

31 אוגוסט, 2022

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז
שד' הרצל 91, קרית הממשלה
רמלה 7243003

ג.א.ג.,

הנדון: תכנית מס' 412-0597757 – מושב עזריאל - התנגדות

בשם מרשינו, על פי הרשימה המצ"ב כנספח א', אשר הם בעלי נחלות במושב עזריאל, הננו מתכבדים להגיש בזאת התנגדות לתכנית שבנדון (להלן - "התכנית" או "התכנית המוצעת"), במתכונתה המופקדת, כפי שפורסמה להתנגדויות בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן – "החוק"), הכל כמפורט בכתב התנגדות זה.

המתנגדים מודיעים כי הם מצטרפים בזה להתנגדות שהוגשה על ידי מושב עזריאל (יזם התכנית) (להלן: "התנגדות המושב").

כן יוסיפו המתנגדים ויטענו כי מעבר לטענות הכלליות המועלות בהתנגדות המושב ובנוסף להן, בעניינו הספציפי של כל אחד ואחד מן המתנגדים כאן, יש להורות על תיקון התכנית, באופן ששטח המגורים בנחלותיהם יוגדר בתכנית 2.5 דונם, וזאת באופן התואם את המצב הקיים על סמך היתרי בניה ועל סמך מצגים שהוצגו להם לאורך השנים, והכל כפי שיפורט להלן.

למען הסר ספק יובהר בזאת, כי טענות המתנגדים נטענות ביחס לכל אחד מהם במצטבר ובנפרד, ובכל מקרה הטענות בהתנגדות אינן סותרות זו את זו. המתנגדים שומרים על זכותם להוסיף ולהרחיב על האמור והנטען בהתנגדות זו, וכן להגיש השלמה או חוות דעת וכן מבקשים להיות מוזמנים לכל דיון שיתקיים בפני הועדה הנכבדה בקשר לתוכנית, על מנת שיוכלו להציג בפני הועדה הנכבדה את עיקרי ההתנגדות, להרחיב הטיעונים ולהוסיף מסמכים וחוות דעת, ככל הנדרש.

א. פתח דבר ותמצית ההתנגדות

1. בטרם יפרטו טענותיהם בהתנגדות, מבקשים המתנגדים להבהיר כי הם מברכים על קידום תכנית המתאר למושב, והם אינם מתנגדים לקידומה.
2. עיקר התנגדותם של המתנגדים ביחס ולחוד, נוגעת לסוגיית צמצום שטח המגורים בנחלות ל- 2 דונם.
3. כפי שיראו המתנגדים, לאורך השנים מוסדות התכנון, המועצה האזורית ורשות מקרקעי ישראל, אישרו בניה ותכנון בנחלותיהם של המתנגדים, תוך שהם מתייחסים לשטח מגורים של בין 2.5 ל- 3 דונם וכך גם סומן בהיתרי הבניה.
4. המתנגדים יטענו כי הם עצמם הסתמכו על עמדתן של הרשויות, ועל היתרי הבניה שניתנו להם כדין, ותכננו את הבניה בנחלות, הן בשטח החקלאי, הן בשטח המגורים, בהסתמך על שטח מגורים של בין 2.5 ל- 3 דונם.
5. המתנגדים יטענו כי הפחתת שטח המגורים ל- 2 דונם בלבד בתכנית המתאר הכוללנית, תפגע קשות בזכויותיהם ותעמיד אותם במצב בו הם אינם יכולים למצות את הזכויות המוקנות להם על פי התכניות החלות במסגרת שטח המגורים לא כל שכן, את הזכויות שמבקשת תכנית המתאר להעניק ולהוסיף.
6. המתנגדים יטענו כי קידום התכנית נועד להיטיב את מצבם של בעלי הנחלות במושב ולא להרע אותן, וכי אין כל טעם באישורה של תכנית מיטיבה אשר דה פקטו פוגעת בזכויות, ושממילא לא ניתן יהיה לממשה, בשל מגבלות הנובעות מצמצום שטח המגורים.
7. אשר על כן, יטענו המתנגדים כי יש לקבל את ההתנגדות, ולהורות על תיקון התכנית באופן ששטח המגורים בנחלותיהם יסומן 2.5 דונם לכל הפחות, והכל בהתאם לקבוע בהיתרי הבניה שאושרו להם והמצגים שהוצגו להם לאורך השנים ובהתאם לעמדת הרשויות עליה הסתמכו.

א. טענות המתנגדים

8. המתנגדים מצטרפים לטענות ההתנגדות המפורטות בהתנגדות המושב.
9. בנוסף, יטענו המתנגדים כמפורט להלן ויראו כי ביחס לנחלותיהם, קיימת הסתמכות מיוחדת על שטח של 2.5 דונם ו- 3 דונם כשטח מגורים בנחלה, זאת על סמך היתרים, פעולות ואישורים של הוועדה המקומית, המועצה האזורית ורשות מקרקעי ישראל.
10. המתנגדים הם בעלי הזכויות בנחלות הבאות :

רצון עמוס – משק 89

גוברי מיכאל – משק 46

יעקב בתיה – משק 83

שי יהוד – משק 37

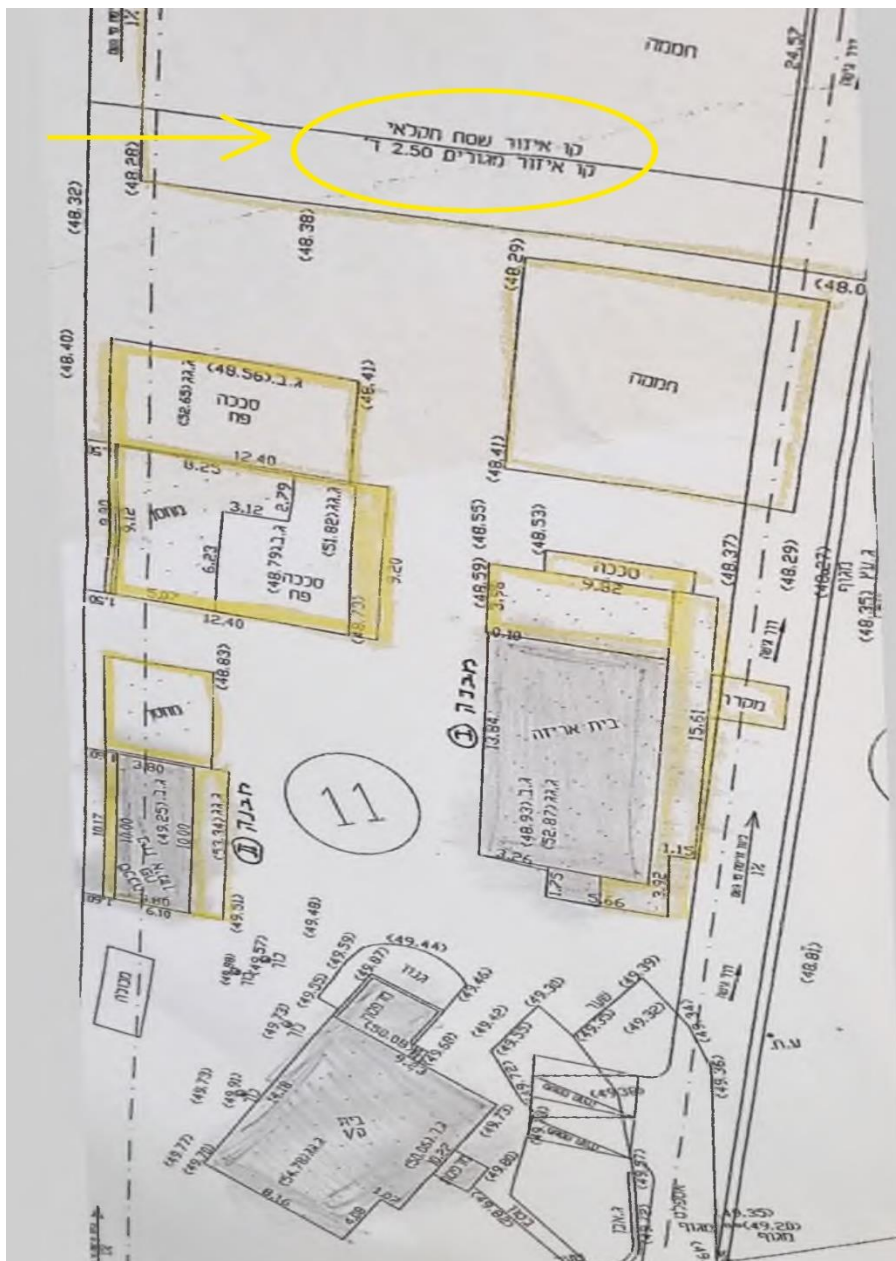
רמי זכריה – משק 56

אברהם בן שלום – משק 18

- מוסרי & טל, משרד עורכי דין
Mosseri & Tal, law offices

א.2. גובארי מיכאל – משק 46 (גוש 8060 חלקה 11)

