

פרוטוקול ישיבת ועדת משנה של הועדה המקומית

ישיבה מספר: 2024002 ביום שלישי תאריך 16/01/24 ו' שבט, תשפ"ד בשעה 17:00

השתתפו:

חברים:

עו"ד עדנה שטרניק

מר הרצל יהודה

מר עופר מועלם

סגל:

מהנדס שמעון דניאל

גבי חגית חרותקה-קובי

גבי זהבה ברדוגו

עו"ד אילה סגל גבסי

גבי אירנה סורבו

גבי אוראל מרקוביץ

מר' לירס יונגרמן

אולג לובלסקי

קרן פלד

נעדרו

חברים:

עו"ד עמנואל סולומונוב

מר ברבי עופר

נציגים:

גבי סיסו-אהוביה הדס

מר' איזלדן דהר

גבי מיכל דנציגר

גבי סלמה לילך

מר בן בוחר אופיר

מר אייל סייג

פקד רמי מזרחי

אינג' הראל דמת

מיכל עייק

סגל:

גבי זיוה בן חמו

עו"ד יוסף סגל

עו"ד קרן רוזליס

גבי שירה שחם

גבי גלית פרנקל

גבי אליס מקולי

גבי אתי בן ישי

מר כהן צחי

גבי אביגיל עמנואל

גבי ירדן שליין מויאל

סגנית ראש העיר ויו"ר ועדת משנה

- חבר

- חבר

מהנדס העיר

-אדריכלית הועדה

- מזכירת הועדה

-ב"כ הועדה

-הנדסאית תב"ע

הנדסאית תב"ע

הנדסאי תב"ע

מהנדס מנהל אגף תשתיות

מזכירת תב"ע

- חבר

- חבר

- נציגת שר האוצר - (בזום)

נציג שר האוצר

-נציגת שר הבריאות

- נציג מכבי אש, חיפה

-נציג רשות מקרקעי ישראל

נציג שר האוצר בעל דעה מיעצת.

-נציג המשטרה

-נציג משרד התחבורה

-מ"מ נציגת השרה לאיכות הסביבה

סגנית מהנדס העיר

-ב"כ הועדה

-היועצת המשפטית

הנדסאית תב"ע

-הנדסאית רישוי.

- רכזת בקרה ותיעוד

-הנדסאית רישוי

- הנדסאי רישוי

הנדסאית רישוי

הנדסאית רישוי

החלטה: לאשר.

השתתפו:

מר גדי דגני - שמאי הוועדה.
מר ניר בני - שמאי ממושרד גדי דגני.

רשימת נושאים תכנוניים

סעיף	מספר	שם התכנית/נושא תכנוני	גוש	מחלקה	עד חלקה
1	305-0603571 דיון בהתנגדויות	שלב א' - מערב קרית אתא	11007	1	1

שם: שלב א' - מערב קרית אתא
נושא: דיון בהתנגדויות
קרית אתא
שטח התוכנית: 590,000.000 מ"ר
סמכות: ועדה מקומית

יחס	לתכנית
כפיפות	305-0754853
	150/כ
	ח/150/כ
כפיפות	222/כ
כפיפות	ב/222/כ
כפיפות	ב/450/כ
כפיפות	תמל/1025

התכנית ממוקמת במערב קרית אתא, תחומה בין רחוב ביאליק בצפון, רחוב התעלה ממזרח, רחוב זבולון מדרום ושכונת פרוסטיג ממערב.

בעלי עניין:

יזום/מגיש:	שיכון ובינוי נדלן
♦	עיריית קרית אתא
♦	יצחק חלפון
♦	אירית גיל
♦	יורם ברק-שמאי מטעם היזם
♦	עו"ד בועז סטלקול-ב"כ ריינשטיין שלמה
♦	עו"ד לניאדו יהושע-ב"כ חברת רועי ו.י
♦	עו"ד יהודה שטרן-ב"כ טל תמר
♦	עו"ד יהודה שטרן-ב"כ ארנס ארד אהובה
♦	עו"ד אורון סלמון-ב"כ סלמון ברכה
♦	עו"ד אורון סלמון-ב"כ פליישמן דרור
♦	עו"ד אורון סלמון-ב"כ פליישמן מאיר
♦	עו"ד אורון סלמון-ב"כ ציפורה מוריה
♦	עו"ד בראון איתי-ב"כ רזאל צבי
♦	עו"ד בראון איתי-ב"כ נוימן מלכה
♦	עו"ד בראון איתי-ב"כ אייזנבך בלה
♦	עו"ד יצחק בר-ב"כ בכמוצקי סימי
♦	עו"ד יצחק בר-ב"כ בכמוצקי אורן
♦	עו"ד יצחק בר-ב"כ בכמוצקי יוסי
♦	עו"ד יצחק בר-ב"כ בכמוצקי יפית
♦	עו"ד אהרוני רונן-ב"כ וייס גליה
♦	פיק אריה
♦	פיק בועז
♦	פיק-משיח ענת
♦	אברהם יוסף
♦	עמור חנה ואשר
♦	טופז אסתי
♦	הימנותא בע"מ

- עו"ד ישראל ענדען-ב"כ לאלזארי חיים ו
- עו"ד אליאס חזי-ב"כ מייסטר לביאה
- עו"ד יעל אוריאלי-ב"כ שיכון ובינוי נ
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ רייכמן בתיה
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ שחר תמר
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ פד הצור עודד
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ ליאכובצקי סרגי
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ יעל סורק
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ סורק אלון
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ צירט יצחק עמית
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ קנובש טללה תגא
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ תגאייא אבי
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ צור שי
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ בכר שירה
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ מימון עליזה מר
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ דביא-מימון מיכ
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אשרי יושבי בית
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ קרפיוול אסתר
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלגית מיה דבור
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ דקל אברהם
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אפשטיין מוריה
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ בנימין עופר
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ גרינברג יובל י
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ קלרמן משה
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ קלרמן עטרת
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ שחם יעל
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אסי אלעד ברוך
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ בן יהודה אהוד
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ ספקטור דימטרי
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ ינקו מירב
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ ינקו מנחם ראוב
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ סעדיה אילן
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ בן צבי עמית
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ ישעיה מוריס
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ שמואלביץ אלון
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלקבץ חיים
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלקבץ עדה
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלקבץ רפאל
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלקבץ רות אידה
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלקבץ רון
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלקבץ לילך
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ בלין יגאל
- עו"ד אבריאן קובי-ב"כ בלין-קניג אירי
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ י.קליימקס נדל"ן
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ אהרן אברהם

