיו זו נושקת ממש למבנה של המתנגדת, זאת על אף שלא קיים צורך חיוני בהרחבת הדרך כפי שהוצע.

ההרחבה פוגעת במבנים ובחצר ותגרור הריסה של גדרות וקירות תומכים קיימים, כמו גם פוגעת בחצר ובגינה היחידה שיש למתנגדת. שינוי מערך השבילים באופן שמקרב את התנועה המשמשת את אזור התעשייה ממש לפתח ביתה של המתנגד באופן שייצר מטרד רעש וסכנה בטיחותית.

המתנגדת הציגה שומה נגדית וטענה כנגד ההנחות השמאיות שבבסיס טבלאות האיזון.

עמדת מגישי התוכנית:

בוצעה הפרשה של 32% בהתאם לזכויות מלאות בנכס טאבו, והמתנגדת קיבלה את מקסימום הזכויות שרשומות בטאבו ללא כל הפחתות נוספות עליהן בשטח של 1911 מטר בחלוקה לשני המגרשים. שני המגרשים בנויים בתכנית מאוד גבוהה.

גבולות המגרשים נקבעו בהתאם לבינוי הקיים ובהתחשב בתכנון דרך מספר 22 שהיא דרך חשובה במערכת הדרכים הכוללת של היישוב ולא ניתן לשנות אותה. מניתוח של התצ"א, ניתן להיווכח כי תחום הדרך לא גובל בקיר המבנה הקיים אלא במרפסות הכניסה לבית.

התייחסות צוות התמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. לעניין רוחב דרך 22, התווייתה והחשש מפני תנועת רכב כבד – על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.

לעניין הצורך הפרשה אחידה של 32% והבקשה לשיוך מגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון - ראו המלצתי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיפים 1 ו-3.

לעניין שינוי מערך השבילים בתכנית שפורסמה לפי סעי' 106ב – אין בידי לקבל את הטענה כי הארכה של שביל 324 תוביל לכניסה של תנועה עוברת במתחם. השביל, שרוחבו כ-6 מ', נועד לאפשר רשת הליכה פנימית וגישה ברכב למגרשים בלבד. בהתנגדות לא הוצג כל נימוק או חוות דעת אשר יש בה כדי לתמוך בטענת המתנגדת.

לעניין האפשרות לניצול זכויות הבניה במגרשים – מדובר כאמור במגרשים בנויים אשר נבנו בתכנית רחבה המנצלת כמעט את כל שטחי המגרשים שהוקצו. הסדרת המבנים כמות שהם (להוציא אולי שטחי החצר בחזית הפונה לדרך 22) מתאפשרת על-פי הוראות התוכנית. מבדיקה שביצעתי, הרחבת הבינוי במגרשים עפ"י זכויות הבנייה בתוכנית ומגבלות קווי הבניה מתאפשרת בהחלט יחד עם נסיגה הכרחית של חזית המבנה בהתאם לדרישות אלו.

לעניין חוות הדעת השמאית שהציגה המתנגדת, והטענה שהיה מקום לקבוע מקדמים מופחתים במסגרת התחשיב בשל פגיעה בשווי המגרשים לטענתה – לאחר התייעצות עם שמאי הוועדה, אני סבור ככלל שטבלאות ההקצאה והאיזון נערכו באופן תקין על-פי מקדמים מקובלים וסבירים. במקומות בהם היה ראוי להביא בחשבון אילוצים של צורה וגודל מגרש, הדבר נעשה. לגופן של הטענות, אני סבור שלא היה מקום להפחית את מקדמי הצורה והמיקום כפי שהציע השמאי מטעם המתנגדת. כמו-כן, אני סבור שפריסת השבילים סביב מגרשי התמורה תורמים ליכולת הניצול של המגרשים בכך שהם מאפשרים יצירת מספר כניסות שישרתו יחידות דיור נפרדות. הדבר נכון גם באשר לפוטנציאל המימוש במגרשים כפי שפירטתי לעיל.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 22 | תאריך שימוע: 01/12/2019

המתנגדים: סאאד אבו עקל

המייצג: בעצמו

פרטי השטח:

גוש: 12166	חלקה: 25	שטח חלקה רשום: 16,794 מ"ר	מס' תא שטח: 1234
------------	----------	---------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

שטח מגרש:

המתנגד בעל זכויות ב-800 מ"ר שרשומים בטאבו + 84 מ"ר מתוקף הסכם רכישה בחלק מדרך. אחרי הפרשות, המתנגד זכאי לקבל שטח של 601 מ"ר, ואילו המגרש שקיבל הוא 568 מ"ר בלבד (כך שלדידו חסרים במגרש שקיבל 33 מ"ר).

מתנגד לסימון רחבה ביעוד דרך/שצ"פ בסמוך למגרש שבקרבתו:

הרחבה צמודה לקיר תומך מבטון בגובה 8 מ'. כל עומס אנכי שיתווסף כתוצאה מהחניה של רכבים עלול לגרום לנזקים לקיר ופגיעה ביסודות המבנה למגורים. נוכחות רכבים ותנועה של רכב עלולה לסכן חיי דיירים. כמו כן, ביצוע השביל יחייב כריתת עצי זית עתיקים.

שביל 1234:

זכות המעבר במגרש 1234 לא נלקחה בחשבון כשטח מופקע ממגרשו של המתנגד. למתנגד זכויות בשטח המופקע עפ"י פסק דין. כמו כן במגרש תוכנן שביל ללא מוצא מעל קיר של 8 מטרים. השביל יהווה סיכון ליציבות הקיר והבניינים,

ולכן יש להרחיקו מהקיר. בנוסף, השביל פוגע בנוחות ובפרטיות דרי המגרש. לסיום, קיים בשטח הפרש טופוגרפי כזה שהופך את ביצוע השביל ללא ישים.

אי שיתוף הציבור :

המתכננים לא שיתפו את המתנגד בתכנון המוצע. המתנגד אף פנה אליהם בכתב, אך לא קיבל מענה.

עמדת מגישי התוכנית :

שטח מגרש :

מוצע לדחות את ההתנגדות - בחלקה זו נערך במסגרת הליך משפטי תשריט חלוקה מוסכם אשר התבסס על הפרשה עבור שבילים פנימיים. בתוכנית הנוכחית נקבע שעור הפרשה אחיד 32% ביחס לרשום בטאבו הדבר מחייב ארגון מחדש של גבולות המגרשים בעקבות ההתנגדות מתווה החלוקה נצמד ככל הניתן לתשריט החלוקה - תוך הגדלת ההפרשות על-פי השטח המחושב. בשל הפקעה קודמת לדרך, חלק החלקה המשתתף באיחוד וחלוקה הוא כ-98%. גודל תא שטח 1234 תואם לזכויות המתנגד הרשומות בטאבו 800 מ"ר עם הפרשה של 32%.

בהתייחס לטענות מס' 2-3 – רחבה ביעוד דרך/שצ"פ בסמוך למגרש וזכות המעבר במגרש :

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה, נערך סיור בשטח בעקבות ההתנגדות והובן חששו של המתנגד מפגיעה בפרטיות על ידי מיקום חנייה ומעבר ציבורי סמוך לביתו או הרחבה של שביל הגישה למגרש 1231 וזאת בשל הצפיפות החריגה בחלקה הנובעת בין השאר מעומס הבינוי הגדול במגרש 1231 ללא פתרון חניה. על כן מומלץ לסמן באופן חריג חלק משטח ההפרשה כשצ"פ בו לא תתאפשר כניסת כלי רכב ולא יתאפשר שינוי דרך הגישה והקיר התומך.

בהתייחס לטענה מס' 4 – אי שיתוף הציבור :

בתוכנית נערך שיתף ציבור אינטנסיבי אשר כלל שתי סדרות של מפגשים פומביים פתוחים עם כלל התושבים ופגישות פרטניות עם כלל הבעלים בכל חלקה וחלקה אשר התקיימו במשרדי המועצה בהשתתפות צוות התכנון. בנוסף דלתו של מהנדס המועצה הייתה פתוחה לפגישות נוספות ככל שנדרש.

התייחסות צוות התמ"ל :

שטח מגרש :

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצות מגישי התוכנית.

בהתייחס לטענות מס' 2-3 – רחבה ביעוד דרך/שצ"פ בסמוך למגרש וזכות המעבר במגרש : מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולבצע התאמות בתכנון כפי שהוצע בסקיצה שהוצגה בשימוע למתנגד נוכח ייחודיות המקרה דנן.

בהתייחס לטענה מס' 4 – אי שיתוף הציבור :

מוצע לדחות את ההתנגדות. צוות התכנון בשיתוף עם עיריית ערערה קיימו הליך של שיתוף ציבור. ההליך כלל 3 מפגשים עם כלל הציבור, כאשר במפגש הראשון התייחסו לתכנון העתידי של השכונה, ובשני המפגשים האחרונים הוצגה החלופה המועדפת. בנוסף ההליך כלל מפגשים פרטניים עם בעלי הקרקעות, בהשתתפות עורכי התוכנית ושמאי התוכנית, מצד אחד ועם נציגי העירייה מצד שני. בפגישות אלו, הוצגה לתושבים התוכנית והחלוקה המוצעת לשטחים שבעלותם, תוך כדי התייחסות גם למשמעות התכנונית והשמאית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים :

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.

המלצה סופית :

שטח מגרש :

לדחות את ההתנגדות. אין שחזור זכויות במסגרת התוכנית. ראו גם המלצתי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 1.

ס' 2-3 – סימון רחבה ביעוד דרך/שצ"פ בסמוך למגרש שבקרתו ושביל 1234 :

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת המתכננים. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי: השטח שהופרש סומן כשצ"פ בו לא תתאפשר כניסת כלי רכב ולא יתאפשר שינוי דרך הגישה והקיר התומך. בהתאם לתוכנית שהופקדה במתכונתה המתוקנת, בוצע שינוי יעוד קרקע משביל לשצ"פ כדי להבטיח תכנון מערך תנועה מוצע בהתאם לקיים בשטח, זאת מבלי לגרוע משטח הפרשה ובחפיפה לנספח הבינוי.

ס' 4 – אי שיתוף הציבור :

לדחות את ההתנגדות. שוכנעתי מתשובת מגישי התכנית וצוות הותמ"ל כי שיתוף הציבור נערך בהתאם לדין. ראו לעניין זה בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 6.

התנגדות לפי 106 ב'

מס"ד בותמ"ל: 9 | תאריך שימוע: 05/11/2020

עיקרי ההתנגדות:

השטח שהופרש כתוצאה מקבלת ההתנגדות המקורית בצורת שצ"פ עלול לגרור כניסת זרים ל"חצר הבית" ויוריד את רמת החיים של המתנגד ומשפחתו בגלל הנוכחות של אותם "זרים". מצב לא אידיאלי זה יוביל לסכסוכים וקטטות עם אותם זרים. כמו כן, השטח המדובר משמש כיום כמטע של עצי זית עתיקים שגילם מעל 300 שנה וכפינה לקינון והאכלה של ציפורי שיר כמיזם אישי של המתנגד.

המתנגד מבקש להפוך את תא שטח 446 משצ"פ לשפ"פ על מנת לשמור על פרטיותו.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לדחות את ההתנגדות - לא ניתן לצמצם הפרשות.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. לבקשת המתנגד בכתב ההתנגדות המקורית, נגרעה רחבת חניה (ביעוד שביל) ובמקומה תוכנן שצ"פ במגרש 446 הסמוך מצפון וממזרח למגרש 1234 שהוקצה למתנגד. סימון המגרש כשפ"פ יבוא על חשבון השטח שהוקצה למתנגד ואיני סבור שהדבר לטובתו, בעיקר בהינתן העובדה שמגרש 1234 בנוי ברובו. לגופו של עניין - שטח השצ"פ קטן, אך דרוש בהיותו חלק ממערך השטחים הפתוחים המתוכננים בשכונה. השצ"פ מהווה חלק מן ההפרשות שנקבעו במסגרת התכנית וניתן לפתח אותו באופנים שונים לרווחת התושבים ומבלי לגרוע באיכות חיי בעלי המגרשים השכנים. בשולי הדברים אציין כי רעיונות למיזמים מקוריים (פינת קינון והאכלת ציפורי שיר, למשל) במיקום המתוכנן של השצ"פ, שבו את ליבי, ואני מפציר במתנגד לשתף ברעיונותיו את המועצה, אך בשום פנים אל לו לעשות דין עצמי (כפי שנרמז מהתנגדותו) ולסלק את מי שנחזים בעיניו כ"פולשים" מן השצ"פ המתכונן, שכן כשמו כן הוא – שטח ציבורי פתוח.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 61, 50 | תאריך שימוע: 02/12/2019

המתנגדים: עומר מוסלח ג'אמל

המייצג: עו"ד זיאד אלשיך

פרטי השטח:

גוש: 12166	חלקה: 25	שטח חלקה רשום: 16,794 מ"ר	מס' תא שטח: 1451
גוש: 12167	חלקה: 12	שטח חלקה רשום: 39,304 מ"ר	מס' תא שטח:

עיקרי ההתנגדות:

היקף השטח הרשום:

השטח הרשום והשייך למתנגד עומד על 453 מ"ר + 50 מ"ר חלקו בדרך משותפת לפי הסכם. אחרי ההפרשות עליו לקבל 342 מ"ר. המתנגד טוען כי בפועל שטח המגרש עליו בנה ביתו ובו קיבל זכויות הוא 282 מ"ר וחסרים לו 60 מ"ר. המתנגד מבקש לקבלם במגרשו הפרטי. עוד, לטענת המתנגד, בחלקה קיימת זכות מעבר של 4 מטר המשותפת לכלל בעלי הזכויות שיש לראות בה שטח פרטי כך שהניכוי מאחוז ההפקעה הכללי (32%) יבוצע מכלל שטח החלקה.

הרחבת המגרש על חשבון שביל צמוד :

צמוד לביתו שביל ללא מוצא אשר תוכנן בקו בניין 0 בניגוד לחוק.

המתנגד מבקש להרחיב את מגרשו ב3 מ' על חשבון השביל. השביל מהווה סכנה בטיחותית (דריסה בכניסות לבתים). עוד הוא מביע התנגדות לכריתת העצים בשביל ולטענתו תוכנן בו חניון משותף פרטי לדיירים. בנוסף לכל אלה, השביל לא ניתן ליישום בגלל הפרשי גובה.

חלוקה מחדש בחלקה 12 :

המתנגד רכש 1397 מ"ר בחלקה בעסקת מכר (המהווים 1397/39304 חלקים מכלל החלקה). עפ"י הסכם המכר ומכוח הסכם החלוקה בין כלל הבעלים יועד למתנגד מגרש ספציפי, מתוחם ובעל גבולות ידועים, זאת, כאמור, בהתאם למוסכם בחלוקה פנימית.

בתוכנית בוצעה חלוקה חדשה ללא התחשבות במצב הקיים באופן שיגרור מחלוקות אינסופיות. אי לכך, יש לערוך חלוקה חדשה שתתחשב, ככל האפשר, בחזקה בפועל של כלל המחזיקים בחלקה כיום.

עמדת מגישי התוכנית :

היקף השטח הרשום :

מוצע לדחות את הטענה לעניין היקף השטח הרשום על שם המתנגד – היקף השטח השייך למתנגד בהתאם לנסח הטאבו עומד על 415 מ"ר. לאחר התחשבות בחלק משותף ולאחר הפרשה נותרים בידי המתנגד 276 מ"ר. הוקצה בפועל מגרש 1451 בשטח 341 מ"ר. בהקצאה בפועל הופרשו מהמתנגד פחות משיעורי ההפרשה הנדרשת שכן לא ניתן היה להקצות בפועל פחות מ-341 מ"ר (מבחינה פיזית). גודל המגרש דומה לשטח אותו ביקש המתנגד בהתנגדות.

הרחבת המגרש על חשבון שביל צמוד :

לקבל את ההתנגדות בחלקה. לאור הטופוגרפיה הקשה, והחריגה והצפיפות בחלקה מומלץ לסמן חלק מהשטח שיועד לשביל בתשריט המופקד כשצ"פ.

חלוקה מחדש בחלקה 12 :

לקבל את ההתנגדות בחלקה - בגוש 12167 חלקה 12 מוצעת חלוקה חדשה תוך יצירת 3 מגרשים קטנים עבור המתנגד.

התייחסות צוות הותמ"ל :

היקף השטח הרשום :

מוצע לדחות את הטענה בהתאם לעמדת מגישי התכנית.

הרחבת המגרש על חשבון שביל צמוד :

מוצע לקבל את ההתנגדות ולסמן שצ"פ כפי שהוצע על ידי מגישי התוכנית ובהתאם לסקיצה שהוצגה בשימוע.

חלוקה מחדש בחלקה 12 :

מוצע לקבל את הצעת מגישי התכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים :

חלקה 12166/25 - לבחון עדכון גבול מגרשים 1451, 1232 כך ששטחם יהיה אחיד ושינוי חלק משטח השביל ממזרח למגרש המתנגד לשצ"פ.

חלקה 12167/12 - לבחון עדכון חלוקת המגרשים בחלקה בהתאם לזכויות המתנגד.

המלצה סופית :

לדחות את ההתנגדות. לעניין הטענה לעניין אופן התחשיב של היקף השטח הנכנס – מצאתי כי לא נפל פגם בתחשיב שנעשה על ידי מגישי התכנית. יחד עם זאת, נוכח אילוצי השטח כפי שתואר על ידי מגישי התכנית, הוקצה למתנגד בפועל מגרש העולה על היקף השטח לו הוא זכאי בהפחתת 32% לצורכי ציבור.

ס' 2-3 – **לקבל את ההתנגדות בחלקה** בהתאם לעמדת מגישי התכנית. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי.

התנגדות לפי 106 ב'	
מס"ד בותמ"ל: 11, 14	תאריך שימוע: 05/11/2020
עיקרי ההתנגדות:	
<p>עפ"י התכנון המוצע מגרש 1451 שהוקצה למתנגד אינו מוגש באמצעות שביל או דרך כלשהי. מדובר באזור הררי תלול עם טופוגרפיה קשה. השביל הקיים מצפון (שקודקודו בלבד נושק למגרש המתנגד) משרת כיום את מגרש 1232 בלבד (השייך לאחיו של המתנגד) והלה אסר על המתנגד להשתמש בו כליל. המתנגד מבקש גישה למגרש 1451 ושינוי החלוקה בין המגרש שהוקצה לו לזה של אחיו.</p>	
עמדת מגישי התוכנית:	
מוצע לשנות את הגישה למגרשים באמצעות הרחבה והארכה של השביל מזרחה על חשבון שצ"פ והמרווח שבין הבניינים ביעוד מגורים.	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התכנית וההצעה שהוצגה בשימוע.	
המלצות החוקר:	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. השתכנעתי כי השינוי שהוצע בפרסום לפי 106 ב' פוגע בנגישות למגרש המתנגד 1451 ושל אחיו מר יוסף ג'מאל במגרש 1232 (ראו להלן בהתנגדות מס' 36). לפיכך, אני ממליץ לעדכן את התוויית השבילים בין המגרשים ובקרבתם באופן ישיר אותם בצורה טובה יותר ללא שינוי בהיקפי הפרשות בחלקה. יובהר ששווי מגרשי התמורה יותר כפי שהיה בתכנית שפורסמה לפי 106 ב' בהתאם להצעת צוות התכנון כפי שהוצגה בשימוע. ראו הסקיצה בנספח ג'2.</p>	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס"ד בותמ"ל: 36	תאריך שימוע: 05/11/2020
המתנגד: יוסף מוסלח ג'מאל	
המייצג: חמדאן את מסרי, עו"ד	
פרטי השטח:	
גוש: 12166	חלקה: 25
שטח חלקה רשום:	מס' תא: 1232
עיקרי ההתנגדות לפי 106 ב':	
<p>התוכנית במתכונתה המופקדת הראשונה הייתה סבירה, עניינית ונתנה מענה ההולם את צרכי התוכנית והמתנגד. עם זאת, התיקונים שנערכו בתוכנית סותרים את ההבנות אליהן הגיעו כלל בעלי הזכויות בחלקה בינם לבין עצמם ובינם לבין המועצה והמתכננים. בהתאם לתכנון החדש, הוגבל מרחב התמרון מסביב לבית באופן שפוגע בנגישות למגרשו של המתנגד.</p>	
עמדת מגישי התוכנית:	
מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדכן את הגישה למגרשים עפ"י הסקיצה שהוצגה בשימוע.	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התכנית.	
המלצות החוקר:	
לקבל את ההתנגדות בחלקה. ראו המלצתי לעיל להתנגדות מר עומר מוסלח ג'מאל.	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

תאריך שימוע: 02/12/2019

מס' התנגדות: 49

המתנגדים: עקל סמארה

המייצג: עו"ד סאהר מוחסן

פרטי השטח:

גוש: 12166	חלקה: 25	שטח חלקה רשום: 16,794 מ"ר	מס' תא שטח: 1465, 1230
------------	----------	---------------------------	------------------------

עיקרי ההתנגדות:

רישום זכויות:

המתנגד רשאי להירשם כבעלים בחלק מהחלקה בהיקף של 1,000 מ"ר. הבעלות בחלקה עודנה במושעא אך מתקיימת חלוקת זכויות בין השותפים מכוח הליך משפטי. השטח שנוטר למתנגד אחרי ההליך ומכירת חלק מחלקו מסתכם ב- 400 מ"ר.

הסתמכות קודמת של המתנגד על תוואי שביל 323:

התוכנית מתעלמת לחלוטין מהמציאות הקיימת בשטח וקובעת תכנון שאינו מתיישב על החלוקה והחזקה בפועל. היה על המתכננים להתחשב בתוכנית החלוקה שאושרה בבית המשפט ושמכוחה הפריש המתנגד רצועה לטובת דרך גישה. המתנגד הסתמך על מיקום הדרך בעת מכירת חלק מהשטח שבבעלותו. התוכנית המוצעת מציעה את שינוי מיקום השביל העובר מערבית למגרש 25/13 - מגרש 1229 בתוכנית. שביל זה (מגרש 323) משנה את גודל המגרשים: מגרש 1228 גדל על חשבון מגרש 1229, ומגרש 1229 הוגדל על חשבון מגרש המתנגד 1230. התכנון עלול לגרום להריסת קיר תומך קיים בין מגרשים 1230-1231, אשר נבנה בגבול המוסכם בין המגרשים.

הפרשי גבהים בין מגרשים:

התוכנית אינה ישימה שכן קיימים הבדלי גובה של 8 מטרים בין הגבול הצפוני של מגרש 1229 לגבול הדרומי של 1230. למעשה התוכנית מבטלת דרך קיימת ואינה מציעה חלופה אפשרית. המטרה הנסתרת בהענקת הדרך היא הענקת דרך גישה נוספת למבנה בלתי חוקי עצום ממדים הממוקם במגרש 1231, זאת על חשבון קניינו של המתנגד.

הצעת תכנון חלופי:

החזרת הדרך לחלקו המערבי של מגרש 1229 תוך הסטה שלו מעט מזרחה, בגבול המוצע למגרש 1228 בתוכנית המופקדת על מנת לשמור על הבנייה במגרש 1228.

התכנון החלופי מציע לחלק את המגרש של המתנגד לשני מגרשים 333 מ"ר ו-350 מ"ר. החלופה מציעה הפרשה ממגרש 1230 לצורך דרך מעבר. המגרש מיועד לבנייה זו משפחתית במסגרתה תותר בנייה בקו 0. בכך שומרת החלופה על 32% הפרשות כאשר מובא בחשבון שחלקת המקור היא 1,000 מ"ר.

עמדת מגישי התוכנית:	
רישום זכויות:	
מוצע לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין רישום הזכויות – עודכן גודל המגרש ע"פ זכויות רשומות בטאבו – 1000 מ"ר. בעקבות הפקעות עבר שטח הנכנס עומד על 979 מ"ר ו-666 מ"ר לאחר הפרשה.	
הסתמכות קודמת של המתנגד על תוואי שביל 323:	
מוצע לקבל את ההתנגדות ואת הצעת המתנגד ברובה - החלוקה הפנימית בחלקה תעודכן במותאם לארגון תשריט החלוקה, עבור המתנגד נקבעו תאי שטח 1230 ו-1465 בהתאם לזכויותיו. מוצע ביטול השביל ממזרח למגרש המתנגד ובמקומו מוצעת גישה מקומית ממערב.	
הפרשי גבהים בין מגרשים:	
ראו מענה בס' 2 לעיל.	
הצעת תכנון חלופי:	
ראו מענה בס' 2 לעיל. השינויים הנ"ל מאמצים ככל הניתן את עקרונות החלופה שהציע המתנגד.	
התייחסות צוות הותמ"ל	
לקבל את ההתנגדות בחלקה כפי שמוצע על ידי מגישי התוכנית.	
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:	
יש לבחון עדכון גדלי המגרשים בחלקה 25 בהתאם לזכויות לאחר הפרשה של 32% תוך התאמה במידת האפשר לתשריט החלוקה והכנת מגרשים ע"פ זכויות המתנגד.	
המלצה סופית:	
רישום זכויות:	
לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת צוות התכנון ולעדכן גודל המגרש לפי הזכויות הרשומות.	
ס' 2-4 – תיקונים בחלוקת המגרשים:	
לקבל את ההתנגדות. המתנגד הלין כנגד חלוקת המגרשים אשר אינה תואמת הסכמות בין בעלי החלקה ונעדרת היתכנות הנדסית בשל תנאי השטח.	
השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106 תואמים את המלצתי.	
התנגדות לפי 106 ב'	
מס"ד בותמ"ל: 43	תאריך שימוע: 05/11/2020
עיקרי ההתנגדות:	
המתנגד מבקש לערוך שינויים גיאומטריים במגרשים שהוקצו לו – 1230 ו-1465 כך שאורך החזית המזרחית של מגרש 1465 יגדל וכן להגדיל מגרש 1230 לכדי שטח מגרש מינימאלי.	
עוד מבקש המתנגד תוספת שטח של 12 מ"ר למגרשים שהוקצו לו (מדובר בשטח שהופרש ביתר מן המתנגד, מעבר ל-32%).	
עמדת מגישי התוכנית:	
מוצע לקבל את ההתנגדות ולבצע שינוי מזערי בגבול מגרשים 1465, 1229. מוצע להותיר את השטח המצרפי של מגרשים 1465 ו-1230 ללא שינוי שכן הוא תואם את מצב הזכויות במצב הנכנס ותשריט החלוקה שהוגש.	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
לקבל את הבקשה לשינויי נקודתי בין גבולות המגרשים בכפוף לשמירה על שטחי ההקצאות של המגרשים הגובלים ולהסכמת בעל הזכויות במגרש הגובל.	
המלצות החוקר:	

לדחות את ההתנגדות.

לא הוצגה הסכמה של בעל הזכויות במגרש 1229 לשינוי הגבול המבוקש. הגבול סומן לפי תשריט החלוקה שהוצג בשימוע ואיני מוצא טעם לשנותו. כמו כן לא מצאתי כי נפל פגם בתחשיב הזכויות של המתנגד.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 52 | תאריך שימוע: 02/12/2019

המתנגדות: מונתהא מסארוה ופאטמה יונס

המייצג: עו"ד נזיה מסארוה

פרטי השטח:

גוש: 12166	חלקה: 25	שטח חלקה רשום: 16,794 מ"ר	מס' תא שטח: 1455, 1224
------------	----------	---------------------------	------------------------

עיקרי ההתנגדות:

למתנגדות חלקים שווים בחלק מחלקה 25 (1000/16794 כל אחת). המתנגדות קיבלו זכויות במגרשים 1224 ו-1455. עם זאת, אחוז ההפקעה מכל אחד משני המגרשים עולה על 45% (לעומת 32% שנקבעו).

כמו כן, אין הצדקה להתוויית דרכים ושבילים מארבעת כיווני המגרש, בוודאי שלא ברוחב 12 מ' - זאת בשל הטופוגרפיה הקשה והפגיעה הלא מידתית במגרשים. האמור נכון במיוחד בקטע שבו אחד השבילים משתלב עם שביל הצמוד לשטח ציבורי ברוחב שנראה כ-5 מ' ומייצר דרך מאוד רחבה. יש להקטין את רוחב הדרכים ל-8 מטר או להקטין את הפרשות מהמתנגדות לעד 32%.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות ולשנות את שטח המגרשים מוקצים 1224 ו-1455 בשטח של כ-666 מ"ר כל אחד שמהווים 32% הפרשה ע"פ משתתף יחסי.

התייחסות צוות הותמ"ל

מוצע לקבל את ההתנגדות.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

יש לבחון עדכון שטח מגרשים 1224, 1455 על פי זכויות המתנגדים לאחר הפרשה של 32%.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בהתאם להצעת מגישי התוכנית השינויים שנעשו במסמכי התוכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי.

התנגדות לפי סעי' 106ב

מס"ד **בותמ"ל**: 75 - פאטמה יונס באמצעות עו"ד יונס אחמד | תאריך שימוע: 05/11/2020

עיקרי ההתנגדות:

המתנגדת מבקשת להיזו דרומה את שטח מגרש 1455 שהוקצה לה על מנת שיורחק ממגרש 1224 (שהוקצה לגבי מונתהא מסארוה), שכן בצדו הדרום-מזרחי של מגרש 1224 קיים מבנה המרוחק כחצי מטר בלבד ממגרש 1455. כמו כן, מבוקש להרחיק את השביל הנוגס במגרש 1455 מדרום.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות ולתקן את הגבול בין המגרשים מבלי לשנות את שטחי המגרשים לפי הזכויות לאחר הפרשה של 32%. מוצע להותיר את השביל בין מגרש 1455 לשב"צ 823 ללא שינוי.

התייחסות צוות הותמ"ל:

אין התנגדות לעדכון גבולות בין המגרשים כפי שהוצע על ידי צוות התכנון תוך שמירה על שטחי מגרשים 1455 ו - 1244.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהסיט את מגרש 1445 על חשבון שטח ביעוד שביל מדרום, אך מבלי לפגוע ברוחב השביל בין המגרש לשב"צ מס' 823, בהתאם לסקיצה שהוצגה בשימוע (מצ"ב **כנספח 2** לדו"ח). לא נדרש עדכון של טבלאות האיזון.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה - מתחם דרומי

מס' התנגדות: 105 | תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגד: יונס פארס עלי בשם נדים מוחמד יונס

המייצג: עו"ד מוחמד סובחי ג'אברין

גוש: 12166	חלקה: 25	שטח חלקה רשום: 16,794 מ"ר	מס' תא שטח: 1229
------------	----------	---------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

פגיעה בזכות הקניין:

המתנגד הוא מיופה כוח של נדים יונס, הבעלים של חלק מהחלקה בשטח של 3647 מ"ר. עפ"י תשריט חלוקה מוסכם המתנגד קיבל מגרש בצפון החלקה 25/13 צמוד לכביש 44 בתוכנית המתאר של ערעה ע/124. עפ"י התשריט הנ"ל קיימת גישה לכל מגרש ומגרש שנכלל בתשריט. במרוצת השנים נבנו בחלקה מספר מבנים, למעט במגרש אחד.

התמ"ל מייעדת את החלקה למגורים א' עם התוויית שבילים ובצדו הצפוני של המגרש נקבע שצ"פ שמפריד בין שטח המגורים לדרך הצפונית. לטענת המתנגד, התוכנית מפלה אותו לרעה לעומת בעלי החלקה האחרים ומקנה מעמד עדיף למי שבנו מבנים בטרם שונה הייעוד.

העדפת גרסת תכנון קודמת:

בגרסה הקודמת שהוצגה למתנגד היה מערך שבילים ודרכים מסודר שעומד בסטנדרטים של משרד התחבורה. בשל שיקולים זרים שהנחו את מקדמי התוכנית, בוטל מערך זה על מנת להעניק זכויות עדיפות למאן שהוא על חשבון זכויות המתנגד. בתוכנית המופקדת הותווה שביל על חשבון שטח המגרש (מהצד המזרחי) כדי לתת נגישות למגרש 1231 (מגרש 25/15) עליו קיים מבנה מגורים (רב קומות), כאשר מגרש זה מקבל זכות מעבר מהשביל המזרחי. בנוסף, השביל המוצע נותן גישה למגרש 1230 (25/2) כאשר גם מגרש זה מקבל גישה ממגרש 25/13 מצדו המערבי של המגרש.

כלומר: מערך השבילים היטיב עם בעל המבנה הקיים במגרש 1231 ובמגרשים המזרחיים של החלקה על חשבון המתנגד. לפיכך, יש להעדיף את הגרסה הקודמת, או לחילופין לבטל את השביל שעובד בצדו המזרחי של המגרש וביטול השטח הציבורי שמצפון החלקה ולחילופי חילופין לאמץ את המצב הקיים בשטח אשר בוצע בהתאם להסכמות חוזיות בין בעלי החלקה והמועצה.

שיתוף ציבור:

לא נעשה שיתוף אמיתי ונכון של הציבור. לו היה נעשה כזה, היה ביכולתו של המתנגד לשטוח את המצב העובדתי. קידום התכנון ללא שיתוף בעלי החלקות מהווה פעולה שרירותית ולא דמוקרטית אשר נעשה בניגוד להנחיית המועצה הארצית מיום 15/5/2007 "הנחיית מתכנני המחוזות לוודא קיום של הליכי השתתפות ציבור בשלבים מוקדמים".

עמדת מגישי התכנית:

פגיעה בזכות הקניין:

מוצע לדחות ההתנגדות. אין כל העדפה למי שבנה שלא כדין. מכל בעלי הקרקע נקבעה הפרשה אחידה כפי שנעשה גם במקרה הזה.

העדפת גרסת תכנון קודמת :

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. מוצע שינוי בהתוויית השבילים בהתאם לתשריטי החלוקה המוסכמים.

שיתוף ציבור :

נערכו שני מפגשי שיתוף ציבור פומביים וכלליים וכן מפגשים פרטניים עם הבעלים בכל חלקה וחלקה.

התייחסות צוות הותמ"ל :

מוצע לקבל את ההתנגדות לעניין התוויית השבילים ולדחות את שתי הטענות הנוספות. לעניין שיתוף הציבור ראו גם התייחסותנו להתנגדות מר סעד עקל.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים :

יש לבחון עדכון גדלי המגרשים בחלקה 25 בהתאם לזכויות לאחר הפרשה 32% תוך התאמה במידת האפשר לתשריט החלוקה.