22. המתנגד הוא בעל זכויות במשק 46.
23. בשנת 2013 אושר במקרקעין הידועים כחלקה 11 בגוש 8060 היתר בניה למחסן חקלאי בשטח החקלאי בנחלה, תוך הריסת מבנים חקלאיים קיימים בשטח המגורים בנחלה (היתר מס' 2107000210, מיום 19.2.2013).
24. כבר נציין שחלקת המתנגד כלולה בתכנית צש/ 2-0 / 80, היא תכנית הפל"ח. כלומר, במצב המאושר המתנגד יכול לבנות על שטח המגורים 2 מבני מגורים הכוללים 3 יח"ד וכן מבנה פלי"ח בשטח של עד 500 מ"ר.
25. בתכנית ההגשה אשר אושרה על ידי הרשויות והועדה המקומית, סומן אזור המגורים בנחלה 2.5 דונם. להלן המקטע הרלבנטי מתכנית ההגשה (מפת גודל המסמך הוא אינו מצורף במלואו. תכנית ההגשה המלאה תוגש בדיון או עם קבלת דרישה מאת הועדה הנכבדה) -

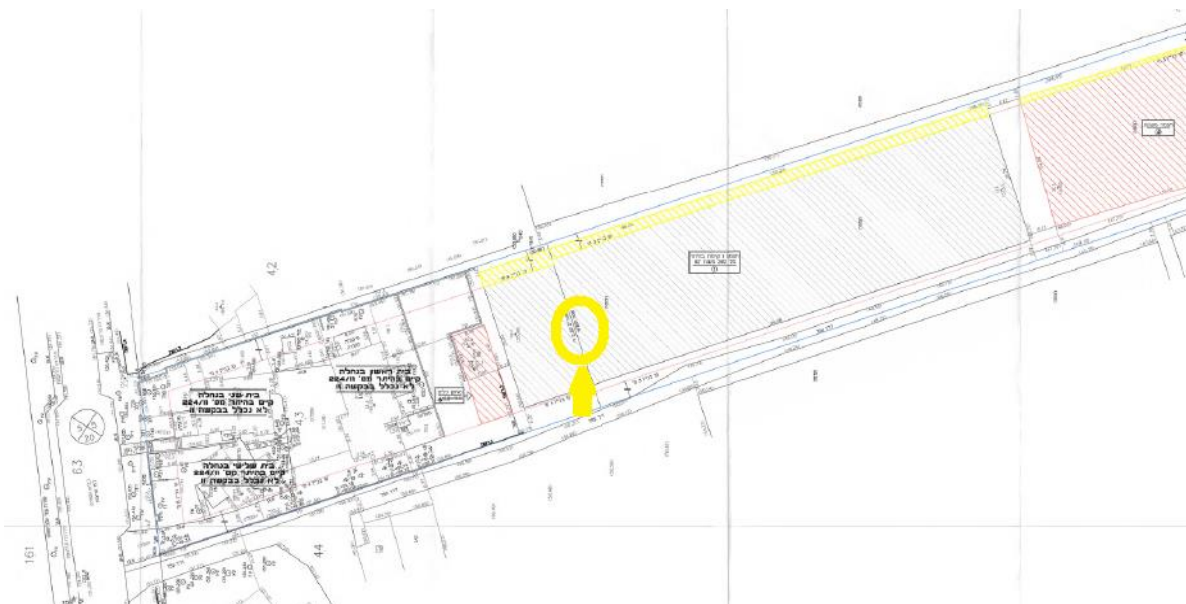
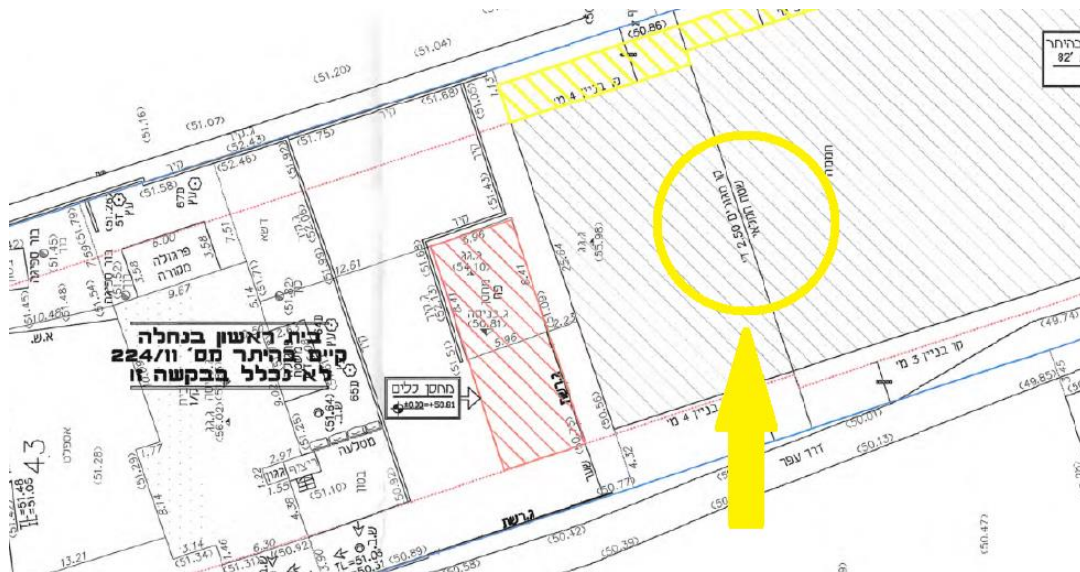


26. המתנגד יטען כי תכנון מיקום המחסן החקלאי, כמו גם רמפת הגישה, נעשה בהתחשב בסימון קו ההפרדה בין השטח החקלאי לשטח המגורים.
27. הריסת המבנים החקלאיים עד קו 2.5 דונם שסומן כאזור מגורים, פינתה את שטח המגורים, לטובת אפשרות הוספת מבני מגורים. לאחר ההריסה נותרו בשטח המגורים מבנה מגורים אחד, בית אימון ובית אריזה.
28. המתנגד יטען כי צמצום שטח המגורים לפחות מ- 2.5 דונם לא יאפשר הקמת 2 מבני מגורים נוספים בנחלה, על פי התכנית המוצעת ובכל מקרה לא יאפשר זאת בנוסף למבנה פל"ח בשטח של עד 500 מ"ר. דבר זה פוגע קשות בזכויותיו של המתנגד ומאיין את כוונתה של התכנית המוצעת לשפר את מצבם של בעלי הנחלות, להוסיף מבנה מגורים ויח"ד בכל נחלה ולהתמודד עם הצורך בציפוף הנחלות והוספת יח"ד דרושות, מבלי לפגוע בתכנית פל"ח החלה עליהם.
29. אשר על כן, יטען המתנגד כי יש לקבוע את שטח המגורים בנחלה 46 ל- 2.5 דונם.

30. המתנגד הוא בעל זכויות במשק 83.