- עו"ד גיל מליחי-ב"כ אהרון אילנה
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ דהן עומר
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ דהן עידו
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ מלאכי אהרן דוד
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ צ'יבוטרו אלה
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ רולר אליס
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ וקנין אוסנת
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ וקנין ירון ציון
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ טורם ליאור
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ ליבנה ענר
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ ליבוביץ דן
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ ליבוביץ טליה
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ ראובן שולמית
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ חיים מאור
- עו"ד גיל מליחי-ב"כ קרייב נטליה
- ישראל אלנקוה-שמאי חב' רועי ו. אחוז(2)
- שי סקיף-שמאי-רייכמן, שחר ואח'(3)
- שמאי גרשון פנחסיק-בכמוצקי ואח'(7)
- שי סקיף-שמאי ואקנין, טורם ואח'(8)
- כהן עופר-שמאי-הימנותא בע"מ(14)
- שטרר עמית-שמאי מייסטר לביאה(16)

שמאי מטעם התובע:

כתובת:

קרית אתא

גושים / חלקות לתכנית :

חלקות בשלמותן:

חלקות : 3, 2, 1	גוש : 11007
חלקות : 6, 5, 4	גוש : 11007
חלקות : 9, 8, 7	גוש : 11007
חלקות : 12, 11, 10	גוש : 11007
חלקות : 15, 14, 13	גוש : 11007
חלקות : 18, 17, 16	גוש : 11007
חלקות : 21, 20, 19	גוש : 11007
חלקות : 24, 23, 22	גוש : 11007
חלקות : 27, 26, 25	גוש : 11007
חלקות : 30, 29, 28	גוש : 11007
חלקות : 33, 32, 31	גוש : 11007
חלקות : 36, 35, 34	גוש : 11007
חלקות : 39, 38, 37	גוש : 11007
חלקות : 42, 41, 40	גוש : 11007
חלקות : 45, 44, 43	גוש : 11007
חלקות : 49, 48, 47	גוש : 11007
חלקות : , 50	גוש : 11007
חלקות : 2	גוש : 11046
חלקות : 4, 3, 2	גוש : 11047
חלקות : 7, 6, 5	גוש : 11047
חלקות : 10, 9, 8	גוש : 11047
חלקות : 13, 12, 11	גוש : 11047
חלקות : 16, 15, 14	גוש : 11047
חלקות : , 17	גוש : 11047
חלקות : 8, 7, 1	גוש : 11048
חלקות : 22, 10, 9	גוש : 11048
חלקות : 25, 24, 23	גוש : 11048
חלקות : 28, 27, 26	גוש : 11048

31, 30, 29 : חלקות	11048 : גוש
45, 33, 32 : חלקות	11048 : גוש
, 46 : חלקות	11048 : גוש
4, 3, 2 : חלקות	11050 : גוש
7, 6, 5 : חלקות	11050 : גוש
10, 9, 8 : חלקות	11050 : גוש
13, 12, 11 : חלקות	11050 : גוש
16, 15, 14 : חלקות	11050 : גוש
19, 18, 17 : חלקות	11050 : גוש
22, 21, 20 : חלקות	11050 : גוש
25, 24, 23 : חלקות	11050 : גוש
28, 27, 26 : חלקות	11050 : גוש
31, 30, 29 : חלקות	11050 : גוש
34, 33, 32 : חלקות	11050 : גוש
37, 36, 35 : חלקות	11050 : גוש
40, 39, 38 : חלקות	11050 : גוש
43, 42, 41 : חלקות	11050 : גוש
46, 45, 44 : חלקות	11050 : גוש
49, 48, 47 : חלקות	11050 : גוש
54, 51, 50 : חלקות	11050 : גוש
57, 56, 55 : חלקות	11050 : גוש
60, 59, 58 : חלקות	11050 : גוש
63, 62, 61 : חלקות	11050 : גוש
73, 72, 64 : חלקות	11050 : גוש
76, 75, 74 : חלקות	11050 : גוש
81, 80, 79 : חלקות	11050 : גוש
84, 83, 82 : חלקות	11050 : גוש
87, 86, 85 : חלקות	11050 : גוש
90, 89, 88 : חלקות	11050 : גוש
93, 92, 91 : חלקות	11050 : גוש
96, 95, 94 : חלקות	11050 : גוש
100, 98, 97 : חלקות	11050 : גוש
106, 105, 101 : חלקות	11050 : גוש
109, 108, 107 : חלקות	11050 : גוש
112, 111, 110 : חלקות	11050 : גוש
115, 114, 113 : חלקות	11050 : גוש
118, 117, 116 : חלקות	11050 : גוש
, 119 : חלקות	11050 : גוש
3, 2, 1 : חלקות	11052 : גוש
8, 7, 4 : חלקות	11052 : גוש
11, 10, 9 : חלקות	11052 : גוש
15, 14, 13 : חלקות	11052 : גוש
18, 17, 16 : חלקות	11052 : גוש
21, 20, 19 : חלקות	11052 : גוש
24, 23, 22 : חלקות	11052 : גוש
27, 26, 25 : חלקות	11052 : גוש
30, 29, 28 : חלקות	11052 : גוש
33, 32, 31 : חלקות	11052 : גוש
41, 35, 34 : חלקות	11052 : גוש
44, 43, 42 : חלקות	11052 : גוש
47, 46, 45 : חלקות	11052 : גוש
50, 49, 48 : חלקות	11052 : גוש
53, 52, 51 : חלקות	11052 : גוש
61, 60, 59 : חלקות	11052 : גוש
64, 63, 62 : חלקות	11052 : גוש
67, 66, 65 : חלקות	11052 : גוש
70, 69, 68 : חלקות	11052 : גוש
, 77, 71 : חלקות	11052 : גוש
	חלקי חלקות:
46 ח"ח	11007 : גוש