המלצה סופית :

פגיעה בזכות הקניין :

לדחות את ההתנגדות. צוות התכנון עמד על כך שמכל בעלי הקרקע נקבעה הפרשה אחידה. כך גם מהמתנגד. צודק המתנגד בכך שהתוכנית אינה הורסת מבנים קיימים ודואגת להסדרתם, אך אין המשמעות היא כי זכויות המתנגד קופחו. ראו לעניין זה גם מענה להתנגדות מס' 54 (מחמוד מוחמד סאלם עקל) ובפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 1.

העדפת גרסת תכנון קודמת :

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם למענה צוות התכנון.

השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי.

שיתוף ציבור :

לדחות את ההתנגדות. ראו לעניין זה בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 6.

התנגדות לפי 106 ב'

תאריך שימוע: 05/11/2020

מס"ד בותמ"ל: 71

עיקרי ההתנגדות :

המתנגד טוען כי עפ"י התוכנית המתוקנת, הוקצה לו מגרש בשטח נטו של 813 מ"ר, זאת על אף שהזכויות הרשומות הנתונות למתנגד עומדות על 913 מ"ר. המתנגד מבקש לקבל את הצעת התכנון שצירף להתנגדותו, לפיה יש לחלק את מגרש 1229 לשלושה מגרשים זהים ששטחם הכולל יעמוד על 913 מ"ר. כמו כן, מבוקש כי הגישה למגרש 1228 תיעשה בהתאם לשביל הגישה הקיים ולא בהתווייה המוצעת של דרך 323, וממערב למגרש יוקצה שצ"פ על מנת לשמור על עצי זית עתיקים שיקרים לליבו של המתנגד.

עמדת מגישי התוכנית :

מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין תוספת השטח. נערכה בדיקה נוספת של זכויות המתנגד במצב הנכנס ולא נפלה שגיאה בחישוב הזכויות של המתנגד וההקצאה למגרשים לפי הפרשה אחידה 32% לצורכי ציבור ואין צורך בשינוי שטח.

מוצע לקבל את התנגדות לעניין חלוקת המגרש ויצירת גישה מתאימה לכל אחד מן המגרשים שנוצרו.

התייחסות צוות הותמ"ל :

לקבל את הבקשה לשינויי בכפוף לשמירה על היקפי ההקצאות והגיאומטריה של המגרשים הגובלים.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. יבוצע עדכון גבולות בהתאם להצעת צוות התכנון לפיצול מגרש 1229 לשלושה מגרשים ללא שינוי השטח המצרפי בטבלאות ההקצאה והאיזון. ראו סקיצה שהוצעה על ידי מגישי התכנית במועד השימוע **כנספח 2ד'**. מוצע לדחות את הבקשה לעניין תוספת לשטחי התמורה. דעתי כדעת מגישי התכנית לפיה לא נפל פגם בחישוב הזכויות של המתנגד במצב הנכנס.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 58 | תאריך שימוע: 02/12/2019

המתנגדים: וסים חסאן עקל ומוחמד חסן עקל

המייצג: עו"ד סאלח אבו עקל

פרטי השטח:

גוש: 12166	חלקה: 26	שטח חלקה רשום: 8,597 מ"ר	מס' תא שטח: 1453, 1450, 1449, 1448
------------	----------	--------------------------	------------------------------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגדים מחזיקים ומשתמשים במגרשים שהוקצו להם במסגרת התוכנית. שטח המגרשים עולה על היקף השטח אותו הם מחזיקים כיום.

לא ידוע להם ולא הצליחו להבין למי ישויכו המגרשים אחרי שהתוכנית תאושר. התוכנית לא התחשבה בתוכנית החלוקה הפנימית בין המתנגדים הכוללת מבנים וחומות.

אם יוקצו לו שני מגרשים הרי שאחוז ההפקעה מהמגרשים יעמוד על 45% ויש להחזיר לו 680 מ"ר.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות ולעדכן את גודל מגרשים 1448, 1449 ע"פ תחשיב זכויות מקור משטח משתתף (500 מ"ר ברוטו במקור, 483 מ"ר שטח נכנס לאחר גריעת הפקעות עבר, 328 מ"ר נטו לאחר הפרשה אחידה של 32% לצורכי ציבור). מיקום המגרשים יעודכן ע"פ תשריט החלוקה.

התייחסות צוות הותמ"ל:

לקבל את ההתנגדות כפי שהוצע על ידי מגישי התוכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

לבחון עדכון שטח ומיקום מגרשים 1448, 1449 על פי זכויות המתנגדים לאחר הפרשה של 32% לצרכי ציבור.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות. בפרסום התכנית לפי סעי' 106 בוצעה התוויה חדשה למערך שבילים בהתאם לתוכניות חלוקה וכן חלוקת מגרשים בהתאם לניתוח זכויות לאחר הפרשה 32% משטח משתתף. למתנגדים הוקצו מגרשים 1448 ו-1449 במיקומם המעודכן ועפ"י הזכויות המשתתפות בסך 655 מ"ר כפי שחושב ונבדק ע"י צוות התכנון. השינויים שנעשו בפרסום לפי סעי' 106 ב' תואמים את המלצותיי.

התנגדות לפי 106 ב'

מס"ד בותמ"ל: 81 | תאריך שימוע: 05/11/2020

עיקרי ההתנגדות:

המתנגדים מחזיקים בפועל בחלקים ממגרשים 1448, 1449, 1453 ודרך מס' 200 המוצעת (בהתאם למיקומם בתוכנית המתוקנת). למתנגדים הוקצו מגרשים 1448 ו-1449 בשטח כולל של 651 מ"ר במקום 680 מ"ר שיש להקצות להם בהתאם לזכויות שלהם. לטענתם, יש להחזיר למגרשים שהוקצו להם 2 מטרים על מנת לתקן את החוסר הקיים. כמו כן, מבקשים המתנגדים להתחשב בהסכם החלוקה בין בעלי הזכויות החלקה שאינה דרה בכפיפה אחת עם המצב המוצע בתוכנית.

המתנגדים מבקשים לבטל את תוואי שביל מס' 200 ולהחזיר את מערך הדרכים כפי שהוצע במקור במסגרת התוכנית המופקדת.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לדחות את ההתנגדות. הפרשה של 32% נעשתה מהשטח המשתתף בלבד (ללא שחזור זכויות בגין הפרשות קודמות – אי הכללתן מהווה את מקור הבדלי התחשיב). כאמור, ההקצאה נכונה והחישוב שנעשה הוא נכון.

התייחסות צוות הות"מ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. למתנגדים הוקצו מגרשים 1448 ו-1449 בשטח מצרפי של 655 מ"ר. שטח המגרשים נקבע על-פי הפרשה אחידה, ללא שחזור זכויות. מיקום המגרשים ששוויו לשני המתנגדים עודכן בפרסום לפי 106ב' בין היתר בעקבות ההתנגדות בשלב ההפקדה. לא מצאתי כי נפל פגם בתחשיב ההקצאות של מגישי התכנית.

לעניין ביטול מערך השבילים ושביל מס' 200 – אני סבור כי הטופוגרפיה במקום מאפשרת ביצוע השבילים וכי קווי הבניין סבירים ומאפשרים ניצול יעיל של המגרשים. תכנון מערך השבילים בחלקה נעשה באופן המיטבי ביותר שאפשר.

תאריך שימוע: 02/12/2019

מס' התנגדות: 62

המתנגדת: רבאב יונס

המייצג: עו"ד יונס אחמד ועו"ד איליא נסייר

פרטי השטח:

גוש: 12168	חלקה: 20	שטח חלקה רשום: 72,520 מ"ר	מס' תא שטח: 1611
------------	----------	---------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגדת היא בעלת זכויות רשומות בחלקה על שטח של 1066 מ"ר. למתנגדת הובטח כי מגרש מס' 1606 הנמצא במרחב התכנון של הוועדה המקומית עירון יירשם על שמה. אולם, מגרש מוצע זה נמצא בחזקתו של אדם אחר בשם סמיח יונס והלה אינו מסכים שהבעלות במגרש תהיה משותפת יחד עם המתנגדת. סמיח יונס החל בעיבוד הקרקע והכשיר את החלקה. המתנגדת חוששת שמא המגרש לא ירשם על שמה עקב התנגדותו של אותו יונס. לפיכך, מגישה המתנגדת התנגדות לאיחוד והחלוקה המוצעים.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. למתנגדת יש 1066 מ"ר רשומים בטאבו. חלק מהחלקה ומהאזור שבחזקת המתנגדת מצוי בתחום התוכנית וחלק מחוץ לתוכנית. לצורך חישוב הזכויות נלקח החלק היחסי המשתתף. חלקה של המתנגדת בתחום האיחוד והחלוקה הוא 647 מ"ר ולאחר הפרשה - 440 מ"ר. מוצע להתאים לזכויותיה את מגרש 1611 ולעדכן את גבולותיה באופן רגולרי תוך הפרדתו בשביל או דרך ממגרש סמוך.

התייחסות צוות הות"מ"ל:

מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התוכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

יש לבחון שינוי צורת מגרש 1611 לצורה רגולרית והפרדתו בשביל ציבורי ממגרשים עבור בעלים אחרים.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בהתאם להצעת מגישי התכנית. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי.

התנגדות לפי 106 ב'

מס"ד בותמ"ל: 33 תאריך שימוע: 05/11/2020

עיקרי ההתנגדות:

זכויותיה של המתנגדת בחלקה מוחזקות בצידה הדרום-מערבי של החלקה. חרף הבטחות המועצה, הוקצה למתנגדת תא שטח 1611 בשטח של 440 מ"ר בחלקה 3 (ולא בחלקה 20) אשר בינו לבין יתר זכויותיה שנותרו בתחום השטח החקלאי שלא נכנס בגדר התוכנית – מפרידה דרך מוצע מס' 59. פיצול זכויותיה של המתנגדת לשני מגרשים הממוקמים בחלקות שונות יש בו כדי לפגוע בזכויותיה הקנייניות, שכן כעת לא תוכל הלה לנצלן בצורה מיטבית. קווי הבניין במגרש 1611 מותרות את המתנגדת עם שטח בנייה בפועל של 132 מ"ר בלבד.

המתנגדת מבקשת לשמור על רצף בין השטח הבנוי לשטח החקלאי שבבעלותה, הנמצא מחוץ לתוכנית, בשטח כולל של 725 מ"ר בתחום התוכנית שיהיה מיועד למגורים ובסוף ככל שניתן למגרש שרכשה. לחילופין, להקצות את אותו היקף שטח בתא שטח בתוכנית שגובל בשטח החקלאי כך שתשמר רציפות המגרש.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות ולהקצות למתנגדת מגרש חדש צמוד לשטח החקלאי.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את השינוי שהוצע על ידי מגישי התכנית תוך דחיית בקשת המתנגדת להרחיב את הקו הכחול כדי לכלול את מלוא השטח שבבעלותה בתחום התוכנית.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות. מגרש 1611 הוקצה למתנגדת על-פי התנגדותה בשלב ההפקדה נוכח רצונה במגרש עצמאי ונפרד מיתר הבעלים בחלקת המקור. בעקבות קבלת ההתנגדות נוצר ריחוק בין המגרש המוקצה בתחום התוכנית לבין שטחים בבעלות המתנגדת שנותרו מחוץ לתוכנית. אין מניעה בעיני, כפי שהוצע על ידי מגישי התוכנית במועד הדיון בעניינה של המתנגדת (ומצורף **כנספח 2ה'** לדו"ח), לשוב ולהקצות למתנגדת מגרש תמורה בחלקה 20 בגוש תוך שמירה מלאה על היקף השטח המצרפי שהוקצה למדינה במתחם האיחוד והחלוקה, ללא שינוי של שטחי המגרשים לבעלים הפרטיים בחלקה.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 20 תאריך שימוע: 01/12/2019

המתנגדים: מחמוד ראשיד

המייצג: עו"ד איליא נסייר

פרטי השטח:

גוש: 12168	חלקה: 3	שטח חלקה רשום: 16,078 מ"ר	מס' תא שטח: 1608
גוש: 12168	חלקה: 20	שטח חלקה רשום: 72,520 מ"ר	מס' תא שטח: 341
גוש: 12177	חלקה: 44	שטח חלקה רשום: 39,710 מ"ר	מס' תא שטח: 3252 ו-3253
גוש: 12158	חלקה: 18	שטח חלקה רשום: מ"ר	מס' תא שטח:

עיקרי ההתנגדות:

הקצאה פרטנית של תאי השטח:

אין שיוך תאי שטח לבעלים רשומים. זוהי תוכנית שכולם חפצים בה, אך לא ניתן ליישם אותה במתכונתה הנוכחית מבלי להקצות כל תא שטח לכל אדם בנפרד – שכן זו נדונה לכישלון.

: 12168/3

על שם המתנגד רשומים 5326 מ"ר. בטבלאות האיזון הוכנס שמו עם עוד 4 שותפים אך לפי המצב העדכני הוא הבעלים היחיד יחד עם הרשות. מהמתנגד יש הפקעת יתר בחלקה של 907 מ"ר (המתנגד קיבל תא חלופי במגרש 1608 בשטח של 450 מ"ר כך שיש להקצות לו עוד 907 מ"ר באותה חלקה).

: 12168 /20

על שם המתנגד רשומים 71,454 מ"ר. לפי התוכנית, למתנגד יוקצו מגרשים בגוש חלקה 44/12177 במגרשים 3252 ו-3253 אלא בחלקה 20/12168 בלבד; אין הקצאה פרטנית של תאי שטח לשלושת הבעלים המשותפים; קיימת התעלמות בטבלה ממר סמיח יונס שיש לו זכויות בשיעור של 3260 מ"ר מהמקרקעין; מהמתנגד נגרע שטח של 3231 מ"ר; לפיכך מציע פתרון שהשטח החסר בשיעור של 3231 מ"ר יוקצה בתאי שטח 2206, 2207, 2200 כאשר תאי שטח אלו בגו"ח 20 /12168

: 12177/44

בחלקה הנ"ל יש חלוקה מעשית בין המחזיקים וטבלאות האיזון הפרו את החלוקה ויצרו חלוקה ערטילאית מבלי להתחשב בבנייה קיימת; ההקצאה מתעלמת מהחלוקה בפועל בין הבעלים; ההקצאה למתנגד כללה מגרשים של בתי מגורים של "צדדים שלישיים" והדבר לא מקובל; ההקצאה חסרה ב-274 מ"ר; מגרשים שהוקצו 3252 ו-3253 מוחזקים על ידי המתנגד והוקצו במסגרת חלקה 20 לעיל. יש לבטל הקצאה זו: מגרש 3253 מקבל צורה לא אפשרית ולא ניתן לנצלו; לפי התוכנית היעדר נגישות למגרש 3249 שכן בצד הצפוני קיים קיר בטון; המתנגד מציע שיוקצו לו מגרשים: 3253, 3248, 1520, 2160, 1540 כאשר שטחם הכולל מגיע ל 8188 מ"ר ויחסרו לו עוד 274 מ"ר. בנוסף מוצע כי החלק של מגרש 3253 שהינו בצורת משולש ישמש כחניה לגן שבמקביל למגרש אשר בצדו השני של הכביש וכך ישמש בנוסף כניסה למגרש 3249 היינו להוסיף למגרשו 320 מ"ר.

: 12158/18

מסיבה לא ברורה, למגרש לא נערכה טבלת איזון.

התנגדות לסעיפים ספציפיים בהוראות התוכנית:

4.3.2 א לפיה במסגרת בקשה להיתר יוצג פתרון תכנוני למימוש מלא; 4.3.2 ב(א) שהמסחר יותר רק בקומת הקרקע; 4.3.2 ב(ג); 4.4.2 א(א); 4.5.1 ב(ב) לשימוש במונח "שאינם מהווים מטרד"; 4.10 מתנגד בהקשר זה שמפלסי כביש הסמוך למבנים קיימים יתייחס למפלסי המבנים ויצג פתרון נגישות להולכי רגל מבלי להציג פתרונות לכלי רכב; להוראה 1.6.1 א(א) שהבינוי יהיה מדורג; 6.12 מתנגד להוראה על הפקעה ללא תשלום; 6.14 מתנגד לחלוקה לפי תשריט וטבלת הקצאה ואיזון.

אי עמידה בסעיף 122 לחוק התנ"ב:

הקצאת תאי שטח 3252 ו-3253 (44 גו"ח /12177) תוך הפקעת המקרקעין שבבעלותו בגו"ח 20/12168 מנוגדת להוראות החוק שכן הקצאת תאי השטח צריכה להיעשות באותו גו"ח.

עמדת מגישי התוכנית:

הקצאה פרטנית של תאי השטח:

במקביל לתוכנית נערך מסמך שיוכים מנחה, ראה מענה להתנגדות ועדה מקומית עירון.

: 12168/3

לדחות את ההתנגדות – שטח משותף 1996 מ"ר בעוד אחוז הקרקע הפרטית עומד על 34%. שטח משותף פרטי הינו 671 מ"ר ולאחר הפרשה 32% - 456 מ"ר, בהתאם להתאמת מגרש שנעשה עבור המתנגד בתא שטח 1608. לעניין טבלאות האיזון - בהתאם להוראות התוכנית הקצאת המגרש מתבצעת לכלל הרשומים בנסח הטאבו.

: 12168/20

מוצע לקבל את ההתנגדות – לאחר בחינה מחודשת מול תוכניות חלוקה ואחזקה בקרקע מוצע להפריד טבלאות האיזון לחלקה 20 בגוש 12168 וחלקה 44 בגוש 12177. בהתאם לכך, כל חלקה נכנסת ויוצאת מאוזנת בתחום החלקה ובהתאם לתוכנית חלוקה וחזקה בקרקע. כפועל יוצא, הותאמו תאי השטח בתוכנית באופן בו ניתן יהיה לשייך מגרשים בעתיד בהתאם לעסקאות מכר.

12177/44 :

מוצע לקבל את ההתנגדות – לאחר בחינה מחודשת מול תוכניות חלוקה ואחזקה בקרקע מוצע להפריד טבלאות האיזון לחלקה 20 בגוש 12168 וחלקה 44 בגוש 12177. כל חלקה נכנסת ויוצאת מאוזנת בתחום החלקה ובהתאם לתוכנית חלוקה וחזקה בקרקע.

12158/18 :

מוצע לקבל את ההתנגדות.

התנגדות לסעיפים ספציפיים בהוראות התוכנית :

מוצע לדחות את ההתנגדות במרבית הסעיפים :

סעיף 4.3.2 א מאפשר מימוש התוכנית בהדרגה.

סעיף 4.3.2 ב(א) שומר על תכנון מסודר.

סעיף 4.3.2 ב(ג) – יש לשמור על חזות המבנים ועל איכות חיים.

סעיף 4.4.2 (א) – שמירה על חזות הציר המרכזי באזור התעסוקה המהווה כניסה ליישוב.

סעיף 4.5.1 (ב) – שמירה על איכות חיים וסביבה.

סעיף 4.10 – לא ניתן להבטיח נגישות ברכב בכל המקרים. ניתן להוסיף נגישות לחנייה.

סעיף 1.6.1 (א) – מוצע לקבל את ההתנגדות. ראו מענה בנושא להתנגדות ועדת עירון.

סעיף 6.12 – זה נוסח החוק.

סעיף 6.14 – טענה סתמית. טבלאות האיזון ערוכות על פי הכללים המקובלים.

אי עמידה בסעיף 122 לחוק התו"ב :

לדחות את ההתנגדות. הטענה מתייתרת נוכח השינויים המוצעים בסעיפים 2-3 לעיל.

התייחסות צוות הותמ"ל :

הקצאה פרטנית של תאי השטח – השיוך בטבלאות ההקצאה והאיזון נעשה במושעא עפ"י החוק. שיוך המגרשים יעשה בשלב מאוחר יותר בהליך של פירוק שיתוף במקרקעין על-פי הכללים בחוק.

12168/3 :

לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התוכנית.

סעיפים 3-5 – מוצע לקבל את ההתנגדויות בהתאם להמלצת מגישי התוכנית וככל הניתן בהתאם לשינויים שהוצגו בסקיצות במהלך השימוע שנערך למתנגד.

סעיף 6 – התנגדות לסעיפים ספציפיים בהוראות התוכנית :

מוצע לדחות את התנגדויות ביחס להוראות בתקנון להוציא לעניין החיוב בבנייה מדורגת (ראו התייחסות להתנגדות הוועדה המקומית עירון). כל הוראות הנ"ל מחייבות עמידה באמות מידה סביבתיות, עיצוביות ואורבניות הנדרשות לצורך הבטחת איכות התכנון ביישוב ואיכות החיים של התושבים ומימוש מיטבי של התוכנית.

סעיף 7 – מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים :

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 124.

המלצה סופית :

הקצאה פרטנית של תאי השטח :

לדחות את ההתנגדות. ראו התייחסותי לנושא בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3.

ג"ח 12168/3 :

לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התכנית. הרישום בטבלאות ההקצאה והאיזון נעשה על-פי נסחי הטאבו בלבד. לא מצאתי פגם בתחשיב הזכויות של המתנגד כפי שנעשה על ידי מגישי התכנית.

ג"ח 12168 /20 :

לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התכנית. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי.

12177/44 :

לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התכנית. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי לעניין התאמת מגרשי המתנגד.

12158/18 :

לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישי התכנית. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי לעניין התאמת מגרשי המתנגד.

התנגדות לסעיפים ספציפיים בהוראות התוכנית :

לדחות את ההתנגדות, למעט ביחס לעניין החיוב בבנייה מדורגת כמפורט במענה להתנגדות הוועדה המקומית עירון בדו"ח הביניים. לעניין יתר הסעיפים ראו התייחסותי במענה להתנגדות מר מוחמד מוסלח יונס.

אי עמידה בסעיף 122 לחוק התו"ב :

לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת צוות התכנון. לפירוט נוסף ראו בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3

התנגדות לפי 106 ב'

תאריך שימוע: 05/11/2020

מס"ד בותמ"ל: 39

עיקרי ההתנגדות:

גו"ח 12168/3 :

על שם המתנגד רשומים 5326 מ"ר. בהתאם להסכם חלוקה שניתן לו תוקף של פסק דין (14-04-4583) ונרשם בלשכת רישום המקרקעין, נכללות בתוכנית האיחוד והחלוקה זכויות בעלות של המתנגד בשטח של 1996 מ"ר, אך למתנגד הוקצה מגרש מס' 1608 ששטחו 449 מ"ר בלבד (כך שחסרות לו זכויות בשטח של 908 מ"ר לאחר הפרשה). הוצע להקצות למתנגד את מגרש מס' 2200 ששטחו 892 מ"ר בלבד וממוקם הרחק מחלקה 3.

המתנגד מבקש לקבל את יתרת זכויותיו בצמוד ליתר מגרשיו בחלקה או להעביר את זכויותיו ממגרש 1608 בצמוד למגרש 2200.

גו"ח 12168/20 :

המתנגד מלין על כך שהשטח החקלאי שמהווה חלק מהחלקה ושעליו יש לו זכויות (כ-30 דונם) מנותקים מן המגרשים המוקצים לו. המתנגד מבקש להעתיק את שביל מס' 236 מהתוואי הנוכחי ולמקמו בין מגרש מס' 2213 למגרש 2216 כך שישימש בפועל כגבול בין המגרשים שיוקצו למתנגד לבין אלו שיוקצו למנהל. כך תיווצר עבור המתנגד גישה לשטח החקלאי מדרך מוצעת מס' 51.

גו"ח 12177/44 :

החלק המזרחי של מגרש מס' 3253 שקיבל צורה של "משולש" המוערך בכ-285 מ"ר מהמגרש הכולל (ששטחו 1546 מ"ר) אינו ניתן לניצול עקב הפרשי הטופוגרפיה הגדולים בינו לבין יתר המגרש. מוצע לשייך את השטח ה"משולש" כשטח ציבורי ולשנות את תוואי שביל מס' 223 כך שיעבור במקום בו מתחילים הבדלי הגבהים. למתנגד יוקצה שטח חלופי על חשבון שצ"פ 431.

עוד מבקש המתנגד לבטל באופן חלקי את שביל מס' 258 שמפריד בין שני מגרשים (3248 ו-3253) שבבעלותו ולהרחיק את דרך 100 לכדי 10 מ"ר מביתו הבנוי על מגרש 3248 או להקים קיר אקוסטי להפחתת המטרד שעתידי להיווצר.

עמדת מגישי התוכנית:

גו"ח 12168/3 - מוצע לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרש מס' 2200 עבור זכויותיו של המתנגד.

גו"ח 12168/20 - לעניין הנגישות לשטח החקלאי – מוצע לדחות את ההתנגדות. יש למתנגד גישה לשטח החקלאי מתא שטח מס' 341 וכן דרך השטחים החקלאיים מהדרך התא שטח 59.

גו"ח 12177/44 - לעניין הטענה כי משולש שהוקצה ללא אפשרות ניצול בהפרשי טופוגרפיה גדולים: דרך הבקשה של התושב ניתן לשפר עמדה לשירות הציבור. יש יתרון ציבורי בהפרשת שטח המשולש לטובת חניה ציבורית תוך פיצוי המתנגד במגרש אחר בחלקה.

לעניין הבקשה לביטול חלקי של שביל 258 – מוצע לקבל. אין הכרח בסימון השביל הנ"ל.

לעניין הרחקת דרך 100 ממגרשי המתנגד או לחילופין הקמת קיר אקוסטי – מדובר ברחוב עירוני אשר לא צפוי להוביל מטרדי רעש או איכות אויר ולכן מוצע לדחות את ההתנגדות.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לקבל את הצעות צוות התכנון ולשיפורים שנערכו ביחס לגרסה שהופקדה לקראת ה-106 ב. לעניין חלקה 3 - הטענה מגובה גם בהתנגדות הימנותא.

המלצות החוקר:

גו"ח 12168/3 - **לקבל את ההתנגדות בחלקה**. מומלץ כי מגרש 2200 יוקצה למתנגד לפי בקשתו, ככל שהמגרש בגבולותיו בגרסת הפרסום לפי 106ב', לא נותן מענה למלוא זכויותיו של המתנגד, הן יאוזנו באמצעות תוספת זכויות בניה במגרש.

גו"ח 12168/20 - **לדחות את ההתנגדות**. קיבלתי את עמדת המתכננים לפיה קיימת למתנגד גישה לשטחים החקלאיים מכביש 59 דרך שביל 341.

גו"ח 12177/44 - **לקבל את ההתנגדות בחלקה** לעניין ביטול מקטע שביל 258 (בין מגרשים 3253 ו-3248) בהתאם לעמדת מגישי התכנית ולדחות את יתר הטענות:

לעניין שינוי תצורת גבול מגרש 3253 ביחס למגרש שכן מצפון (3249) – לא הוצגה הסכמת בעלי המגרש והמבנה מצפון לשינוי המבוקש. בנוסף, לא השתכנעתי כי השינוי מתחייב כתוצאה מהפרשי הטופוגרפיה ביחס לדרך. אני סבור שבמקרה דנו, בו מגרש 3253 פנוי מבינוי – ניתן להתגבר על הבדלי הטופוגרפיה באמצעות תכנון מושכל ומדורג של הבינוי במגרש, תוך ניצול החזית הרחבה שלו לכיוון הרחוב.

לעניין הרחקת המגרשים מדרך 100 או לחילופין הקמת קיר אקוסטי – מדובר כאמור בעמדת מגישי התכנית ברחוב עירוני, שהסדרי התנועה בו ומהירות הנסיעה אינם מחייבים קווי בניין רחבים מהמקובל ברחובות עירוניים ובוודאי שלא קיר אקוסטי.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 25 | תאריך שימוע: 01/12/2019

המתנגדים: יורשי המנוח מחמוד (אלחג') מוחמד סולימאן יונס

המייצג: עו"ד זיאד אלשייך

פרטי השטח:

גוש: 12174	חלקה: 6	שטח חלקה רשום: 9,534 מ"ר	מס' תא שטח: 1773, 1741, 970
------------	---------	--------------------------	-----------------------------

עיקרי ההתנגדות:

ההתנגדות מתייחסת לרשימת ומפת הבעלויות שצורפה למסמכי התוכנית שלפיהן החלקה הוגדרה כבלתי מוסדרת. אמנם הדבר אכן מופיע בנסח הרישום אולם המתנגדים פועלים להסדרת הרישום עד עצם היום הזה (תיק בעניין מתנהל בבימ"ש).

<p>החלקה מוגדרת בנסח הטאבו כבלתי מוסדרת, אך עובדה זו אינה גורעת מזכות המתנגדים לבעלות על השטח מתוקף ירושה, בהיותם המחזיקים והבעלים היחידים במלוא השטח יותר ממאה שנה ובהמשכיות לבעלות סבם אשר קיבל גם הוא את הקרקע בירושה.</p>	
<p><u>עמדת מגישי התוכנית:</u></p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות. בטבלת ההקצאה נקבע מגרש תמורה מס' 1741 עבור החלקה. כל עוד לא הוסדר הרישום אין אפשרות לרשום את שמות המתנגדים בטבלאות ההקצאה והאיזון.</p>	
<p><u>התייחסות צוות הותמ"ל:</u></p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם להמלצת מגישת התוכנית.</p>	
<p><u>אין המלצה במסגרת דו"ח הביניים.</u></p> <p><u>המלצות החוקר:</u></p> <p>לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית וצוות התכנון. כשיוסדר הרישום בחלקה ניתן יהיה לרשום את זכויות המתנגדים. ראו המלצתי לעניין זה בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3.</p>	
<p>התנגדות לפי 106 ב'</p>	
מס"ד בותמ"ל: 83	תאריך שימוע: 05/11/2020
<p><u>עיקרי ההתנגדות:</u></p> <p>עפ"י נתוני התוכנית, חלק ניכר משטח החלקה הוגדר בייעוד של מתקנים הנדסיים. המתקנים ההנדסיים יחד עם שטחים שהוצעו לצרכי ציבור נופלים ברובם על חלקו של המתנגד עבד אל כרים יונס שמשפחתו מחזיקה בשטח זה מזה דורות. המתנגד עמל קשה על השטח המוחזק על ידו וטוען כעת להיעדר שוויוניות עת הופרש דווקא מהחלק שלו כמעט 60% מהשטח. כמו כן, המתקנים ההנדסיים גורמים לירידת ערך הקרקע, ירידה באיכות החיים, פגיעה נופית וחסוימה של שדה הראייה וכל זאת בשטח המיועד בסופו של יום למגורים. המתנגדים מבקשים לשמור על חלוקה בין המתנגדים תוך מיקום הפרשה במרוכז בקצה המזרחי של החלקה. עוד מבקשים המתנגדים להעתיק את המתקן ההנדסי (בריכת המים) ממיקומו הנוכחי בחזית החלקה למיקום אחר שיתואם עם בעלי החלקה.</p>	
<p><u>עמדת מגישי התוכנית:</u></p> <p>מיקום מאגר המים השתנה בגרסה שפורסמה לפי סעי' 106 והמתנגדים טוענים לפגיעה הנובעת ממנו. מוצע לקבל את ההתנגדות ולשנות את מיקום בריכת המים והקצאת מגרשי המתנגדים בהסתמך על תשריט החלוקה המצורף להתנגדות. עמדת מהנדס המועצה – מר מחמוד עיסא: מוצע לאפשר הקמת מעונות יום על חלק ממגרש 1773 לצורך שדרוג השירותים הניתנים לשכונה.</p>	
<p><u>התייחסות צוות הותמ"ל:</u></p> <p>לקבל את הצעת צוות התכנון להתאים את חלוקה המגרשים ככל הניתן לתשריט החלוקה שהוצג בהתנגדות ללא שינוי בהיקף ההפרשות ובשווי ההקצאות המצרפי ליורשים ולמדינה. מוצע לדחות את בקשת המתנגדים להעתיק את בריכת המים למיקום אחר מחוץ לחלקה שכן לא נמצאה הצדקה מהותית לבקשה זו. כמו כן, מוצע לדחות את הבקשה של מהנדס המועצה במהלך הדיון להוסיף מגרש למעונות יום על שטח המדינה במגרש 1773 שכן לא הוצגה לכך הצדקה פרוגרמתית וממילא השינוי אינו מתאפשר שכן אינו עומד בהוראות סעיף 106 ב'.</p>	
<p><u>המלצות החוקר:</u></p> <p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. מומלץ להיזי את מיקום בריכת המים ולשנות את גבולות מגרשי התמורה על בסיס תשריט החלוקה שצורף להתנגדות וכפי שהוצג לי בסקיצה על-ידי צוות התכנון במהלך השימוע (וצורפה כנספח 12' לדו"ח), זאת ללא שינוי של שטחי התמורה המצרפיים לבעלים הפרטיים ולמדינה בטבלאות ההקצאה והאיזון. אני סבור כי השינוי המוצע נכון יותר מבחינה תכנונית ומאפשר שטחי מגרשים רגולריים ונוחים יותר הן לבעלים הפרטיים והן עבור המדינה, זאת גם במחיר של צמצום מגרש שצ"פ 403 באופן שאינו פוגע בשירות הניתן בשכונה ומתאזן בסך ההפרשות המוצע בתכנית. מומלץ לדחות את בקשת המועצה שהובאה במסגרת הדיון בהתנגדות שכן זו אינה נובעת משינוי שבוצע או היה צריך להתבצע בפרסום התכנית לפי סעיף 106 ב'.</p>	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 97		תאריך שימוע: 08/12/2019	
המתנגדים: אחמד מוחמד סלאח עקל			
המייצג: עו"ד סאלם אבו עקל			
גוש: 12177	חלקה: 31	שטח חלקה רשום: 5,276 מ"ר	מס' תא שטח: 1809
עיקרי ההתנגדות:			
<p>התמ"ל אינה מתחשבת בתוכנית חלוקה פנימית בין האחים שירשו את הקרקע (להתנגדות צורף תשריט חלוקה). התוכנית המוצעת מקטינה את שטחו של המתנגד ביחס למצב הקודם. התוכנית המאושרת מ-1999 כבר הפקיעה שטח מהמתנגד והתוכנית הנוכחית מצמצמת את המגרש שלו עוד יותר.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות. החלקה נמצאת בתוך תחום התוכנית אך מחוץ לתחום איחוד וחלוקה באזור המאושר. מוצע לעדכן את גבולות המגרשים בהתאם לתשריט החלוקה המוסכם.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.</p>			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:			
<p>יש לבחון תיקון גבולות מגרשים בהתאם לתשריט החלוקה המוסכם והפרשה של 32% לצורכי ציבור.</p>			
המלצה סופית:			
<p>לקבל את ההתנגדות בהתאם להצעת המתכננים. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106 תואמים את המלצתי.</p>			
התנגדות לפי 106 ב'			
מס"ד בותמ"ל: 32		תאריך שימוע: 05/11/2020	
עיקרי ההתנגדות:			
<p>המתנגד מבקש ליצור חיץ בין המגרש שהוקצה לו (מס' 1809) לכביש 100, שכן הכביש תוכנן בצמוד לבניין שבעלות המתנגד מבלי להקצות שטח ירוק ברוחב של 2 מטר לכל הפחות כמובטח לו. כמו כן, בניגוד להבטחה כי יתאפשר לו קו בנייה 0 מהשטח הירוק, גילה המתנגד שקו הבניה הנוכחי נקבע ל-4 מטר מדרום באופן שאינו מאפשר לו להשלים את בניית ביתו. המתנגד מבקש בהקשר זה לאפשר לו לנצל וליהנות מזכויותיו במגרשו באמצעות הקטנת קו הבניין.</p> <p>עוד מבקש המתנגד שלא לבטל את הדרך המאושרת לפי ענ' 211 מצפון למגרשים שעבורה הופקעו בעבר שטחים מהמתנגד ואף-על-פי-כן לא התחשבו בכך בהתאם לתכנון המוצע.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
<p>מוצע לדחות את ההתנגדות. רצועת כביש 100 ברוחב של 20 מ' כוללת 7.5 מ' של מדרכה רחבה ושביל אופניים כולל נטיעות עצים אשר תיצור הפרדה בינו לבית המתנגד. אין אפשרות ואין צורך בשינוי התוכנית.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
<p>מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.</p>			
המלצות החוקר:			
<p>לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. בעניין זה אבהיר כי מלבד התאמות מינוריות בגבולות המגרשים נשוא ההתנגדות (ושינויים במגרשים נוספים בחלקה) לא נעשה בפרסום התכנית לפי סעי' 106 שינוי תכנוני ביחס לדרך מס' 100 ושביל 229 (לשעבר ביעוד דרך מתכנית מאושרת ענ' 211).</p>			

זאת ועוד; לעניין דרך מס' 100 המהווה מרכיב מרכזי בתוכנית המוצעת שתפקידה לקשור את מתחמי התכנון לדרך האזורית 6513 ובהמשך לדרך הארצית מס' 65, אוסיף כי מדובר ברחוב עירוני ולא בדרך בין עירונית, עם חתך הרחוב הכולל גם מדרכות רחבות ורצועת גינון, כך שהתנועה במיסעה לא אמורה להוות מטריד למתנגד. כמו כן, איני שותף לטענה כי קו בנין של 4 מטרים מסכל אפשרות להרחיב את המבנה במגרש 1809 שכן מדובר במגרש רחב יחסית.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 63 | תאריך שימוע: 02/12/2019

המתנגדים: מחמוד מוחמד אבו עקל ונוספים

המייצג: בעצמו

פרטי השטח:

גוש: 12174	חלקה: 19	שטח חלקה רשום: 12,125 מ"ר	מס' תא שטח: 1809, 1810, 1760
------------	----------	---------------------------	------------------------------

עיקרי ההתנגדות:

למתנגדים זכויות במגרשים 1809, 1810, 1760. מבוקש שלא לבטל תוואי כביש מאושר ברוחב 13 מ' לפי ענ/ 211 אשר מאפשר מעבר תחבורתי סביר, ועליו הסתמכו השותפים בביצוע החלוקה הפנימית ביניהם (ובין היתר הביאו בחשבון את ההפרשה הנדרשת לצרכי אותו כביש). הכביש המוצע בתוכנית אינו תואם את צרכי התושבים לפיתוח והסדרת מדרכות. במגרש 1809 יש לשמור על מרחק של 3 מטר לפחות בין קירות הבית הקיים מכל צדדיו לבין הרחובות המתוכננים בסמוך (להתנגדות צורף תשריט המציג את השינויים המוצעים).