- מוסרי & טל, משרד עורכי דין
Mosseri & Tal, law offices

32. כבר נציין כי חלקת המתנגד כלולה בתכנית צש/ 2-0 / 80, היא תכנית הפל"ח. כלומר, במצב המאושר המתנגד יכול לבנות על שטח המגורים 2 מבני מגורים הכוללים 3 יח"ד וכן מבנה פל"ח בשטח של עד 500 מ"ר.
33. תכנית ההגשה (גרמושקה) של היתר הבניה אושרה על ידי הוועדה המקומית אשר הנפיקה את היתר הבניה וכן נחתמה לאישור על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד החקלאות.
34. בתכנית הגשה זו מסומן שטח קו אזור מגורים 2.5 דונם. להלן המקטע הרלבנטי מתכנית ההגשה (מפת גודל המסמך הוא אינו מצורף במלואו. תכנית ההגשה המלאה תוגש בדיון או עם קבלת דרישה מאת הוועדה הנכבדה) -



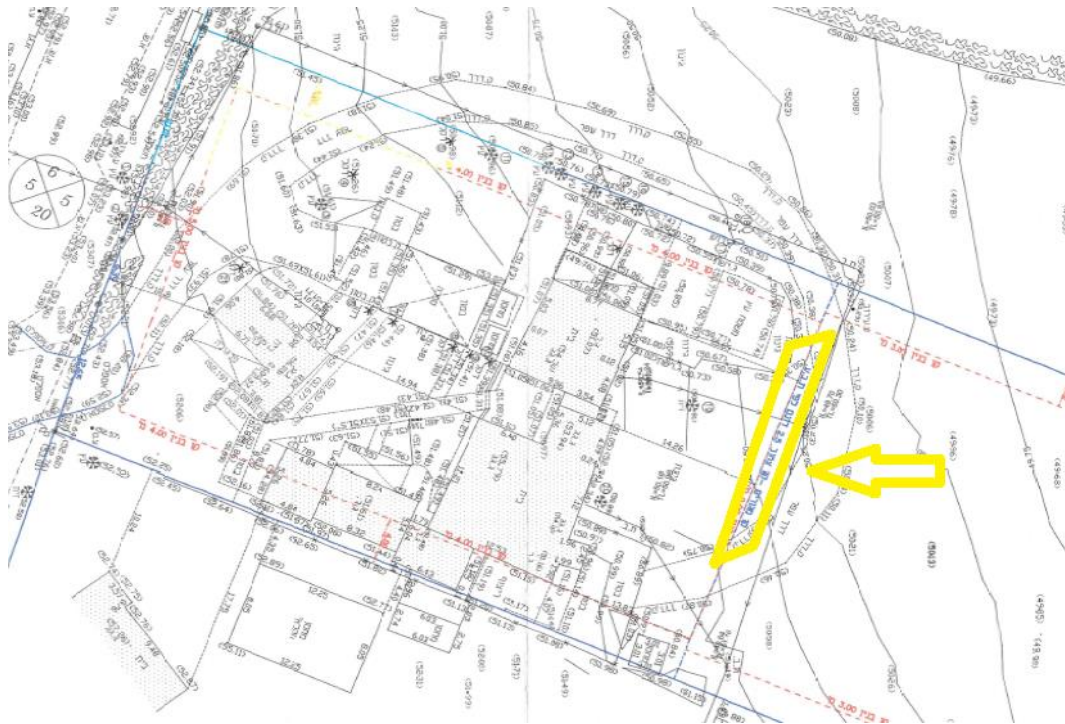
תאור
הנכסמִיפְּרֵט

חומרי
הבניה

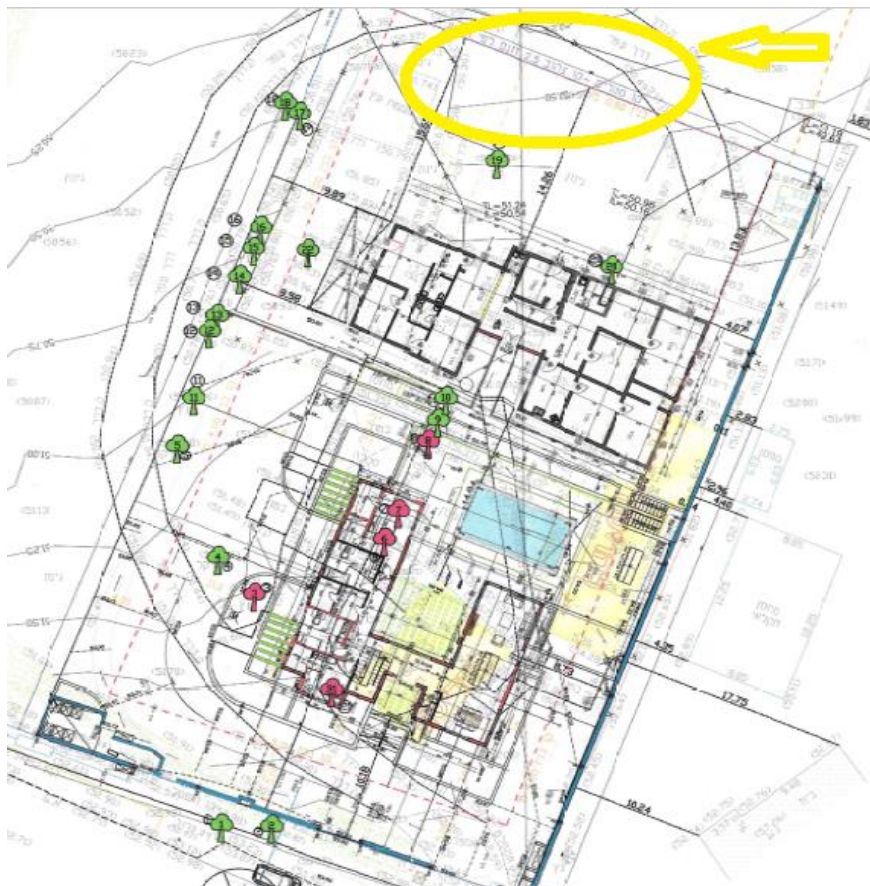
- 2 -

להיתר

- מוסרי & טל, משרד עורכי דין
Mosseri & Tal, law offices



43. כפי שניתן להתרשם מהתכנית בה מתוארת הבניה הקיימת היום בשטח המגורים (אחד מהמבנים אושר כאמור לפני פחות משנה!), שטח אזור המגורים עד קו 2.5 דונם, כמסומן בה, תוכנן ונוצל במלואו באופן שכולל 2 מבני מגורים לפי המותר על פי המצב המאושר אשר מנצלים את שטח המגורים כמעט עד קו 2.5 דונם.



44. הקטנה של שטח אזור המגורים, משמעותה תהיה שלא ניתן יהיה לנצל בנחלה שימושי פל"ח עד 500 מ"ר ובכל מקרה, לא ניתן יהיה להוסיף מבנה מגורים נוסף בנחלה, בנוסף למבנה פל"ח, באופן שפוגע קשות בזכויותיו של המתנגד ומאין את כוונתה של התכנית המוצעת לשפר את מצבם של בעלי הנחלות, להוסיף מבנה מגורים ויח"ד בכל נחלה ולהתמודד עם הצורך בציפוף הנחלות והוספת יח"ד דרושות.

45. המתנגד יטען כי הסתמך על המצגים שהוצגו לו לאחרונה ממש (ההיתר הוא משנת 2021!) לפיהם שטח המגורים בנחלה הוא 2.5 דונם, ושינה את מצבו לרעה בכך שתכנן את הבניה על המגרש בהסתמך על מצגים אלה וכי אין לפגוע באינטרס זה.

46. המתנגד יטען כי היה שוקל תכנון אחר למבנה החדש על המגרש, לו היה ידוע לו כי יש כוונה להגביל את שטח המגורים ל- 2 דונם בלבד. המתנגד יזכיר כי התכנית המוצעת התקדמה משך חודשים ועד חודש יוני 2021 כשאחת ממטרותיה היא הגדרת שטח המגורים בנחלות ל- 2.5 דונם. המתנגד יטען כי קידם את הבקשה להיתר בהסתמך על התכנית כפי שקודמה ועל המצגים של הועדה המקומית ושינה את מצבו לרעה.