50, 48, 47 ח"ח	גוש : 11008
56, 55, 51 ח"ח	גוש : 11008
111, 108, 58 ח"ח	גוש : 11008
4 ח"ח	גוש : 11046
1 ח"ח	גוש : 11047
16, 11, 2 ח"ח	גוש : 11048
39, 34, 21 ח"ח	גוש : 11048
, 44 ח"ח	גוש : 11048
99, 77, 1 ח"ח	גוש : 11050
, 103, 102 ח"ח	גוש : 11050
72, 54, 36 ח"ח	גוש : 11052
79, 78, 73 ח"ח	גוש : 11052
155, 153 ח"ח	גוש : 11540

מטרת הדיון

דיון בהתנגדויות שהתקבלו בעקבות פרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, שנעשה בתאריך 19.05.2023 על-פי החלטת הוועדה מיום 05/05/2021.

מטרת התוכנית

הקמת שכונת מגורים חדשה ופארק ציבורי במערב קריית אתא.

רקע:

התוכנית תחומה בין רחוב התעלה במזרח, רחוב זבולון בדרום, רחוב ביאליק בצפון ושכונת פרוסטיג במערב. התוכנית המוצעת מהווה את המתחם המזרחי מבין שלושה מתחמים המוגדרים בתוכנית מתאר מקומית כ/450/ב' אשר מייעדת את השטח למגורים, מסחר ותעסוקה ועוד.
מועד הפקדה: בתאריך 19.10.2018.
החלטה קודמת על סעיף 106 ב' בתאריך 05.05.2021.
בתאריך 19.05.2023 בוצע פרסום לפי סעיף 106 ב'.
ישיבה קודמת בתאריך 03.01.2024.

בעקבות הפרסום שבוצע לפי סעיף 106 ב' לחוק, התקבלו 17 ההתנגדויות הבאות:

1. שלמה ריינשטיין - גוש : 11050, חלקה : 100
2. חברת רועי ו.י. אחזקות בע"מ - גוש : 11048, חלקה : 46
3. בתיה רייכמן, תמר שחר, עודד פד הצור, סרגיי ליאכובצקי, יעל סורק, אלון סורק, יצחק עמית צירט, טללה תגאיייה קנובש, אבי תגאיייה, שי צור, שירה בכר, עליזה מרים מימון, מכאל רחמים דביא - מימון, אשרי יושבי ביתך שיווק ויזמות נדלן בע"מ - גוש : 11052 חלקה : 64
אסתר קרפיוול, דבורה אלגית מיה, אברהם דקל, מוריה אפשטיין, עופר בנימין, יובל יהודה גרינברג, משה קלרמן, עטרת קלרמן, יעל שחם - גוש : 11052 חלקה : 68
- אלעד ברוך אסי, אהוד בן יהודה, דימיטרי ספקטור, מירב ינקו, מנחם ראובן ינקו, אילן סעדיה, עמית בן צבי - גוש : 11050 חלקה : 19.
מוריס ישעיה - גוש : 11052 חלקה : 44
אלון יוסי שמואלביץ, חיים אלקבץ, עדה אלקבץ, רפאל אלקבץ, רות אידה אלקבץ, רון אלקבץ, לילך אלקבץ, יגאל בלין, אירינה בלין-קניג - גוש : 11050 חלקה : 44
4. תמר טל, אהובה ארנס ארד - גוש : 11050, חלקה : 21,80.
5. ברכה סלמון, דרור דוד פליישמן, מאיר ניר פליישמן, מוריה ציפורה - גוש : 11050 חלקה : 6,7,8.
6. צבי רזאל, מלכה נוימן, בלה אייזנבך - גוש : 11048 חלקה : 7,10.
7. סימי בכמוצקי, אורן בכמוצקי, יוסי בכמוצקי, יפית בכמוצקי - גוש : 11050 חלקה : 61.
8. יוגב משה (י קליימקס נדלן בעם), אברהם אהרן, אילנה אהרן, עומר דהן,

- עידו דהן, דוד מלאכי אהרון, אלה צ'יבוטרו, אליס רולר -
 גוש: 11052 חלקה: 48.
 י.קליימקס נדלן בעם, אסנת ואקנין, ירון ציון ואקנין, ליאור טורס, ענר
 ליבנה, דן לייבוביץ, טליה לייבוביץ, שולמית ראובן, מאור חי, נטליה קרייב -
 גוש: 11052 חלקה: 49.
9. גליה וייס - גוש: 11052, חלקה: 35,53-54.
10. אריה פיק, בועז פיק, ענת פיק-משיח - גוש: 11052, חלקה: 9-10,22-23.
11. יוסף אברהם - גוש: 11052, חלקה: 69-70. גוש: 11047, ח"ח: 8.
12. חנה עמור, אשר עמור - גוש: 11050, חלקה: 62.
13. אסתי טופז - גוש: 11052, חלקה: 73.
14. הימנותא בע"מ - גוש: 11540, חלקה: 153,155.
15. חיים לאלזארי, לימור לאלזארי - גוש: 11052, חלקה: 52.
16. לביאה מייסטר - גוש: 11007, ח"ח: 24,25.
17. שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ.