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה - בוצע ניתוח כל הזכויות בחלקה ונקבעו שטחי מגרשים באזור המאושר + באזור החדש באופן שוויוני, בהתאם לבעלות הרשומה בטאבו, כך שלא נפגעו זכויות השותפים בחלקה. הגבולות בין השותפים יותאמו לגדרות הקיימים בשטח. מוצע לשמור את רוחב הרחוב הקיים בענ/211. יחד עם זאת, מוצע לסמנו בייעוד שביל כיוון שאינו רחוב המשכי המתפקד ברשת הרחובות.

לעניין הטענה הפרטנית - מומלץ לעדכן את גודל מגרש מאושר 1760 ע"פ תוכנית מדידה וגדרות בשטח, ואת מגרשים 1809 ו-1810 על פי הזכויות הרשומות. מוצע לדחות את הבקשה לשמירה של 3 מטרים מדרך מס' 100. פריסת המגרש המוצעת בתשריט אופטימלית ומאפשרת בניית בניין נוסף ממערב לבניין הקיים.

התייחסות צוות הות"מ"ל

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה כמוצע על ידי מגישי התוכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

יש לבחון עדכון גבולות מגרש מאושר 1760 ע"פ תוכנית מדידה וגדרות בשטח, ועדכון שטח מגרשים 1809 ו-1810 על פי הזכויות הכוללות לאחר הפרשה 32% מהשטח שנכנס בייעוד חקלאי.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת מגישי התכנית, ולהתאים ככל הניתן את תוואי שביל מס' 229 לתוואי הדרך המאושרת בענ/211 מבלי לשנות את יעודה, תוך התאמה למצב הפיזי בשטח. כן אמליץ להתאים את גבולות המגרשים לגדרות קיימות ואילוצים נוספים בשטח ככל שישנם תוך שמירה על שטחי התמורה עפ"י זכויות המתנגדים. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106 תואמים את המלצתי.

התנגדות לפי 106 ב'

מס"ד בותמ"ל: 38 | תאריך שימוע: 05/11/2020

עיקרי ההתנגדות:

בגרסה המתוקנת של התוכנית, צומצם רוחב דרך מס' 229 ל-11 מ' במקום 13 מ'. כן צומצם רוחב הדרך בין מגרש מס' 1760 שהוקצה למתנגד לבין מגרש מס' 3297 לכ- 7.65 מ'. המתנגד מלין על כך שצמצום רוחב הדרך אינו מתיישב עם צרכי

<p>התושבים לפיתוח והסדרת מדרכות ומקומות חנייה לאורחי השכונה, וכן אינו עונה על דרישות בטיחות ואף עלול להוות סכנת חיים של ממש.</p>
<p>עמדת מגישי התוכנית:</p> <p>בגרסה המתוקנת של התוכנית לא נעשו שינויים ביחס לרוחב שביל 229 מול מגרש המתנגד 1760. הכביש הורחב ככל הניתן מבלי לפגוע בבניינים קיימים.</p>
<p>התייחסות צוות הות"ל:</p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות. אין הצדקה תנועתית להרחבת השביל במקטע המערבי ויצירת דרך נוספת המקבילה לדרך 100 מדרום.</p>
<p>המלצות החוקר:</p> <p>לדחות את ההתנגדות. אכן, המבנה במגרש 3297 נבנה על דרך מאושרת באופן שגורם לעיוות של הדרך במפגש השבילים בין תאי שטח 229 ו-276. מהסבר צוות התכנון ומקומפילציה עם המצב המאושר שהוצגה בפני למדתי כי השבילים הורחבו עד כמה שרק ניתן ובאופן שנותן מענה לנגישות לכלל המגרשים, שוכנעתי שלא נדרשת הוספת דרך נוספת למערך הדרכים.</p>

<p>תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי</p>							
<p>מס' התנגדות: 68</p>		<p>תאריך שימוע: 08/12/2019</p>					
<p>המתנגדים: מוחמד סלים ג'אמל</p>							
<p>המייצג: עו"ד ג'ודהאא אבו אלמוהנד</p>							
<p>פרטי השטח:</p> <table border="1"> <tr> <td>גוש: 12176</td> <td>חלקה: 24</td> <td>שטח חלקה רשום: 27,063 מ"ר</td> <td>מס' תא שטח: 1831, 1832</td> </tr> </table>				גוש: 12176	חלקה: 24	שטח חלקה רשום: 27,063 מ"ר	מס' תא שטח: 1831, 1832
גוש: 12176	חלקה: 24	שטח חלקה רשום: 27,063 מ"ר	מס' תא שטח: 1831, 1832				
<p>עיקרי ההתנגדות:</p> <p>רישום זכויות:</p> <p>זכויות המתנגד טרם הוסדרו בטאבו. רשומות על שם אמו המנוחה.</p> <p>אחוז הפרשה גבוה לצרכי ציבור:</p> <p>למתנגד הועברו זכויות בעסקת מותנה שהיו בבעלות אמו המנוחה. לטענת המתנגד העסקה דווחה כדין. המתנגד טוען כי חישוב ההפרשות מבוסס על שטח של 3820 מ"ר בעוד המתנגד טוען לבעלות בזכויות של 5412 מ"ר. בנוסף, המתנגד מתנגד להפרשה של 32% אשר אינה מוצדקת. לטענת המתנגד הדרך המתוכננת מדרום למגרש אינה ברת ביצוע בשל הפרשי גובה.</p> <p>מיקום דרך:</p> <p>המתנגד טוען כי מיקום דרך המתוכננת מדרום למגרשי התמורה הדרומיים פוגעת באפשרות מימוש זכויות בניה. המתנגד מציע חלופה להסיט את הדרך דרומה וברוחב קטן מ-12 מטר כפי שמופיע במצב המופקד. הציר משרת את מגרשים: 1830-1834, 1827, 1844, 1836, 1823.</p> <p>גודל מגרש תמורה:</p> <p>המתנגד טוען כי יש להגדיל את מגרשי התמורה שהוקצו הואיל ולטענתו ההפרשה מחלקתו הייתה ביתר. עוד מבקש המתנגד לפצל את אחד ממגרשי התמורה לשלושה מגרשים עצמאיים.</p>							

עמדת מגישי התוכנית :

מציעים לקבל את ההתנגדות בחלקה.

רישום זכויות :

נערכה בדיקה נוספת של נסח הטאבו ולא נמצאו אסמכתאות התומכות בשינוי רישום הזכויות. להתנגדות לא צורפו מסמכים התומכים בטענה. מציעים לדחות ההתנגדות.

מיקום דרך והתווייתה :

מוצע לדחות את ההתנגדות. הדרך המתוכננת (תא שטח 91) ברת ביצוע. מצויה בשיפוע של כ-7% ומתוכננת בהתאם לתקן משרד התחבורה.

הפרשות :

ההפרשות לצרכי ציבור בתוכנית מבוססות על פרוגרמת התכנון לכלל התוכנית. ההפרשות מבעלי זכויות פרטיים הינה אחידה, כ- 32% ועל כן מוצע לדחות ההתנגדות.

חלוקה מחדש של מגרשי התמורה :

מוצע לקבל את ההתנגדות ולבצע חלוקה מחדש של מגרשי התמורה והשבילים בחלקה לבקשת המתנגד.

התייחסות צוות הותמ"ל :

מציעים לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת מגישי התוכנית ביחס לחלוקה מחדש של מגרשי התמורה ולדחות יתר הטענות.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים :

מבוקש 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.

המלצה סופית :

לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין חלוקת מגרשי התמורה בהתאם להצעת מגישי התוכנית. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106 תואמים את המלצתי לעניין התאמת מגרשי המתנגד.

לא מצאתי לנכון לקבל את ההתנגדות המתנגד לעניין ס' 1, 2 ו-3 :

לעניין רישום הזכויות בטבלאות ההקצאה והאיזון – הדבר נעשה עפ"י נסח טאבו. ראו לעניין זה בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3. בדיקה נוספת העלתה כי לא נפל פגם ברישום.

לעניין הדרך – הדרך היא חלק ממערכת רחובות חדשה אשר נועדה לשרת את שטחי הפיתוח החדשים במזרח התכנית. אינני מקבל את הטענה כי התווייתה תפגע במימוש זכויות הבניה במגרשי התמורה. כמו כן, לא הוכח בפניי כי החלופה להסיט אותה דרומה ולהצר את מידותיה תתרום יותר למערכת הרחובות באזור.

לעניין הצורך בהפרשה אחידה של 32% – ראו התייחסותי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 1.

התנגדות לפי 106 ב'

תאריך שימוע: 05/11/2020

מס"ד בותמ"ל: 54

עיקרי ההתנגדות :

המתנגד מלין על כך שעפ"י המצב המוצע, מגרש 1834 פולש לשטח המוחזק על ידו ומרוחק כעת כמטר אחד בלבד מסלון ביתו שבמגרש 1832. בנוסף, קיים במגרש 1832 מבנה בשלבי בנייה הנמצא בתחום שביל ובקרבת דרך ראשית לפי מצב מוצע. אישור התוכנית במתכונתה יחייב הריסת חלקים מהמבנה. מבוקש שינוי גבולות מגרשים כדי למזער פגיעה במבנה קיים ולמקסם בניה למבנה החדש. מבקשים להרחיב קטע שביל בצד המערבי של המגרש.

לאורך גבול החלקה המקורי מצפון למגרש 1831 נבנה קיר תומך. לפי הצעת התכנון, יגדלו זכויות המגרש ע"י הוספת שטח מצפון לקיר התמך על חשבון השביל. המתנגד מבקש להחזיר את המגרש לגבולותיו המקוריים משום שאין לו דרך לנצל את השטח מצפון לקיר התמך.

עמדת מגישי התוכנית:

מגרשים 1831 ו-1832 רשומים על שם אימו המנוחה של המתנגד. גבולות המגרשים סוכמו בישיבה עימו, וכן נלקח בחשבון המבנה הנוסף. מוצע לבצע עדכון גבול בשטח דרומי בהתאם לקו בנין ומבנה חדש. המבנה יכלל במלואו בתוך תא שטח 1832. איזון השטחים יישמר ואף מגרש לא יצא בחוסר. מגרש 1831 – מוצע לבצע עדכון גבול בהתאם לגבול חלקה ותוספת שטח בגבול מגרש מדינה (מס' 1834).

התייחסות צוות התמ"ל:

מוצע לתקן את הגבול הצפוני של מגרש 1832 ולהרחיקו מהבינוי הקיים ללא פגיעה בהיקף השטח ושווי של מגרש 1834 שבעלות המדינה, ולהתאים את הגבול הצפוני של מגרש 1831 לקיר התמך. מוצע לדחות את הבקשה להתאמת מגרש 1832 ליסודות שנבנים בו מדרום. הרשות המקומית התחייבה לאכוף עבירות בנייה בתחום התכנית במהלך הכנתה.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. מוצע לקבל את שינוי הגבול בין מגרש 1834 לבין מגרש 1832 ואת השינוי בגבול מגרש 1831 עם השביל במגרש 248, זאת כפי שהוצג בפני בסקיצה שהוצגה בשימוע למתנגד (המצ"ב **כנספח 12**), זאת בכפוף לשמירת שטחים המצרפי של מגרשי המתנגד והמדינה בטבלאות ההקצאה והאיזון וללא שינוי ביתר המגרשים בחלקה. מומלץ לדחות את הבקשה לשינוי גבולותיו הדרומיים של מגרש מס' 1832 לצורך הכללת מבנה שנבנה ללא היתר כדין במהלך הכנת התוכנית.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 48 | תאריך שימוע: 02/12/2019

המתנגדים: מוסטפא, מוחמד, מחמוד, אחמד שירף דאר מולחם

המייצג: עו"ד אבו עקל סאלח

פרטי השטח:

גוש: 12167	חלקה: 11	שטח חלקה רשום: 4,439 מ"ר	מס' תא שטח: 601
גוש: 12166	חלקה: 24	שטח חלקה רשום: 13,333 מ"ר	מס' תא שטח:

עיקרי ההתנגדות:

אין התייחסות בתוכנית לבעלי הזכויות בחלקה 11 למרות שבתוכנית הופרש שצ"פ ועל כן אין היגיון שלא לכלול את החלקה בחישוב הזכויות.

לטענת המתנגדים סוכם בישיבה שהתקיימה עם הצוות והמועצה כי הזכויות בחלקה 11 יועברו למגרשים 601, 602, 603, 604 (חלק) וזאת ללא גריעה נוספת מזכויותיהם בחלקה 11, זאת עקב הפגיעה בחלקה שנגרמה כתוצאה מהפרשה לטובת כביש מס' 6513 (כביש קציר).

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהכין עבור המתנגד תאי שטח 601, 602, 603 ברצף אחד ובכך לקבל את ההתנגדות לעניין הקצאה של שטח לא רציף.

הקצאות בתוכנית הן רק על החלק המשתתף באיחוד וחלוקה בעוד שהפקעות עבר לא נלקחות בחשבון. חלק החלקה המשתתף באיחוד וחלוקה הוא 2222 מ"ר, כך שלמתנגד נקבע תא שטח 601 ששטחו 1519 מ"ר.

בחלקה 24 נקבעו שני תאי שטח במתחם א' 602 ו-603 וכן 7 תאי שטח במתחם ב'. יש לציין כי ידועה מחלוקת משפטית לגבי הזכויות הרשומות בחלקה 24 – לטענת משפחת מרעי התקיימה בחלקה זו עסקה עם קק"ל שלא נרשמה.

התייחסות צוות הותמ"ל:	
מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה כפי שהוצע על ידי מגישי התוכנית.	
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:	
יש לבחון עדכון שטח מגרשים 601-603 על פי זכויות המתנגדים באזור התעסוקה בחלקות 12166/24, 12167/11.	
המלצה סופית:	
לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התוכנית. לפי התוכנית המתוקנת שפורסמה לפי סעי' 106ב', בוצע איחוד של חלקה 11 גוש 12167 וחלקה 24 גוש 12166 בטבלאות ההקצאה ועדכון שטחי המגרשים באופן שתואם את המלצתי.	
התנגדות לפי 106 ב'	
מס"ד בותמ"ל: 73	תאריך שימוע: 05/11/2020
עיקרי ההתנגדות:	
המתנגדים חוזרים ומבקשים להכליל את גו"ח 12167/11 בטבלת האיזון וההקצאה של התוכנית המוצעת.	
עמדת מגישי התוכנית:	
החלקה מופיע בטבלת האיזון: חלקה 11 נכללת בתוך האיזון וההקצאה יחד עם חלקה 24 בגוש 12166, כיוון שהבעלים משותפים. למתנגדים הוקצה מגרש יוצא 601 לאחר הפרשה של 32%.	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.	
המלצות החוקר:	
לדחות את ההתנגדות. ניתן מענה להתנגדות שהוגשה כבר בשלב ההפקדה הראשון. בפרסום לפי 106ב', חלקה 11 גוש 12167 אוחדה עם חלקה 24 גוש 12166 בטבלאות האיזון וההקצאה. מכאן שדרישות המתנגדים נענו בחיוב זה מכבר.	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 79		תאריך שימוע: 08/12/2019	
המתנגדים: מוניב אברהים יונס			
המייצג: בעצמו			
פרטי השטח:			
גוש: 12177	חלקה: 14	שטח חלקה רשום: 12,085 מ"ר	מס' תא שטח: 1330, 1323
עיקרי ההתנגדות:			
מבוקש להקטין את ההפרשות בחלקה שבבעלות המתנגד. כמו כן, החלקה לא נרשמה בטבלאות ההקצאה והאיזון.			
עמדת מגישי התוכנית:			
מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. מוצע לתקן את גודל המגרשים אשר יוכנו לטובת המתנגד בהתאם לזכויותיו עפ"י נסחי טאבו: מגרש מס' 1330 ומגרש 1323 בשטח כולל של 962 מ"ר.			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:			

יש לבחון התאמת שטח מגרשים 1,330, 1323 בהתאם לזכויות המתנגד לאחר הפרשה של 32%.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולעדכן את גודל המגרשים שהוכנו לטובת זכויותיו של המתנגד עפ"י נסח טאבו. לדחות את הטענות כנגד הפרשה אחידה של 32% והבקשה לשיוך הזכויות בטבלאות האיזון – ראו התייחסותי לנושא בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 1. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106 תואמים את המלצתי לעניין התאמת מגרשי המתנגד.

התנגדות לפי 106 ב'

מס"ד בותמ"ל: 91 | תאריך שימוע: 05/11/2020

עיקרי ההתנגדות:

למתנגד זכויות על שטח של 7 דונם בחלקה הנדונה. המתנגד עותר לתיקון טבלאות ההקצאה והאיזון באמצעות הקצאת מלוא זכויותיו במגרשים הבאים על שמו: מגרש מס' 468 בשטח של 1329 מ"ר, מגרש מס' 615 בשטח של 1327 מ"ר, מגרש מס' 658 בשטח של 1326 מ"ר, מגרש מס' 550 בשטח של 1324 מ"ר, מגרש מס' 453 בשטח של 1332 מ"ר ומגרש מס' 956 בשטח של 1219 מ"ר. ההקצאה הנדרשת הולמת את רוח התוכנית, הוראות חוק התכנון והבנייה לרבות האופן שיש לערוך את טבלאות האיזון וההקצאה עפ"י התקן השמאי המחייב.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע שינוי בפריסה בהתאם למענה שניתן להתנגדות של עירון ולבצע עדכון טבלת זכויות בהתאם להסכמי מכר חדשים שהתקבלו. כן מוצע עדכון תשריט חלוקת מגרשי התמורה בהתאם לטבלת זכויות הבניה ולפי מספר בעלי הזכויות בקרקע. מוצע עדכון מגרש מבנים ומוסדות ציבור תא שטח 807 בהתאם לעריכה מחודשת של מגרשי הבינוי בחלקה לאחר הפרשה של 32%.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות. לא נעשה שינוי בפריסת המגרשים והשבילים בחלקה בנוסח שפורסם לפי סעי' 106 ב'. הדבר גם לא נדרש מתוקף החלטת הביניים.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 73 | תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדים: מוחמד בסאם עקל

המייצג: עו"ד מוחמד סובחי, עו"ד אבו עקל סאלח

פרטי השטח:

גוש: 12177	חלקה: 1	שטח חלקה רשום: 20,439 מ"ר	מס' תא שטח: 1301-1304
------------	---------	---------------------------	-----------------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגד מחזיק ומשתמש בחלקו היחסי במגרשים 1301, 1302, 1303, 1304. לא ברור למתנגד מי מחזיק בזכויות במגרשים בנוסף למתנגד (הזכויות הוקנו במושעא). במידה ויוקצה לו מלוא השטח יטען שאחוז ההפקעה משטחיו עולה לכדי 48%. כמו כן, הצעת הותמ"ל לא לקחה בחשבון את הסכם החלוקה הפנימי בין בעלי הזכויות. יש לעדכן זכויות בהתאם לתשריט שצורף להתנגדות.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות ולהתאים לזכויות המתנגד אחרי הפרשה של 32% לצורכי ציבור את מגרשים 1301 ו-1304.

התייחסות צוות הותמ"ל:	
מציעים לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית.	
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:	
יש לבחון עדכון שטח מגרשים 1301, 1304 על-פי זכויות המתנגד לאחר הפרשה של 32%.	
המלצה סופית:	
<p>לקבל את ההתנגדות בהתאם להמלצת צוות התכנון. בתוכנית המתוקנת שפורסמה לפי סעי' 106ב', בוצעה חלוקת מגרשי מגורים ושטחים ציבורים בהתאם לניתוח זכויות לאחר הפרשה של 32% מהשטח המשתתף ולמתנגד הותאמו 2 מגרשים (1301 ו-1304) בהיקף זכויות של 652 מ"ר. התיקונים תואמים להמלצותיי ויושמו במסגרת הפרסום מחדש לפי סעיף 106ב'.</p>	
התנגדות לפי 106 ב'	
מס"ד בותמ"ל: 27	תאריך שימוע: 08/11/2020
עיקרי ההתנגדות:	
<p>למתנגד הוקצו בתמ"ל 1061 מגרשי תמורה 1301 ו-1304, שטח של 651 מ"ר לאחר הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של 32%. לטענת המתנגד, במגרשים אלו, עולה ההפרשה לצרכי ציבור על 32% ובפועל חסר שטח בהיקף 30 מ"ר למגרשי התמורה. המתנגד מבקש כי השטח החסר יצורף למגרשי התמורה שלא יפחתו מ-680 מ"ר.</p> <p>לטענת המתנגד, המתכנן הפריש לצרכי ציבור בשיעור מופחת מ-32% ממגרש 1393 וממגרש 1334.</p> <p>לטענת המתנגד, קווי הבניין שנקבעו במגרשים 1301 ו-1304, כפי שהוגדרו בתמ"ל 1061, יקשו על הקמת מבנים בצורה מיטבית. המתנגד מבקש קווי בניין בעומק 2 מטרים ומבלי לפגוע בזכויות הבנייה.</p>	
עמדת מגישי התוכנית:	
<p>לעניין שטחי התמורה והיקפי ההפרשה בחלקה – מוצע לדחות את ההתנגדות. השטח המשתתף באיחוד והחלוקה אינו שווה לשטח החלקה, דהיינו, החלקה לא נכנסה במלואה מכיוון שיש הפרשה קודמת. על כן, התחשיב נעשה לפי שטח משתתף. השטח המשתתף נקבע באחוז שווה לכל המשתתפים בחלקה (הפרשה של 32 אחוז). השטח המשתתף היחסי של המתנגד מגיע ל- 956 מטר. לאחר ההפרשה נותרים 650 מטר ולפיכך הותאמו לו שני המגרשים.</p> <p>לעניין קווי הבניין וניצול זכויות הבניה – אין מניעה להביאן לכדי מימוש. נוסף על כך, מכיוון ששני המגרשים בבעלות המתנגד, אין שום מניעה להצמיד את קו הבניין כדי לייצר מגרש דו-משפחתי.</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית.	
המלצות החוקר:	
<p>לדחות את ההתנגדות. לא נפל גם בתחשיב הזכויות שהוקצה למתנגד. כמו כן, התרשמתי כי אין מניעה לנצל את זכויות הבניה במגרשים שהותאמו לצרכיו. לעניין החשיבות שבשמירה על קווי בניין והאפשרויות לחרוג מהם ראו בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 2.</p>	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות: 70		תאריך שימוע: 08/12/2019	
המתנגדים: עמאד אגבאריה			
המייצג: עו"ד אגבאריה נאדין			
פרטי השטח:			
גוש: 12177	חלקה: 2	שטח חלקה רשום: 19,058 מ"ר	מס' תא שטח: 1513

עיקרי ההתנגדות:	
המתנגד הוא בעל זכויות בחלקה בהתאם להסכם מכר ובנסח הטאבו. מבקש שזכויותיו בחלקה יירשמו על שמו בטבלאות האיזון. הקרקע המוחזקת על ידו לא משתתפת בתחום האיחוד והחלוקה והמתנגד מבקש לשמור על זכותו להתנגד בהמשך לעניין איחוד וחלוקה ככל שלא ירשמו מלוא זכויותיו בקרקע.	
עמדת מגישי התוכנית:	
מציעים לקבל את ההתנגדות בחלקה. הרישום בטבלאות האיזון נעשה על פי נסח הטאבו בלבד. המתנגד הוא בעל זכויות רשום בנסח בחלק יחסי מהחלקה. מוצע להתאים את מגרש תמורה מס' 1513 בשטח של כ- 456 מ"ר בהתאם לזכויותיו.	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
מציעים לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת מגישי התוכנית.	
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:	
יש לבחון עדכון שטח מגרש 1513 בהתאם לזכויות המתנגד לאחר הפרשה של 32%.	
המלצה סופית:	
לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת מגישי התוכנית. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי.	
התנגדות לפי 106 ב'	
מס"ד בותמ"ל: 78	תאריך שימוע: 08/11/2020
עיקרי ההתנגדות:	
המתנגד רכש זכויות על שטח בהיקף 670 מ"ר בעסקת רכישה מאת יורשי עבד אלג'אבר. מבדיקה שערך המתנגד, מגרש תמורה 1513 שהוקצה ליורשי עבד אלג'אבר רשום בפועל על שם מוחמד אבו רימה ולמתנגד לא הוקצו זכויות בהיקף מתאים.	
המתנגד מבקש להגדיל את השטח המוקצה לו מ-455 מ"ר ל-670 מ"ר ולעדכן את טבלאות ההקצאה והאיזון באופן שישקפו את העסקה שנחתמה בין הצדדים על מנת למנוע פגיעה קניינית בו.	
עמדת מגישי התוכנית:	
מוצע לדחות את ההתנגדות. כל החלקות בתחום התוכנית מוקצות במושעא לבעלים הרשומים. לרוב מוצעת חלוקה למגרשים בהתאם להתפלגות בעלויות. לעניין חלקה 2 - צוות התכנון לא הצליח להגיע למצב של שיוך מגרשים ולא ניתן לסמוך מספיק על המידע הקולקטיבי שנצבר על מנת להפיק תשריט שיוכים כפי שנעשה בחלקות אחרות. כאמור, לא הוגשה הצעה לחלוקה בשל ריבוי בעלים, אילוצים תכנוניים ופער בין רישום של הבעלויות והחזקה בפועל.	
מגרש 1513 הותאם לזכויות המתנגד לאחר הפרשה של 32% לצורכי ציבור.	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית.	
המלצות החוקר:	
לדחות את ההתנגדות. נחה דעתי כי היקף הזכויות שהוקצה למתנגד במגרש 1513 תואם את זכויותיו כנמצא בבדיקה שערכו המתכננים.	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות: 74	תאריך שימוע: 08/12/2019
המתנגדים: מוסטפא, איאד מחמוד, שכיב זוהיר מרעי (בעלי העסק מחלבת "אלכרם")	
המייצג: המתנגדים עצמם	

גוש: 12177	חלקה: 3	שטח חלקה רשום: מ"ר	מס' תא שטח:
------------	---------	--------------------	-------------

עיקרי ההתנגדות:**שימוש החורג מוצע:**

המתנגדים הם בעלי הזכויות המחזיקים בשטח של 3776 מ"ר מתוך החלקה מכוח רישום בפועל ובהתאם לצו ירושה. על הקרקע עסק קיים בעל היתר המחזיק ברישיון מתאים זה 13 שנים והכולל דיר צאן, מתבן, מכון חליבה ומחסן כלים. התוכנית מסמנת את מבנה הדיר, המתבן ומכון החליבה להריסה בתוך שנה מיום אישור התוכנית ובכך סותמים את הגולל על עסקי המחלבה.

לפי הצעת המתכננים, המחלבה תוכל להמשיך להתקיים בשימוש חורג עד 5 שנים. ההחלטה חסרת חשיבות שכן ללא מכון החליבה ומבנה הדיר אין למחלבה זכות קיום.

טבלאות האיזון:

לא ניתן ביטוי לקיומו של עסק חי ותרומת המחוברים למצב הנכנס. בחלוקת הזכויות היוצאות לא קיבלה עובדת הריסת העסק ביטוי כאשר "במצב הקודם" המחוברים תורמים לשווי באופן ברור.

הפסד כספי:

התוכנית תסב למתנגדים הפסדים ניכרים. המתנגדים מפנים לחו"ד שמאית אשר העריכה את שווי המחוברים על 3 מיליון ש"ח. לפיכך, המתנגדים דורשים זכויות בנייה נוספות מעבר לקיים, בשווי תמורת המחוברים, דהיינו 3 מיליון ש"ח.

עמדת מגישי התוכנית:**שימוש חורג:**

מזיעים לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. נערך סקר ריחות לדיר שבבעלות המתנגדים על בסיס סיור בשטח והרצת מודל ממוחשב בהתאם להנחיות יועץ הסביבה של הותמ"ל. נמצא כי הריח מטיל מגבלות המונעות היתרי בנייה בחלקים משמעותיים בתוכנית. המשך פעילות הדיר תהווה פגיעה קשה בזכויות התושבים באזורים המושפעים ותימנע מהם לממש את זכויותיהם, ולכן לא ניתן לאפשר את המשך פעילותו. מתוך הנחה שאין קיום למחלבה ללא הדיר, ניתן להכניס להוראות התוכנית כי המחלבה והדיר כשימוש חורג לשנה אחת ולעדכן את האיזון השמאי בהתאם – מזיעים לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולאפשר שימוש חורג לשנה הן למחלבה והן לדיר ולמחוברים.

ס' 2-3 – טבלאות האיזון וההפסד הכספי:

מזיעים לקבל את ההתנגדות באופן חלקי. שמאי התוכנית התייחס למחוברים והעריך את שוויים בהתאם לפרמטרים מקובלים, כולל עלות הקמה ריאלית ופחת. אין מחלוקת שיש לחשב את ערך המחוברים ולקבל בגינם ביטוי בזכויות בנייה ואז זכויות בקרקע. לאחר עדכון תחשיבים בהתאם לקיצור תקופת שימוש חורג, המלצת השמאי היא כי הפיצוי לבעלים ייעשה באמצעות הקטנת הפרשות לצרכי ציבור בשטחם מ-32% ל-17% כך שיתווסף להם מגרש תמורה בשטח 1 דונם. בנוסף יוגדלו זכויות הבנייה בכל המגרשים שלהם ב-30%.

התייחסות צוות הותמ"ל:**עסקי המחלבה ושימוש חורג:**

אין לאפשר את המשך פעילות הדיר במקביל להוצאת היתרי בנייה למגורים או מבני ציבור בתחום השפעת הריח (ראה מענה להתנגדות הועדה המקומית עירון בדו"ח הביניים).

בשים לב לעובדה כי הוצאת היתרי בנייה למגרשי המגורים בסביבת הדיר תחייב גם הוצאת אישור תוכנית בינוי ופיתוח (1: 500) בסמכות הוועדה המקומית – מוצע לאפשר את פעילות הדיר לעד שנה לאחר אישור תוכנית בינוי ופיתוח.

ס' 2-3 – טבלאות האיזון וההפסד הכספי :

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים :

יש לבחון שינוי שטחי המגרשים ככל שיוחלט על שינוי בהפרשות כפיצוי למחוברים.