47. אשר על כן, יטען המתנגד כי יש לקבוע את שטח המגורים בנחלה 37 בשטח של 2.5 דונם.

א. רמי זכריה – משק 56 (גוש 8061 חלקה 2 + גוש 8062 חלקה 180)

48. המתנגד הוא בעל הזכויות בנחלה מפוצלת - משק 56 בגוש 8061 חלקה 2 (להלן: "חלקה 2") אליו צורף מגרש 25 (גוש 8062 חלקה 180), אשר מספרו שונה מספר פעמים בחלוף השנים. לפיכך, ולשם הנוחות ייקרא להלן "מגרש 25". כמו כן, לשם הנוחות, הנחלה המפוצלת, הכוללת את חלקה 2 ומגרש 25 יחד, תיקרא להלן "נחלה 56".

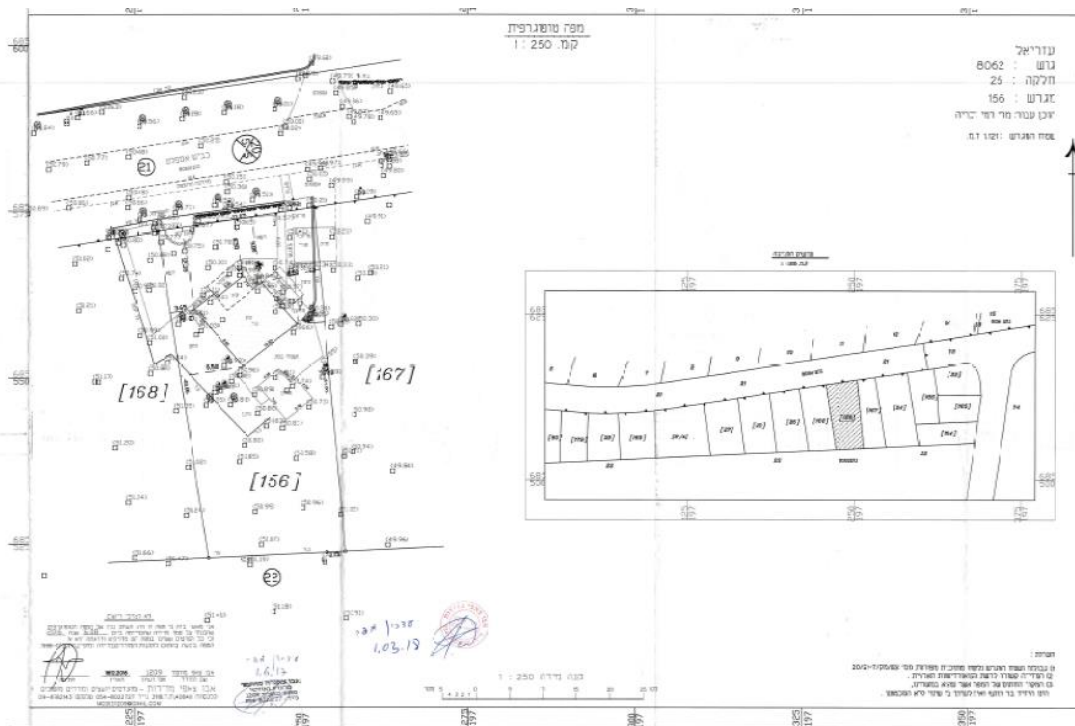
49. בשנת 1990 ניתן היתר בניה במגרש 25 לתוספת בניה לבית מגורים קיים. בהיתר הבניה צוין שטח המקרקעין 2,235 מ"ר. מצ"ב החלקים הרלבנטיים מתכנית ההגשה. מפאת גודלה תכנית ההגשה אינה מצורפת במלואה, והיא תוצג בדיון או לפי דרישת הוועדה הנכבדה.

[illegible]

לשם הנוחות הוגדל המקטע הרלבנטי:

- (+) נחלה
- משק מס' 56 רישוב עזריאל**
- הננו מאשרים כי הזכויות בנכס הנדון רשומות אצלנו כבר רשות* על שטח:
א. רחמים זכריה ת.ז. 053562005
 - בכון להיום, עפ"י ממצאי תיק רמ"י, אין שעבודים (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הערה על קיומו של משכון וכו') על הנכס הנדון ו/או לגבי משבצת הישוב (לא כולל שעבודים שלא נרשמו ברמ"י או שלרמ"י לא ידוע עליהם).
 - בכון להיום לא נמצאה בתיק רמ"י בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
 - בכון להיום נמצא בתיק רישום על צירוף מגרש לבניית בית שני שפרטיו: **מגרש 36א (לשעבר 25) ששטחו 1,021 דונם המהווה חלקה 180 בשלמות בגוש 8062**.

51. להלן גם צילום מפת מדידה אחרונה שנערכה למגרש 25 הממחישה את השטח שבחזקת המתנגד:



מפה זו היא חלק מתכנית ההגשה של הבקשה להיתר שהגיש המתנגד בשנת 2018 ביחס לשטח המגורים בחלקה 2 (צורפה לפי דרישת הרשויות).

52. בחודש נובמבר 2016 פנה המערער לרמ"י בבקשה להיכנס לשלב א' להסדר להיוון חלקת המגורים של נחלה 56 על פי החלטה 1464.

07-MOU-2816 00:33 Front Tel: 8775523718 Page: 1/1

18.09.2016 ב"ד

רשות מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב - גורן

07-11-2016

ה ת ק ב ל

לכבוד
גב' מרסל בן דורי
רשות מקרקעי ישראל

ג.ב.

הנדן: נחלה מספר 56 מחשב עזריאל
רמי זכריה ת.ז. 053582005
תיק רמי 52244745
ביצוע החלטה 1484 - שלב א'.

אבקש לבצע את שלב א' בהחלטה רמי 1484 ולהגיש לי חשבון בגן 3.75% (סה"כ)
מע"מ משווי חלקת המגורים עליה נחל רמי.

בברכה.

רמי זכריה
מחשב עזריאל 56
4582500
מיקר

Tel: 0506542155
Fax: 153506542155
E-Mail: zamy@zahevet.net.il

53. המתנגד הגיע לסיכום עם האגודה ביום 25.01.2017, במסגרתו סוכם בין היתר, בסעיף 4: "עם זאת, יתוקן מגרש הנחלה 56B עפ"י סקיצה מוסכמת ע"י בעל הנחלה ובתנאי שנשמר שטח של 2.5 דונם בכלל שטח המגורים של הנחלה המפוצלת".

כ"ט בטבת תשע"ז
25 בינואר 2017

סיכום פגישה מיום 25 בינואר 2017

נוכחים: ברני גטיו-מנכ"ל "דטהמפ" אורן ברגמן-מנהל מחלקת תבע, "דטהמפ" אמנון בטייה- י"ר אגודה סאלם רחמים-מזכיר

סוכים:

א. כי לא תוטמע התכנית של אילנה הדר בתכנית המחוזית ויש להמשיך את הטיפול בתב"ע הכללית כפי שהיא.

ב. עם זאת, יתוקן מגרש הנחלה של 56B עפ"י סקיצה מוסכמת ע"י בעל הנחלה ובתנאי שנשמר שטח של 2.5 דונם בכלל שטח המגורים של הנחלה המפוצלת. אין באמור משום התחייבות האגודה לתוצאה אלא לשילוב בתב"ע ובמידה ותאושר כפי שיוגש אזי העניין ייחמך לסופי.

ג. בהמשך לאחר אישור התכנית המחוזית ימשיך ועד האגודה את הטיפול במגרשי ההרחבה ע"י ייזום תבע חדשה בסמכות מקומית שמטרתה איחוד וחלוקה בהסכמה.