מהלך הדיון:

בתאריך 03.01.2024, התקיימה ישיבת וועדת משנה 2024001 לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו בעקבות הפרסום לפי סעיף 106 ב' לחוק. המתנגדים נשמעו בפני הוועדה. ניתנה התייחסות של יזם ושמאי התכנית, במענה להתנגדויות. ניתנה זכות תשובה למתנגדים שביקשו להשיב. בתאריך 16.1.2024 מתקיימת ישיבה פנימית.

התנגדויות:

התנגדות

מתנגדים:

- ♦ עו"ד בועז סטלקול-ב"כ ריינשטיין שלמה קדיש לוז 11 קרית מוצקין מתנגד מספר 1
 גוש 11050 חלקה 100 התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד לניאדו יהושע-ב"כ חברת רועי ו.י. דרך עכו 140 קרית ביאליק התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד יהודה שטרן-ב"כ טל תמר פריש דניאל 3 תל אביב - יפו התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד יהודה שטרן-ב"כ ארנס ארד אהובה פריש דניאל 3 תל אביב - יפו התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אורון סלמון-ב"כ סלמון ברכה המלך ג'ורג' 38 תל אביב - יפו התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אורון סלמון-ב"כ פליישמן דרור המלך ג'ורג' 38 תל אביב - יפו התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אורון סלמון-ב"כ פליישמן מאיר המלך ג'ורג' 38 תל אביב - יפו התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אורון סלמון-ב"כ ציפורה מוריה המלך ג'ורג' 38 תל אביב - יפו התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד בראון איתי-ב"כ רזאל צבי ז'בוטינסקי 33 רמת גן התנגדות לתכנית לפי 106ב

- ♦ עו"ד בראון איתי-ב"כ נוימן מלכה ז'בוטינסקי 33 רמת גן
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד בראון איתי-ב"כ אייזנבך בלה ז'בוטינסקי 33 רמת גן
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד יצחק בר-ב"כ בכמוצקי סימי יסמין 15 דירה 1 קרית אתא
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד יצחק בר-ב"כ בכמוצקי אורן יסמין 15 דירה 1 קרית אתא
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד יצחק בר-ב"כ בכמוצקי יוסי יסמין 15 דירה 1 קרית אתא
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד יצחק בר-ב"כ בכמוצקי יפית יסמין 15 דירה 1 קרית אתא
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אהרוני רונן-ב"כ וייס גליה ז'בוטינסקי 7 רמת גן
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ ז'בוטינסקי 7 מגדל משה אביב קומה 27, רמת גן 52520
פיק אריה הברוש 11 דירה 35 קרית מוצקין
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ פיק בועז הברוש 11 דירה 35 קרית מוצקין
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ פיק-משיח ענת הברוש 11 דירה 35 קרית מוצקין
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ אברהם יוסף קרית אתא ת.ד. 98
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עמור חנה ואשר בן יהודה 35 קרית אתא
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ טופז אסתי זבולון 36 קרית אתא
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ הימנותא בע"מ קק"ל 1 ת.ד. 7283 ירושלים
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד ישראל ענדען-ב"כ לאלזארי חיים ו נהר הירדן 1 בית שמש
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אליאס חזי-ב"כ מייסטר לביאה שד כצלסון 24 דירה 5 קרית אתא
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד יעל אוריאלי-ב"כ שיכון ובינוי נ ברקוביץ 4 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ רייכמן בתיה הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ שחר תמר הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ פד הצור עודד הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ ליאכובצקי סרגי הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ יעל סורק הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ סורק אלון הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ צירט יצחק עמית הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ קנובש טללה תגא הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ תגאייה אבי הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ צור שי הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב

- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ בכר שירה הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ מימון עליזה מר הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ דביא-מימון מיכ הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אשרי יושבי בית הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ קרפיוול אסתר הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלגית מיה דבור הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ דקל אברהם הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אפשטיין מוריה הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ בנימין עופר הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ גרינברג יובל י הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ קלרמן משה הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ קלרמן עטרת הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ שחם יעל הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אסי אלעד ברוך הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ בן יהודה אהוד הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ ספקטור דימטרי הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ ינקו מירב הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ ינקו מנחם ראוב הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ סעדיה אילן הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ בן צבי עמית הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ ישעיה מוריס הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ שמואלביץ אלון הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלקבץ חיים הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלקבץ עדה הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלקבץ רפאל הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלקבץ רות אידה הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלקבץ רון הרכבת 58 תל אביב - יפו
התנגדות לתכנית לפי 106ב
- ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ אלקבץ לילך הרכבת 58 תל אביב - יפו

- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ בלין יגאל הרכבת 58 תל אביב - יפו התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד אבריאן קובי-ב"כ בלין-קניג אירי הרכבת 58 תל אביב - יפו התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ י.קליימקס נדל"ן התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ אהרן אברהם התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ אהרון אילנה התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ דהן עומר התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ דהן עידו התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ מלאכי אהרן דוד התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ צ'יבוטרו אלה התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ רולר אליס התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ וקנין אוסנת התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ וקנין ירון ציון התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ טורם ליאור התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ ליבנה ענר התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ ליבוביץ דן התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ ליבוביץ טליה התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ ראובן שולמית התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ חיים מאור התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב
- התנגדות לתכנית לפי 106ב ♦ עו"ד גיל מליחי-ב"כ קרייב נטליה התע"ש 18 כפר סבא התנגדות לתכנית לפי 106ב

החלטות

לקבל את ההתנגדות בחלקה פרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק תיקון טבלאות ההקצאה והאיזון לאחר שהוועדה דנה בתכנית, בחנה אותה ושמעה את ההתנגדויות סבורה הוועדה, כי יש לקדם את התכנית בכפוף לתיקון טבלת האיזון של התכנית ופרסום חוזר לפי סעיף 106 (ב) לחוק. לאחר תיקון טבלת האיזון של התכנית ובהתאם להחלטה זו, תפורסם התכנית בהתאם לסעיף 106 ב לחוק התכנון והבניה לתקופה של 15 יום, על-מנת לתת לכל מי שעלול להיפגע מקבלת ההתנגדויות ומהתיקונים בתכנית להשמיע את עמדתו בטרם הכרעה בתכנית.