המלצה סופית:

שימוש חורג :

לקבל את ההתנגדות בחלקה. נוכח העובדה כי חטיבת הקרקע הנדונה נמצאת ממילא בגבול התוכנית עם שטח חקלאי, אמליץ כי יינתן שימוש חורג למחלבה, למכון החליבה ולדיר למשך 5 שנים מיום אישור התוכנית, אלא אם כן יותרו ויחלו עבודות פיתוח באזורים הסובלים ממגבלות המונעות היתרי בנייה בגין הדיר, שאז יקוצר תוקף ההיתר למשך שנה אחת ממועד הוצאת היתר בנייה לעבודות הפיתוח.

גם לתוכנית מיטיבה מעין זו קיימות מגרעות, ובמקרה הנדון – אין ביכולתה לספק פתרון להמשך פעילות אחד העסקים שתוארו בפניי כמוצלחים והמשגשגים ביותר בערערה, כזה שמתהדרים בו בפניי מבקרים מן החוץ.

טבלאות איזון והפסד כספי -

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת צוות התכנון ומגישי התוכנית.

התנגדות לפי 106 ב'

תאריך שימוע: 08/11/2020

מס"ד בותמ"ל: 76

עיקרי ההתנגדות:

המתנגדים מחזיקים בחלקת המקור זכויות בהיקף 3,776 מ"ר. בבעלות המתנגדים מחלבה הכוללת מספר מבנים : דיר צאן, מתבן, מכון חליבה, מחסן כלים והמחלבה. בהתאם להוראות תוכנית תמ"ל 1061- הדיר, מתבן ומכון החליבה מיועדים להריסה שנה מיום אישור התוכנית. כמו כן אושר למחלבה שימוש חורג לתקופה של עד חמש שנים מיום אישור התוכנית. לטענת המתנגדים- לא ניתן לקיים את המחלבה ללא שאר הרכיבים המהווים שרשרת ייצור אחת.

טבלאות האיזון שצורפו לתמ"ל 1061 אינן משקפות את הנזק שייגרם למתנגדים. המתנגדים מבקשים שיוענקו להם זכויות נוספות בהתאם לשווי המחוברים – דהיינו, בסך של 3,000,000 ₪ (בהתאם לחוות הדעת השמאית שצירפו). המתנגדים טוענים כי הותרת התוכנית על כנה פוגע בעיקרון השוויון, מנוגדת לתקינה שמאית ואינה מפצה באופן הולם את המתנגדים בגין סגירת המחלבה בפועל.

במעמד הדיון, ביקשו המתנגדים למנות שמאי מכריע.

עמדת מגישי התוכנית:

לעמדת שמאי התוכנית, פחירי אבו ריא – בהתאם לשווי העסקאות המדווחות בהתאם לתקן השמאי, שווי המחוברים מוערך ב- 1.2 מיליון ₪.

לעמדת גב' בקי קאסם, בשם המועצה המקומית, מוצע לבחון בשנית שווי הזכויות והמחוברים בסיוע של שמאי הוועדה כדי להגיע לפתרון מוסכם עם המתנגד.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לשוב ולבחון את שווי המחוברים בעזרת שמאי הוועדה מר מוטי זייד.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. קיבלתי את חוות דעתו של שמאי הוועדה, מר מוטי זייד, לעניין שווי המחוברים בגו"ח 12177/3 לאחר שהלה ערך ביקור במקום בנוכחות שמאי התוכנית, מר פחירי אבו ריא, ושמאי המתנגדים, מר קעדאן

זיאד. בחוות דעתו, הגיע שמאי הוועדה למסקנה כי יש להעמיד את סך כל עלויות המחברים כבסיס להקצאת זכויות בנייה במצב יוצא בשווי ערך של 1.8 מיליון ₪. בחוות דעתו נשען שמאי הוועדה על שווי המחברים לבינוי בלבד, בין היתר, על-פי העקרונות הבאים:

אין מקום להוסיף רווח יזמי בבנייה עצמית שנבנתה ברובה לפני כ-13 שנה.

הובא בחשבון פחת של 2.5% לשני מבנים קשיחים ו-3% לגות.

המבנים והפיתוח נשארים בחזקת הבעלים במסגרת ההקצאה.

יש לאפשר את המשך השימוש הקיים למשך 5 שנים ללא חיוב בשימוש חורג, זאת בניגוד לחישוב שערך שמאי התוכנית.

מצאתי לנכון להמליץ לקבל את מסקנות שמאי הוועדה לכל העניינים שהציג בפניי ואת המסקנה לפיה יש להעמיד את שווי המחברים על 1,800,000 ₪.

בהמשך לכך אני מציע כי הרחבת ההקצאה לטובת המתנגד, אשר תוקצה בהלימה לפיצוי לפי שווי המחברים הנ"ל, תעשה על חשבון מגרש ביעוד מבני ציבור מס' 815. לאחר שבחנתי שוב את הפרוגרמה לצורכי ציבור אני סבור כי שלוש הכיתות למעון יום אשר הוצע למקמן במגרש זה, יוכלו לקבל מענה במסגרת אחד מהמגרשים המיועדים לצרכי ציבור, תוך שילובם במגרש לפי הנחיות התדריך להקצאת קרקע לצרכי ציבור.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 78 | תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדים: אחמד אבו שרקה ובנו סאמי אבו שרקה

המייצג: עו"ד זיאד אלשיך

פרטי השטח:

גוש: 12177	חלקה: 11	שטח חלקה רשום: 9,141 מ"ר	מס' תא שטח: 2152
------------	----------	--------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

הכרה בזכויות:

האב אחמד (להלן: "המתנגד") רכש מהימנותא שני מגרשים בעסקאות נפרדות. עסקאות אלו טרם נרשמו בטאבו מסיבות משפטיות (המתנגד מפנה לפסקי דין בנושא), בין היתר עקב המתנת בית המשפט לאישור התוכנית. בית המשפט העניק זכות קדימה לרכישה על ידי המתנגד. המתנגד גילה שזכויותיו לא נלקחו בחשבון ושהוא לא קיבל מגרש בנפרד וזכויותיו מפסק הדין לא הוכרו. על השטח המוחזק ע"י המתנגד הוא מגדל עצי זית וכן קיימת עליו רפת.

שמאות:

המתנגד מלין על הקביעות השמאיות שכפועל יוצא מהן מי שיבקש להוציא היתרי בניה יאלץ לשלם עבור החלקה שלו כאילו רכש אותה מחדש. מבוקש להקצות למתנגד ללא כל שיתוף עם האחרים - שטח של 1811 מ"ר.

זכויות בניה:

יש לתקן את זכויות הבנייה לזכויות בנייה ריאליות המתאימות למשפחה אחת במגזר הערבי. הזכויות שניתנו גבוהות מידי ומייקרות משמעותית את הקרקע ללא צורך.

תיקון הקצאה:

<p>לתקן את גודל המגרשים בהתאם לנתונים המעודכנים שסיפק המתנגד לעניין הרכב הבעלות בחלקה ולמחוק את שמו של יונס איברהים בהתאם לפירוט הזכויות המצורף להתנגדות. עוד מבוקש שמגרש התמורה ימוקם בגבולה הדרומי של החלקה.</p>	
<p><u>עמדת מגישי התוכנית :</u></p> <p><u>הכרה בזכויות :</u></p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות. נוכח המצב המשפטי, ישמרו כל המגרשים בחלקה בידי הימנותא על 80% כך שלא נפגעה זכות הראשונים. גם השטח בו זכה המתנגד יוקצה להימנותא כך שלא תהיה פגיעה בזכויותיו בהתאם לעסקאות שביצע במקרקעין ושטרם נרשמו על שמו.</p> <p><u>שמאות :</u></p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות - השמאות משקפת ערכי אמת ע"פ עסקאות ופרמטרים מוסכמים.</p> <p><u>זכויות בנייה :</u></p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות. זכויות הבניה במגרשים הוקצו באופן אחיד.</p> <p><u>תיקון הקצאה :</u></p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. מגרש 2152 יותאם לצורכי המתנגד בדרום החלקה ויירשם כאמור לעיל על שמה של הימנותא בטבלאות ההקצאה והאיזון.</p>	
<p><u>התייחסות צוות הותמ"ל :</u></p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לעמדת מגישי התכנית. מבדיקה נוספת שנעשתה נמצא כי המגרש שהותאם לצורכי המתנגד עומד בכללי הפרשה האחידה של 32%.</p>	
<p><u>המלצת החוקר בדו"ח הביניים :</u></p> <p>יש לבחון עדכון שטח מגרש 2152 וזכויות בניה בו על פי זכויות המתנגד לאחר הפרשה של 32% המגרש והקצאתו להימנותא. לצורך התאמת שטחים יש לבחון שינוי התוויית שבילים בחלקה.</p> <p><u>המלצה סופית :</u></p> <p><u>לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין מיקום המגרש, גודלו, ואופן רישומו בטבלאות האיזון על שם הימנותא. השינויים שנעשו במסמכים שפורסמו לפי 106 תואמים את המלצתי.</u></p> <p>לדחות את ההתנגדות לעניין ההשגות על אופן קביעת השווי השמאי. נחה דעתי כי צוות התכנון קבע את הערכים השמאיים כיאות. לא השתכנעתי כי היה מקום במקרה דנן לסטות מהפרמטרים שנקבעו בטבלאות האיזון לעניין קביעת השווי של המגרש. כמו כן, אמליץ לדחות את הטענה לעניין זכויות הבנייה. השתכנעתי כי אין מניעה לממש את מלוא הזכויות במגרש. היקפי הבניה נדרשים ליצירת ניצול יעיל של השטח ומענה לצורכי המגורים גם בטווח הארוך.</p>	
<p><u>התנגדות לפי 106 ב'</u></p>	
<p>מס"ד בותמ"ל : 3</p>	<p>תאריך שימוע : 08/11/2020</p>
<p><u>עיקרי ההתנגדות :</u></p> <p>לטענת המתנגדים, במענה להתנגדות המקורית שהגישו, הוקצה למתנגד אחמד אבו שרקה מגרש תמורה מס' 2152 בהתאם לזכויותיו ולאחר ניכוי הפרשות לצרכי ציבור. הסכמות אלו נעשו בעל פה במהלך הדיון.</p> <p>ביום 02/04/2020 התפרסם דו"ח הביניים, ובו התגלה כי תא שטח מס' 2152 הוקצה (ככל הנראה בטעות) לחברת הימנותא ולא למתנגד. המתנגד מבקש להקצות לו את תא שטח מס' 2152 ולהתאים את זכויות הבנייה בו ל-100%, כפי שזוכים במהלך דיון שמיעת ההתנגדויות המקורי.</p>	
<p><u>עמדת מגישי התוכנית :</u></p>	

מגרש זה הוקצה להימנותא בהתאם למצב המשפטי הקיים ולרישום בטאבו. ככל שיוסדר המצב המשפטי יזכה המתנגד במגרש מחב' הימנותא.
התייחסות צוות הותמ"ל: מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.
המלצות החוקר: לדחות את ההתנגדות. מגרש 2152 הותאם לזכויות המתנגדים כפי שהצהירו עליהן בדיון שהתקיים בפני. זכויות במגרש יירשמו על-שם הימנותא. לאחר הסדרת רישום הזכויות בטאבו יוכלו המתנגדים לממש זכויות במגרש שהותאם עבור אחמד אבו שרקה. לעניין זכויות הבניה במגרש ראו לעיל התייחסותי במענה להתנגדות בשלב ההפקדה.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי					
מס' התנגדות: 81	תאריך שימוע: 08/12/2019				
המתנגדים: מחמוד חוסין עקל ווגיה אברהים מוחמד מרעי					
המייצג: המתנגדים עצמם					
פרטי השטח:					
<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>גוש: 12177</td> <td>חלקה: 17</td> <td>שטח חלקה רשום: 5,981 מ"ר</td> <td>מס' תא שטח: 1270, 1271</td> </tr> </table>		גוש: 12177	חלקה: 17	שטח חלקה רשום: 5,981 מ"ר	מס' תא שטח: 1270, 1271
גוש: 12177	חלקה: 17	שטח חלקה רשום: 5,981 מ"ר	מס' תא שטח: 1270, 1271		
עיקרי ההתנגדות:					
<p>מחזיק במגרש 3/17 עפ"י חלוקה פנימית בחלקה. התוכנית מקצה לו שני מגרשים: 1270, 1271. לפי התוכנית, תתבצע הפרשה של שטח לאורך המגרש של המתנגד מצד מזרח ושטח שחוצה את החלקים ונכנס בין שני הבניינים. השטח מונע בנייה נוספת והוספת יח"ד שלישית. התכנית לא התייחסה לחלוקה הפנימית, לקירות הקיימים (בגובה 4 מטר) ולטופוגרפיה. השטח המתוכנן מונע כניסה סבירה לבתים בשל הפרשי הטופוגרפיה. למגרשים שטח קיים וראוי היה להתחשב בו. המתנגד צרף הצעה להסטת השטח.</p>					
עמדת מגישי התכנית:					
<p>מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה ולהעביר שטח בחלק המערבי של מגרש 1270 במקום בחלק הדרומי המהווה גישה למגרש 1271. יצוין שההקצאה למגרש 1271 היא בעודף בהתחשב במבנה קיים. לא ניתן לקבל את החלוקה שהוצעה על ידי המתנגד כיוון ששיעור הפרשה שם קטן בהרבה מהשיעור השוויוני בתכנית.</p>					
התייחסות צוות הותמ"ל:					
מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם לנימוקי מגישת התכנית וכפי שהוצג בדיון.					
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:					
<p>יש לבחון העברת שטח 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 של 32%.</p>					
המלצה סופית:					
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת המתכננים. במקום השטח החוצה את שני המגרשים (1270, 1271), הוצע שטח בתא שטח 340 ממערב למגרשים. כך עודכנו זכויות המתנגדים במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106 באופן שתואם את המלצתי.</p>					
התנגדות לפי 106 ב'					
מס"ד בותמ"ל: 7	תאריך שימוע: 08/11/2020				

עיקרי ההתנגדות:

התוכנית הקצתה למתנגדים 2 מגרשי תמורה 1270 ו-1271. לפי התכנון המוצע, בחזית מערבית של מגרשי התמורה שהוקצו למתנגדים, שביל רחב אשר לדעתם ישמש כחניון. לטענת המתנגד, הקצאת חניון במקום זה מונעת אפשרות הקמת בית שלישי, כפי שהמתנגד סבר לבנות.

על פי חלוקות פנימיות שנעשו בין הבעלים בחלקת המקור, למתנגדים זכויות בהיקף 1,040 מ"ר וזאת לאחר שהופרשו זה מכבר זכויות לטובת כבישים בשנות ה-90 מכיוון מזרח והפקעות לצרכי דרך מצפון בהתאם לענ/124. לטענת המתנגדים, תמ"ל 1061 אינה מתחשבת בחלוקה הפנימית בין הבעלים: לא קיימת התייחסות למיקום גדרות, להפרשות עבר לצרכי ציבור. כמו כן, מיקום מגרש החניה בפאה המערבית מחסלת את יתרת השטח שניתן לבנות עליו. המתנגדים מבקשים לצמצם את שביל החניה מכיוון מערב על מנת לאפשר בניית בית לבנם הנכה.

עמדת מגישי התוכנית:

לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין שינוי גבולות המגרשים והתאמתם למצב הפיזי בשטח. מוצע לדחות את הטענות לעניין היקף ההקצאה. לא ניתן לשחזר זכויות שהופקעו בתוכניות עבר.

התייחסות צוות הות"מ"ל:

מוצע לדחות את הטענה לעניין הקצאה בחסר ולקבל את ההתנגדות לעניין ההתאמה הנדרשת לגדרות וקירות במצב הקיים - ללא שינוי בהיקפי ההפרשה ובשווי ההקצאות.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש לבצע התאמה לגדרות ולקירות במצב הקיים תוך שמירה על שוויים המצרפי של המגרשים, ללא פגיעה במגרשים הגובלים, ושמירה על 32% הפרשה אחידה לצורכי ציבור. עוד אמליץ על שינוי גיאומטרי המגדיל את השטח הניתן לבנייה ומתבסס על הצעת המתנגד (אך לא מאמץ אותה במלואה כיוון שלא ניתן להוסיף שטח וצורת השביל המוצעת אינה סבירה). השינוי הגיאומטרי נעשה כדי למקסם את אפשרויות הבנייה בין שני המבנים הקיימים ולא לפגוע בכניסה הקיימת לבית. מצורפת **בנספח 2** ח' סקיצה שהוכנה על ידי עורכי התכנית לבקשתי.

לדחות את הטענה לעניין הרחבת השטחים שיוקצו למתנגדים, שכן לא ניתן לשחזר זכויות מהפקעות בתוכניות מאושרות – ראו התייחסותי לנושא בפרק המלצות הכלליות בסעיף 1.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 83 | תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדים: עבד אלוהאב מחמוד חבאב

המייצג: עו"ד מואיד כבהה, עו"ד זיאד אלשייך

פרטי השטח:

גוש: 12177	חלקה: 19	שטח חלקה רשום: 15,679 מ"ר	מס' תא שטח: 1351
------------	----------	---------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגד רכש זכויות בשטח של 653 מ"ר שרשומות על שם אביו של המוכר. לאחר הפרשה זכאי המתנגד לשטח של 468 מ"ר. התכנית פגעה בחלוקה הקיימת בפועל בין הבעלים; חלקם קיבלו הקצאה ביתר (לדוגמא: במגרשים 1313 ו-1314) שלא הפרישו. המתנגד מבקש להסיט את כביש 3 צפונה כדי להגדיל ולאזן את הזכויות שלו. עוד מבוקש לפצל את מגרשים 1353 ו-1354 כך שכל מגרש יהיה בגודל של 468 מ"ר.

עמדת מגישי התכנית:

מציעים לקבל את ההתנגדות בחלקה – ולערוך עדכון של גודל וצורת המגרשים בחלקה על סמך ניתוח זכויות ותשריטי חלוקה. כמופיע בסקיצה שהוצגה בדיון. עבור זכויות המתנגד מוצע להגדיר את מגרש 1351 בשטח של 448 מ"ר.

התייחסות צוות הות"מ"ל:

מציעים לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת מגישי התוכנית.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

יש לבחון עדכון פריסת שבילים ומגרשים ושטח מגרשים בחלקה 19 בהתאם לזכויות הבעלים השונים והפרשה של 32%.

המלצה סופית:

לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת המתכננים. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106 ב תואמים את המלצתי לעניין עדכון פריסת השבילים והמגרשים בחלקה 19. כן עודכן שטחו של מגרש 1351 ששויך למתנגד בהתאם לבדיקה שערכו המתכננים באשר להיקף הזכויות להן הוא זכאי.

התנגדות לפי 106 ב'

מס"ד בותמ"ל: 1 | תאריך שימוע: 08/11/2020

עיקרי ההתנגדות:

בשם יורשי המנוח אחמד עבדאללה חבאיב ז"ל, נטען כי חלוקת מגרשי התמורה והקצאת הזכויות בתמ"ל 1061 נעשו ללא הסכמת בעלי הזכויות ו/או המחזיקים בפועל כך שאינה עונה על מצב החזקה הקיים בפועל. המתנגדים מבקשים כי השמות המאוזכרים בטיוטת התוכנית המתוקנת ביחס לחלקיו של המנוח יימחקו ממנה, ואילו מספרי המגרשים יוותרו על כנם, כך שעם אישור התוכנית תתבצע חלוקה בהסכמה של בעלי הזכויות ו/או המחזיקים.

במעמד הדיון, ציין ב"כ המתנגדים כי המתנגדים מקבלים את הצעת שיוך המגרשים כפי שהוצגה לאחר ההתנגדות המקורית, וכי תשריט החלוקה מתאים למגרשים. מדובר על חלוקה פנימית שמבטאת את החזקה בפועל. נראה כי זה לא בא לידי ביטוי בתוכנית שהופקדה לפי סעי' 106 ב'.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לדחות את ההתנגדות. החלוקה המוצעת אושרה על ידי המתנגדים. אם המתנגדים יעבירו תשריט חלוקה מוסכם על הבעלים בהקדם, ניתן יהיה לדון בו, אחרת יאלצו לשנות זאת בעתיד במסגרת תוכנית חלוקה. מהנדס המועצה הבהיר כי במסגרת תוכנית שתוגש לוועדה המקומית, ניתן יהיה לשייך את המגרשים לבעלי הזכויות כפי שהם רואים לנכון. בינתיים ההסתמכות נעשתה על סמך הטבלה שהעביר עו"ד זיאד אלשייך מטעם המתנגדים.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. לא הוצג בפני תשריט חלוקה מוסכם על הבעלים בחלקה העשוי להוות בסיס לעדכון פריסת המגרשים באופן שיביא לידי ביטוי בצורה טובה יותר את רצונותיהם של בעלי הזכויות. שיוך המגרשים יכול להיעשות במסגרת תוכנית בסמכות ועדה מקומית בכפוף לכל דין.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 86 | תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדים: **אבו עקל שריף**

המייצג: **בעצמו**

פרטי השטח:

גוש: 12177	חלקה: 22	שטח חלקה רשום: 19,585 מ"ר	מס' תא שטח: 1384
------------	----------	---------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

מענה לצורכי ציבור:

התכנית החלופית שהציעה מחלקת ההנדסה לתכנון ובניה במועצה כפר ערערה במקום התכנית שהציעה צוות האדריכלים אינה עונה על צרכים של ציבור בגלל שהשטח החלקים הציבוריים כמו גן ציבורי וחניונים ציבוריים והוחלפו לחניונים אישיים לתוך מגרשים פרטיים אשר יהווה בעיות וסכסוכים.

מערכת דרכים בלתי יעילה:

הגרסה הראשונה שהוצעה בידי צוות אדריכלים עבדה על פי ההיגיון והנוחות בתכנון הכבישים והייתה מקובלת כי היו חיבורים בין הכבישים והצלבות. לפי התוכנית החלופית, נהג המעוניין להסתובב עם הרכב ולעשות פרסה או לשנות כיוון – זו משימה בלתי אפשרית משום שאין הצלבה בין הכבישים. נותרים רק כבישים מקבילים. אפשר לעיין בתוכנית החלופית של המועצה.

עמדת מגישי התכנית:

מענה לצורכי ציבור:

מוצע לדחות את ההתנגדות, כחלק ממערך תכנוני רחב בוצע רישות מקיף לכלל מגרשי המגורים בתחום תוכנית זו, במקביל לכך הוקצו שטחים לצרכי ציבור העונים לתקנים ומאפשרים פיתוח מיטבי לשכונות החדשות וחיבורם לגרעין הקיים.

מערכת דרכים בלתי יעילה:

מוצע לדחות את ההתנגדות. מערך הדרכים והשבילים המוצע מבוסס על תשתית קיימת מחד, ועל הרחבות ויצירת קישורים חדשים מאידך. פעולה זו מאפשרת ייעול המערכת במקביל להנגשה של המגרשים הקיימים והחדשים כאחד.

התייחסות צוות הות"מ"

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית.

אין המלצה במסגרת דו"ח הביניים.

המלצות החוקר:

מענה לצורכי ציבור:

לדחות את ההתנגדות. בבסיס התכנית עומדת פרוגרמה לצורכי ציבור שהיא חלק ממסמכי התכנית. הפרוגרמה מגדירה את הצרכים למוסדות הציבור ושטחי גינות פארקים. התוכנית נתנה מענה לצרכים כפי שהוגדרו בפרוגרמה והתחשבה בין היתר, במצב הפיזי הקיים בשטח ובמבנה הבעלויות.

מערכת דרכים בלתי יעילה:

לדחות את ההתנגדות. התכנית מציעה רשת רחובות מקושרים המייצרת שירות יעיל לתנועה ברכב, וכן מערך שבילים שתכליתו המרכזית היא לספק גישה למגרשי המגורים - ככל שהדבר מתאפשר בהתחשב באילוצי הבעלות, הבניה בפועל והטופוגרפיה. אני סבור כי התכנית מאזנת היטב בין האילוצים והצרכים כאמור לעיל. הדברים נכונים הן כלל והן בהתייחס למערך השבילים בקרבת מגרשו של המתנגד (מס' 1384).

התנגדות לפי 106 ב'

תאריך שימוע: 08/11/2020

מס"ד בותמ"ל: 2, 77

עיקרי ההתנגדות:

לטענת המתנגד – התוכנית המעודכנת במסגרת סעי' 106 ב' אינה תוכנית מיטיבה. בניגוד לתוכנית הראשונה שהוצגה, בתוכנית המעודכנת שטחי ציבור חיוניים כדוגמת גנים ציבוריים נגרעו לטובת מפרצי חניה הצמודים למגרשי התמורה. כמו כן, תוכנית הכבישים המעודכנת אינה עונה על צרכי התחבורה ותיצור רשת כבישים צפופה שאינה מחוברת כיאות לכבישים העיקריים של המתחם.

המתנגד חוזר על בקשתו בהתנגדות המקורית לעניין הכביש המצוי ממזרח למגרש התמורה. לטענת המתנגד, גדר בטון מזויין שהוקם בגובה 3 מטרים גורם נזק לכניסה לביתו עקב הפרשי הגבהים וכן משקל חומר המילוי בכביש המתוכנן עלול לפגוע בכניסה לביתו. בנוסף טוען המתנגד כי לא ניתנה התייחסות ראויה לפגיעה אפשרית ביסודות הבניין הקיים, דבר שיסכן את בני משפחתו. מיקום הגדר הקיימת במרחק 2 מטרים מכניסת הבית מאפשרת מרחק מינימום שיאפשר כניסת רכבי הובלה ומשלוחים.

עמדת מגישי התוכנית:

החלקה נדונה בזמן השימועים. בהתאם להמלצות הביניים של החוקר נערכו שינויים בפריסת המגרשים והשבילים בין היתר על יסוד תשריט חלוקה שהתקבל בהסכמה של כלל התושבים (חוץ ממגרש 1223). צוות התכנון קלט את התשריט, עיבד אותו ובחן שהכול מתקיים שם כראוי. בנוגע לגבולות מדויקים בתוך המגרש הספציפי - זה נתון להסכמות בין המתנגד לשאר השותפים בחלקה.

התייחסות צוות הותמ"ל:

לא ברורה הטענה בדבר היותה של התוכנית כזו שתוכננה מטעם המועצה שלא על דעת המתכננים. צוות התכנון והצוות המקצועי בותמ"ל עומד מאחורי התוכנית על כל פרטיה.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. המתנגד לקח חלק בהסכמות שהוגשו לצוות התכנון בתשריט חלוקה מוסכם בהתאם להמלצתי. לא ראיתי סיבה מוצדקת לסטות מן ההסכמות שהוגשו למתכננים. לעניין שטחי הציבור, ראו המלצתי להתנגדות בנוסח שפורסם להפקדה לפי סעי' 18 לחוק הותמ"ל. כמו כן, בדקתי את טענת המתנגד כי במסגרת התוכנית שפורסמה לפי סעי' 106ב קיימת הפחתה של שטחים ציבוריים פתוחים לטובת שבילים וחניות. אכן התכנית החדשה מציעה 144.9 דונם לשטח ציבורי פתוח לעומת 147.9 בתכנית הקודמת. אני סבור כי נוכח האילוצים הרבים שאיתם נאלצו המתכננים להתמודד, כגון התחשבות בתשריטי חלוקה וטופוגרפיה קשה, מדובר בפער זניח שאין בו כדי לפגוע ברמת השירות והפריסה של שטחי הציבור הפתוחים לרווחת תושבי דרום היישוב.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 87 | תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדים: עקל בסאם סלימאן

המייצג: המתנגד

פרטי השטח:

גוש: 12177	חלקה: 22	שטח חלקה רשום: 19,585 מ"ר	מס' תא שטח: 1223
------------	----------	---------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

הסטת דרך מתוכננת:

המתנגד מחזיק ומשתמש בחלק מהשטח במגרש 1223 בהתאם להסכם חלוקה עם יתר הבעלים המחזיקים בחלקה. התכנית מציעה דרך המותרת קו בניין אפס מביתו. נדרש להסיט את הדרך במטר אחד מזרחה לחלקת השכן שם יש מקום פנוי.

שינויים תכנוניים:

מול אחד מבתי סומן חניון מצד דרום מזרח שמשמש אותו בהיותו בעל 100% נכות. לטענתו החניון הנ"ל לא ישאיר מקום לחניה עבור הבן ויסב נזק. צורפה תכנית חלופית להתנגדות לפיה צומצמה הדרך בכדי לאפשר לדיירי הבניינים להשתמש במדרגות ממזרח ולהסתובב ליד הבית ברוחב מטר אחד. כמו כן תוכננו מגרשים 4א 5א כחניונים, מגרש 6א כמשחקה לילדים ו7א כהפקעה לשביל הקיים. על התכנית להתחשב בתכנית החלוקה הפנימית.

עמדת מגישי התכנית:

סעיפים 1 ו-2: מוצע לדחות את ההתנגדות – בתחום מגרש המתנגד קיימים מבנים בתכנית גבוהה אשר לא מאפשרים הפרשה בשיעור האחיד שנקבע בתכנית (32%). בשל כך, נקבעה הפרשה מופחתת על ידי הצמדת גבול המגרש למבנה הקיים. במסגרת תכנון מפורט של השבילים ניתן יהיה לקבוע גינון, מדרכות וכיו"ב בהתאם למצב בשטח. כמו כן ניתן יהיה לאפשר חניית נכים בצמוד למגרש המגורים.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות לגופה ולאפשר תיקון גבולות מגרשים במסגרת הפתרון הכולל לחלקה.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים:

יש לבחון הגדלת הפרשה לצורכי ציבור בהתחשב במבנים הקיימים.

המלצה סופית:

לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים. במסגרת פתרון כולל לחלקה מוצע עדכון המגרש והגדלה של הפרשה מהמתנגד ביחס לתשריט המופקד. הסדרת חניית נכה בסמוך לביתו של המתנגד תיעשה במסגרת תוכנית פיתוח לשבילים ולדרכים בחלקה.

התנגדות לפי 106 ב'

מס"ד בותמ"ל: 28

תאריך שימוע: 08/11/2020

עיקרי ההתנגדות:

לטענת המתנגד, יש להוציא מתמ"ל 1061 שטח בגודל 266 מ"ר המצויים בצידו הצפוני של המגרש שהוקצה למתנגד (הצמוד לדרך 109) ואשר לטענת המתנגד שייך לתכנית ענ/ 124. הואיל והשטח המדובר שייך לתוכנית מאושרת אחרת, אין מקומה של תמ"ל 1061 לגרוע מזכויות המתנגד ע"י הפרשת שטח זה לטובת צרכי ציבור, בייחוד כשמהמגרשים השכנים כלל לא בוצעו הפרשות. התוכנית המתוקנת פוגעת במיוחד בבית בנו החולה של המתנגד המצוי בחלקו הצפוני של המגרש. בהתאם לשינויים התכנוניים בתוכנית, לא נותר לבנו מקום לחניה ליד ביתו (על אף שמצבו הבריאותי הקשה מחייב זאת).

להתנגדות צורפה הצעת המתנגד לעניין הקצאת זכויותיו. עוד מבקש הוא להגדיל את אחוזי הבנייה במגרש שלו על מנת לנצל את זכויותיו במלואן.

עמדת מגישי התוכנית:

חישוב השטח שהוקצה לצרכי המתנגד מדויק, ולוקח בחשבון שטחים בתכנית המאושרת (חציו של המגרש בקרקע חקלאית ולא בשטח מאושר למגורים).

לגבי השביל והפריסה שלו – לא מוצדק לשנות את התשריט כיוון שיהיה בכך כדי להפר את העיקרון התכנוני למיקום הפרשות ככל הניתן בממשק המגרש הפרטי והשטח הציבורי. ההצעה של המתנגד נבחנה ונדחתה על ידי צוות התכנון.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות לעניין היקף שטח התמורה למתנגד. לא מצאתי פגם באופן חישוב שטחי התמורה להם זכאי המתנגד, למעט פער של 1 מ"ר בין שטח התמורה עפ"י זכויות המתנגד למופיע במסמכי התכנית. מוצע לאזן בזכויות. השטח ביעוד מאושר למגורים הובא בחשבון במסגרת התחשיב.