השם
סאלם רחמים

הערה: רמי זכריה-בעל נחלה 56 הצטרף בהמשך

54. תיקון שטח B56 (הוא מגרש 25 המקורי) שהוסכם היה הקטנת שטח המגרש מ- 1.021 דונם ל- 678 מ"ר, אך זאת בתנאי ששטח המגורים הכולל בנחלה 56 יהיה 2.5 דונם.

55. כלומר, על פי הסכמה זו שטח מגורים בחלקה 2 עמד על 1.822 דונם (2.5 דונם בהפחתת 678 מ"ר).
56. ואכן, בתכנית שקידם המושב ההתייחסות לנחלה 56, הייתה כדלקמן:
- א. הקטנת מגרש 25, משטח של 1,021 מ"ר לשטח של 678 מ"ר.
- ב. שינוי ייעוד מגרש 25 ממשק עזר למגורים.
- ג. הותרת שטח המגורים הכולל בנחלה על 2.5 דונם.
57. בשנת 2018 ניתן היתר בניה בשטח המגורים בגוש 8061, חלקה 2. מצ"ב החלקים הרלבנטיים מתכנית ההגשה. מפאת גודלה תכנית ההגשה אינה מצורפת במלואה, והיא תוצג בדיון או לפי דרישת הוועדה הנכבדה.
58. כפי שניתן לראות, בתכנית ההגשה סומן שטח המגורים בנחלה 2.5 דונם.

יחידה מקומית לתכנון ופיקוח
מחוז חיפה
05-7962205/6/7
01-00-201
נתקבל
החליטה

תוכנית התכנון והבנייה
מס' תכ-1965
במסגרת להיתר בניה או להיתר במקור
מס' תכ-2018/13

1050
הקטנה
006

מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13		מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13	
21-7-350		448/16		21-7-350		448/16	
מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13		מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13	
21-7-350		448/16		21-7-350		448/16	
מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13		מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13	
21-7-350		448/16		21-7-350		448/16	

חומר הנכס

מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13		מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13	
21-7-350		448/16		21-7-350		448/16	
מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13		מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13	
21-7-350		448/16		21-7-350		448/16	
מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13		מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13	
21-7-350		448/16		21-7-350		448/16	

מפרט

מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13		מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13	
21-7-350		448/16		21-7-350		448/16	
מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13		מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13	
21-7-350		448/16		21-7-350		448/16	
מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13		מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13	
21-7-350		448/16		21-7-350		448/16	

חומרי הבניה

מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13		מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13	
21-7-350		448/16		21-7-350		448/16	
מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13		מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13	
21-7-350		448/16		21-7-350		448/16	
מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13		מס' תכ-1965		מס' תכ-2018/13	
21-7-350		448/16		21-7-350		448/16	



59. במסגרת קידום הבקשה להיכנס לשלב א' להסדר להיוון נחלה 56 ברמ"י ועל פי דרישות רמ"י, העביר המתנגד בחודש ינואר 2019 ושוב בחודש דצמבר 2019 מפה מצבית של אזור המגורים בנחלה 56, בשטח 2.5 דונם, בהתבסס על היתר הבניה וכן על פי התכנית המוצעת שהייתה בשלבי הכנה. ביוני 2021 הודיע רמ"י למתנגד כי לא ניתן לקדם את הבקשה עד לאחר שהתכנית המוצעת תאושר.
60. במסגרת הדיונים על התכנית המוצעה החליטה הוועדה הנכבדה על הקטנת שטח מגרש 25 (מגרש 1056 בתכנית המוצעת) מ- 1.021 דונם ל- 678 מ"ר ושינוי ייעודו ממשק עזר. במקביל, הורתה הוועדה הנכבדה על הקטנת שטח המגורים בנחלות (ובתוכן נחלה 56) כך שלא יעלה על 2 דונם.
61. החלטה זו עומדת בניגוד להבטחות מפורשות שניתנו למתנגד, בעקבותיהן הסכים להפחתת שטח מגרש 25.
62. המתנגד יטען כי בעניינו, ולנוכח הבטחות והתחייבויות מפורשות שניתנו לו, אין להפחית את שטח המגורים הכולל בנחלה 56, ויש להותירו על 2.5 דונם, בין אם באמצעות ביטול הקטנת שטח מגרש 25 (וביטול מגרש 609 הנוסף שנוצר בעקבותיה) ובין אם באמצעות הותרת שטח המגורים בחלקה 2 על 1.822 דונם.
63. המתנגד יטען כי הסתמך על המצגים שהוצגו לו לאורך שנים, בע"פ ובכתב לפיהם שטח המגורים הכולל בנחלה 56 לא יפחת מ- 2.5 דונם, ושינה את מצבו לרעה בעקבותיהם והסכים להקטנת שטח מגרש 25 אשר בחזקתו משך שנים ארוכות.
64. המתנגד יטען כי מאחר שהקטנת שטח מגרש 25 הוטמעה לתכנית, אך במקביל לא נשמר שטח המגורים בנחלה ל- 2.5 דונם, יוצא המתנגד קרח מכאן ומכאן.
65. המתנגד יטען עוד כי צמצום שטח המגורים בנחלה ל 2 דונם, גורם למתנגד נזק רב. הגבלת שטח המגורים הכולל משמעותו צמצום שטח המגורים בחלקה 2 ל- 1,322 מ"ר בלבד.

התוצאה היא שהמתנגד לא יוכל להוסיף יח"ד נוספת וכן שמחסן הבנוי על פי היתר בחלקה 2 חורג כולו מתחום אזור המגורים ולא ברור אם ניתן יהיה להשתמש בו לפל"ח, זאת על אף **שנחלה 56 כלולה בתכנית הפל"ח.**

66. על כן, בנסיבות העניין המפורטות לעיל המתנגד יטען כי יש להורות **ששטח המגורים הכולל בנחלה 56 יהיה 2.5 דונם.**

לחילופין, מתבקשת הועדה להורות על תיקון התכנית באופן ששטח המגורים בגוש 8061, חלקה 2 יהיה 2 דונם בפני עצמו, לא כולל שטח מגרש 25 (מגרש 1056 בתכנית).

לחילופי חילופין, באם תחליט הוועדה לא לקבל איזו מן החלופות האמורות לעיל, תתבקש הוועדה להותיר את מגרש 25 שבחזקת המתנגד בשטחו ובייעודו הנוכחיים, על פי המצב המאושר (תכנית צש/מק/ 7/ 21/ 20) ללא שינוי וללא הפחתת שטחו משטח המגורים בחלקה 2.

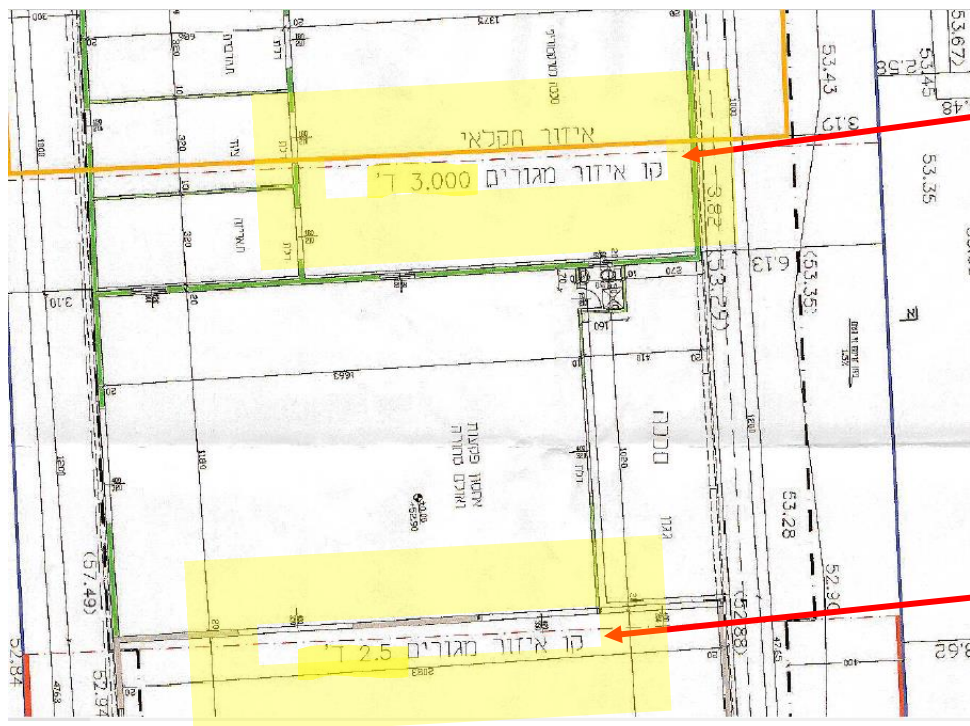
א.6. **אברהם בן שלום – משק 60 (גוש 8062 חלקה 18)**

67. המתנגד הוא בעל זכויות במשק 18.