1. התייחסות להתנגדויות בנושאים שמאיים :

במסגרת ההתנגדויות הועלו מספר טענות עקרוניות שחזרו על עצמן. הוועדה המקומית נדרשה לטענות אלו והכריעה בהן במישור העקרוני. בהמשך תינתן החלטה בכל התנגדות פרטנית.

1.1 ביטול מקדם המושעא במצב הנכנס :

הטענה : אין לתת ביטוי למקדם מושעא במצב הנכנס, היות ומדובר בקרקע חקלאית

ללא תכנון כשריבוי בעלויות אינו משפיע על שוויה.

החלטה: לקבל את ההתנגדות.

המגמה השמאית המסתמנת בעת האחרונה, המשתקפת גם בהחלטות שמאית הוועדה המחוזית לתוי"ב חיפה הינה, כי לעת עריכת טבלאות איזון, אין להביא בחשבון הפחתה למושעא בקרקע חקלאית היות וקרקע מסוג זה אינה זמינה לבניה וקיים אינטרס משותף לכל הבעלים בהפשרתה ולפיכך, אין למרכיב המושעא השפעה על השווי. על כן, יש לבטל הפחתה למושעא במצב נכנס.

1.2 איחוד בעלויות במצב היוצא:

הטענה: יש לשמור בחלקות המוקצות במצב היוצא על הרכב הבעלים המקורי בהתאם לשותפויות חלקות המקור.

החלטה: לקבל את הטענה.

היות ובתכנית זו, לא ניתן להפריד בעלויות באופן שכל אחד מהבעלים המשותפים בחלקת המקור יקבל חלקה עצמאית במצב היוצא, לפיכך, ועל פי סעיף 7.2 לתקן 15, יש לשמר בחלקות התמורה במצב היוצא, את הרכבי הבעלים המשותפים בהתאם לחלקות המקור בהתאם לרשום ערב האיחוד וחלוקה מחדש.

1.3 איגום זכויות – הסכמי שיתוף, הסכמי קומבינציה, בני משפחה:

הטענה: יש לרכז זכויות בני משפחה אחת שהם שותפים בחלקת מקור או בחלקות מקור, כך שהם יקבלו זכויות בחלקת תמורה אחת. הטענה: יש לרכז זכויות של מי שהציג הסכם שיתוף קומבינציה בחלקה או בחלקות המקור, כך שיקבלו זכויות בחלקת תמורה אחת.

החלטה: בהיבט העקרוני אין להתייחס להסכמי שיתוף/קומבינציה שלא נרשמו. עם זאת הטענה מתקבלת בחלקה שלא מטעמיה וזאת לאור האמור בסעיף 1.2 לעיל. היות ועל פי סעיף 7.2 לתקן 15 יש לשמר בחלקות התמורה במצב היוצא, את הרכבי הבעלים המשותפים בהתאם לחלקות המקור כרשום ערב האיחוד וחלוקה מחדש.

1.4 ריכוז זכויות של בעלים אחד:

הטענה: בעל זכויות אשר יש לו זכויות בחלקות שונות הכלולות בתחום התכנית, יש לרכז זכויותיו במגרש תמורה אחד.

החלטה: לקבל את הטענה. לפי סעיף 7.3 לתקן 15 "היו מספר חלקות רשומות ע"ש בעל שם אחד בשלמות או חלקן תיעשה ההקצאה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויותיו של בעל הזכות במגרש אחד אשר מיועד בבעלותו או מספר מגרשים כאמור".

1. מענה פרטני להתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

מהות ההתנגדות - המתנגד הינו בעלים ביחד עם אביו בחלקת המקור. המתנגד מבקש לקבל הקצאה במגרש תמורה אחד ביחד עם אביו שבינתיים נפטר והוריש לו את הזכויות.

ההתנגדות הוגשה שלא כדין, מאחר ואינה נתמכת בתצהיר. מבלי לגרוע מן האמור לעיל ולפנים משורת הדין הוועדה דנה בהתנגדות.

החלטה: ההתנגדות מתקבלת בחלקה.

יש לרכז בעלויות במצב היוצא, לפי סעיף 1.2.

יש לשאוף לתת את מגרש התמורה קרוב ככל האפשר לחלקת המקור לפי סעיף 122 לחוק התכנון והבניה.

התנגדות מס' 2:

מהות ההתנגדות- ביטול מרכיב המושעא במצב הנכנס והכרה בהסכם קומבינציה משנת 2013.

החלטה: ההתנגדות מתקבלת חלקית.

לעניין מקדם המושעא במצב הנכנס ראה סעיף 1.1.
לעניין הסכם קומבינציה ההתנגדות אינה מתקבלת מטעמיה, אך השמאי יפעל בהתאם לסעיף 1.2 וסעיף 1.3.

התנגדות מס' 3:

מהות ההתנגדות:

- ביטול מקדם המושעא לאור הסכם שיתוף חתום והקצאה במגרש משותף.
- שיעור שינוי נמוך יותר בהקצאה בין מדינת ישראל ושיכון ובינוי לבין המתנגדים.
- תיקון מקדם המושעא ל-1.
- הקצאת זכויות הבנייה במרוכז ובמגרש בניה אחד ככל הניתן לאור הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות בחלקות.

החלטה: לקבל את ההתנגדות חלקית.

לעניין מקדם המושעא במצב נכנס - ראה סעיף 1.1.

לעניין הכרה בהסכם שיתוף, ההתנגדות אינה מתקבלת מטעמיה, אך השמאי יפעל בהתאם לסעיף 1.2 וסעיף 1.3.