לדחות את ההתנגדות לעניין הבקשה לתוספת זכויות - לעניין זה ראו המלצתי בדו"ח הביניים והחלטות מליאת הותמ"ל ביום 02/04/2020 ו-15/07/2020 אשר הורו על קיבעת אחוז בניה אחיד של כ-150% במגרשי המגורים. אין מקום לשנות את התווית השביל כך שיחרוץ באופן מלאכותי מפרצים בין המבנים בתוך מגרש 1223 שהוקצה למתנגד. חנייה לנכה מוגבל בניידות אפשר כי תוסדר בשביל.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 92

תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדים: האתם אסעד עיסה**המייצג: המתנגד****פרטי השטח:**

גוש: 12177	חלקה: 23	שטח חלקה רשום: 20,210 מ"ר	מס' תא שטח: 1442
------------	----------	---------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

<p>שטח מגרש התמורה שהוקצה למתנגד בגודל 718 מ"ר. בפועל זכויותיו לאחר הפרשות 32% הן 1094 מ"ר. מבקש להרחיב את שטח המגורים שלו צפונה למגרש ביעוד שצ"פ / דרך נופית מס' 265. בשטח זה יש למתנגד מבנה שני בבעלותו.</p>	
<p><u>עמדת מגישי התכנית:</u></p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. שטח מגרש מס' 1442 יעודכן ל-939 מ"ר בהתאם למקסימום האפשרי בתכנון כולל של מערך החלקה. המבנה השני של המתנגד נמצא בתוך השטח המוגדל. יתרת השטח המגיע 96 מ"ר נוספה למגרשי אחריו.</p>	
<p><u>התייחסות צוות הותמ"ל:</u></p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להמלצת מגישי התכנית.</p>	
<p><u>המלצת החוקר בדו"ח הביניים:</u></p> <p>יש לבחון עדכון פריסת גבולות שבילים, מגרשים, ושטח מגרשים בחלקה 23 בהתאם לזכויות הבעלים השונים לאחר הפרשה של 32%.</p> <p><u>המלצה סופית:</u></p> <p>לקבל את ההתנגדות בהתאם להצעת מגישי התכנית. לאחר השימוע הראשון נערך בחלקת המקור ניתוח כולל של הזכויות על פי בעלות מקורית והשתלשלות עסקאות. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי לעניין עדכון פריסת השבילים והמגרשים בחלקה 23. כמו כן, בוצע עדכון בשטחו של מגרש 1442 בהתאם לזכויות המתנגד.</p>	
<p>התנגדות לפי 106 ב'</p>	
מס"ד בותמ"ל: 4	תאריך שימוע: 08/11/2020
<p><u>עיקרי ההתנגדות:</u></p> <p>לטענת המתנגד, ממגרש התמורה הופרשו שטחים ביתר: בעוד שגודל מגרש התמורה צריך לעמוד על 1094 מ"ר, בפועל הוקצה למתנגד מגרש בגודל של 939 מ"ר – חוסר של 155 מ"ר. המתנגד טוען כי ההפרשות לצרכי ציבור אינן אחידות וכי מחלק מבעלי הזכויות בחלקה 23 הופרש פחות מ-32%.</p> <p>התשריט המוצע לא עודכן בהתאם להמלצות החוקר בדו"ח הביניים.</p> <p>המתנגד מבקש להרחיב את שטח 265 על מנת לאפשר גישה למשאיות וספקים. הצד הדרומי של שטח 265 נחסם בחלקה 1260 ומונע המשכיותו ונוחיות כניסה לשביל. יש להסיט את מגרש תמורה 1260 מערבה על מנת לחבר שביל זה לכביש ראשי בצורה טובה יותר.</p>	
<p><u>עמדת מגישי התוכנית:</u></p> <p>ניתוח הזכויות המקור בחלקה זו אינו תואם את נסחי הטאבו במלואם בעקבות רישום ברוטו הכולל שבילים, מחד, ובעקבות מגרש מקור אשר נמכר לפני חלוקת הקרקע מהבעלים המקורי לארבעת האחים. על פי ניתוח נסח הטאבו ביחס לתשריט חלוקה חתום וביחס לחלוקת המגרשים בפועל על פי גדרות בנויות, צוות התכנון הגיע להבנה שיש פער בין השטח הרשום לבין השטח בתשריט החלוקה. ככל הנראה ההסבר הוא שחלק מהשטח הרשום על שמו של המתנגד משמש דרך פנימית שאינה חלק מהמגרש ואין בה זכויות. במאזן כולל, סך השטחים של השכנים אבו מסעוד סאמר, עאטף אסעד עיסא, חאתם אסעד עיסא, עקל סאמר וערל מג'אדלה פוראת, מתאזן בטבלה, והופרש סך של 32%. ככל שיש מחלוקת בנושא השטחים המגיעים למתנגד, מדובר במחלוקת בין שכנים אלו. קרוב לוודאי שהמחלוקת היא בין מגרש המתנגד והשכן מצפון (במגרש 1727) שם יש אי התאמה בין תשריט החלוקה ומיקום הגדר הבנויה. הסדרת השטחים בין שני השכנים יכולה להיעשות בתשריט חלוקה ללא השפעה על ייעודי קרקע.</p> <p>השטחים הותאמו ככל הניתן על פי הזכויות והמצב בשטח. בכל מקרה לא נוגע למתנגד ושכניו מהם הופרש יחד בדיוק 32%.</p> <p>בשים לב לאילוצים בשטח ביחס למבנה קיים ממזרח וגדר קיימת ממערב, רוחב הכניסה לשביל מדרום הוא 5 מ' - רוחב סביר. גם החיבור לצפון סביר. יש מקום לתמרון בחלק המרכזי של השביל.</p>	
<p><u>התייחסות צוות הותמ"ל:</u></p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות בכללותה בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.</p>	
<p><u>המלצות החוקר:</u></p>	

לדחות את ההתנגדות. התרשמתי כי קיים פער בין השטח הרשום לבין השטח הנקוב בתשריטי החלוקה (ככל הנראה לאור העובדה ששטחו של המתנגד משמש דרך פנימית). על כל פנים, מחלקה 23 הופרשו לצרכי ציבור סך כולל 32%, בהתאם להמלצתי בדו"ח הביניים. מוצע כי הסדרת הגבולות בין השכנים תעשה בתשריט חלוקה בסמכות הוועדה המקומית.

תכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות: 93 | תאריך שימוע: 08/12/2019

המתנגדים: עאטף אסעד עיסא

המייצג: עו"ד סאלח אבו עקל

פרטי השטח:

גוש: 12177	חלקה: 23	שטח חלקה רשום: 20,210 מ"ר	מס' תא שטח: 1305, 1446, 1400, 1727
------------	----------	---------------------------	------------------------------------

עיקרי ההתנגדות:

הפרשה ביתר:

למתנגד זכויות במגרש 1727. על אף שבוצעה הפקעה משטחו בתכנית ע/ן 124 לטובת דרך, התמ"ל מציעה הפקעה נוספת.

ביטול שביל (תא שטח 307):

המתנגד מבקש לבטל את השביל שממערב למגרש התמורה, שאין בו תועלת תכנונית וציבורית. הצורה של השביל חסרת היגיון תכנוני.

גידור בהתאם לחלוקה מוסכמת:

הגבול המזרחי של מגרש 1727 מתעלם מהחלוקה המוסכמת והגדרות בשטח. המגרשים הגובלים חודרים למעשה למגרש המתנגד.

מגרש 1305:

המגרש כולל בתוכו את מבנה השייך למתנגד שנמצא בחלקו הצפוני של המגרש. המגרש כולל את שני בעלים. מבוקש להפרידם מהחלק שלי. מבקש לשקול חלופה חדשה למערך השבילים בחלקה סביב המגרש כפי שמופיע בתשריט המצורף להתנגדות.

עמדת מגישי התכנית:

הפרשה ביתר:

מוצע לדחות ההתנגדות. לא ניתן לשחזר זכויות מהפקעה קודמת שכן זכויות בעלי הקרקע חושבו באופן דיפרנציאלי, כך שמיקום ההפקעה הקודמת אינו משפיע על השטח המשתתף בפועל.

ביטול שביל (תא שטח 307):

מוצע לדחות ההתנגדות. השביל נדרש כחלק מאיזון ההפרשות בחלקה והינו בעל חשיבות למערך השבילים באזור לרבות נגישות נדרשת לרחוב שמצפון.

גידור בהתאם לחלוקה מוסכמת:

מוצע לקבל ההתנגדות ולעדכן גבול מזרחי על פי גדר קיימת.	
מגרש 1305:	
מוצע לקבל ההתנגדות ולחלק את המגרש המקורי חולק ל-3 בהתאם לזכויות המחזיקים.	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
מוצע לקבל את טענות 3, 4 ולדחות את טענות 1, 2 בהתאם לעמדת מגישי התכנית.	
המלצת החוקר בדו"ח הביניים:	
יש לבחון עדכון פריסת שבילים, מגרשים ושטח מגרשים בחלקה 23 בהתאם למצב בשטח ולזכויות הבעלים השונים לאחר הפרשה של 32%.	
המלצה סופית:	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להצעת מגישי התכנית כך שהגבול המזרחי יעודכן לפי גדר קיימת ומגרש 1305 יחולק לשלושה מגרשים עבור בעלי הזכויות בהתאם לזכויותיהם, כשלמתנגד הוקצה מגרש 1305 הצפוני מבין השלושה (ס' 3 ו-4). השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי לעניין עדכון פריסת השבילים והמגרשים בחלקה 23.</p> <p>לדחות את ההתנגדות לעניין הפרשה ביתר מזכויות המתנגד. לא מצאתי שנפל פגם בחישוב שטחי התמורה למתנגד. לעניין ביטול שביל בתא שטח 307 (ס' 1 ו-2) – מקובלת עליי עמדת מגישי התכנית כי השביל נדרש כחלק מההפרשות בחלקה עפ"י אחוז הפרשה האחידה וכי יש בו תרומה של ממש לנגישות למגרשים ולקישוריות עבור הולכי הרגל בחלקה.</p>	
התנגדות לפי 106 ב'	
מס"ד בותמ"ל: 10	תאריך שימוע: 08/11/2020
עיקרי ההתנגדות:	
<p>בחלקת המקור קיימת דרך פנימית מוסכמת על בעלי הזכויות בחלקה, שלטענת המתנגד, תואמת את הטופוגרפיה ההררית של החלקה. התוכנית המוצעת מציעה מערך שבילים שבפועל יהיה קשה עד בלתי אפשרי לממשן, זאת תוך התעלמות מאותה דרך סלולה שקיימת זה למעלה מעשרים שנה. כמו כן, על פי התוכנית המוצעת, בקצה הדרומי של הדרך הקיימת מתוכנן מגרש תמורה מס' 1260, החוסם הלכה למעשה את הדרך הקיימת. המתנגד טוען כי ניתן לערוך שינויים תכנוניים בתוואי הדרכים, תוך היצמדות לדרך הקיימת, זאת מבלי לפגוע בשטח המופרש לצרכי ציבור.</p> <p>המתנגד צירף להתנגדותו הצעה חליפית לעניין חיבור שבילים. מצוין בהתנגדות כי כל השינויים המוצעים נעשים בתוך מגרשי התמורה של המתנגד, ללא השפעה לכאורה על זכויות בעלים אחרים בחלקה, תוך התאמות במגרש 812 (שטח חום) ושצ"פ דרומית למגרש תמורה 1397.</p>	
עמדת מגישי התוכנית:	
<p>לקבל את ההתנגדות בנושא יישור שביל בצפון מערב מגרש 1727 בלבד. מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין הזזת מגרש 1260 הפוגעת בגאומטריה של המגרש. כמו כן, צוות התכנון אינו רואה לנכון לקבל את הבקשה לשינוי מיקום המעבר המוצע לשביל בין מגרשים 1442, 1400 כיון שהמעבר בין המגרשים האלה צפוף מאוד. שני המגרשים מבונום כבר. מדובר במעבר שיכול לשמש הולכי רגל אך אינו נגיש לתנועת כלי רכב.</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
מוצע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בהתאם לעמדת צוות התכנון.	
המלצות החוקר:	
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. מומלץ לשנות הגיאומטריה בחלק הצפוני של הגבול המערבי של מגרש 1727 עם השביל בתא שטח 307 כפי שהוצע על ידי מגישי התכנית בשימוע (מצורפת השקופית שהוצגה בשימוע בנספח ט"ו) לא מצאתי צידוק תכנוני לקיום המגרעת בחלק זה של המגרש. תיקוני הגבול של מגרש 1721 עם שביל 307 יעשו תוך שמירה על השטח הכולל של המגרש</p>	

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס' התנגדות : 94	תאריך שימוע : 08/12/2019
המתנגדים : סאמר עקל, עקל מג'אדלה פוראת	
המייצג : עו"ד סאלח אבו עקל	
פרטי השטח :	
גוש : 12177	חלקה : 23
שטח חלקה רשום : 20,210 מ"ר	מס' תא שטח : 1464
עיקרי ההתנגדות :	
<p>למתנגדים זכויות בשטח נכנס של 707 מ"ר ו- 480 מ"ר נטו אחרי הפרשה לצורכי ציבור. השטח היוצא אחרי הפרשות הוקצה במגרש תמורה 1305. המגרש שמוחזק בפועל מגודר בקירות בטון בשל הטופוגרפיה התלולה כשהגבול המערבי מסומן ע"י קיר בטון. המתנגדים מבקשים להתאים את קו המגרש לתוואי הקיר, וכן לפצל ולשנות את צורת המגרש על מנת לאפשר ניצולו בצורה טובה ביותר. צורפה סקיצה המראה את השינוי המוצע.</p>	
עמדת מגישי התוכנית וצוות התכנון :	
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות. נערך בחלקה זו ניתוח כולל של בעלויות על פי בעלות מקורית והשתלשלות עסקאות. על בסיס ניתוח זה - מוצע תיקון גבול המגרש על פי תוואי גדר קיימת בשטח והפרדה לשלושה מגרשים. מגרש 1464 עבור זכויות המתנגדים בשטח של 455 מ"ר.</p>	
התייחסות צוות התמ"ל	
מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית.	
המלצת החוקר בדו"ח הביניים :	
יש לבחון פיצול מגרש 1305 ל-3 מגרשים, אחד מהם עבור זכויות המתנגדים.	
המלצה סופית :	
<p>לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית. השינויים שנעשו במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעי' 106ב תואמים את המלצתי לחלק את מגרש 1305 ולהקצות את המגרש התחתון (1464) למתנגדים בהתאם לזכויותיהם. יצוין כי צורתו של מגרש התמורה אינה חופפת לזו המבוקשת במסגרת ההתנגדות, וזאת בשל האילוצים התכנוניים והפיזיים בשטח.</p>	
התנגדות לפי 106 ב'	
מס"ד בותמ"ל : 49	תאריך שימוע : 08/11/2020
עיקרי ההתנגדות :	
<p>בבעלות המתנגדים זכויות בשטח של 707 מ"ר בחלקה. לאחר הפרשה של 32%, על זכויותיהם לעמוד בהיקף 480 מ"ר. בתכנית המוצעת, שטח מגרש התמורה עומד על 455 מ"ר בלבד. המתנגד מבקש להגדיל את מגרש התמורה ב-25 מ"ר החסרים באמצעות צמצום השביל ממזרח למגרש התמורה, בהתאם להצעה המצורפת להתנגדות.</p>	
עמדת מגישי התוכנית :	
<p>מוצע לדחות את ההתנגדות, שכן ניתוח זכויות המקור בחלקה זו אינו תואם את נסחי הטאבו במלואם בעקבות רישום ברוטו כולל שבילים מחד, ובעקבות מגרש מקור אשר נמכר לפני חלוקת הקרקע מהבעלים המקורי לארבעת האחים.</p>	
התייחסות צוות התמ"ל :	
מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.	
המלצות החוקר :	
<p>לדחות את ההתנגדות. קיבלתי את עמדת מגישי התכנית, כי בוצעה הפחתה למתנגדים בגין מכירה ראשונית של 16 מ"ר וכן הפחתה של 14 מ"ר נוספים בגין הפקעות קודמות (סה"כ 30 מ"ר), כך שלפני הפרשה אחידה של 32%, נותרו בידם מחלקת המקור 668 מ"ר. לאחר הפרשה אחידה של 32% זכאים לקבל מגרש בשטח 454 מ"ר.</p>	

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס' התנגדות : 29 תאריך שימוע : 01/12/2019

המתנגדים : יורשי המנוח עבד עווד מסארווה (מוחמד אבו שרקה ואח')

המייצג : עו"ד זיאד אלשייך

פרטי השטח :

גוש : 12177	חלקה : 39	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח : 1715
גוש : 12177	חלקה : 28	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח : 1427, 1404
גוש : 12177	חלקה : 37	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח :
גוש : 12177	חלקה : 36	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח :
גוש : 12177	חלקה : 29, 30	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח : 1259, 1428

עיקרי ההתנגדות :

טבלאות האיזון :

בין היורשים קיימים הסכמי חלוקה שלא אושרו בוועדה המקומית.

התכנית השאירה את הבעלים במושעא ולא התחשבה בחלוקה ביניהם. הדבר יקשה על הוצאת היתרי בנייה ויצטרכו להשיג הסכמת כל הבעלים. הטבלאות שהוגשו מסבכות עוד יותר את המצב הקיים.

חלקה 39 :

לא חלה התייחסות אליה בטבלאות האיזון ולא הוזכרה כלל על אף שחולקה למגרשים עם זכויות. בחלק מהחלקה חלה הפקעה כפולה לטובת דרך.

מבקשים לצמצם את רצועת הדרך ותוספת זכויות בנייה בשטח של 1715 מ"ר לטובת חיזוק המבנה נגד רעידות אדמה והתרת חניון תת קרקעי בתקנון.

חלקה 36 :

השביל המסומן בתא שטח 219 אינו מאפשר מעבר כלי רכב למגרש 1252. בשטח קיים בית. מבקשים להאריך את שביל במגרש 219 בכדי לשרת את מגרש 1252. כמו כן מבקשים שלא יינתנו היתרי בנייה למגרשים בחלקה 36 מבלי להסדיר את השביל והדרך על ידי הרשות המקומית.

מבקשים לרשום את מגרשים 1252, 1256, 1245, 1445 על שמו של המנוח עבד עווד בטבלאות האיזון בהתאם להסכם החלוקה הפנימי.

חלקות 28 ו-34 :

בחלוקה הפנימית שנערכה בין האחים כל אחד מקבל זכויות בחלקה 28 בעוד שבחלקה 34 אין להם זכויות.

מבקשים לרשום את החלקות 1427, 1404 על שמו של עבד עווד מוסרווה בגלל שהחלק שהופרש ממנו הוא גדול מהמקרקעין שהופרשו ממחמוד עבד מוסרוואה בשביל לשמור על ההסכמות. כמו כן, אין הפרדה בטבלאות ההקצאה והאיזון בין האחים במגרשים שנוצרו.

חלקה 37 :

אין הצדקה שבתא שטח זה יהיו 5 פארקים (428, 401, 434, 436, 426). מבוקש להפחית את הכמות וגודל השטחים.

תא שטח 267 :

מתנגדים לשביל המסומן מהסיבה שמשכפל את שביל 243. מדובר בשני שבילים מקבילים. השביל ללא מוצא.

צמצום רוחב שביל בתא שטח 243 :

מבקשים שהשביל המסומן בתא שטח 243 יצומצם ל-8 מטר ויאפשר את קיום השביל ופגיעה קניינית מופחתת. אין הצדקה לרוחב הזה.

חלקה 33 :

מתנגדים להקצות את מגרש 428 בשלמות לשטח ציבורי. תא השטח מכיל מעיין שהשתמשו בו האחים ומבקשים שיהיה ביעוד שטח פרטי פתוח.

עמדת מגישי התכנית :

טבלאות האיזון :

ככל שנמסרו לעורכי התכנית תשריטי חלוקה מוסכמים נעשה מאמץ ליצור תאי שטח בגודל מתאים לרישום עתידי. יחד עם זאת, כל ההקצאות בתכנית הן במושעא לכלל הבעלים הרשומים - רישום בנפרד ייעשה אחרי אישור התכנית. במקרה זה כל החלקות נותרו בהקצאה משותפת לשני האחים אולם חלוקת תאי השטח מהווה תשתית לרישום נפרד בהמשך.

חלקה 39 :

מוצע לדחות את מרבית ההתנגדות. החלקה אינה נכללת בתחום לאיחוד וחלוקה ואינה נכללת בטבלאות האיזון כיוון שלחלקה זו תוכנית מאושרת תקפה למגורים. מוצע לדחות את הבקשה לצמצום רוחב הדרך בצפון החלקה והרחבת מגרש 1715. דרך זו חיונית לצורך שיפור רשת הדרכים בצוואר בקבוק במרכז היישוב. יחד עם זאת מוצע לבצע את השינויים הבאים :

הסדרה מינורית לשביל קיים במזרח החלקה עקב בנייה בפועל (מגרש 222).

לבטל שביל בחלק הדרומי של החלקה שהוצג במהדורה המופקדת (מס' 257).

חלקה 36 :

מוצע לקבל את ההתנגדות ולעדכן גבולות תאי שטח ושבילים בהתאם לזכויות הבעלים השונים כולל הארכת שביל גישה 219 כדי לשרת מגרש 1252.

חלקות 28 ו-34 :

ראו התייחסות לנושא שיוכים במענה לוועדה מקומית עירון. בטבלאות האיזון הרישום לכל הבעלים הרשומים. במקביל נערך מסמך שיוכים בו מוצגת החלוקה בין האחים.

חלקה 37 :

לדחות את ההתנגדות - האזור כלל אינו משופע ב"פארקים". תאי השטח 426, 434, 436 הינם רצועות גינון מינימליות. בסקיצה המוצעת בוטל שצ"פ 434 והומר ברובו לשביל. הגן הציבורי המוצע בתא שטח מס' 394 ממוקם במקום מרכזי ונגיש, קרוב למסגד. הוא מוצדק מבחינה תכנונית כמוקד שכונתי חשוב.

תא שטח 267 :

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה - מוצע לקצר את השביל "התחתון" תא שטח 267.

צמצום רוחב שביל בתא שטח 243 :

ראה התייחסות לנושא שיוכים במענה לוועדה מקומית עירון. בטבלאות האיזון נרשמו כל הבעלים הרשומים. במקביל נערך מסמך שיוכים בו מוצגת החלוקה בין האחים.

חלקה 33 :

מוצע לקבל את ההתנגדות - המעיין הוא נקודת ציון משמעותית בערערה בעלת חשיבות תרבותית והיסטורית. הקצאת המעיין כשטח פרטי פתוח גם תבוא על חשבון מגרשים אחרים של המתנגדים ותפגע בקניינים - אבל ככל שזו בקשתם המתבססת על הסכמות העבר אין מניעה לקבל את ההתנגדות. לאור זה תוצא החלקה הנ"ל מתכנית איחוד וחלוקה וכל יתר חלקות המתנגדים אוזנו בנפרד.

התייחסות צוות הותמ"ל :

טבלאות האיזון :

מוצע לדחות את ההתנגדות – בהתאם לתקן 15 רישום בטבלאות האיזון יהיה על פי הרישום בטאבו בלבד.

חלקה 39 :

מוצע לדחות ברובה את ההתנגדות ביחס לחלקה 39 ולערוך את השינויים המוצעים על ידי מגישי התכנית.

חלקה 36 :

מוצע לקבל את ההתנגדות בכל הנוגע לשינוי מערך השבילים המבוקש בהתאם להמלצה של מגישי התכנית. עם זאת, מוצע לדחות את הבקשה להתנות מתן היתרי בנייה בביצוע השביל. ביצוע השבילים בתכנית צריך להיעשות בד בבד להוצאת היתרי הבנייה ואין להתנות בין הדברים.

חלקות 28 ו-34 :

מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין הרישום בטבלאות האיזון של המתנגדים ביחס לחלקות 1404, 1427. בהתאם לתקן 15 רישום בטבלאות האיזון יהיה על פי הרישום בטאבו בלבד.

חלקה 37 :

מוצע לדחות את ההתנגדות בקשר לדרישה להפחית את מספר הפארקים בחלקה 37 בהתאם לעמדת מגישי התכנית.

תא שטח 267 :

מוצע לקבל את ההתנגדות ביחס לקיצור שביל 267, זאת בשל העובדה כי מגרשי המגורים 1717, 1719 לא נכללים במתחם לאיחוד וחלוקה ומימוש השביל יצטרך להיות בדרך של הפקעה, ועל אף הפגיעה המסוימת שתהיה בכך לתנועת הולכי הרגל משב"צ 816 לכיוון מערב.

צמצום רוחב שביל בתא שטח 243 :

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית הן ביחס לרישום בטאבו כאמור בסעיף 1 לעיל ולמענה להתנגדות הועדה המקומית עירון, והן בהתייחס לבקשה לצמצום רוחב השביל. יש לאפשר שביל ברוחב המוצע שיאפשר גישה למגרשים, חניות ותנועת הולכי רגל ככל שהדבר מתאפשר.

חלקה 33 :

מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין הבקשה לקבוע את המעיין כשפ"פ – דווקא בשל העובדה כי מדובר באתר בעל חשיבות היסטורית ותרבותית בישוב יש לשמור על אופיו כשטח ציבורי ולאפשר לרשות המקומית להגישו בקלות לקהל הרחב.

המלצת החוקר בדו"ח הביניים :

יש לבחון שינוי במערך השבילים והשצי"פים בחלקה ושינוי שטחי מגרשים בהתאם לזכויות הבעלים תוך התחשבות, במידת האפשר, בתשריטי חלוקה מוסכמים.

המלצה סופית :

לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין הבקשות בקשר לחלקה 39, חלקה 36 וחלקה 33. צוות התכנון ייצר תאי שטח בגודל מתאים לרישום עתידי עבור המתנגדים בפרסום לפי סעי' 106ב באופן שתואם את המלצתי. לעניין חלקה 33 – הקצאת המעיין כשטח פרטי פתוח תבוא על חשבון מגרשים אחרים של המתנגדים. לפיכך, החלקה הנ"ל תוצא מתכנית איחוד וחלוקה וכל יתר חלקות המתנגדים יאוזנו בנפרד. לדחות את יתר סעיפי ההתנגדות בהתאם לעמדת המתכננים. ראו פירוט והנמקה בהתנגדות מחמוד עודד בעמוד 51.

לדחות את ההתנגדות ביחס ליתר הטענות שהועלו כדלקמן :

שיוך מגרשים בטבלאות האיזון – לעניין זה ראו התייחסותי בפרק המלצות הכלליות בסעיף 3.

הכנסת חלקה 39 לטבלאות האיזון וצמצום רוחב הדרך – על החלקה חלה תוכנית מאושרת תקפה למגורים. עוד אמליץ שלא לצמצם רוחב דרך חיונית ברשת הדרכים של היישוב.

אמליץ לדחות את הבקשה להתנות מתן היתרי בנייה בביצוע שבילים ותשתיות. ראו התייחסותי בנושא התניות במסגרת דו"ח הביניים בנספח 1 ובהתייחסותי להלן בהתנגדות לפי 106ב.

קיבלתי את עמדת המתכננים לעניין חשיבותן של רצועות הגינון בחלקה 37 והותרתן על כן.

התנגדות לפי 106 ב'

תאריך שימוע: 08/11/2020

מס"ד בותמ"ל: 72

עיקרי ההתנגדות:

חלקה 39 – שביל מס' 33 עובר בצפון מגרש 1715 שהוקצה לבנו של המנוח. שביל זה מתוכנן באופן שעולה על הכניסה לבית שהקים המתנגד ועל המחסן הצמוד לו. המתנגדים מלינים כי יש בכך כדי לפגוע בזכות בסיסית לצאת ולהיכנס הביתה, ודורשים כי המתכננים יציגו פתרונות נגישות הולמים.

חלקה 36 – א) הכניסה למגרשים 1252, 1254, ו-1445 נעשית כיום מהחניון של המסגד. העתקת השביל צפונה עלולה ליצור בעיות נגישות למגרשים הסמוכים כל עוד לא נסלל שביל מס' 219. המתנגדים מבקשים להתנות את הוצאת היתרי הבנייה במגרש 1247 בסלילת התשתיות. ב) המתנגדים מבקשים להחזיר את המצב לקדמותו ביחס לתא שטח מס' 1252 ולפצלו לשניים.

חלקה 28 – תא שטח 1374 מחולק לשניים בהתאם להסכם חלוקה בין יורשי המנוח. מחציתו האחת של המגרש בנוייה ואילו החלק הריק משוייך לעומר אבו שרקייה. בהתאם לתוכנית המתוקנת, בעוד שהשטח הבנוי נשאר כמות שהוא, נכנסו זכויותיו של עומר עם שטח של 1800 מ"ר ויצא ממנה עם 771 מ"ר בלבד (יותר מ-50%). המתנגדים מסיקים מכך כי מי שבחר לבנות – זכה, ומי שלא – נפגע. גרוע מכך, תוואי השבילים המוצע אינו מספק את הקישוריות והחיבוריות הנדרשת ואינו משרת את התושבים כאות.

חלקה 37 – בחלקה סומן פארק בתא שטח מס' 394 שגרר "טרנספר" של בעלי זכויות מחלקה זו. מבוקש להעתיק את מיקום הפארק למגרשי תמורה 1427 ו-1404 ובמקביל לייעד את שטח הפארק המתוכנן והשביל – למגורים. מאחורי בקשת הצרחה זו עומד רציונאל של מניעת מאבק שעלול להידרדר לסכסוך אלים בין השכנים שייאלצו להילחם כעת על זכויותיהם במיקום החדש שיוקצה להם. מבחינה תכנונית, אין בכך פגיעה בשצ"פ והתושבים יוכלו ליהנות מהפארק באותה מידה בדיוק.

חלקה 29+30 – אין הגיון תכנוני בשביל מס' 243 המתחיל במעיין (תא שטח מס' 428) ונמשך עד גבול מגרשים מס' 1428 ו-1259 (שביל שמתעבה ומצטמק לאורך מסלולו מ-7 ל-10 מ'). מבוקש להקטין את השביל שתאי השטח הנ"ל כך שיחזור לרוחבו המקורי. כמו כן, מבוקש שלא לאפשר מעבר כלי רכב בשביל זה שכן מדובר באזור פרברי שקט המוביל למעיין ויידרשו עבודות מילוי וחפירה רבות על מנת להכשירו ככביש (אם לכך ייועד).

עמדת מגישי התוכנית:

חלקה 39 – דרך מתוכננת חודרת למבנה קיים במגרש 1715 - המבנה לא הובא בחשבון במדידה אבל נמצא בתצ"א, החלקה נמצאת בשטח מאושר. מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את רצועת הדרך בהתאם לתכנון מפורט של הדרך בממשק עם המבנה הקיים. מדרכה ברוחב 2.5 מטר יכולה להישמר ללא עדכון רצועת חניה לאורך הדרך.

חלקה 36 – א) העתקת תשתיות ממגרש 1247 - השביל המתוכנן נותן מענה תכנוני מספק. העתקת תשתיות בכל התכנית תהיה חלק מתהליך הפיתוח. ב) הפרדת מגרשי מגורים 1251, 1252 - המגרשים מוזגו כדי לאפשר הסדרה לכל המבנים בתוכנית. מבנה דרומי בחוסר של 140 מ"ר בזכויות בניה בהתאם לגדר קיימת. גודל מגרש מינימלי צריך להיות 558 מ"ר. החלוקה עתידה להיות על קו אפס למבנה הצפוני.

חלקה 28 – הפרשה של 32% בהתאם לניתוח זכויות למגרש 1374. ככל שיש השגות לגבי הגודל של המגרשים היוצאים זה לא קשור לסך - כל שטח שמגיע. העניין יכול להיפתר בתכניות בסמכות מקומית או בתוכניות חלוקה.

חלקה 37 – הצרחה בין מגרש מגורים 1404, 1427 ושצ"פ 394 - הזכויות בחלקה נשמרות ומגרשי התמורה ממשיכים רצף מגורים של בעלי הקרקע. מיקום השצ"פ בקרבת מבני הציבור וצומת הדרכים מאפשר מרחב ציבורי נגיש ומגוון לתושבי השכונה.

חלקה 29+30 – הצרת רוחב שביל המגיע אל המעיין והגדלת מגרשי המגורים - כיוון שמדובר בהתערבות במרקם קיים, רוחב השבילים מאפשר שימושים נוספים מלבד צרכים ישירים של מעבר.

התייחסות צוות הות"מ"ל:

מוצע לקבל את ההתנגדות ביחס לחלקה 39 בהתאם לעמדת מגישי התכנית ולדחות את ההתנגדות ביחס ליתר החלקות.

המלצות החוקר:

חלקה 39 – **לקבל את ההתנגדות בחלקה** לעניין דרך מתוכננת חודרת למבנה קיים במגרש 1715. מומלץ לבצע תיקון ברצועת הדרך בממשק עם המבנה הקיים, כפי שהוצג בפני על-ידי המתכננים בדיון שנערך בפני (התיקון המוצע מוצג בנספח 2). מבידוקי, ניתן לקיים מדרכה ברוחב 2.5 מטר ללא עדכון רצועת חניה לאורך הדרך.

חלקה 36 – **לדחות את ההתנגדות.** א) התניית היתר בניה בשינוי מערך הדרכים ופריסת התשתיות – שינוי מערך הדרכים הינו חלק בלתי נפרד ממימוש התכנית בפועל וייעשה בד-בבד עם הכשרת המבנים הקיימים ורישוי המבנים החדשים; לעניין הנושא של העתקת התשתיות – מקובלת עלי עמדת מגישי התכנית כי אין מניעה לבצע את העתקת התשתיות מהשביל הקיים. ב) הפרדת מגרשי מגורים 1251, 1252 – קיבלתי את עמדת מגישי התכנית כי המגרשים מוזגו כדי להגדיל את ההיתכנות להסדרת שני המבנים שנבנו בתכנית גבוהה.

חלקה 28 – לדחות את ההתנגדות. שטח מגרשי התמורה (הכוללים את זכויותיו של מר עומר אבו שרקייה) חושב בהתאם לכלל זכויות הבעלים במתחם האיחוד והחלוקה לאחר הפרשה של 32%. ככל שישנה בעיה בצורת המגרש ושיוכם לבעלי הזכויות כחלק ממהלך של פירוק שיתוף עתידי – אלו יכולים להתבצע לאחר אישור התכנית.

כמו כן, אינני מקבל את הטענה לעניין הרחבת השביל והיתכנות הקמתו. מערך השבילים במתחם כולל שבילים רחבים שתכליתם לספק נגישות ברכב למגרשים מהרחבות הגובלים, ושבילים צרים במקומות שהתנאים הפיזיים חייבו זאת. במקרה דנן אין מניעה לספק שביל רחב המאפשר גישה ברכב והדבר אף מתיישב עם היקפי ההפרשה לצורכי ציבור.

חלקה 37 – לדחות את ההתנגדות לעניין הצרחה בין מגרש מגורים 1404, 1427 ושצ"פ 394. נחה דעתי כי הצרחה בין מגרש מגורים 1404, 1427 לבין שצ"פ 394 לא תשרת את טובת הציבור. איכותו של שצ"פ צמוד דופן למבנה ציבור עולה לאין ערוך על זה הנטוע בין שבילים וממוקם בצמוד למבנה מגורים.

חלקה 29+30 – לדחות את ההתנגדות. הצרת רוחב שביל 243 והגדלת מגרשי המגורים – הצרת שביל ברוחב משתנה בין 7 מ' ל-10 מ' לא תתרום לשטח הכללי של מגרשי המגורים עם זאת, ראיתי עין בעין עם המתנגדים את חששם מפני תנועת כלי רכב נהוגים בידי באי המעיין. רשות התמרון אצל המועצה המקומית תידרש לעניין הכוונת התנועה וויסות שלה למען לא תהווה מטרד לתושבי השכונה.

תכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס' התנגדות : 38		תאריך שימוע : 02/12/2019	
המתנגדים : נאהדה פוראני			
המייצג : עו"ד אמיל נחאס			
פרטי השטח :			
גוש : 12166	חלקה : 11	שטח חלקה רשום : 71,085 מ"ר	מס' תא שטח : 1100
עיקרי ההתנגדות :			
<p>למתנגדת הוקצה מגרש בתשריט חלוקה פנימי שנערך על ידי מודד בשנת 1999 שאושר בוועדה המקומית. המגרש ביעוד חקלאי בהתאם לתכנית המתאר, ועליו בנתה המתנגדת בית מגורים ללא היתר.</p> <p>פריסת מגרשי המגורים והשבילים בתכנית מצוי בסתירה אל מול תשריט החלוקה המאושר. מימוש התכנית יחייב הריסה ובנייה בעלויות גבוהות. כמו כן, משטחה של המתנגדת הופקע שטח לטובת רחבה (שתוסב ככל הנראה לטובת חניה ציבורית) וכן שביל גישה (תא שטח 209) שלא נמצא בתשריט החלוקה ועובר בגבול המגרש של המתנגדת. לטענת המתנגדת, אין כל הצדקה לרחבה וכן לשביל בתא שטח 209 שכן למגרשים באזור קיימת גישה משבילים נוספים בתכנית.</p>			
עמדת מגישי התכנית :			
<p>מוצע לקבל ההתנגדות בחלקה ולבצע שינוי שטח המגרש ל-1020 מ"ר על חשבון השביל - באופן התואם לזכויות המתנגדת. יחד עם זאת, מוצע לדחות את הטענה לעניין ביטול השביל והרחבה שכן הם חלק מפתרון כולל לנגישות ולמרחב המשותף בחלקה.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל :			
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה לעניין תצורת מגרש 1100 בהתאם לעמדת מגישי התוכנית ולדחות את ההתנגדות לעניין השביל.</p>			
המלצת החוקר בדו"ח הביניים :			
<p>יש לבחון הגדלת שטח מגרש 1100 לכיוון צפון על פי זכויות המתנגדת לאחר הפרשה של 32%.</p>			
המלצה סופית :			
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהרחיב את שטח המגרש על חשבון שביל 209 בהתאם להצעת המתכננים. השינוי שנעשה במסגרת הנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב' תואם את המלצתי. לדחות את הטענה לעניין ביטול השביל והרחבה. שטח השביל והרחבה הם חלק מההפרשה לצורכי ציבור וכן נדרשים כחלק ממערכת השבילים בחלקה ליצירת רשת הולכי רגל והסדרת הגישה למגרשים.</p>			

התנגדות לפי 106 ב'	
מס"ד בותמ"ל: 58	תאריך שימוע: 08/11/2020
עיקרי ההתנגדות:	
<p>למתנגדת הוקצו זכויותיה במגרש תמורה 1100. בדיון התנגדות ראשון העלתה המתנגדת טענה להפרשה ביתר. בהחלטת הביניים נקבע שיש לבחון הגדלת מגרש תמורה 1100 לכיוון צפון לאחר הפרשה לצרכי ציבור.</p> <p>התיקון שנעשה ביחס למגרש 1100 אינו עולה בקנה אחד עם החלטת הביניים שיצאה לאחר הסבב הראשון של שמיעת ההתנגדויות. בתוכנית המתוקנת, תוכננה הדרך באופן שיגרום להריסת תשתיות שנבנו זה מכבר במגרש התמורה: גדר, ריצוף דרך וכד'. כמו כן, לטענת המתנגדת, קיימת חלופה מיטבית הכוללת ביטולו של מגרש 208 כך שתתאפשר גישה מיטבית למגרש התמורה. המתנגדת מבקשת מצוות התכנון לבצע התאמות על פי הצעותיה.</p>	
עמדת מגישי התוכנית:	
<p>השטח המחושב עבור מגרש 1100 עומד על 1500 מ"ר ברוטו. בהתאם לכך הוגדל שטח המגרש לכיוון צפון, ושטח המגרש המעודכן עומד על 1020 מ"ר. ככל שיש הסכמות עדכניות בין בעלי הזכויות ותשריט חלוקה מוסכם חדש ניתן יהיה לבחון מחדש את הדברים.</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
<p>מוצע לדחות את התנגדות אלא אם יוגש תשריט חלוקה מוסכם מצד שלושת האחיות (אומיליה, לצד האלה ונאהדה יונס) על בסיס עקרונות התכנון הכוללים הפרשה אחידה של 32% וגישה לכל מגרשי המגורים.</p>	
המלצות החוקר:	
<p>לקבל את ההתנגדות. המתנגדת הגישה תשריט חלוקה מוסכם בצירוף תצהיר יחד עם שתי אחיותיה: האלה עבד אלקאדר יונס ואומיליה יונס, הכולל שינוי מוסכם בגודל המגרשים ופריסת השבילים. מצ"ב סקיצה שהוכנה לבקשתי על ידי מגישי התוכנית על בסיס תשריט החלוקה המוסכם (נספח 2יא'). אמליץ לבצע את העדכון ללא שינוי בשווי התמורות בטבלאות האיוון ובלוחות ההקצאה. ראו גם התנגדויות 59 ו-67 להלן האלה עבד אלקאדר יונס, אומילה יונס. וכן סעיף 5 לפרק ההמלצות הכלליות.</p>	

פרק 3

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס"ד בותמ"ל: 59	תאריך שימוע: 03/11/2020
המתנגדת: האלה עבד אלקאדר יונס	
המייצג: בעצמו	
פרטי השטח:	
גוש: 12166	חלקה: 11
שטח חלקה רשום:	מס' תא שטח:
עיקרי ההתנגדות:	
<p>שביל מוצע בצד הצפון מערבי של מגרש 1101 עולה על חלק ממבנה המגורים השייך למתנגדת וכתוצאה מכך יסומן חלק זה להריסה – מה שיפגע קשות בקניינה ובאיכות חייה של המתנגדת. המתנגדת מבקשת לבחון פתרונות אלטרנטיביים על מנת לשמור על התכנון הקיים.</p>	
עמדת מגישי התוכנית:	
<p>מוצע עדכון גאומטריה למגרש 1101 ושביל 206 בהתאם לסככה בנויה המצויה בצמוד למבנה המגורים.</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל:	

לדחות את התנגדות אלא אם יוגש תשריט חלוקה מוסכם מצד שלושת האחיות (אומיליה, האלה ונאהדה יונס).

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון. לאחר הדיון, הגישה המתנגדת תשריט חלוקה מוסכם בצירוף תצהיר יחד עם שתי אחיותיה הכולל שינוי מוסכם בגודל המגרשים ופריסת השבילים. ראו המלצתי לעיל להתנגדות הגבי נאהדה פוראני.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 67 תאריך שימוע: 03/11/2020

המתנגדים: אומילה יונס

המייצג: אדר' חאזם יונס

פרטי השטח:

גוש: 12166	חלקה: 11	שטח חלקה רשום:	מס' תא שטח: 1104
------------	----------	----------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגדת מבקשת להותיר את תוואי השביל הצמוד לתא שטח 1104 בהתאם לגרסה המופקדת הראשונה. השביל המוצע מצוי בקו 0 עם בית המתנגדת.

עמדת מגישי התוכנית:

בוצעה הפרשה של 32% בהתאם לניתוח זכויות במסמך השיוכים. ככל שיועבר תשריט חלוקה מוסכם בין בעלות הזכויות הוא יבחן ויוטמע בתכנית במידת האפשר.

התייחסות צוות הותמ"ל:

לדחות את התנגדות אלא אם יוגש תשריט חלוקה מוסכם מצד שלושת האחיות (אומיליה, לצד האלה ונאהדה יונס - התנגדויות 58 ו-59).

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות לאחר הדיון, הגישה המתנגדת תשריט חלוקה מוסכם בצירוף תצהיר יחד עם שתי אחיותיה הכולל שינוי מוסכם בגודל המגרשים ופריסת השבילים. ראו המלצתי לעיל להתנגדות הגבי נאהדה פוראני.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 16 תאריך שימוע: 03/11/2020

המתנגד: בשיר כבהה

המייצג:

פרטי השטח:

גוש: 12156	חלקה: 41	שטח חלקה רשום:	מס' תא שטח:
------------	----------	----------------	-------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגד הוא בעל זכויות בשטח של כ-720 מ"ר בחלקה הנדונה בקרבת מחלף ערה. המתנגד מבקש לתקן את הקו הכחול כך שיכלול מבנה מגורים השייך למתנגד המשיק לגבול התוכנית.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות, שכן מדובר בתוספת שטח מזערית לתוכנית שמאפשרת הסדרת הבית הסמוך למחלף אך אינו כלול בו ואינו משפיע עליו. (הנושא נכלל בסי' 6 להתנגדות הוועדה המקומית עירון).
התייחסות צוות הותמ"ל:
מוצע לדחות את ההתנגדות. לא נעשה ולא נדרש היה לבצע שינוי באזור המדובר במסגרת פרסום התכנית מחדש לפי סעי' 106 ב'. לפיכך, ההתנגדות לא עומדת בהוראות סעיף זה.
המלצות החוקר:
לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. ראו המלצתי הדומה גם בסעיפים 5 ו-6 להתנגדות הוועדה המקומית – עירון.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל: 74		תאריך שימוע: 03/11/2020	
המתנגד: יונס מחמוד חסן			
המייצג: עוה"ד יונס אחמד ואיליא נסייר			
פרטי השטח:			
גוש: 12156	חלקה: 50	שטח חלקה רשום:	מס' תא שטח:
עיקרי ההתנגדות:			
בגבולות התוכנית כלולים 5,221 מטר מתוך 8,375 מטר מהשטח הכולל של החלקה, אך זכויות המתנגדים (בהתאם לחלוקה פנימית מוסכמת בין בעלי החלקה) מצויות כולן בתחום התוכנית. המתנגדים מבקשים להקצות להם חלקה של 1422 מ"ר לאחר הפרשה בהתאם לזכויותיהם, ולא כחלק ממגרש גדול במושעא יחד עם בעלי זכויות אחרים בתא שטח 702. מציינים כי יעבירו הסכם חלוקה בינם לבין יתר היורשים בחלקה.			
עמדת מגישי התוכנית:			
מוצע לדחות את ההתנגדות. כידוע, כל המגרשים בתוכנית מוקצים במושעא לבעלים הרשומים בחלקות המקור. לרוב מוצעת חלוקה למגרשים בהתאם להתפלגות הבעלויות. בחלקה זאת, בשל השטח הקטן, האילוצים התכנוניים, הפער בין רישום הבעלויות וההחזקה בפועל ואי-העמדת תשריטי חלוקה מוסכמים על בעלי החלקה לעיני המתכננים – לא בוצעה חלוקה למגרשים. התוכנית אינה מונעת חלוקה עתידית בסמכות הוועדה המקומית.			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
מוצע לדחות את ההתנגדות. לא נעשה ולא נדרש היה לבצע שינוי בחלקה ובזכויות הבעלים בה במסגרת פרסום התכנית מחדש לפי סעי' 106 ב'. לפיכך ההתנגדות לא עומדת בהוראות סעיף זה.			
המלצות החוקר:			
לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. למעלה מן הדרוש אציין כי על-פי המלצתי הקדיש צוות התכנון זמן ומאמץ לא מבוטלים לעניין חלוקת המגרשים בהתאם לתשריטים מוסכמים של בעלי זכויות בחלקות השונות הכלולות בתוכנית. משלא הועבר תשריט חלוקה מוסכם בין בעלי הזכויות במגרש התמורה, ככל שיבקשו לחלק את המגרש על-פי התפלגות הבעלויות וההחזקה ביניהם, שומה יהיה עליהם לגשת עם תשריט החלוקה שיוסכם בין כל בעלי הזכויות בחלקה לוועדה המקומית. לפירוט נוסף ראו גם בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 5.			

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי	
מס"ד בותמ"ל: 61	תאריך שימוע: 03/11/2020
המתנגדים: רשיד ג'האן חוסיין ורשיד עלאא	
המייצג: עוה"ד ג'בארין מוחמד סובחי	

פרטי השטח:			
גוש : 12166	חלקה : 11	שטח חלקה רשום :	מס' תא שטח :
עיקרי ההתנגדות:			
המתנגדים מבקשים לשנות את ייעוד החלק המערבי של מגרש 3181 למגורים בהתאם לגרסה המופקדת הראשונה.			
עמדת מגישי התוכנית:			
מוצע עדכון גאומטריה למגרש 3181 ושביל 207 במטרה לאפשר לבעל הזכויות הנוסף במגרש זה הקמת מבנה נוסף.			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
מוצע שינוי בגיאומטריה של השביל שמשנה את הגדלים של 3181 ו-3182. ההצעה מקובלת בכפוף להסכמת בעל הזכויות במגרש 3182.			
המלצות החוקר:			
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. אמליץ כי תתוקן הגיאומטריה של מגרשים 3181, 3182 ושביל 207 על מנת לאפשר למתנגדים להקים מבנה מגורים נוסף על בסיס סקיצה מוסכמת בין בעלי הזכויות במגרשים אשר הועברה לאחר השימוע בהתאם לבקשת הח"מ. מצ"ב לבקשתי סקיצה שהוכנה על ידי מגישי התכנית כהצעה לתיקון בנספח 2 יב'. אבקש להבהיר כי מבדיקתי, שטחי המגרשים המוצעים בסקיצה תואמים את מצב הזכויות של הבעלים אחרי הפרשה של 32% לצורכי ציבור.</p>			

תוכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל : 65	תאריך שימוע : 03/11/2020		
המתנגדים : מוחמד מחמוד יונס ואיעתדאל מחמוד יונס			
המייצג : בעצמו			
פרטי השטח:			
גוש : 12166	חלקה : 11	שטח חלקה רשום :	מס' תא שטח : 1117, 1118, 1144
עיקרי ההתנגדות:			
למתנגדים בית מגורים בתא שטח מס' 1118 בהתאם לתשריט החלוקה המתוקן לפי ס' 106ב'. המתנגדים מבקשים לבטל את רחבת השביל בחלק המערבי של מגרש 1118 בו בנוי ביתם ולהקצות להם את תאי השטח הבאים : 1117, 1118 ו-1144 באופן שיקנה להם את מלוא הזכויות המגיעות להם בחלקה.			
עמדת מגישי התוכנית:			
מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. בהתאם לניתוח הזכויות, השטח המשתתף של המתנגדים הכלול בתחום תוכנית זו צריך לעמוד על 2037 מ"ר. שטח זה אינו שווה לשטח הרשום בטאבו שנמצא בחלקו מחוץ לקו הכחול של התוכנית. מוצע לעדכן את העמדת המגרשים והתוויית השביל ככל הניתן על בסיס הסקיצה שצורפה להתנגדות בהתאם לזכויות המתנגדים אחרי הפרשה של 32% לצורכי ציבור. את מגרש 1044 מוצע להקצות למדינה בהתאם לזכויותיה.			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התכנית.			
המלצות החוקר:			
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. השתכנעתי כי בהתאם לעמדת מגישי התכנית, השטח המשתתף של המתנגדים בתחום התכנית צריך לעמוד על-סך 2037 מ"ר בלבד וכ-1385 מ"ר נטו אחרי הפרשה אחידה לצורכי ציבור. אין מניעה לעדכן את תשריט ייעודי הקרקע בהתאם לבקשת המתנגדים כך שפריסת המגרשים המשויכים להם תעשה ממזרח למערב, זאת</p>			

ללא שינוי של שווי המגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון. מגרש 1144 ירשם על שם המדינה ללא פגיעה בשטחו. לבקשתי הוכנה סקיצה עם הצעה לתיקון אשר מצורפת **בנספח 2 יב'**.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל: 89		תאריך שימוע: 03/11/2020	
המתנגד: יונס מחמוד			
המייצג: אמיר יונס, מהנדס ומוודד			
פרטי השטח:			
גוש: 12166	חלקה: 11	שטח חלקה רשום: -	מס' תא שטח: 1117, 1118
עיקרי ההתנגדות:			
<p>מדובר בהתנגדות חוזרת להתנגדות מס' 65 לעיל. המתנגד, כמי שנכנס בנעלי אביו, הוא בעל זכויות והמחזיק בשטח של 2,203 מ"ר שעליו בנה את ביתו. השטח נופל בגדרי תאי שטח 1117 ו-1118. המתנגד לא קיבל את סך הזכויות הקנויות לו במסגרת התוכנית (הוקצו לו שטח של 1012 מ"ר, כך שהוא זכאי לתוספת שטח של 308 מ"ר). המתנגד מעלה במסגרת ההתנגדותו הצעות שונות לאופן בו יכולים המתכננים להוסיף לו את השטח האמור.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט לעיל בהתנגדות מס' 65.			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
מוצע להסכים לשינוי פריסת המגרשים באזור בהתאם לסקיצה שהוצגה בהתנגדות מס' 65.			
המלצות החוקר:			
לקבל את ההתנגדות בחלקה. להרחבה ראו המלצתי בנוגע להתנגדות מס' 65 לעיל והצעתי בנספח 2 יב' .			

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל: 80		תאריך שימוע: 03/11/2020	
המתנגדים: דיאא סייף			
המייצג: דיאא סייף			
פרטי השטח:			
גוש: 12166	חלקה: 11	שטח חלקה רשום: -	מס' תא שטח: 1103
עיקרי ההתנגדות:			
<p>מבוקש לצמצם את ההפרשות מתא שטח 1103 שהוקצה למתנגד ולהרחיב את ההקצאה. תיקון התוכנית באמצעות הוספת דרך 324 בין מגרשים 1102 ו-1103, שמשמעותה הפרשה נוספת מהמתנגד (המתווספת להפרשה המקורית ממגרשו בהתאם לתוכנית המקורית), אינה משרתת את צרכי הציבור ואף לא את יתר המגרשים בחלקה. מבוקש לבטל דרך זו. כמו כן, יש לעדכן את הגבול בין מגרשים 1103 ו-1100 בהתאם לגבולות החלקה ותנאי השטח.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה. בוצעה הפרשה בהתאם לניתוח זכויות במסמך השיוכים. שטח מקור בתשריט החלוקה עומד על 3668 מ"ר ומכיל שני מגרשי מקור שחולקו לארבעה; שניים מהם בבעלות גב' סעדה נואל (כולל רישום בטאבו על זכויות בשטח של 1911 מ"ר). 1757 מ"ר הנותרים מחולקים לשני יורשים כאשר המתנגד קנה את חלקו היחסי			

של אחד היורשים. סה"כ שטח נכנס 879 מ"ר. מוצע לדחות את הבקשה לתוספת שטח ולקבל את ההתנגדות לעניין שמירת החצר בחלק המערבי של הבית עד הגדר הקיימת על-חשבון החצר בחלק המזרחי.
התייחסות צוות הותמ"ל:
מוצע לדחות את הטענה לעניין היקף ההקצאה. התחשיבים נבדקו וההקצאות נעשו בצורה תקינה. יש לבחון שינוי גבולות מגרש 1103 בהתאם לתשריטי חלוקה והמצב בשטח.
המלצות החוקר:
לקבל את ההתנגדות בחלקה. מומלץ לבצע דיוק גבולות מגרש 1103 בהתאם לחצר הקיימת ללא שינוי של גבולות מגרשי מגורים סמוכים ושל שווי המגרש בטבלת ההקצאה והאיזון. מצ"ב סקיצה לתיקון בנספח 2 יג'. לדחות את הטענה לעניין צמצום ההפרשות והגדלת שטח ההקצאה של המתנגד - תחשיב הזכויות נמצא תקין. להרחבה ראו גם בפרק המלצות הכלליות בסעיף 1.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל: 47		תאריך שימוע: 03/11/2020	
המתנגדים: מסעוד אחמד			
המייצג: עו"ד יונס אחמד ועו"ד איליא נסייר			
פרטי השטח:			
גוש: 12167	חלקה: 12	שטח חלקה רשום: 39,304	מס' תא שטח: 614
עיקרי ההתנגדות:			
המתנגד קנה שטח אדמה בהיקף של 1,250 מ"ר בחלקה הנדונה. המתנגד העביר למועצה הסכמי מכר. המתנגד מבקש לתקן, בהתאם לאותם הסכמים, זכויות שהוקצו לצדדי ג' כך שבסופו של יום יוקצו לו מלוא זכויותיו בחלקה (לעת זו הוקצה לו חלק מזכויותיו במגרש 614).			
עמדת מגישי התוכנית:			
בהתאם לנתונים שהועברו למועצה, המתנגד רכש שטח של 1250 מ', ובהתאם להפרשה אחידה של 32% - הוקצה למתנגד בתכנית המקורית מגרש בשטח 860 מ"ר. בגוף ההתנגדות הוצג הסכם שלא היה בידי צוות התכנון. ההסכם נבדק ביחס להסכמים אחרים באותה חלקת מקור. אנו מציינים בסקיצה אפשרות להגדלת מגרש 614 כך שיתאים, לאחר חלוקה מוסכמת על בעלי הזכויות בחלקת המקור לסך הזכויות לו זכאי המתנגד לאחר הפרשה אחידה. בהתאם, יש לבצע איזון עם המגרשים האחרים היוצאים מחלקת המקור.			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
מוצע לקבל שינוי גבולות בין מגרשים.			
המלצות החוקר:			
לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. המתנגד לא העביר את חוזה המכר במועד שנדרש לכך בשלב הפקדת התוכנית ולא התנגד לחלוקת המגרשים בגרסה המופקדת. השינוי המוצע צפוי להשפיע על גדלי מגרשים סמוכים, בהם מקבלים זכויות בעלים באותה חלקה. אי-לכך, כל עוד אין הסכמה מפורשת של הבעלים באותה חלקה, הרי שבשלב בו מצוי קידום התוכנית אין זה נכון לערוך שינוי כמבוקש. שינוי בגבולות המגרשים יוכלו המתנגד ובעלי הזכויות האחרים בחלקה לבצע במסגרת תוכנית בסמכות הוועדה המקומית בכפוף לכל דין.			

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס"ד בותמ"ל: 85	תאריך שימוע: 03/11/2020
המתנגדים: בטון מואסי	

המייצג: עו"ד ג'בארין מוחמד סובחי			
פרטי השטח:			
גוש : 12166	חלקה : 17	שטח חלקה רשום :	מס' תא שטח : 713
עיקרי ההתנגדות:			
<p>עפ"י התוכנית המופקדת, ייעודו של מגרש 713 שונה מתעשייה למסחר ותעסוקה. המתנגדת מבקשת להותיר את המגרש בייעוד תעשייה בהתאם למצב מאושר שקיים בשטח. הפגיעה במתנגדת קשה ובלתי מידתית במתנגדת שכן זו סמכה על הרשויות שאישרו את הקמת המפעל שבו הושקעו כספים רבים.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
<p>נבדקה אפשרות למתן שימוש חורג, אך בשל שיקולים סביבתיים לא ניתן לקבל את הבקשה. המפעל מצוי בתחום רדיוס מגן ג' של קידוח מים ולפי בדיקת זיהום אוויר, נמצא שהוא גם מהווה מפגע רעש וזיהום אוויר למגורים שיהיו בצדו המזרחי של המפעל.</p> <p>לא ניתן אף לקבוע הוראות מעבר, שכן הללו יקפאו את הבנייה מסביב באופן שפוגע בשמאות של השטחים מסביב, ועל כן מוצע לדחות התנגדות זו.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
מוצע לדחות את ההתנגדות. ההתנגדות לא עומדת בהוראות סעי' 106ב.			
המלצות החוקר:			
<p>לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. בנוסף, על-פי עמדת צוות התכנון המפעל הקיים מהווה מפגע תברואתי ובריאותי ואין אפשרות להותירו בשטח.</p>			

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל: 41		תאריך שימוע: 03/11/2020	
המתנגד: מרעי האני			
המייצג: עו"ד זיאד אלשייך			
פרטי השטח:			
גוש : 12166	חלקה : 24	שטח חלקה רשום :	מס' תא שטח : 1225-1227, 1426, 1418, 1419, 1208
עיקרי ההתנגדות:			
<p>למתנגדים שטח של 5,659 מ"ר שנחצים ע"י שביל מס' 214 בהתאם לתכנון המוצע. מבוקש לבטל את השביל החוצה את השטח וכן את דרך 323 שמצפון למגרש 1227 ולהפריש שטחים שישמשו כשצ"פ ממזרח למגרשים 1208, 1227 ו-1225 (בהתאם לסקיצה שצירפו המתנגדים).</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
<p>לא ניתן לבטל שביל מזרח/מערב (מס' 323) שכלל לא נמצא בחלקת המתנגדים (מצוי בחלקה 25). לגבי שביל צפון-דרום שביל זה הופיע כבר במהדורת ההפקדה. יחד עם זאת, לגופו של עניין אין מניעה לקבל את ההתנגדות.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
מוצע לדחות את ההתנגדות. ההתנגדות לא עומדת בהוראות סעי' 106ב.			
המלצות החוקר:			

לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. המתנגדים לא הגישו הסתייגות בשלב הפקדת התוכנית לגבי התוויית השביל בתחום החלקה והוא נותר כשהיה בגרסה שפורסמה להתנגדויות לפי סעי' 106.ב.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 88 תאריך שימוע: 03/11/2020

המתנגד: יוסף מוחמד אבו עקל

המייצג: המתנגד ובנו אחמד אבו עקל

פרטי השטח:

גוש: 12177	חלקה: 31	שטח חלקה רשום: 5,276 מ"ר	מס' תא שטח: 1737
------------	----------	--------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגד מבקש לשנות את הגאומטריה ואת גודל תא שטח 1737 שהוקצה לו לפי התוכנית (למתנגד זכות למגרש בשטח של 550 מ"ר). הגאומטריה והשטח שונו במסגרת עדכון התוכנית ופרסומה מחדש. כמו כן, יש לתקן את גבולות מגרשים 1737 ו-1238 בהתאם לתשריט חלוקה פנימי מוסכם בין השותפים בחלקה שלא הוטמע כנדרש בנוסח העדכני.

עמדת מגישי התוכנית:

לקבל את ההתנגדות ולערוך תיקון בהתאם.

התייחסות צוות הותמ"ל:

לתקן את גבולות המגרשים בהתאם לתשריט החלוקה המאושר שהוצג בשימוע. ללא שינוי בשווי התמורות בטבלאות ההקצאה והאיזון.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות ולהתאים את המגרשים לתשריט החלוקה המוסכם וכפי שהוצג בשימוע על ידי מגישי התוכנית מצ"ב כנספח 2 יד'.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 57 תאריך שימוע: 05/11/2020

המתנגד: יונס סמיח

המייצג: בעצמו

פרטי השטח:

גוש: 12168	חלקה: 20	שטח חלקה רשום: 72,520 מ"ר	מס' תא שטח: 1603, 1604
------------	----------	---------------------------	------------------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגד הוא בעל זכויות בשטח מוגדר בחלקה (3269 מ"ר) אותן רכש בשתי עסקאות שונות שנרשמו בטאבו. המתנגד נוהג בשטח מנהג בעלים, כולל פיתוח והשבחת מגרשו. ההשקעה הכוללת לצורך הפיתוח עומדת על סכום של יותר מ-400,000 ש. בהתאם לתוכנית המוצעת, מוענק השטח שפיתח המתנגד למוכר באופן שאינו צודק. מלכתחילה סיכמו הצדדים

<p>לעסקת המכר (והסכמותיהם עוגנו בחוזה) כי גם אם תחול הפקעה/הפרשה עתידית, יעמוד לזכותו של הרוכש (המתנגד) שטח של 2000 מ"ר נטו מתוך שטחי המוכר.</p> <p>המתנגד מבקש לכבד את החלוקה עפ"י ההסכמות בין הצדדים.</p>
<p>עמדת מגישי התוכנית:</p> <p>לעניין הטענות התכנוניות: הוקצו תאי שטח ששומרים ככל האפשר על הגדרות הקיימות וההשקעות של המתנגד בחלקה. התכנון נצמד ככל האפשר לגדרות הקיימות (ממזרח ומדרום) על מנת להקטין את הפגיעה בקרקע והוקצו 2 מגרשים ששומרים ככל הניתן על הגיאומטריה הקיימת. לגבי הטענות הקנייניות: מדובר בטענות שצוות התכנון אינו הגורם המוסמך להתייחס אליהן. מדובר במחלוקת בין שני הבעלים בחלקה שראוי שתתברר ביניהם ותיפתר באמצעות תשריטי חלוקה. בשלב זה בוצעה הקצאה על פי הסכם המכר והפרשה 32%.</p>
<p>התייחסות צוות הותמ"ל:</p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.</p>
<p>המלצות החוקר:</p> <p>לדחות את ההתנגדות. הרישום בטבלאות האיזון בתכנית נעשה עפ"י המופיע בנסח הטאבו. מומלץ שהנושא הקנייני, דהיינו, ההסדר בין המוכר והמתנגד ייושב ביניהם ויקבל ביטוי בבוא היום בחלוקה פנימית במסגרת תוכנית בסמכות הוועדה המקומית. לעניין הטענות התכנוניות אני סבור כי כפי שטענו מגישי התכנית נעשה מאמץ לשמור על התצורה הקיימת של המגרשים.</p>

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל: 68		תאריך שימוע: 05/11/2020	
המתנגדים: מהראן סולימאן סלים עקל (בשמו ובשם אחיו)			
המייצג: עו"ד אבו עקל סאלח			
פרטי השטח:			
גוש: 12174	חלקה: 7	שטח חלקה רשום: מ"ר	מס' תא שטח: 1802, 1839
עיקרי ההתנגדות:			
<p>עפ"י התוכנית המוצעת, סומנו מגרשי המתנגדים כתאי שטח מס' 1802 ו-1839. המתנגדים מלינים על חסימת הכניסה לבית המשפחה בשל תכנון הגבולות בין המגרשים באופן לא אפקטיבי: התעלמות מקיר תומך המהווה קו גבול מוסכם בין המגרשים, זווית בלתי ניתנת לניצול בצד הצפון מערבי של מגרש 1839 וכו'. המתנגד מבקש לשנות את גבולות מגרשים כדי למזער פגיעה במבנה הקיים ולבטל חלק מהשטח הירוק המצוי מצידו הדרומי של מגרש 1839.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
אין מניעה לקבל את ההתנגדות בדרך שתשפר את מצב הבניין הקיים.			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
הבקשה לא עומדת בהוראות סעיף 106ב' שכן לא נעשו שינויים בצורת המגרשים (1802, 1839) או בשינוי שוויים טרם הפרסום ל106ב'.			
המלצות החוקר:			
<p>לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.</p>			

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל: 12		תאריך שימוע: 05/11/2020	
המתנגדים: מחמוד סאלח אבו עקל ואח'			
המייצג: עו"ד אבו עקל סאלח			
פרטי השטח:			
גוש: 12174	חלקה: 19	שטח חלקה רשום: מ"ר	מס' תא שטח: 1756, 1841, 1805
עיקרי ההתנגדות:			
<p>בעלי החלקה הסתמכו על חילקו ביניהם את הקרקע לפני 20 שנה על תוכנית מפורטת ע.נ. 211. בסיכומים אליהם הגיעו עם המועצה, יותרר השביל הקיים המוביל למגרשו של המתנגד, ואף יורחב וישתכלל כדי לתת מענה נגיש למגרש ולשצ"פ שיתוכנן מדרום לו. המתנגד הסתמך על הסיכום הנ"ל ולכן לא התנגד לתוכנית במתכונתה המופקדת הראשונה. עפ"י התוכנית המוצעת שפורסמה לפי סעי' 106ב, למתנגד הוקצו מגרשים 1756, 1841, 1805. השביל הקיים בוטל, ובמקומו תוכנן שביל שמגיע ממזרח החוצה את מגרשו של המתנגד ומגרש אחיו אחמד לרוחב. מדובר בדרך שתחייב השקעה גדולה עקב הפרשי הגבהים והטופוגרפיה של המקום. עוד הגדילו לעשות המתכננים והגדילו את מגרש מס' 1806 תוך התעלמות מתוכנית החלוקה הפנימית והקירות התומכים מבטון שנבנו בהסתמך עליה. המתנגד מבקש לכבד את החלוקה הפנימית הקיימת ובהסתמך עליה להתוות את השביל בינו לבין המגרשים הגובלים. כן טוען המתנגד כי הורש ממנו שטח העולה על 32%.</p> <p>המתנגד צירף הצעת תכנון המקובלת על בעלי הזכויות האחרים בחלקה.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
<p>מערכת השבילים המוצעת יוצרת פתרון טוב ויחד עם זה ניתן לקבל את ההתנגדות תוך התחשבות ברצון התושבים. מוצע שינוי שטח 3 המגרשים (הגדלת השטח המצרפי של מגרשים 1805, 1841) והקטנת שטח מגרש 1756 לשמירת מאזן הפרשות. כמו כן, מוצע שינוי מתווה השבילים (על מנת ליצור הפרדה בין בעלי הזכויות).</p>			
התייחסות צוות התמ"ל:			
<p>ככל שקיימת הסכמה חתומה בין בעלי הזכויות לתשריט החלוקה שהוצג - אין מניעה לבצע את השינוי.</p>			
המלצות החוקר:			
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. מערכת השבילים המוצעת נותנת מענה מתאים לצרכי המגרשים וסביבתם. יחד עם זאת הבעתי במהלך השימוע את הסכמתי לכך כי אם יושגו הסכמות בין הבעלים בחלקה לשינוי מערך השבילים, והשינוי יהיה על דעת מגישי התוכנית, אמליץ לקבל את השינוי. בהמשך לכך הוצג בפניי תצהיר של בעלי הזכויות במגרשים הרלוונטיים (1805, 1756, 1841, 1754, 1838, 1806) התומך בשינוי המוצע המקובל על המתכננים, ועל-כן איני רואה מניעה לקבל את בקשת המתנגדים כך שיותוו שביל בין מגרשיו לבין המגרשים הנזכרים לעיל, המאמצת בעיקרה – אך לא במלואה – את הצעת המתנגדים, תוך שמירה על השווי והשטח המצרפי של המגרשים בטבלאות ההקצא והאיזון. לבקשתי הוכנה סקיצה מוצעת לעדכון גבולות המגרשים והתוויית השבילים ומצורפת בנספח 2טו'.</p>			

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל: 60		תאריך שימוע: 05/11/2020	
המתנגדים: אבו עקל מחמוד ג'האד			
המייצג: ד"ר נזאר אבו עקל, מהנדס מבנים ותחבורה			
פרטי השטח:			
גוש: 12174	חלקה: 19	שטח חלקה רשום: מ"ר	מס' תא שטח:

עיקרי ההתנגדות:

שביל 229 המצוי בחזית הצפונית של חלקה 19 הורחב לפי המצב התכנוני המתוקן מ-9 מ' ל-11 מ'. הדרך תוכננה במקור לפי תוכנית ענ/211 להיות ברוחב של 13 מ' ולשמש כדרך עורקית שמזינה ומשרתת את כל המגרשים המאושרים לאורכה. תמ"ל/1061 משנה את ייעוד הדרך לשביל בעוד שמוצעת דרך ראשית חלופית כ-72 מ' דרומית לשביל 229 (כביש מס' 100). בשל שינוי מערך הדרכים האזורי צפוי נפח התנועה בשביל 229 לקטון משמעותית ועל כן ניתן להסתפק בשביל ברוחב של 9 מ'.