68. בחודש דצמבר 2021 ניתן במקרקעין הידועים כחלקה 18 בגוש 8062 היתר בניה לתוספות למבנים חקלאיים והריסת מבנים בנחלה.

69. תכנית ההגשה (גרמושקה) של היתר הבניה אושרה על ידי הוועדה המקומית אשר הנפיקה את היתר הבניה.

70. בתכנית הגשה זו סומנו שני קווי אזור מגורים - 3 דונם ו- 2.5 דונם. להלן המקטע הרלבנטי מתכנית ההגשה (מפאת גודל המסמך הוא אינו מצורף במלואו. תכנית ההגשה המלאה תוצג בדיון או עם קבלת דרישה מאת הועדה הנכבדה) –



71.

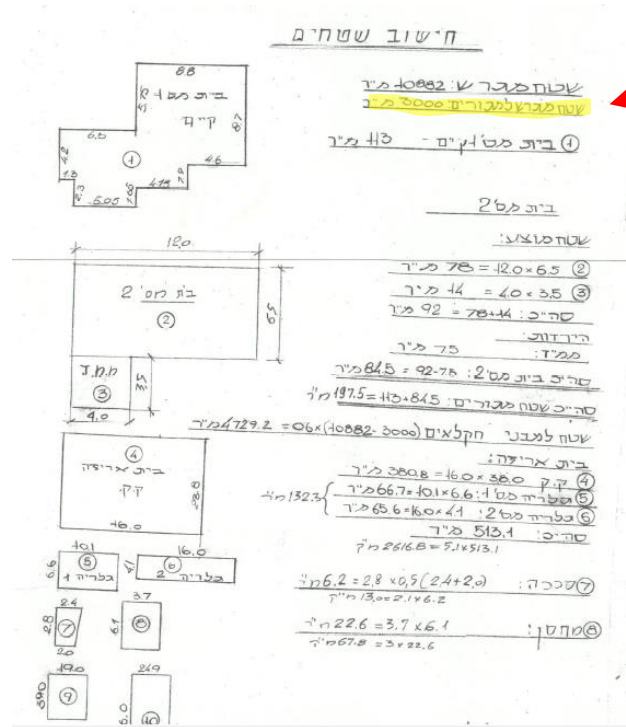
[illegible]

73. המתנגד יטען כי לא ניתן יהיה למצות את מלוא הזכויות הקיימות, לא כל שכן את הזכויות שהתכנית המוצעת מוסיפה, אם שטח המגורים יקטן מ- 2.5 דונם. המתנגד יטען כי לא ניתן יהיה להוסיף 2 מבני מגורים נוספים בשטח המגורים, בנוסף למבנה פל"ח, דבר אשר פוגע קשות בזכויותיו של המתנגד ומאיין את כוונתה של התכנית המוצעת לשפר את מצבם של בעלי הנחלות, להוסיף מבנה מגורים ויח"ד בכל נחלה ולהתמודד עם הצורך בציפוף הנחלות והוספת יח"ד דרושות, מבלי לפגוע בשימושים הפל"ח. אשר על כן, יטען המתנגד כי יש לקבוע את שטח המגורים בנחלה 60 בשטח של לפחות 2.5 דונם.

74. המתנגד הוא בעל זכויות במשק 81.

75. בשנת 2001 ניתן במקרקעין הידועים כחלקה 41 בגוש 8062 היתר בניה למבנה מגורים שני בשטח המגורים בנחלה.
76. תכנית ההגשה (גרמושקה) של היתר הבניה אושרה על ידי הוועדה המקומית אשר הנפיקה את היתר הבניה וכן נחתמה לאישור על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד החקלאות והמושב.
77. בתכנית הגשה זו מצוין כי שטח אזור מגורים הוא 3 דונם. להלן המקטע הרלבנטי מתכנית ההגשה

(מפאת גודל המסמך הוא אינו מצורף במלואו. תכנית ההגשה המלאה תוצג בדיון או עם קבלת דרישה מאת הועדה הנכבדה) –



[illegible]

78. בשטח המגורים היום בנויים שני בתי מגורים שלא ניצלו את מלוא הזכויות המוקנות (אחד מבתי המגורים בשטח של כ-80 מ"ר בלבד), וכן בית אריזה אשר בנוי בקירבה מיידית לבתי המגורים.

79. המתנגד יטען כי הסתמך על שטח המגורים בנחלה של 3 דונם כפי שהוצג בהיתר וכפי שאושר לו לפני שנים רבות, וכי שינה את מצבו לרעה בכך שתכנן את הבניה על המגרש בהסתמך על מצגים אלה וכי אין לפגוע באינטרס זה. המתנגד יטען כי תכנן את הבניה במגרש כך שבית האריזה נבנה בקירבת בית המגורים השני, מתוך כוונה שבית המגורים השלישי ייבנה מאחורי בית האריזה. הקטנת שטח המגורים ל- 2 דונם בלבד לא תאפשר את בניית בית המגורים הנוסף על פי התכנון המקורי, ולמעשה לא תאפשר אותו כלל.

80. הקטנה של שטח אזור המגורים, משמעותה תהיה שלא ניתן יהיה לנצל בנחלה את שימושי הפל"ח המותרים בה (עד 500 מ"ר) בנוסף למבנה מגורים נוסף בנחלה. דבר זה פוגע קשות בזכויותיו של המתנגד ומאיין את כוונתה של התכנית המוצעת לשפר את מצבם של בעלי הנחלות, להוסיף מבנה מגורים ויח"ד בכל נחלה ולהתמודד עם הצורך בציפוף הנחלות והוספת יח"ד דרושות, מבלי לפגוע בתכנית פל"ח החלה עליהם.

81. אשר על כן, יטען המתנגד כי יש לקבוע את שטח המגורים בנחלה 81 לשטח של 3 דונם על פי היתר הבניה. לחלופין ולנוכח הוראות תמ"א 31/ב/1 לקבוע את שטח המגורים ל- 2.5 דונם.

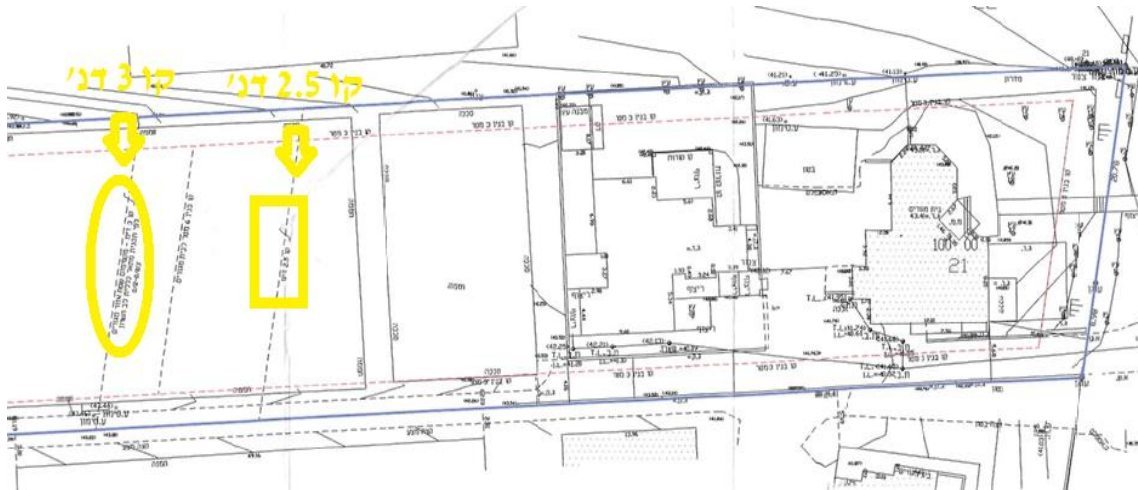
א.8. חדד שלום ואהוד – משק 21 (גוש 8062 חלקה 21)

82. המתנגדים הוא בעל זכויות במשק 21.