לעניין הטענה, כי קיים פער בין שיעור עליית השווי של מדינת ישראל ושיכון ובינוי לזה של חלקות המתנגדים הטענה נבחנה, והמענה לפער הוא ההבדל נובע מהרכב הבעלויות במצב הנכנס וביטול המקדם החיובי לרח' זבולון. מכל מקום בהתאם לסעיף 1.2 הטענה מתייתרת.

התנגדות מס' 4:

מהות ההתנגדות- איחוד זכויות בני משפחה.

החלטה:

ההתנגדות נדחת - היות ובחלקה 80 בגוש 11050 נרשמו המתנגדות כבעלים מכוח ירושה רק ביום 22.02.2023 לא ניתן היה לשייך את חלקה זו למתנגדות.

ככל שניתן במסגרת השינויים הנדרשים בהתאם להחלטה זו בטבלת ההקצאה והאיזון לרכז את כלל הבעלויות בחלקה היוצאת, ישאף השמאי לעשות כך.

התנגדות מס' 5:

מהות ההתנגדות- איחוד זכויות בין בני משפחה.

החלטה: ההתנגדות אינה מתקבלת מטעמיה, אך השמאי יפעל בהתאם לסעיף 1.2 וסעיף 1.3.

התנגדות מס' 6:

מהות ההתנגדות:

- איחוד זכויות בני משפחה;
- ביטול מקדם המושעא במצב הנכנס;
- הוספת מקדם מושעא במצב היוצא;
- הענקת תוספת לזכויות של המתנגדים עקב קיומם של מבנים.

החלטה: ההתנגדות מתקבלת בחלקה.

אשר לביטול מושעא במצב נכנס – לקבל את ההתנגדות בהתאם לסעיף 1.1.
אשר לאיחוד זכויות הבעלים – לקבל את ההתנגדות בהתאם לסעיף 1.2, 1.3.
אשר לטענה בענין שווי מחוברים – לדחות את ההתנגדות, היות ומדובר בהתנגדות המוגבלת לפרסום לפי סעיף 106 ב'. מבלי לגרוע מכך גם לגופו של עניין. ההתנגדות הנ"ל אינה נתמכת במסמכים רלוונטיים לעניין המחוברים.

התנגדות מס' 7:

מהות ההתנגדות:

- שווי הפיזי של המחוברים.
- רישום זכויות היורשים למגרש תמורה אחד.
- שינוי שם הבעלים בטבלת איזון והקצאה.

החלטה: ההתנגדות מתקבלת בחלקה.

אשר לאיחוד בעלים- לקבל את ההתנגדות שלא מטעמיה. השמאי יפעל לפי סעיפים 1.2 ו-1.3.

רישום הבעלויות יעודכן בעת רישום הטבלה. אשר לטענה לעניין שווי מחוברים – לדחות את ההתנגדות, שווי המחברים נגזר מהשווי הפיזי של המבנה ולא משווי בניה חדשה.

התנגדות מס' 8:

מהות ההתנגדות- ריכוז זכויות, שיעור שינוי נמוך יותר בהקצאה ושינוי מקדם המושעא במצב הנכנס.

ההתנגדות הוגשה שלא כדין, היות ונתמכה בתצהיר עו"ד ללא פירוט שמות המתנגדים. בחוות דעת השמאית שצורפה לתמיכה בהתנגדות פורטו שמות הבעלים הקודמים שמכרו את הזכויות, ועל כן אין להם מעמד ודין ההתנגדות להדחות בשל כך בלבד.

למרות זאת הוועדה דנה בהתנגדות.

החלטה: לקבל חלקית את ההתנגדות.

לעניין שינוי מקדם המושעא ראה סעיף 1.1

לעניין הכרה בהסכם שיתוף – ההתנגדות נדחית מטעמיה אך על השמאי לפעול בהתאם לסעיפים 1.2 ו-1.3

לעניין הטענה, כי קיים פער בין שיעור עליית השווי של מדינת ישראל ושיכון ובינוי לזה של חלקות המתנגדים הטענה נבחנה ולא נמצא כי יש בה ממש, מכל מקום בהתאם לסעיף 1.2 הטענה מתייתרת.

התנגדות מס' 9:

מהות ההתנגדות- זכויות נמוכות ביחס לשטח הנכנס.

החלטה: לדחות את ההתנגדות, מרבית השטח סווג בעבר בייעוד לצורכי ציבור עוד טרם אישור תכנית כ/450 ב' ולכן החלקה נכנסה בשווי נמוך. בכל מקרה מדובר על הפקדה לפי סעיף 106 ב' וההתנגדויות מוגבלות למסגרת הפרסום לפי סעיף זה ולכן ההתנגדות אינה רלוונטית.

התנגדות מס' 10:

ההתנגדות הוגשה שלא כדין היות וחסר תצהיר.

מהות ההתנגדות- איחוד זכויות הבעלים ובני המשפחה ופיצול זכויות המתנגדת ענת פיק-משיח לשני מגרשים.

החלטה: לקבל את ההתנגדות:

לפעול לפי סעיפים 1.2 ו-1.3

התנגדות מס' 11:

מהות ההתנגדות - ייעוד חלקות המתנגד הינו מגורים ולא חקלאי. שווי הפיזי של המחברים, שווי נמוך שימוש במשתלה ושינוי מיקום המגרשים.

החלטה: לדחות את ההתנגדות, היות ומדובר בהתנגדות המוגבלת לפרסום לפי סעיף 106 ב'. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ייעוד החלקה הינה חקלאי בהתאם לכ/150, הפיזי שהובא בגין המחברים הינו בהתאם לשווי הפיזי ולא לשווי בניה חדשה, אין משמעות לשימוש בפועל של הקרקע למשתלה, ולא היה שינוי במגרשי ההקצאה ביחס לטבלה הקודמת.