בהתאם לתוואי השביל המקורי בתוכנית המאושרת, בעלי זכויות במגרשים הסתמכו על תוכנית מאושרת וגידרו את הבתים ולכן מתנגדים להרחבת השביל דרומה ולחילופין, מבוקש כי ההפחתה תהיה שווה משני צידי השביל.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לדחות את ההתנגדות. רוחב השביל כפי שנקבע מציג פתרון מאוזן ומתייחס למציאות הקיימת ולגדרות שהוקמו בהיתר ובהסתמכות על תוכנית מאושרת ענ/124. השביל מתוכנן כמרחב משולב הכולל תנועה, חנייה, גינון ואזורי שהייה.

התייחסות צוות התמ"ל:

מוצע להתאים את רוחב השביל ככול הניתן לתוואי המאושר בענ/124 ולמגרשים סביבו שנבנו בהיתר והסתמכו עליו. אין מניעה להשיב את הרוחב ל-9 מ' בכפוף להסכמה של כל בעלי הזכויות במגרשים הגובלים.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. שביל 229 נמצא בתחום דרך שהותווה בתוכנית ענ/211. במסגרת התוכנית המתוקנת הורחב השביל מ-9 מ' ל-11 מ'. אף שהורחב, צר השביל מן הדרך שהותווה בענ/211, ברוחב 13 מ', ב-2 מ'. חרף דעתי כי שבילים רחבים יאפשרו חתך רחוב באיכות טובה יותר, אפשרתי למתנגד לגבש הסכמות עם בעלי הזכויות במגרשים הגובלים בשביל. על-פי הנמסר לח"מ, לא זו בלבד שלא ניתנה הסכמת כולם, אלא שחלק מבעלי הזכויות גילו התנגדות להצרה של השביל. דעתי כדעתם. ראו לעניין זה גם בסעיף 5 לפרק ההמלצות הכלליות.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 56, 45 | תאריך שימוע: 05/11/2020

המתנגדים: סמיר, מהראן ונשאת עיד

המייצג: סמיר עיד

פרטי השטח:

גוש: 12174	חלקה: 23	שטח חלקה רשום: מ"ר	מס' תא שטח: 3294
------------	----------	--------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

השטח של כל חלקה 23 מוסדר באמצעות תוכנית ענ/211. במגרש המוחזק ע"י המתנגדים קיימות יחידות דיור שנבנו על סמך התוכנית הקיימת והמצב המאושר בתוכנית המתארית (ענ/124). מדובר בשטח מופשר ועל כן מבוקש לבטל את ההפרשות הנוספות מהחלקה שנעשו לפי תמ"ל 1061.

מבוקש לבטל את הרחבת שבילים 224 ו-244 באופן שגורם לסימון מבנים קיימים להריסה.

בעקבות אישור חלקים מן החלקה השכנה כבית עלמין חלה הרעה באיכות חיי המתנגדים וירידת ערך של הקרקע והמבנים שבחלקה 23. מבוקש להרחיק את האזור שמוגדר כבית קברות לפחות 10 מ' מגבול השביל המוצע ולהפכו לשצ"פ.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין ההתנגדות להפרשה נוספת לשטחי ציבור – ההפרשות הנוספות נדרשות לצורכי הסדרה תנועתית והתאמות למצב הפיזי בשטח.

מוצע לקבל את ההתנגדות. ניתן לעדכן את תוואי השבילים בהתאם לסקיצה שהוצגה בשימוע.

מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולייצר רצועת שצ"פ בהתאם למענה שניתן להתנגדות הוועדה המקומית עירון בנושא.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות לעניין ההפרשה בהתאם לעמדת מגישי התכנית.
מוצע לקבל את ההתנגדות לעניין הגאומטריה של מגרש 3294 לעניין הסדרת המבנים שסומנו להריסה.
מוצע לקבל את ההתנגדות לעניין יצירת חיץ מבית הקברות בהתאם למענה מגישי התכנית להתנגדות הוועדה המקומית עירון בעניין.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי הטענה אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. כמו כן, אני סבור כי בהתוויית מערכת הרחובות בתוכנית המוצעת נעשה מאמץ להתחקות אחר מערך הרחובות המאושר תוך ביצוע התאמות ושינויים לצורך הסדרת הבנייה הקיימת. במקרה הנדון אכן נעשו התאמות תנועתיות במפגשי השבילים אשר חייבו גריעה משטח מאושר למגורים, אך להבנתי נשמר סך השטח המאושר לבניה ולא נוצרה פגיעה בלתי מידתית בזכויותיהם של המתנגדים.

לדחות את ההתנגדות לעניין הבקשה לשינוי גבולות מגרש 3294 לצורך הסדרת מבנים (הנחזים בתצלום אויר כמרפסת בגבול הצפוני וכמחסן בגבול המערבי). על-פי בדיקתי הטענה אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. גבולות המגרש לא שונו בגרסה העדכנית שפורסמה לפי 106ב'.

לקבל את ההתנגדות לעניין הבקשה ליצירת חיץ מבית העלמין. ראו המלצתי בעניין במענה להתנגדות הוועדה המקומית עירון בסעי' 10.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 55 | תאריך שימוע: 05/11/2020

המתנגדים: חסן עיד

המייצג: עו"ד סאלח אבו - עקל

פרטי השטח:

גוש: 12174	חלקה: 23	שטח חלקה רשום: מ"ר	מס' תא שטח: 3294
------------	----------	--------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

השטח של כל חלקה 23 מוסדר באמצעות תוכנית ענ/211. על פי התוכנית הנ"ל, מוגדרת דרך ראשית ברוחב 13 מ' החוצה את חלקה 23 ונמצאת דרומית לשטח של המתנגד. התכנון בתמ"ל 1061 גורע את הדרך המתכוננת לפי ענ/211 ובמקומה תוכנן שביל 276 שגודל משטחו של המתנגד כ-110 מ"ר מבלי לפצותו בשטח חלופי. מבוקש להצמיד את גבולות השביל לגבולות הישנים של הדרך בהתאם לענ/211.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות ולשנות תוואי שבילים בהתאם למענה שניתן לוועדה המקומית עירון (ס' 10 להתנגדות).

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע להתאים את גבולות מגרש 3294 למצב המאושר בחלק הדרומי בהתאם לסקיצה שהוצגה על ידי צוות התכנון.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי הטענה אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. לגופו של עניין, ראו ס' 10 להמלצתי בעניין הוועדה המקומית עירון.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 6 | תאריך שימוע: 05/11/2020

המתנגדים : אחמד אבו כרטומה			
המייצג: עו"ד אלשייך זיאד			
פרטי השטח:			
גוש : 12174	חלקה : 26	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח :
עיקרי ההתנגדות:			
<p>המתנגד הוא בעל זכויות בשטח של 613 מ"ר בחלקה שבנדון אותו רכש לפני עשרות שנים ועליו הקים את בית מגוריו. עפ"י תב"ע/ענ/211 גובלת דרך מס' 230 בשביל הגישה למגרשו של המתנגד. עפ"י התוכנית המוצעת, שונה תוואי הדרך כך שבניגוד לתוכנית המתאר, רוחבה המוצע בתמ"ל קטן מ-13 מ' ל-8 מ' בלבד בחלקים מסוימים לאורכה והותיר את המתנגד ללא גישה ראויה לביתו. נכון היה להשאיר את הדרך בהתאם לתב"ע/ענ/211, דהיינו להרחיב את שביל 230 לפוליגון דרך מאושרת.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
<p>בהתאם למענה לס' מס' 3 לוועדה מקומית עירון, מוצע להרחיב את הדרך לפוליגון מאושר עד גבול מבנים קיימים וסימון סככות להריסה.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
<p>ההתנגדות לרוחב השביל לא הוגשה בשלב ההפקדה הראשונה ולא נעשה שינוי בהתוויה ורוחב השביל לפני הפרסום לפי 106ב'. על כן, ההתנגדות לא עומדת בהוראות סעיף 106ב'.</p>			
המלצות החוקר:			
<p>לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. ראו ס' 3 להמלצתי להתנגדות הוועדה המקומית - עירון.</p>			

תוכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס"ד בותמ"ל : 79	תאריך שימוע : 05/11/2020
המתנגדים : עמאר אבו זרקה	
המייצג: עו"ד סמי מלחם	
פרטי השטח:	
גוש : 12174	חלקה : 26
שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח : 827
עיקרי ההתנגדות:	
<p>בהתאם לחלוקה פנימית בין בעלי הזכויות בחלקה, מחזיקים המתנגד ויתר יורשיו של המנוח עבד אללה אבו זרקה ז"ל בשטח כולל ברוטו של 8753 מ"ר. המתנגד עצמו מחזיק בשטח מסוים של 364 מ"ר עליו הקים בית מגורים. מדובר בבניין שנבנה מזה הרבה מאוד שנים, עוד לפני שהחלו בתוכנית התמ"ל. בהתאם לתוכנית המוצעת, יועד השטח עליו יושב המתנגד לשטחי ציבור (מגרש 827). המתנגד מבקש לשנות את יעוד השטח, בהתחשב במבנה קיים למגורים, ממבנים ומוסדות ציבור למגורים ולהזיז את השטח הציבורי למקום אחר.</p>	
עמדת מגישי התוכנית:	
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות לפי הסקיצה שהוצגה בדיון ולבצע שינוי יעוד למגרש 827 ממבנים ומוסדות ציבור למגורים ב', בהצרכה עם זוג מגרשי המגורים 1768, 1769 הנמצאים ממערב (בתוצאה המתקבלת המבנה הקיים מקבל מספר מגרש 1769).</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל:	

למתנגד אין זכות עמידה לפי הוראות סעי' 106ב. לא נעשה שינוי ביעוד מגרש 827 בין גרסת ההפקדה והגרסה שפורסמה ולא נדרש היה להציע שינוי כאמור.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. לגופו של עניין, ראו ס' 4 להמלצתי להתנגדות הוועדה המקומית עירון.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 19 תאריך שימוע: 05/11/2020

המתנגדים: עקל ואיל

המייצג: עו"ד סמי מלחם

פרטי השטח:

גוש: 12176	חלקה: 23	שטח חלקה רשום: 90,342 מ"ר	מס' תא שטח:
------------	----------	---------------------------	-------------

המלצת החוקר:

הוגש תצהיר התנגדות ללא תוכן וללא נימוקי התנגדות, ועל כן ההתנגדות נדחת.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 20 תאריך שימוע: 05/11/2020

המתנגדים: אשרף ומהראן עיד

המייצג: עו"ד סמי מלחם

פרטי השטח:

גוש: 12176	חלקה: 23	שטח חלקה רשום: 90,342 מ"ר	מס' תא שטח: 1950, 1947
------------	----------	---------------------------	------------------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגד בנה את ביתו בחלקה בהסתמך על תשריט חלוקה שהיווה בסיס לקנייה, כולל הפרשות לדרכים ושבילים. בהתאם לתכנון החדש על-פי תמ"ל 1061, מוגדרים מגרשים חדשים כך שבית המגורים נופל ברובו בגדרי מגרש 1947 והיתרה בגדרי מגרש 1950. על כן, לא ניתן להסדיר מבחינה תכנונית את המבנה הקיים. מבוקש להתחשב במצב הקיים ולמקם את המבנה הקיים בתוך מגרש בודד עם קווי בניין ריאליים. המתנגדים צירפו הצעה תכנונית שהם מבקשים לאמץ.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לקבל את ההתנגדות. על אף שהבית נבנה תוך כדי הכנת התוכנית, ניתן להתאים את תוואי השביל וחלוקות המגרשים בדרך שלא תפגע בבית.

התייחסות צוות הותמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות. לדברי צוות התכנון, הבנייה נעשתה במהלך הכנת התוכנית. הרשות המקומית מחוייבת לאכיפת עבירות בניה במהלך הכנת התוכנית.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. יש לראות בחומרה יתרה הקמת מבנים ללא היתר בכלל, ובניית אלו בה בשעה שהרשות המקומית בסיוע מוסדות התכנון מגבשים תכנית מפורטת, כוללת ומקיפה, לאזור, בפרט. דינה של ההתנגדות אפוא לדחייה ולו מטעם זה.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי	
מס"ד בותמ"ל: 34	תאריך שימוע: 05/11/2020
המתנגדים: עביר ובלאל אבו הלאל	
המייצג: עו"ד אבו עקל סאלח	
פרטי השטח:	
גוש: 12176	חלקה: 23
שטח חלקה רשום: 90,342 מ"ר	מס' תא שטח: 1930
עיקרי ההתנגדות:	
<p>המתנגדים הם בעלי זכויות בחלקה המחזיקים בשטח של 533 מ"ר. זכותם בקרקע נרכשה עפ"י תשריט חלוקה מוסכם על הבעלים בחלקה שכלל הפרשה לדרך משותפת משנת 2010. מגרשם של המתנגדים מצוי באזור הררי ועל כן נדרשו הם לבנות קירות תומכים גבוהים במיוחד על מנת להתגבר על השיפועים ולהכשיר את בניית ביתם. המתנגדים מתגוררים בבית שבנו במגרשם מזה למעלה מ-7 שנים. עפ"י התוכנית המוצעת, הוזז גבול המגרש באופן שבו הקירות התומכים מצד צפון ודרום אינם כלולים במגרש של המתנגדים – באופן שאינו מתחשב במצב הקיים. הזזת גבולות המגרשים יוצר בעיית נגישות עבור המתנגדים וכן בעיה הנדסית (בשטח מערכות ותשתיות חיוניות שזכות עוברים למגרש השכן). המצב החדש ייצור סכסוכים ומריבות בין שכנים.</p> <p>המתנגדים מבקשים לערוך שינויים במיקום ובצורה של מגרש 1931 תוך התחשבות במצב הקיים ובקירות התומכים הקיימים. המתנגדים מציעים להפריש שטח מצדו המזרחי של המגרש לטובת חניה ציבורית או כביש.</p>	
עמדת מגישי התוכנית:	
<p>אין מניעה לשנות את גבולות המגרש כך שיישמר קיר התמך. מדובר בשינוי קל שיעשה בגודל מגרש 1930 ובגאומטריה שלו ללא שינוי בשווי המגרש והמגרשים הגובלים בטבלאות האיזון.</p>	
התייחסות צוות הותמ"ל:	
מוצע לקבל את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.	
המלצות החוקר:	
<p>לדחות את ההתנגדות. עדכון הגאומטריה של מגרש 1930 מחייב ביצוע שינויים והתאמות ביחס למגרש גובל מס' 1929 ומגרש שכן מס' 1948 (וייתכן שבמגרשים נוספים). לא הוצגה בפני הסכמת בעלי הזכויות של המגרשים המושפעים מהשינוי. בשל הרצון להביא את תהליך התכנון לסופו לטובת כלל בעלי הזכויות ותושבי הישוב אני סבור כי עדיף שהתיקון הנ"ל יבוצע בתכנית נקודתית נפרדת ככל שיבחרו בכך בעלי הזכויות. ראו התייחסותי לעניין בפרק המלצות הכלליות בסעיף 5.</p>	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי	
מס"ד בותמ"ל: 40	תאריך שימוע: 05/11/2020
המתנגדים: האלה חבאיב, דאר עזב רפעת ודאר עזב חנאן	
המייצג: האלה חבאיב	
פרטי השטח:	

גוש : 12176	חלקה : 23	שטח חלקה רשום : 90,342 מ"ר	מס' תא שטח : 1928, 1931
עיקרי ההתנגדות:			
<p>למתנגדים, בעלי זכויות בחלקה, שטח של 410 מ"ר. זכות המתנגדים בקרקע נרכשה במסגרת תשריט חלוקה מוסכם על הבעלים בחלקה שכלל הפרשה לדרך משותפת משנת 2010. על מנת להכשיר את מגרשי המתנגדים במיקום עם טופוגרפיה קשה, בוצעה בנייה של שני קירות תומכים גבוהים. עלות ההשקעה בקירות הללו עלתה למתנגדים הון רב. גבולות המגרשים המוצעים עפ"י התוכנית לא מתחשבים במצב הקיים כך שהקירות נופלים כעת במרכז מגרשים 1928 ו-1931 ולמעשה מפצלת אותם. החלוקה החדשה שגורמת להזזת גבולות מוסכמים בין שכנים תגרום למריבות וסכסוכים מיותרים. המתנגדים מבקשים לאמץ את הפתרון התכנוני המוצג במסגרת ההתנגדות (כולל הזזת מגרשים 1928-1923 צפנה באופן זהה) שיאפשר להגיע לחלוקה של 3 המגרשים : 1934, 1931 ו-1928 באופן כזה שישמור של קירות התמך הנוכחיים בגבולות מגרש אחד (1931).</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה. אין מניעה לשנות את גבולות המגרש כך שיישמר קיר התמך. מוצע שינוי בתנוחה של מגרש 1931 תוך שימור שטחו ושטחם של המגרשים הגובלים עפ"י הסקיצה שהוצגה בשימוע.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
<p>לקבל את ההתנגדות בהתאם לסקיצה שהוצגה בדיון.</p>			
המלצות החוקר:			
<p>לדחות את ההתנגדות – השינוי המוצע על ידי המתנגדים מחייב שינוי גבולות מגרשים שכנים ששוייכו במסמך השיוכים לבעלי זכויות שהסכמתם בכתב לשינוי המוצע לא הוצגה בפני. לפירוט נוסף ראו בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 5.</p>			

תוכנית : תמ"ל 1061 ערעה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל : 64		תאריך שימוע : 05/11/2020	
המתנגדים : דאר מולחם עמאר מחמד שריף			
המייצג : עו"ד גיבארין מוחמד סובחי			
פרטי השטח:			
גוש : 12176	חלקה : 23	שטח חלקה רשום : 90,342 מ"ר	מס' תא שטח : 3500
עיקרי ההתנגדות:			
<p>מגרש מס' 3500 שלטענת המתנגד שייך לו ועליו בנה המתנגד את ביתו לא נכנס לטבלאות האיזון ולא משתתף בתחום האו"ח. גבולות המגרש אינם תואמים את המצב הקיים ואת גבולות המגרש בפועל. הגבולות שונו במסגרת פרסום התכנית לפי סעי' 106ב. למעשה, החלוקה המוצעת בתכנית מקטינה את שטח המגרש לטובת מגרש מס' 3510. המתנגד מבקש להקצות לו את מגרש 3500, להכלילו בתחום איחוד וחלוקה ולשנות את הגבולות בהתאם למצב בשטח. יובהר כי בעל מגרש מס' 3510 מסכים לקבל את הפתרון המוצע של המתנגד לפיו יוחזר השטח החסר למגרש 3500 תמורת הגדלת מגרש 3510 על חשבון שצ"פ 440.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
<p>מגרש 3500 נבנה בשולי תוכנית מאושרת וישוייך בטבלאות ההקצאה והאיזון למדינה. המתנגד במגרש 3500 פלש לחלקה 23 ולא נמצא בטבלאות איחוד וחלוקה מכיוון שאין לו זכויות בחלקה. המתנגד יצטרך לרכוש מהמדינה את הזכויות או לפנות את המבנה. אין מניעה לקבל את ההתנגדות ולהתאים את גבולות המגרשים לקירות הקיימים בכפוף להסכמה של בעל הזכויות במגרש 3510.</p>			
התייחסות צוות הותמ"ל:			
<p>מוצע לקבל את הצעת המתנגד להתאמת גבול המגרש המזרחי לקיר קיים הצמוד למגרש 3510 בכפוף להסכמת בעל הזכויות במגרש זה.</p>			

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות. על-פי בקשתי במהלך השימוע הוצגה בפני סקיצה הכוללת אישור של בעל זכויות במגרש 3510, הוצג בפני שרטוט חדש לפיו שטח מגרש 3500 גדל על חשבון שצ"פ 440, וגבולות מגרש 3510 ישתנו מאלו שנקבעו על-פי התכנית המקורית. לבקשתי הוכן עיבוד של הסקיצה כהצעה לשינוי ומצורף **בנספח 2 טז'**. על כן אמליץ לקבל את התיקון המוצע בגבולות המגרשים על חשבון צמצום שצ"פ מס' 440 ללא שינוי בשווי המצרפי של המגרשים בטבלאות ההקצאה והאיזון.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 37 | תאריך שימוע: 05/11/2020

המתנגדים: התאם סייף**המייצג: עו"ד דיאא סייף****פרטי השטח:**

גוש: 12158	חלקה: 7	שטח חלקה רשום: 75,886 מ"ר	מס' תא שטח:
------------	---------	---------------------------	-------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגדת מבקשת לשנות את תוואי כביש בצד הצפון- מערבי של החלקה כך שיתלכד עם גבול חלקה ולא יפלוש לחלקה הפרטית שלה.

עמדת מגישי התוכנית:

חלקה 7 כולה מחוץ לקו הכחול של התוכנית (שכונת אלדהראת).

התייחסות צוות הותמ"ל:

לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. ההתנגדות אינה נוגעת לתכנית שבפני.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 21 | תאריך שימוע: 08/11/2020

המתנגדים: פרג' עקל**המייצג: עו"ד סאלח אבו עקל****פרטי השטח:**

גוש: 12177	חלקה: 2	שטח חלקה רשום: 171,522 מ"ר	מס' תא שטח: 3245
------------	---------	----------------------------	------------------

עיקרי ההתנגדות:

למתנגד זכויות בהיקף 970 מ"ר בחלקת המקור. לטענת המתנגד, אין במתחם 3 מגרש תמורה שמתאים להיקף זכויות המתנגד. המתנגד מבקש להגדיר מגרש בהיקף מלוא זכויותיו בגבולות התמ"ל. לחילופין, המתנגד מציע לחלק את מגרש תמורה מס' 3245 לשני תתי מגרשים ולהקצות למתנגד בחלקו הצפוני מגרש תמורה בהיקף מלוא זכויותיו.

עמדת מגישי התוכנית:

<p>מוצע לדחות את ההתנגדות. כל החלקות בתחום התוכנית מוקצות במושעא לבעלים הרשומים. שמו של המתנגד מופיע בטבלאות האיזון.</p> <p>לרוב מוצעת חלוקה למגרשים בהתאם להתפלגות הבעלויות. לעניין חלקה 2 - צוות התכנון לא הצליח להגיע למצב של שיוך מגרשים ולא ניתן להתבסס על המידע הקולקטיבי שנצבר באופן ודאי מספיק על מנת להפיק תשריט שיוכים כפי שנעשה בחלקות אחרות. כאמור, לא הוגשה הצעה לחלוקה בשל ריבוי בעלים, אילוצים תכנוניים ופער בין רישום הבעלויות והחזקה בפועל.</p>
<p>התייחסות הותמ"ל:</p> <p>יש לדחות את ההתנגדות בהתאם לנימוקי מגישי התוכנית.</p>
<p>המלצות החוקר:</p> <p>לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. לגופו של עניין, נחשפתי לאורך כל שלבי החקירה למאמצים יוצאי הדופן שנעשו על-ידי המתכננים להתאים את גודל המגרשים להיקף הזכויות של כל אחד מן הבעלים בחלקות השונות על-מנת לאפשר פירוק המושעא במהירות ובקלות יחסית לאחר אישור התוכנית. נאמנים עלי דברי צוות התכנון כי התקשו להגיע להכרעות ביחס לחלקה 2.</p>

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס"ד בותמ"ל: 22	תאריך שימוע: 08/11/2020
המתנגדים: אשרף עקל	
המייצג: עו"ד סאלח אבו עקל	
פרטי השטח:	
גוש: 12177	חלקה: 2
שטח חלקה רשום: 171,522 מ"ר	מס' תא שטח: 1514
עיקרי ההתנגדות:	
<p>למתנגד זכויות בהיקף 670 מ"ר. לאחר הפרשות לצרכי ציבור, נותר למתנגד שטח של 456 מ"ר. לטענת המתנגד, לא הוקצה לו מגרש תמורה בהיקף זכויותיו בתוך גבולות החלקה. המתנגד מבקש להקצות לו מגרש תמורה בתא שטח מס' 1514 התואם את זכויותיו.</p>	
עמדת מגישי התוכנית:	
מוצע לדחות את ההתנגדות מאותם נימוקים שהועלו לעניין התנגדותו של פרג' עקל (התנגדות מס' 21).	
התייחסות הותמ"ל:	
מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לנימוקי מגישי התוכנית.	
המלצות החוקר:	
<p>לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. ראו הרחבה במסגרת המלצתי להתנגדות מס' 21 מר פרג' עקל לעיל.</p>	

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס"ד בותמ"ל: 24	תאריך שימוע: 08/11/2020
המתנגדים: אחמד חוסאם אבו עקל ורביע חסאן אבו עקל	
המייצג: עו"ד סאלח אבו עקל	

פרטי השטח:			
גוש : 12177	חלקה : 13	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח : 3219
עיקרי ההתנגדות:			
<p>המתנגדים רכשו שטחי אדמה בשנת 2006 כך שהפכו לבעלי זכויות בחלקת מקור 2 וחלקת מקור 13. בשנת 2011 הקימו המתנגדים שני מבנים צמודים (ממערב אחמד וממזרח רביע). רביע הותיר 3 מטרים מגבול מגרשו בצד מזרח בהתאם לגבול קיים עליו בנויה חומה שמטרתה להפריד בין המפלסים, אך בהתאם לתוכנית המוצעת, נגרע כל השטח מצד מזרח ולא נותרת למתנגד רביע גישה ראויה לביתו. מבוקש להסדיר שטחים בחלקה 2 בצמוד למבנה המגורים המצויים בחלקה 13 מצפון. המתנגד אחמד מסכים להפריש שטח תואם למגרש 3219 מזכויותיו בשטח מגרש 3251.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
מוצע לקבל את ההתנגדות והפריסה המוצעת של המגרשים. ראו התייחסות להתנגדות מס' 26.			
התייחסות הותמ"ל:			
מוצע לקבל בהתאם לעמדת מגישי התכנית.			
המלצות החוקר:			
<p>לדחות את ההתנגדות. גבול המגרש המזרחי של מגרש 3219 לא שונה במסגרת הפרסום החדש של התכנית לפי סעי' 106ב' ומכאן יש לדחות את ההתנגדות לעניין זה. מוצע גם לדחות את ההתנגדות לעניין גבולות מגרשי המגורים בחלקה 2. ראו התייחסותי לנושא זה בהתנגדות מס' 26 שלהלן.</p>			

תוכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל : 26	תאריך שימוע : 08/11/2020		
המתנגדים : אחמד חוסאם אבו עקל וסמייה מחמוד עקל			
המייצג : עו"ד סאלח אבו עקל			
פרטי השטח:			
גוש : 12177	חלקה : 2	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח : 3219
עיקרי ההתנגדות:			
<p>למתנגדים זכויות לפי הפירוט הבא : סמייה מחמוד עקל 1,100 מ"ר ואחמד מחמוד עקל 1,039 מ"ר. מגרש תמורה 3219 שייך בחלקו המערבי לאחמד שבנה בו מבנה מגורים ופרגולה הפולשת מכיוון דרום לתוך מגרש תמורה 3265. בנוסף, המתנגדים מחזיקים במגרש בחלקה 2 הצמודה למגרש תמורה 3219 והמוקף בגדרות. תמ"ל 1061 הקצתה את מגרש מס' 3265 למר יוסף סאלח גמאל. המתנגדים מבקשים להקנות להם זכויות במגרש תמורה 3265 על מנת להסדיר פרגולה שחורגת לתוך מגרש זה וסכסוכי שכנים אפשריים.</p> <p>כן מבוקש להעתיק את מגרש התמורה של מר יוסף סאלח גמאל (לו הוקצה מגרש מס' 3265) לחלק אחר במתחם. התנגדות זו מוגשת בהסכמת מר יוסף גאמל שאינו מתנגד למוצע ומסכים לקבל מגרש חדש בתא שטח 3268 (צרף הסכמתו בתצהיר להתנגדות).</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
ההצעה מבטאת פתרון טוב יותר למגרש 3265 חלקה 13 הנפגע מדרכים 2 ו-3.			
התייחסות הותמ"ל:			
מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה בכפוף להסכמת בעל הזכויות במגרש 3265 מבלי לשנות את שווי התמורות והיקפי ההפרשות. רישום הזכויות בטבלאות ההקצאה והאיזון יעשה בהתאם לרישום המופיע בנסח הטאבו.			
המלצות החוקר:			
<p>לדחות את ההתנגדות. המתנגדים בנו את ביתם בחלקה 13 בגוש 12177 ומבקשים כעת לבצע חלוקה מחדש של המגרשים בחלקה 2 הגובלת מדרום (בה הם מחזיקים בחלק מהזכויות) באופן שיטיב את הגישה והשימוש במבנה, אך</p>			

מבלי שהוצגה הסכמה מלאה של כלל הבעלים בחלקה מס' 2 לפריסה המוצעת. מכיוון שההקצאה בחלקה היא במושעא לכל בעלי הזכויות בה, וכי במסגרת העבודה על מסמך השיוכים לא גובשו הסכמות בין הבעלים על אופן החלוקה, אני סבור שיש להותיר את התכנון על כנו בשלב זה. ככל שיושגו הסכמות בין הבעלים בחלקה לשינוי המוצע יהיה באפשרותם לקדם תכנית נקודתית בהתאם להוראות הדין. לעניין זה ראו גם המלצתי בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 5.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל: 23		תאריך שימוע: 08/11/2020	
המתנגדים: אבו עקל רביע חסאן ואבו עקל אחמד חוסאם			
המייצג: עו"ד סלאח אבו עקל			
פרטי השטח:			
גוש: 12177	חלקה: 13	שטח חלקה רשום: 6,658 מ"ר	מס' תא שטח: 3219
עיקרי ההתנגדות:			
<p>המתנגדים הם הבעלים המשותפים של בית דו משפחתי שנבנה זה מכבר בחלקת המקור. המגרש ממוקם בתא שטח מס' 3219 בהתאם לתשריט המוצע. המתנגדים מבקשים להותיר מרחק מינימאלי של 3 מטרים מגבולות מגרש התמורה בפאה המזרחית והמערבית של המגרש, שכן הכניסה לביתם של המתנגדים מתבצעת מפאות אלו.</p> <p>הגבול המזרחי של המגרש המוצע מצוי על גבול קיים הבנוי גדר אבן המפרידה בין מפלסים בהפרשי גובה משמעותיים. המתנגדים צירפו להתנגדות פתרון תכנוני לפיו גבולות מגרש 3266 ישונו על מנת לשמור על שטח המגרש על חשבון השביל בצדו המזרחי.</p> <p>במהלך הדיון, ונוכח הצעת הצוות, ביקש ב"כ המתנגדים לפצל את מגרש 3219 לשני בעלים הואיל ולפי הצעת התכנון החדש מקפחים את זכותו של בעלי המגרש בצד המזרחי (רביע). לצורך הסדרת הזכויות, יש לקבוע את ההפרשות מחלקו של אחמד במגרש או ממגרש 3269 ששויך גם הוא לאבו עקל אחמד.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
<p>בהתאם לסקיצה החדשה שהוצגה למתנגדים בדיון, מוצע להסדיר את הכניסה לבית באמצעות הרחקת הגבול המזרחי של מגרש 3219 ואיזון ההפרשה בשביל הצפוני.</p> <p>כמו כן, מוצע לדחות את הבקשה להפרשה ממערב כיוון שמבחינה גיאומטרית זה לא מתאפשר.</p>			
התייחסות הותמ"ל:			
לקבל את ההתנגדות בהתאם לסקיצה שהוצגה בדיון ומבלי לשנות את שטח ההקצאה של המגרש הגובל 3266 ושוויו.			
המלצות החוקר:			
לדחות את ההתנגדות. ראו נימוקי במסגרת המענה להתנגדויות מס' 24 ו-26.			