83. בחודש אוקטובר 2019 לפני כשלוש שנים, ניתן במקרקעין הידועים כחלקה 21 בגוש 8062 היתר בניה למבנים חקלאיים והריסת מבנים קיימים בנחלה.

84. תכנית ההגשה (גרמושקה) של היתר הבניה אושרה על ידי הוועדה המקומית אשר הנפיקה את היתר הבניה וכן נחתמה לאישור על ידי רשות מקרקעי ישראל, משרד החקלאות והמושב.

85. בתכנית הגשה זו מסומן שטח המגורים 2.5 דונם כשטח המגורים וכן מוצג סימון של קו 3 דונם לאזור מגורים כשטח מקסימלי לפי תכנית צש/ 0-2. להלן המקטע הרלבנטי מתכנית ההגשה (מפת גודל המסמך הוא אינו מצורף במלואו. תכנית ההגשה המלאה תוצג בדיון או עם קבלת דרישה מאת הוועדה הנכבדה) –



[illegible][illegible]

- מוסרי & טל, משרד עורכי דין
Mosseri & Tal, law offices

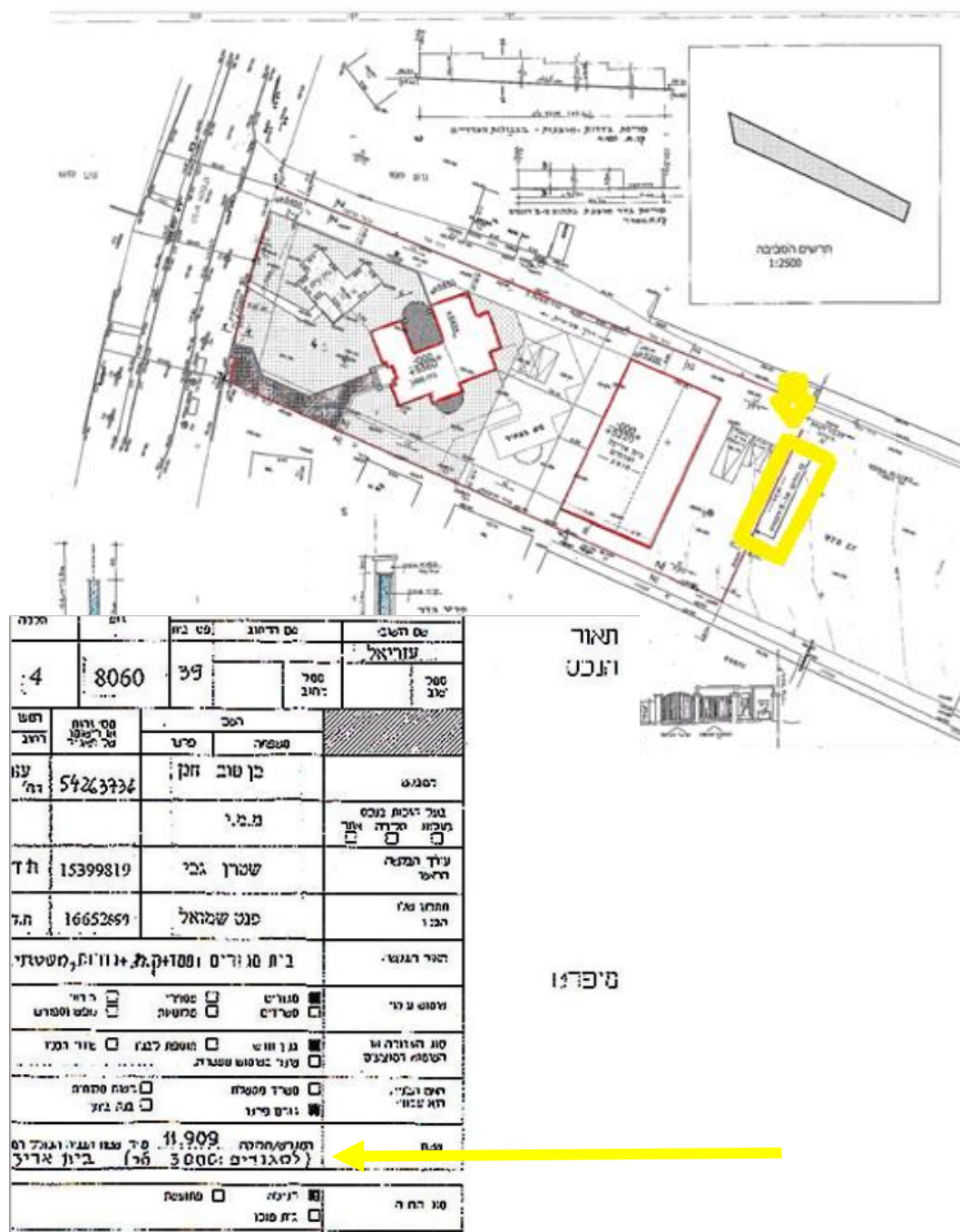
א.9. חנון בן טוב – משק 39 (גוש 8060 חלקה 4)

90. המתנגד הוא בעל זכויות במשק 39.

91. בשנת 2007 ניתן במקרקעין הידועים כחלקה 4 בגוש 8060 היתר בניה למבנה מגורים שני בשטח המגורים בנחלה.

92. תכנית ההגשה (גרמושקה) של היתר הבניה אושרה על ידי הוועדה המקומית אשר הנפיקה את היתר הבניה וכן נחתמה לאישור על ידי רשות מקרקעי ישראל ומשרד החקלאות והמושב.

93. בתכנית הגשה זו מצוין כי שטח אזור מגורים הוא 3 דונם. להלן המקטעים הרלבנטיים מתכנית ההגשה (מפאת גודל המסמך הוא אינו מצורף במלואו). תכנית ההגשה המלאה תוצג בדיון או עם קבלת דרישה מאת הוועדה הנכבדה) –



94. בשטח המגורים היום בנויים שני בתי מגורים ובית אריזה וכפי שעולה מהתכנית תוכנן מראש מיקומו של בית שלישי על שטח המגורים, הכל בהסתמך על שטח מגורים של 3 דונם.
95. הקטנה של שטח אזור המגורים, משמעותה תהיה שלא ניתן יהיה לנצל בנחלה שימושי פל"ח עד 500 מ"ר ובכל מקרה, לא ניתן יהיה בנוסף למבנה פל"ח, להוסיף עוד מבנה מגורים בנחלה. דבר זה פוגע קשות בזכויותיו של המתנגד ומאיין את כוונתה של התכנית המוצעת לשפר את מצבם של בעלי הנחלות, להוסיף מבנה מגורים ויח"ד בכל נחלה ולהתמודד עם הצורך בציפוף הנחלות והוספת יח"ד דרושות.
96. המתנגד יטען כי הסתמך על שטח המגורים בנחלה כפי שהוצג בהיתר וכפי שאושר לו לפני שנים רבות, וכי שינה את מצבו לרעה בכך שתכנן את הבניה על המגרש בהסתמך על מצגים אלה וכי אין לפגוע באינטרס זה.
97. אשר על כן, יטען המתנגד כי יש לקבוע את שטח המגורים בנחלה 39 לשטח של 3 דונם על פי היתר הבניה. לחלופין ולנוכח הוראות תמ"א 1/ב/31 לקבוע את שטח המגורים לכל הפחות ל- 2.5 דונם.