התנגדות מס' 12:

ההתנגדות הוגשה שלא כדין, מאחר ואינה נתמכת בתצהיר. לפנים משורת הדין הוועדה דנה בהתנגדות.

מהות ההתנגדות - החיים יהפכו לחיים בלתי נסבלים מחיים שקטים ורגועים.
הכביש יסלל בתוך הבית הפרטי.

החלטה: לדחות את ההתנגדות. מתווה הדרכים והייעודים נקבע בתוכנית כ/450/ב' המתארית המאושרת.
בטבלת האיזון הובאו בחשבון המחבורים שנבנו בהיתר לסעיף 10.1 לטבלת האיזון.

התנגדות מס' 13 -
ההתנגדות הוגשה שלא כדין, מאחר ואינה נתמכת בתצהיר ובחוו"ד שמאי, לפני משורת הדין הוועדה דנה בהתנגדות.
מהות ההתנגדות - התוכנית תפגע בערך הדירה ותפגע באיכות החיים של התושבים.
החלטה: לדחות את ההתנגדות. המתנגדים מתגוררים במבנה פינתי בין רחוב זבולון/ התעלה לבין השכונה. המבנה אינו כלול בתוכנית.
בין מבנה המתנגדים לשכונה מתוכנן שטח ציבורי פתוח.

התנגדות מס' 14 :
מהות ההתנגדות- איחוד זכויות וביטול מקדם המושעא במצב היוצא.

החלטה - לקבל את ההתנגדות שלא מטעמיה, יש לפעול בהתאם לסעיפים 1.2 ו- 1.3

התנגדות מס' 15 :
מהות ההתנגדות- ביטול מקדם המושעא ואיחוד מגרשים.

ההתנגדות הוגשה שלא כדין היות ולא נתמכה בתצהיר, למרות זאת דנה הוועדה בהתנגדות.

החלטה - לקבל את ההתנגדות שלא מטעמיה, יש לפעול בהתאם לסעיף 2.1.1 וסעיף 2.1.2.

התנגדות מס' 16 :
התנגדות שהוגשה בעקבות עתירה מנהלית 69726-05-23 מאוחדת עם עתירה מנהלית 16413-06-23 בהתאם לפס"ד שניתן בהסכמה, ניתנה למתנגדת האפשרות להגיש את ההתנגדות לתכנית וזאת מבלי שהוועדה המקומית מודה באיזו מטענות המתנגדת בעתירה, לרבות הטענה כי התכנית לא פורסמה כדין ומשכך נשללה מן המערערת זכות ההתנגדות לאחר הפקדתה לראשונה.

מבלי לגרוע מכך להלן התייחסות הוועדה המקומית להתנגדות גופה :
מהות הטענה 1- להוציא מתחום איחוד וחלוקה את החלקות המיועדות לפארק, שצ"פ ודרכים מכיון ששטחים אלו לא מיועדים לשרת את השכונה החדשה.

החלטה - לדחות את הטענה.

מתחם האיחוד והחלוקה נקבע כבר בתכנית המתאר כ/450 ב' מערב קרית אתא.
תכנית כ/450 ב' אושרה ופורסמה למתן תוקף עוד בשנת 2014 והיא אשר הגדירה את המתחמים המיועדים לאיחוד וחלוקה.
ראה סעיף 6.1.1 לתכנית כ/450 ב' וכן ראה סעיף 6.14 לתכנית כ/450 ב'.

התכנית המפורטת הנוכחית, מיישמת את הוראות התוכנית המתארית (כ/450 ב') ועל כן כל טענה בדבר מתחמי האיחוד והחלוקה הייתה צריכה להיטען בשלב אישורה של התכנית המתארית (כ/450 ב') ואינה יכולה להישמע כעת, כשתכנית כ/450 ב' הינה מעשה עשוי ודינה כדין חיקוק מחייב.

מהות הטענה 2- שחזור זכויות פסול מחלקות שהופקעו לדרך במסגרת התכנית
305-0754853

החלטה - לדחות את הטענה.

בסעיף 6.14.3 לתכנית כ/450 ב' נקבע כי כל שטח התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש. בצד קביעה זו נקבע אומנם כי את דרך מס' 1 ניתן יהיה לבצע טרם התכנון המפורט

בדרך של הפקעה על פי דין ככל שיהיה צורך תחבורתי ואורבני לביצוע הדרך לפני הליך האיחוד והחלוקה ובמקרה כזה ובמידה והדרך תופקע כאמור היא לא תכלל במתחם האיחוד והחלוקה.
ואולם, הליך האיחוד והחלוקה במסגרת התכנית הנוכחית החל עוד לפני הפקעת דרך מס' 1 ועל כן נכלל השטח של הדרך בתחום האיחוד והחלוקה.

זאת ועוד, גם לשיטת המתנגדת לפיה היא רשאית להעלות טענות הנוגעות להליך ההפקדה המקורי (מה שאין כן לעמדת הוועדה המקומית), הרי שטענות אלו מוגבלות למצב כפי שהיה בעת הפקדת התכנית קרי, עוד קודם ההפקעה ועל כן, גם מטעם זה דינה להידחות.

טעם נוסף לדחיית ההתנגדות נעוץ בהוראות תכנית 305-0754853 "כביש התעלה".
בסעיף 1.6 לתכנית זו נקבע במפורש כך:
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ביחס לתכנית 305-0603571 "מערב קרית אתא" שבהפקדה, וכל יתר ההוראות התכנית הנ"ל ממשיכות לחול. תכנית זו אינה משנה את טבלאות איזון והקצאה שבתכנית "מערב קרית אתא". תאי שטח הכלולים בתכנית זו ובנוסף כלולים בתחום איחוד וחלוקה שבתכנית מערב ק.אתא, יכנסו לטבלאות האיזון והקצאה בתכנית "מערב קרית אתא", כשווין ערב אישורה של תכנית זו".