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל: 30		תאריך שימוע: 08/11/2020	
המתנגדים: עוני עבד אלטיף מסעוד, בותיינה חמזה מסעוד וגמאל אחמד מסעוד			
המייצג: עו"ד דיאא סייף			
פרטי השטח:			
גוש: 12177	חלקה: 10	שטח חלקה רשום: 5,649 מ"ר	מס' תא שטח:
עיקרי ההתנגדות:			

<p>המתנגדים מחזיקים בשטח של 3,391 מ"ר בחלקה הנדונה. לטענת המתנגדים, מגרשי התמורה המוצעים להם במסגרת תמ"ל 1061 אינם משקפים את מלוא זכויותיהם. בנוסף, המתנגדים טוענים כי שטח חלק ממגרשי התמורה עומד על כ- 270 מ"ר, אינו מאפשר שימוש סביר בהם וחוטא למטרות התכנון המקוריות של התוכנית.</p> <p>המתנגדים טוענים כי קיים תשריט חלוקה מוסכם על כל בעלי הזכויות בחלקת המקור לעניין דרך קיימת העוברת בסמוך לחלקה 11 הסמוכה. הסטת הדרך המאושרת באופן שזו תחצה חלקה 10 יוצרת אפליה ופוגעת בבעלי הזכויות בחלקה. כמו כן, ההפקעה מבעלי הזכויות בחלקה עולה על השיעור הקבוע בתוכנית (דהיינו, עולה על 32%).</p>
<p>עמדת מגישי התוכנית:</p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות.</p> <p>לעניין גודל מגרשי התמורה – נעשתה בדיקה בכל אחד מהמגרשים אשר הביאה בחשבון את התכנית המקסימאלית וקווי הבניין. עפ"י בדיקה זו אין מניעה לממש את הזכויות שהוקצו בארבע קומות.</p> <p>לעניין היקפי ההפרשה – עפ"י נסח הטאבו הרלוונטי המתנגדים מחזיקים בשטח מצרפי רשום של 3,389 מ"ר. חמשת מגרשי התמורה שהוקצו להם בשטח כולל של 2,320 מ"ר משקפים פחות מ-32% הפרשה לצורכי ציבור.</p> <p>לעניין דרך 100 - דרך 100 החוצה את חלקת המקור הינה דרך מאספת מערכתית ברוחב 20 מטר הקיימת בתוכנית המתאר לישוב. הדרך כוללת שביל אופנים תחבורה ציבורית ופיתוח נופי בממשק עם הישוב קציר הגובל מדרום. תכנון תואי דרך זו התמודד עם בינוי קיים ושיפועי טופוגרפיה מורכבים. בהתאם לכך חשיבות ציר זה הינה מערכתית וגוברת על ההתנגדות כיוון שתכנון הכביש בתואי המוצע אינו פוגע בזכויות המתנגדים ואו במיקום מגרשי התמורה לאחר ההפרשה.</p>
<p>התייחסות הותמ"ל:</p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.</p>
<p>המלצות החוקר:</p> <p>לדחות את ההתנגדות בכללותה.</p> <p>לעניין הטענה כי שטחי התמורה אינם תואמים את זכויות הבעלים במצב הנכנס וכי שטחי הפרשות עולים על 32% - השתכנעתי כי הבדיקה שערכו המתכננים משקפת נאמנה את זכויות המתנגדים.</p> <p>לעניין הטענה כי גדלי מגרשי התמורה אינם מאפשרים את מימוש הזכויות – קיבלתי את עמדת המתכננים לפיה אין מניעה שהמתנגדים יממשו את מלוא זכויותיהם במגרש שהוקצה להם.</p> <p>לעניין דרך 100 – מדובר בכביש המהווה מרכיב מרכזי בתוכנית המוצעת שתפקידה לקשור את מתחמי התכנון לדרך האזורית 6513 ולדרך הארצית מס' 65. חתך כביש 100 כולל גם מדרכות רחבות ורצועת גינון שיהוו חיץ מספק בין הבינוי למיסעה. אין מקום לשינוי תואי כביש 100 מטעמים קנייניים.</p>

תוכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל: 31		תאריך שימוע: 08/11/2020	
המתנגד: עוני עבד אלטיף מסעוד			
המייצג: עו"ד דיאא סייף			
פרטי השטח:			
גוש: 12177	חלקה: 17	שטח חלקה רשום: 5,981 מ"ר	מס' תא שטח: 1275,1410,1411
עיקרי ההתנגדות:			
<p>המתנגד הוא בעל זכויות בהיקף של 1,495 מ"ר בחלקה. המגרש המוחזק ע"י המתנגד מחולק לשלושה תתי מגרשים, בהם נבנו 3 בתים המיועדים לבניו. לטענת המתנגד, אין אזכור לקיומם של מבנים אלו בתמ"ל 1061 וההקצאות שבוצעו במסגרת התוכנית אינן לוקחות בחשבון את מיקום מגרשי המקור בהתאם לעסקאות השונות שנעשו לאורך השנים.</p> <p>המתנגד מבקש הקצאת 3 מגרשי תמורה בהיקף זכויותיו, לאחר הפרשה לצרכי ציבור של 30%, שימוקמו במיקום הבתים שנבנו זה מכבר.</p>			

<p>בנוסף, למתנגד זכויות נוספות משותפות יחד עם שני אחיו בהיקף של 1,495 מ"ר מכוח עסקת רכישה של אביו המנוח עוד בשנת 1960. המתנגד מבקש לשייך לו ולאחיו את 3 מגרשים בהתאם לזכויותיהם כאמור.</p> <p>תא שטח מס' 1438 לא הוקצה או שוייך למתנגד ויש לשייכו אליו בהתאם לזכויותיו בו.</p>
<p>עמדת מגישי התוכנית:</p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות.</p> <p>המתנגד אינו רשום כבעל זכויות בחלקה בנסח הטאבו, ועל כן טבלאות האיזון מקצות את השטחים שבחזקת המתנגד לבעל הקרקע המקורי הרשום בטאבו. זכויות המתנגד בחלקה הן ע"פ חוזה מכר בשטח כולל של 1495 מ"ר (25% משטח החלקה), כיוון שבחלקה זו קיימות הפרשות עבר לדרך בתוכנית ענ/124 השטח החקלאי המשתתף אינו שווה לשטח הרשום ובהתאמה לכך שטח ברוטו לחישוב זכויות עומד על 1347 מ"ר המהווים 25% מהשטח החקלאי המשתתף.</p> <p>התוכנית העמידה את ההפרשה האחידה לצרכי ציבור על שיעור של 32%. בהתאם לכך, שטח נכנס בסך 1347 מ"ר ברוטו יוצא לאחר הפרשה 916 מ"ר נטו. שטח מצרפי זה שווה לשטח שלושת המגרשים אשר משוייכים למתנגד.</p> <p>המגרשים 1275,1410,1411 בנויים ונמצאים ברקע מסמכי התוכנית.</p> <p>מוצע לדחות את הדרישה להקצאה של שטח נוסף. מגוף ההתנגדות עולה שקיים עוד שטח של 1495 מ"ר בחלקה שכנה, אך לטענה זו אין גיבוי במסמכים ולא ברור לאיזו חלקה מתכוון המתנגד. למרות האמור לעיל, נבדקו האיזונים בחלקות סמוכות אך לא נמצאו פערים המאששים טענות המתנגד לשטחים נוספים.</p>
<p>התייחסות הותמ"ל:</p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לנימוקי צוות התכנון.</p>
<p>המלצות החוקר:</p> <p>לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.</p> <p>לגופן של הטענות:</p> <ol style="list-style-type: none"> מבני המגורים של בניו של המתנגדים נמצאים ברקע התשריט וגבולות המגרשים נקבעו בהתאם. לא מצאתי כי נפל פגם בהיקף ההקצאה למגרשי התמורה בהתאם לזכויות הבסיס של המתנגד ולאחר הפרשה של 32% לצורכי ציבור בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל: 42		תאריך שימוע: 08/11/2020	
המתנגדים: רשדי, פאיק, עומר ומוחמד חליל מסארווה			
המייצג: עו"ד גיודאת אבו אלמוהנד			
פרטי השטח:			
גוש: 12177	חלקה: 14	שטח חלקה רשום: 12,085 מ"ר	מס' תא שטח:
עיקרי ההתנגדות:			
<p>המתנגדים הם המחזיקים והרשאים להירשם על שטח כבעלי זכויות על שטח של 6,048 מ"ר מהחלקה. זכויות המתנגדים בחלקת המקור נובעים מזכויות קנייניות ואובליגטוריות שהצטברו לאורך עשרות שנים. לדברי המתנגדים, כלל הזכויות נרשמו כדין.</p> <p>במהלך שנת 1998 סיכמו ביניהם כלל בעלי הזכויות בחלקה על חלוקה בהסכמה של הזכויות בחלקת המקור. המתנגדים מבקשים שצוות התכנון יתחשב במקום החזקתם בפועל בחלקת המקור וכפועל יוצא להפריש לצרכי ציבור משטח בהתאם ובהתייחס למלוא זכויותיהם ע"ס 6,048 מ"ר. עוד טוענים המתנגדים כי ההפרשות המוצעות לצרכי ציבור לא נשענות על תשתית עובדתית ראויה.</p>			

עמדת מגישי התוכנית:

ראו מענה שניתן ע"י צוות התכנון בס' 9 להתנגדות של הוועדה המקומית עירון בעניין.

עמדת מהנדס המועצה – מר מחמוד עיסא: המגרשים שויכו בהתאם לחלוקה של בעלי הזכויות בחלקה. מדובר בתוצאה הטובה ביותר שמשקפת את החלוקה לכל הבעלים המחזיקים בקרקע, כולל מי שנמצא תחת הסכמים עם רשות הפיתוח או עם הימנותא. קיימת סוגיה בעניין דונם אחד שאינו רשום אך הועבר למועצה תשריט מסוים לפיו למתנגדים חסר אותו דונם. יש לבחון את הסטאטוס שלו מבחינה משפטית.

התייחסות הותמ"ל:

ראו עמדת צוות הותמ"ל ביחס להתנגדות הוועדה המקומית עירון ביחס לגו"ח 12177/14 בס' 9 למענה לוועדה המקומית עירון.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. לגופן של הטענות ראו ס' 9 להמלצתי להתנגדות הוועדה המקומית - עירון.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 17 | תאריך שימוע: 08/11/2020

המתנגדים: אחמד אבו עקל

המייצג: ד"ר ניזאר אבו עקל (אחיין)

פרטי השטח:

גוש: 12177	חלקה: 22	שטח חלקה רשום: מ"ר	מס' תא שטח: 1268, 1407, 1409, 1266, 1309, 1358
------------	----------	--------------------	--

עיקרי ההתנגדות:

למתנגד זכויות מכוח ירושה במגרשים: 1268, 1266, 1309, 1358, 1409, 1407. המתנגד מבקש לבצע שינויים ביחס שבין מגרשי התמורה לשבילים שסביבם:

- להרחיב את מגרשים 1407 ו-1409 על חשבון שביל מצפון שהתווסף בנוסח התוכנית לפי סעיף 106ב'.
- להרחיב את השביל שבצד המגרשים (מס' 228) באותו היקף מהשביל שנגרע כאמור לעיל.
- לשנות את היעוד של שני המגרשים הנ"ל למגורים ומסחר.
- הרחבה והארכה של השביל שהתווסף בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב' בין מגרשים 1358 ו-1309.

עמדת מגישי התוכנית:

ההקצאה מאוזנת ומתבססת על תשריט מוסכם בין כל הבעלים בחלקה. כל תיקון נוסף יכול להתבצע בסמכות הוועדה המקומית.

התייחסות הותמ"ל:

מוצע לדחות בהתאם לעמדת צוות התכנון.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות בחלקה. אין מניעה לבצע את השינויים המבוקשים, שכן מדובר במגרשים שלמתנגד יש בהם זכויות והותאמו לצרכיו. מבדיקתי, השינויים המוצעים אינם צפויים להשפיע על מגרשי תמורה גובלים, ולפיכך אמליץ לבצע את שינויים גיאומטריים במגרשים 1268, 1266, 1409, 1407 וכן לקבל את ההצעה לשינוי התצורה של השביל בין מגרשים 1358 ו-1309 בהתאם לסקיצה שהוכנה על-פי בקשתי **המצורפת כנספח 2**, כל זאת, ללא שינוי בשטח המצרפי של מגרשי התמורה ובשוויים בטבלאות ההקצאה והאיזון. לעניין הוספת ייעוד למסחר לייעוד מגורים – מוצע לדחות את ההתנגדות. לא מדובר בשינוי שנעשה בפרסום התוכנית לפי סעיף 106ב' לחוק ומכאן יש לדחות את ההצעה.

תוכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל : 84		תאריך שימוע : 08/11/2020	
המתנגדים : נאיף אחמד עיסא וראפע אחמד עיסא			
המייצג : עו"ד אלשייך זיאד			
פרטי השטח :			
גוש : 12177	חלקה : 23	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח : 1257, 1724
עיקרי ההתנגדות :			
<p>למתנגדים מבנים צמודים הקיימים מזה 30 שנה על-רקע תכנית המתארית ענ/124 במגרשי התמורה. בפאת מגרש 1257 הנושק למגרש תמורה 1725 קיים חדר מדרגות שאינו מופיע כחלק מההקצאה עבור זכויות המתנגדים. אי הכנסת חדר המדרגות למגרש מהווה פגיעה בזכויות המתנגדים, ובפועל, תחייב הריסת חדר המדרגות, דבר שיגרום נזק משמעותי למתנגדים. המתנגדים טוענים כי אין בכוחן של הוראות תמ"ל 1061 לפגוע במבנים שנבנו מכוח תוכניות מאושרות אחרות. המתנגדים מבקשים שחדר המדרגות הקיים יתכנס לתוך מגרשי התמורה, בהתאם לזכויותיהם.</p>			
עמדת מגישי התוכנית :			
מוצע לדחות את ההתנגדות. בהתאם לקבצי מדידה קרקעית התוכנית מכילה את כל שטח המבנה ללא צורך בהריסה של חלקים ממנו.			
התייחסות הותמ"ל :			
מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון.			
המלצות החוקר :			
לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקת צוות התכנון על-פי מדידה קרקעית שנערכה בשטח, המגרש מכיל את כל השטח הבנוי.			

תוכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל : 82		תאריך שימוע : 08/11/2020	
המתנגדת : רנא עבד אלהאדי מרזוק			
המייצג : עו"ד אבו עקל סאלח			
פרטי השטח :			
גוש : 12177	חלקה : 24	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח : 1378
עיקרי ההתנגדות :			
<p>בבעלות המתנגדת מבנה הבנוי על מגרש התמורה שמשתרע על מרבית שטח המגרש. על פי התכנית המוצעת, שוייך חלקו הפנוי של המגרש המצוי בחלקו הצפון מזרחי והוקצה כחלק ממגרש 1375 לאחר. לטענת המתנגדת, גריעת השטח מחסלת לחלוטין יתרת השטח הפנוי של מגרש התמורה.</p> <p>בנוסף, מיקום שביל מס' 342 בפינה דרום מזרחית של מגרש התמורה לא יאפשר למתנגדת להחנות כלי רכבה בסמיכות למבנה. המתנגדת מציעה להסיט את שביל 342 צפונה, ובשטח שמתפנה, לתכנן חניון ציבורי שלא יגרום להפרעה בתנועה, ולחילופין, לתכנן בתוך מגרש התמורה מקום חניה על חשבון הפרשה לצרכי ציבור.</p>			
עמדת מגישי התוכנית :			
מוצע לדחות את ההתנגדות.			
בוצעה הפרשה אחידה של 32% מהשטח הרשום בטאבו המשתתף במלואו והותאם לצורכי המתנגדת שטח תמורה התואם את זכויותיה. לעניין הנגישות למגרש - מגבלות טופוגרפיה ואילוצי בינוי קיים לא אפשרו מציאת פתרון טוב			

<p>יותר מכפי שמופיע בתכנית, לרבות הצעת המתנגדת. ניתן להסדיר את החניה עבור המגרש תחת שטחי שירות בקומת הקרקע במבנה הקיים, התערבות במבנה קיים ולחלופין בנייה של מבנה חדש.</p>
<p>התייחסות הותמ"ל:</p> <p>מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.</p>
<p>המלצות החוקר:</p> <p>לדחות את ההתנגדות. השתכנעתי כי למתנגדת הוקצה מגרש תמורה בהתאם לזכויותיה לאחר הפרשה אחידה של 32%. השטח הפנוי שסומן בגבולות מגרש 1375 אינו מהווה הפרשה מזכויותיה של המתנגדת אלא חלק משטחי התמורה בחלקה.</p> <p>אני סבור כי בנסיבות הבנייה הקיימת במגרש, הכוללות ניצול תכסית גבוהה ביחס לשטח התמורה, טופוגרפיה מורכבת ואילוצים נוספים – ניתן פתרון נגישות מניח את הדעת.</p>

<p>תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי</p>			
<p>מס"ד בותמ"ל: 8</p>		<p>תאריך שימוע: 08/11/2020</p>	
<p>המתנגדים: חכמת אבו סאלם ואח' (בעלי הזכויות בחלקה 25 בשלמות)</p>			
<p>המייצג: עו"ד תאופיק ס. ג'בארין</p>			
<p>פרטי השטח:</p>			
<p>גוש: 12177</p>	<p>חלקה: 25</p>	<p>שטח חלקה רשום: מ"ר</p>	<p>מס' תא שטח:</p>
<p>עיקרי ההתנגדות:</p> <p>המתנגדים הינם הבעלים בשלמות של חלקה 25 בגוש 12177. למתנגדים 5 יח"ד הבנויות במגרש המקור. על פי התכנית המתוקנת, שיעור ההפרשות מהחלקה עומדת על 36.9% (4.9% יותר מההפרשה האחידה שנקבעה). המצב המוצע בנוסח שפורסם לפי סעיף 106ב עלול להעמיד חלק מדירות המתנגדים להריסה.</p> <p>בנוסף, המתנגדים טוענים כי רשת השבילים בתוכנית המוצעת עלולה לגרום לבעיה בטיחותית הואיל והללו נפרסו בסמיכות רבה לכניסות הבתים הקיימים. המתנגדים צירפו הצעת תכנון לפיה יושבו להם הזכויות שהופרשו שלא לצורך הכוללת שינויים בגבולות מגרש התמורה.</p>			
<p>עמדת מגישי התוכנית:</p> <p>מוצע לקבל את ההתנגדות. הוצג חוזה מול רשות הפיתוח לפיו חלק המתנגדים בחלקה הוא 100% במקום 80%. לדעת מגישי התכנית, לאחר עדכון הפרשה לפי 32% מתאפשרת תוספת שטח לשלושת מגרשי התמורה בחלקה.</p>			
<p>התייחסות הותמ"ל:</p> <p>מוצע לקבל את הטענה לעניין תוספת השטח בהתאם לעמדת מגישי התכנית. יש לבחון את החלוקה המוצעת של המתנגד בכפוף להעברת תשריט חלוקה מוסכם.</p>			
<p>המלצות החוקר:</p> <p>לקבל את ההתנגדות. על-פי הנחייתי הועבר לאחר השימוע תשריט חלוקה מוסכם ביחס לחלקה. אין מניעה להטמיע את החלוקה בתשריט בהתאם לסקיצה שהוכנה לבקשתי ומצורפת כנספח 2 יח'. יש לעדכן את שטחי התמורה במסמכי התכנית וטבלאות הקצאה והאיזון לפי הפרשה אחידה לצורכי ציבור של 32%.</p>			

<p>תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי</p>	
<p>מס"ד בותמ"ל: 44</p>	<p>תאריך שימוע: 08/11/2020</p>
<p>המתנגד: עומר חליל מסרואה</p>	
<p>המייצג: עו"ד ג'ודאת אבו אלמוהנד</p>	

פרטי השטח:

גוש : 12177	חלקה : 38	שטח חלקה רשום : 8,914 מ"ר	מס' תא שטח : 1242, 1241
-------------	-----------	---------------------------	-------------------------

עיקרי ההתנגדות:

למתנגד הוקצו תאי שטח 1241, 1242, 1720, עבור זכויותיו בחלקה. לטענת המתנגד, דרך מס' 339 ממוקמת באופן שגורם למתנגד נזק: המתנגד מבקש לאחד את מגרשי התמורה 1241 ו-1242 על מנת לשמור על רצף מגרשי המגורים, אך בהתאם לתכנון הקיים הלה לא יוכל למצות את השטח בהתאם לצרכיו. המתנגד מציע להעתיק את דרך מס' 339 בין מגרשים 1240 ו-1243. לחילופין, להעתיקה באופן שדרך 339 תוצמד לדרך 219. כאמור, המתנגד טוען כי צוות התכנון פעל שלא בסמכות וביצע תכנון לא מיטבי. כתוצאה מתכנון לקוי נפגעו זכויות המתנגד.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לדחות את ההתנגדות. מערך השבילים סביב מגרשי התמורה שהוצע בתכנית שפורסמה לפי סעי' 106ב' מאפשר שימושים נוספים מלבד צרכים ישירים של מעבר ונותנת מענה מלא לזכויות המתנגד. אין מניעה לעדכן את התכנון על בסיס הצעת המתנגד ככול שתועבר הסכמת בעל הזכויות במגרשים 1240, 1243 המושפעים מהשינוי.

התייחסות הותמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.

המלצות החוקר:

לקבל את ההתנגדות. אמליץ להיעתר למבוקש על-ידי המתנגדים על בסיס התשריט וההסכמות שהועברו לידי לבקשתי לאחר השימוע שנערך למתנגדים, מבלי לגרוע מאיכות רשת השבילים ומתפקודה. בתוך כך, אמליץ לרכז המגרשים 1240-1243 כך שיהיו צמודי דופן. את שביל 339 אמליץ לצרף לשביל 219 מדרום למגרשים אלו וממערב להם (בינם לבין מגרש 1244). מצ"ב סקיצה הכוללת את הצעתי **בנספח 2 יט'** יש לבצע את העדכונים ללא שינוי בשטחי התמורה בחלקה ובשיעור ההפרשות. שטחי המגרשים ושוויים יותרו ללא שינוי גם בטבלאות ההקצאה והאיזון.

תוכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל : 18 תאריך שימוע : 08/11/2020

המתנגד : פלאח מוחמד עקל

המייצג : מגידי עקל (בנו של המתנגד)

פרטי השטח:

גוש : 12177	חלקה : 22	שטח חלקה רשום : 19,585 מ"ר	מס' תא שטח : 1718, 1308, 1403
-------------	-----------	----------------------------	-------------------------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגד מבקש להוציא את המגרשים 1308 ו-1718 אל מחוץ לתחום התוכנית (מגרשים ביעוד מגורים בתכנית מאושרת). לדבריו, השטח היחיד שנותר למתנגד בתחום התוכנית נופל כולו במגרש מס' 1408. המתנגד מבקש להתחשב במבנים הקיימים בשטח המגרש וכן בצדו הצפוני של מגרש 1718 ולהקטין את קו הבנייה ל-1 מ' לכל היותר (במקום 3 מ') על מנת להכשיר את הבינוי ולקבל היתרי בנייה. עוד מבקש המתנגד ליעד את מגרש 1408 למסחר (למתנגד חנות בתחום המגרש).

עמדת מגישי התוכנית:

קווי הבניין במגרשים נקבעו עבור בנייה חדשה. עפ"י הוראות התכנית ניתן להסדיר את המבנים הקיימים אפילו אם הם חורגים מקווי הבניין, כך שבשלושת המגרשים הנושא הזה פתור והוראות התכנית כבר התייחסו לנושא. לעניין הוצאת המגרשים המאושרים מהתמ"ל והבחנה בין המאושר והחקלאי, התמ"ל מבצעת את ההבחנה הזו; על מנת לעשות את זה בצורה מדויקת ושוויונית בין כל התושבים, נלקח השטח המשתתף המאושר למגורים אל תוך סך השטחים המגיעים למתנגד. שטח זה יוצא בחזרה ב- 100 אחוז ומתווסף לשאר השטחים לאחר הפרשה של 32 אחוז. בנוגע לבקשה לשינוי יעוד הקרקע ממגורים ב' למסחר ומגורים, מדובר בבקשה שנדונה כבר במועד ההתנגדויות ונפסלה ולכן אין כאן צורך להידרש אליה.

התייחסות הותמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת צוות התכנון. ההתנגדות אינה עומדת בהוראת סעיף 106ב'.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. לגופו של עניין, במבנים קיימים החורגים מקו הבניין ושאינם מסומנים להריסה, קו הבניין יהיה לפי הבנייה בפועל. רק תוספת למבנים אלה תהיה בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו (ראו הערה 2 לטבלה 5). אופן חישוב היקף השטח לו זכאי המתנגד, מקום בו חלק מן השטח המשתתף באו"ח בייעוד מגורים (לעומת ייעוד חקלאי) בהתאם לתכנית המאושרת, הוסבר למתנגד כדבעי והוא מקובל עלי.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 48 | תאריך שימוע: 08/11/2020

המתנגד: יונס יוסף

המייצג: עו"ד יונס אחמד

פרטי השטח:

גוש: 12177	חלקה: 17	שטח חלקה רשום: 5,981 מ"ר	מס' תא שטח: 1440, 1437
------------	----------	--------------------------	------------------------

עיקרי ההתנגדות:

המתנגד הוא יורשו של המנוח עבד עלי הרשום כבעלים של 10/40 מחלקת המקור. טבלת ההקצאות אינה מראה את זכויות המתנגד ובמקומם מופיע כבעל זכויות מר מסעוד עאוני על פי טענה שרכש זכויות בחלקת המקור. לטענת המתנגד, לא הוצגה ראייה לזכויות מר עאוני לבעלות בחלקת המקור. המתנגד מבקש שזכויותיו יירשמו בטבלאות ההקצאה והאיזון בהתאם לזכויותיו.

עמדת מגישי התוכנית:

מוצע לדחות את ההתנגדות. המתנגד קיבל את מלוא זכויותיו בקרקע בהתאם להפרשה האחידה בתכנית. אין אפשרות להיענות להתנגדות. לעניין השטח שבמחלוקת - אין למגישי התכנית את היכולת להכריע בסוגיה ואין זה מתפקידו לעשות כן. המחלוקת הזו יכולה להיפתר ברגע שהצדדים יחליטו של מי השטח, אז ניתן יהיה לשייך אותו.

התייחסות הותמ"ל:

מוצע לדחות את ההתנגדות בהתאם לעמדת מגישי התוכנית.

המלצות החוקר:

לדחות את ההתנגדות. טבלאות ההקצאה והאיזון אינן המקום ליישוב הסכסוך בין הניצים. התוכנית מקצה שטחים בהיקף כולל של 1/4 מהחלקה (בניכוי הפרשה אחידה) במגרשים 1437 ו-1440 על-פי זכויות המנוח עבד עלי עבדאללה מוחמד יונס. לאחר שיישבו המחלוקות ביניהם, ייטלו כל אחד כפי חלקו במגרשים.

תוכנית: תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי

מס"ד בותמ"ל: 86 | תאריך שימוע: 08/11/2020

המתנגד: מאגד מוחמד סאלם עקל

המייצג: עו"ד אבו עקל סאלח

פרטי השטח:

גוש : 12177	חלקה : 24	שטח חלקה רשום : מ"ר	מס' תא שטח : 3307
עיקרי ההתנגדות:			
<p>לטענת המתנגד, קיימת חלוקה מוסכמת בין בעלי הזכויות בחלקה, ועל פיה המתנגד, כמו גם יתר בעלי הזכויות בחלקה, בנו את בתיהם ואת קירות התמך הנדרשים. בנוסף, המתנגד טוען כי כל שטח חלקת המקור כלול בשטח תוכנית ע.נ/ 211 שמכוחה כבר בוצעו דיי הפרשות לצרכי ציבור. על כן, אין לבצע הפרשות חוזרות באותן חלקות.</p> <p>עפ"י ע.נ./ 211 מתוכננת דרך בחלקה הצפוני של חלקת המקור. תמ"ל 1061 מרחיבה את הדרך. לטענת המתנגד, דרך זו חוצה את החלקות של המתנגד ואחיו. יישום דרך זו מוטלת בספק עקב המצב הטופוגרפי והפרשי הגבהים בתוואי המוצע, וכן עקב עבודות הפיתוח שביצעו המתנגד ויתר בעלי הזכויות בחלקת המקור, לרבות קירות תמך בגובה 5 מטרים. המתנגד דורש כי הדרך המתוכננת תיסוג משטח מגרש התמורה של המתנגד.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
<p>מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהתאים את השביל לבית הקיים באמצעות הצרת השביל בין מגרשים 3306 ו-3307 והוצאתו מגבול החלקה. כמו כן, מוצע שינוי בהתוויה של מגרש 3347 שאינו בנוי עדיין.</p>			
התייחסות הותמ"ל:			
<p>מוצע לדחות את ההתנגדות. לא נעשה שינוי במערך השבילים והמגרשים באזור המדובר בנוסח התכנית שפורסם לפי סעיף 106ב.</p>			
המלצות החוקר:			
<p>לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה.</p>			

תוכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי			
מס"ד בותמ"ל: 87		תאריך שימוע: 08/11/2020	
המתנגד : נדאל פואז עמארנה			
המייצג : עו"ד אבו עקל סאלח			
פרטי השטח:			
גוש : 12177	חלקה : 2	שטח חלקה רשום : 19,058 מ"ר	מס' תא שטח :
עיקרי ההתנגדות:			
<p>בשנת 2019 רכש המתנגד שטח של 700 מ"ר בחלקה הנדונה, וכבר בינואר 2020 דאג להסדיר את רישום זכויותיו בטאבו. למתנגד לא הוגדר שטח מסויים בתוכנית ולא הוקצה לו מגרש נפרד בבעלותו. המתנגד מבקש להקצות לו, בהתאם לזכויותיו לאחר הפרשה, מגרש בשטח נטו של 476 מ"ר במיקום ברור שבו יוכל להשתמש, לתחזק וליהנות מקניינו.</p>			
עמדת מגישי התוכנית:			
<p>מוצע לדחות את ההתנגדות. כל החלקות בתחום התוכנית מוקצות במושעא לבעלים הרשומים. שמו של המתנגד מופיע בטבלאות האיזון.</p> <p>לרוב מוצעת חלוקה למגרשים בהתאם להתפלגות הבעלויות. לעניין חלקה 2 - צוות התכנון לא הצליח להגיע למצב של שיוך מגרשים ולא ניתן לסמוך מספיק על המידע הקולקטיבי שנצבר על מנת להפיק תשריט שיוכים כפי שנעשה בחלקות אחרות. כאמור, לא הוגשה הצעה לחלוקה בשל ריבוי בעלים, אילוצים תכנוניים ופער בין רישום הבעלויות וההחזקה בפועל.</p>			
התייחסות הותמ"ל:			
<p>אם יועבר תשריט מוסכם עד המועד שקצב החוקר, תבחן האפשרות לסמן מגרש שיותאם למתנגד ללא שינוי בטבלאות האיזון.</p>			
המלצות החוקר:			

לדחות את ההתנגדות. על-פי בדיקתי ההתנגדות אינה עוסקת בשינוי שבוצע בתוכנית ופורסם להתנגדויות על-פי סעיף 106 (ב) לחוק ומכאן יש לדחותה. ראו המלצתי בנושא שיוך מגרשים בפרק ההמלצות הכלליות בסעיף 3. כמו כן אבקש להוסיף כי נחשפתי לאורך כל שלבי החקירה למאמצים יוצאי הדופן שנעשו על-ידי המתכננים להתאים את גודל המגרשים להיקף הזכויות של כל אחד מן הבעלים בחלקות השונות על-מנת לאפשר פירוק המושעא במהירות ובקלות יחסית לאחר אישור התכנית בסמכות ועדה מקומית. נאמנים עלי דברי צוות התכנון כי התקשו להגיע להכרעות ביחס לחלקה 2. למעלה מן הנדרש, אפשרתי למתנגד להציג תשריט חלוקה מוסכם בין בעלי הזכויות בחלקה, אך תשריט כאמור לא הוגש.

תוכנית : תמ"ל 1061 ערערה – מתחם דרומי	
מס"ד בותמ"ל : 15	תאריך שימוע : 03/11/2020
המתנגדות : ההתנגדות מוגשת בשם 8 אחיות ובנותיה של המנוחה מרים מוחמד מסארה	
המייצג : עו"ד ג'בארין מוחמד סובחי	
<u>עיקרי ההתנגדות :</u>	
<p>המתנגדות רשומות כבעלות הזכויות ביחד בשטח של 7,299.99 מ"ר בחלקה. המתנגדות מלינות על כך שלא הוקצו להן מגרשים נפרדים התואמים את זכויותיהן בחלקה, ועל כן הן דורשות לרכז ולהקצות את זכויותיהן במגרשים המוחזקים ע"י יורשות המנוחה מרים מסארה : 1041, 1051, 386, 1079, 1049, 1045, 1055, 1044, 1043, 1056, 1057, בהתאם לצורה והגודל שבמפה המצבית שצורפה להתנגדות. לחילופין, מבקשות המתנגדות להקצות את 10 המגרשים ע"ש כל יורשי המנוחה במושעא באופן שיאפשר להן לחלק בעתיד את המגרשים ככל שלא תושג הסכמה כוללת לעניין אופן חלוקת המגרשים.</p> <p>עוד מבקשות המתנגדות לעדכן את טבלאות איזון בהתאם לנסח טאבו.</p>	
<u>עמדת מגישי התוכנית :</u>	
מוצע לקבל את ההתנגדות ולערוך שינוי תוואי שבילים וחלוקת מגרשים בהתאם לסקיצה שהוצגה בשימוע.	
<u>התייחסות צוות הותמ"ל :</u>	
לקבל את תשריט החלוקה בהתאם לסקיצה שהציגו מגישי התוכנית בדיון. הסקיצה הסתמכה על תשריט החלוקה שהתלווה להתנגדות עליה חתמו בעלות הזכויות.	
<u>המלצות החוקר :</u>	
לעניין חלוקת המגרשים ועדכון תוואי השבילים –	
<p>לדחות את ההתנגדות. בסמוך לשמיעת ההתנגדות, הועבר לידי הח"מ מסמך נוסף אשר הוגש בשם 6 יורשות, 5 מהן מגישות ההתנגדות המקורית ואחת נוספת שלא נכללה במסגרתה. בגדרי אותו מסמך שהתקרא "התנגדות", מטעם עו"ד אלשיך זיאד, הביעו החתומות עליו הסכמה לתכנון כפי שהוצג במצב מוצע של התוכנית המתוקנת שפורסמה לפי סעי' 106ב (דהיינו, הסכמה לחלוקה המוצעת כהווייתה), והתנגדות לכל שינוי בה.</p> <p>לח"מ כלים מוגבלים לבחינת הרצונות המתנגשים בין בעלי זכויות המחזיקים באותה פיסת קרקע בחלקה מסוימת. קשה להעריך את כוונת כל אחת ואחת מהמתנגדות כשאחדות מהן הביעו עמדה מנוגדת במסגרת שני מסמכים סותרים. על כן, אמליץ, באין פתרון לתסבוכת שנוצרה, להותיר את התכנון ללא שינוי. מבחינה תכנונית, התכנון שהוצג במסגרת הפרסום לפי סעיף 106ב עומד בהמלצות דו"ח הביניים שאושר על ידי מליאת הותמ"ל. ככול שיושגו הסכמות בין בעלות הזכויות לשינוי בחלוקת המגרשים והתוויית השבילים, שמורה להן הזכות לקדם זאת בתכנית נפרדת בעתיד בהתאם לחוק התכנון והבניה ובכפוף לאמור בסעיף 27 לחוק הותמ"ל.</p> <p>לעניין עדכון נסח הטאבו בגוש/ חלקה 29/ 12166 – לקבל את ההתנגדות בחלקה. יש לעדכן את טבלאות האיזון בהתאם לנסח טאבו עדכני, בהערה לטבלה. ראו המלצתי להתנגדות הוועדה המקומית עירון.</p>	