ב. בנוסף ומבלי לפגוע בטענות הספציפיות המובאות לעיל, המתנגדים יוסיפו ויטענו, כדלקמן:

1.ב. הגבלת שטח המגורים ל- 2 דונם, מונעת ניצול יעיל של משאב הקרקע

98. המתנגדים יטענו כי כפי שעולה מן האמור לעיל, מדיניותו של מחוז המרכז שלא לקבוע את אזור המגורים בנחלות ל- 2.5 דונם, אינה מתיישבת עם תפיסתו המוצהרת לפיה משאב הקרקע באזור המרכז הוא יקר ערך.
99. כפי שעולה מהמובא בהתנגדות זו, צמצום שטח המגורים בנחלות ל- 2 דונם ימנע דה-פקטו הוספת יח"ד נוספות בנחלות, ויאייץ את כוונת התכנית והמתכנן לאפשר צפיפות גבוהה יותר במושבים, תוך ניצול מושכל ונכון יותר של משאב הקרקע.
100. המתנגדים יטענו כי צמצום שטח המגורים בנחלות מתעלם מן העובדה שמדובר במושבים קיימים ובנחלות מבונות במבנים מאוכלסים ופעילים ואשר נבנו בין היתר בהסתמך על שטח מגורים גדול יותר של בין 2.5 ל- 3 דונם. מבנים שלא ניתן לשנות את מיקומם בהינף קולמוס.
101. המתנגדים יטענו כי בשל העובדה שהנחלות מבונות, משמעות קביעת שטח המגורים בנחלות ל- 2 דונם בלבד, היא שתוספת מבני המגורים ויח"ד תבוא על חשבון שימושי הפל"ח, או ששימושי הפל"ח יבואו על חשבון המגורים. ברי כי לא זו היתה כוונת המתכנן, אשר לא התכוון לשנות או לפגוע בתכנית הפל"ח ומנגד ביקש להוסיף לצד פעילות הפל"ח גם יח"ד נוספות ולצופף את שטחי המגורים במושב.

2.ב. התכנית מפלה את המתנגדים ביחס לבעלי זכויות בנחלות אחרות

102. עוד יטענו המתנגדים כי התכנית בנוסחה המופקד מפלה אותם לעומת בעלי נחלות אחרים במושב. בתכנית המוצעת נקבעה הוראה (סעיף 6.8 (6)) כי התכנית אינה פוגעת במבנים שנבנו על פי חוק, ערב אישורה (להלן: "ההוראה המחריגה").

103. כלומר, נחלות אחרות בהן נבנו מבנים בהיתר מחוץ לתחום מגרש מגורים של 2 דונם, נכללות בהוראה המחריגה ושטח המגורים בהן יהיה גדול מ- 2 דונם, בהתאם להיתרי הבניה שניתנו בהן. זאת, בעוד שהמתנגדים, שהסתמכו על מגרש מגורים הגדול מ- 2 דונם על בסיס היתרי בניה שניתנו כחוק, אינם נכללים בהוראה המחריגה, ויאלצו להצטמצם לשטח מגורים של 2 דונם, תוך פגיעה קשה בהם, כמפורט לעיל.

104. המתנגדים יטענו כי מדובר בהפליה פסולה שלהם למול בעלי הנחלות הכלולות בהוראה המחריגה, שהרי גם אלה וגם אלה תכננו ובנו את המבנים בשטח המגורים, בהסתמך על אותם מצגים ואישורים של הרשויות. ההבדל היחיד הוא שחלק מימשו את מלוא שטח מגרש המגורים על פי המצגים, וחלקם הסתמכו על המצגים ותכננו בהתאם להם, אך טרם הספיקו לבנות. ואין בכך כדי להוות "שונות רלוונטית" (ר' בג"צ 6758/01 ליפשיץ נ' שר הבטחון [פורסם בנבו]).

105. המתנגדים יטענו כי צמצום שטח המגורים ל- 2 דונם בלבד, יפגע בנחלות שלהם באופן דומה אם לא זהה לפגיעה הצפויה לבעלי הנחלות שנכללות בהוראה המחריגה ועל כן, אין להפלות אותם ויש לקבוע הוראה המחריגה גם אותם מהקטנת שטח מגרש המגורים.

106. המתנגדים יטענו כי בהמשך להוראה המחריגה, יש לקבוע בתכנית עוד כי בכל מגרש שניתן בו היתר בניה בו סומן מגרש המגורים בשטח של 2.5 או 3 דונם, יהיה שטח המגורים על פי היתר הבניה, אך לא יותר מ- 2.5 דונם (זאת לנוכח הוראת תמ"א 1/ב/35).

ג. אינטרס ההסתמכות

107. המתנגדים יטענו עוד כי נוצרה אצלם הסתמכות על המצגים שהוצגו להם על ידי הועדה המקומית והרשויות השונות, לפיהם שטח המגורים בנחלתם הוא 2.5 דונם, וכי בגין מצגים אלה שינו את מצבם לרעה ותכננו את הבניה במגרש, הנוכחית והעתידית, על בסיס נתון זה.

108. המתנגדים יטענו כי הסתמכותם לא נולדה יש מאין ומקורה כאמור בהיתרי הבניה, אולם גם בגישתן הכללית של הרשויות, שברבות השנים התגבשה להחלטות ותכניות, ביניהן עמדת המועצה הארצית לפיה יש להגדיל שטחי מגורים בנחלות עד 2.5 דונם, כפי שבאה לידי ביטוי בתמ"א 1/ב/35 ועמדתו העקבית של רשות מקרקעי ישראל כי שטח המגורים הוא 2.5 דונם, כפי שעוגנה לבסוף ב"קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל גרסה מעודכנת לתאריכים 5.1.21 עד 5.3.2021 " (סעיף 8.3.43 שבסימן ז').

109. המתנגדים יטענו כי ההסתמכות שנוצרה להם היא אינטרס ראוי להגנה מפני השינוי הצפוי בתכנית המוצעת, וגם מטעם זה יש לקבוע הוראה המחריגה אותם מהוראות התכנית ביחס לשטח המגורים בנחלה, כאמור בסעיף 106 לעיל.

ג. סוף דבר

110. לאור כל האמור לעיל מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות על כל אחד מהטעמים הנקובים בה, בפרט ובמצטבר, ולהורות על תיקון התכנית המוצעת, באופן המפורט בהתנגדות ביחס לכל נחלה ונחלה, או לחלופין להורות כי שטח המגורים בכל הנחלות אליהן מתייחסת התנגדות זו יהיו בשטח של 2.5 דונם.

111. המתנגדים שומרים בזאת על זכותם :

103.1. להגיש כל חוות-דעת מקצועית לתמיכה בהתנגדותם או כל השלמה ומסמך נוסף בעניין זה לאחר בירור והשלמת לימוד המידע והחומר הרלוונטי וכן להעלות טענות נוספות בדיון בעל-פה ;

103.2. להעלות כל טענה ו/או להמציא כל מסמך רלוונטי לתמיכה בהתנגדות ;

103.3. להיות מוזמן לוועדה על מנת להעלות את טענותיהם בהרחבה, בפני הועדה הנכבדה.

112. ההתנגדות נתמכת בתצהירים של המתנגדים.

בכבוד רב ובברכה,
דקלה מוסרי טל, עו"ד

נספח א – רשימת המתנגדים

רצון עמוס ת.ז. 055080485 – משק 89

גוברי מיכאל ת.ז. 053580643 – משק 46

יעקב בתיה ת.ז. 042550822 – משק 83

שי יהוד ת.ז. 031582380 – משק 37

רמי זכריה ת.ז. 053562005 – משק 56

אברהם בן שלום ת.ז. 050117217 – משק 18

נתנאל יהודה ת.ז. 056811987 – משק 81

שלום ואהוד חדד ת.ז. 033530296 – משק 21

חנן בן טוב ת.ז. 054263736 – משק 39