מהות טענה 3 – קיימת סתירה בין שווי קרקע ליח"ד במגורים ב' ג' ו-ד' לעומת שווי מ"ר עיקרי במגורים ב' ג' ו-ד'.

החלטה - לדחות את ההתנגדות.

עפ"י תשובת שמאי התכנית סעיף 11.13 בנספח נותר בטעות לפי הנתונים בשומה המופקדת על אף שבסיס הנתונים השתנה. יש להביא בחשבון כי שווי קרקע ל-1 יח"ד במגורים ב' מביא בחשבון כי שטח עיקרי במגורים ב' הינו 128 מ"ר לעומת 108 מ"ר במגורים ג, ד.

מהות טענה 4 - שמאי התכנית לא הביא בחשבון את שטחי הממ"דים בקביעת השווי.

החלטה - לדחות את ההתנגדות.

בהתאם לתגובת שמאי התכנית שווי הממ"ד גולם בשווי השטח העיקרי ועל כן הובא בחשבון.

מהות טענה 5 – ייעוד נכנס צריך להיות לפי תמ"מ/6.

החלטה - לדחות את ההתנגדות.

טבלאות איחוד וחלוקה לא נערכות בהתאם לתמ"מ אשר הינה תוכנית "כתם" בקנה מידה רחב שאינה מבטאת דיוק ותכנון מפורט.
תמ"מ 6 קובעת קווי מתאר כללים ואינה משנה את ייעודי הקרקע בתכניות המאושרות.

מהות טענה 6 – אין להטיל את הוצאות התכנית על בעלי הקרקע הכלולים בתכנית.

החלטה – לדחות את ההתנגדות.

סעיף 6.15.1 לתכנית כ/450 ב' קובע כי בתכניות המפורטות יקבע שהוצאות הכנת התכנית המפורטת יחולו על בעלי הקרקע בהתאם להוראת סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה. לכן טענת המתנגדת מופנית למעשה כנגד תכנית כ/450 ב' שהינה מעשה עשוי.

בנוסף לכך, טענת המתנגדת הקושרת בין היטל השבחה וחוקי עזר להוצאות ביצוע תכנית אינה ממין העניין שכן אין שום קשר בין הוצאות תכנית שגבייתן מותרת מכוח סעיף 69 (12) לחוק ובין היטל השבחה וחוקי עזר.

הטענה, כי לאחר חקיקת סעיף 196 א' לחוק לא ניתן לגבות כספים מכוח סעיף 69 (12) לחוק אינה נכונה.

1.3 התנגדות מס' 17 – שיכון ובינוי:

התייחסות להתנגדות מתוקף פרוסום לפי סעיף 106 ב' מתאריך 19.05.2023:

1.3.1 הטענה, כי שיכון ובינוי נדרשה להגדיל את תקן החניה המחייב נדחית.

החלטה: תקן החניה של תכנית זו נקבע ואושר בתכנית המתארית שעל בסיסה הוכנה תכנית זו, כ/450. והיא קבעה בכל אחד מהייעודים באופן מפורש, כי תקן החניה: "לכל יחידת דיור יוקצו 2.25 מקומות חניה...."

1.3.2 הטענה, כי תקן החניה כלל לא נכלל בהתנגדויות לתכנית, נדחית.
החלטה: התכנית כוללת גם תיקונים. סעיף 10 בהחלטת ועדת משנה 2021004 מתאריך 5.5.2021 מציינת כי: "כמות חניות יותאמו למפתח שנרשם כחלק מהוראות כ/450."

לגבי הטענה כי התקנון מאפשר תקן פחות מ-2.25 בהתאם לתקן התקף בעת היתר בניה, עדיין עומד בעינו, אך לשלב זה של התכנית המפורטת יש לעמוד בסטנדרט שהוגדר בתכנית המתארית כ/450.

1.3.3 הטענה, כי חלו במרחב שינויים תחבורתיים משמעותיים המאפשרים שינוי בתקן, הטענה נבחנה.
החלטה: נכון לשלב זה של התכנית עדיין לא מאפשר שינוי כלשהו היות וקיימת מצוקת חניה.

1.3.4 הטענה, כי הדרישה לתקן חניה של 1.8 חניות בתחומי מגרשים עבור כל יחידת דיור איננה מנומקת, נדחית.
החלטה: החלטה התקבלה בעקבות בחינת רמת השירות הנדרשת לשכונה. מאזן השיקולים בין השטחים הפתוחים לבין השטחים המבונים ורמת השירות השכונתית בכללותה נבחנו.

1.3.5 החלטה: היות והוועדה עומדת על התקן, כפי שאושר בתכנית כ/450 ב, יש להוסיף את שטחי השירות כדי לעמוד בטווח שטחי שרות תת קרקעיים כמפורט בהחלטה. (52-60 מ"ר ליח"ד), לפיכך שה"כ שטחי השירות התת קרקעיים לכל הייעודים למעט שטחי ציבור יעמדו על 190,000 מ"ר.

1.3.6 הטענה, כי כדי לעמוד בסטנדרט שטחי שירות על קרקעי ליח"ד, יש להגדיל את שטח השירות העל קרקעי המוצע מתקבלת.
החלטה: מאושר 158,522 מ"ר גם למגורים וגם למסחר ותעסוקה. שטח שירות על קרקעי.

1.3.7 טענה נוספת שעלתה במסגרת הדיון שלא נזכרה בהתנגדות הנוגעת לשטחי המרפסות, התבקש, כי שטחי המרפסות יתווספו במניין השטחים ולא יגרעו משטחי בנייה המותרים.
החלטה: לקבל את הטענה.

בהתאם לסעיף 148(ג)(1) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, פרסום זה כפוף לאישור פרוטוקול הדיון אשר יובא לאישור בסדר היום של הישיבה הבאה.

מהנדס שמעון דניאל
מהנדס הועדה

עו"ד עדנה שטרניק
סגנית ראש העיר ויו"ר ועדת משנה