

Zilker - Shapira, Law Office

67 Yigal Alon St.
Toyota Towers – Building B
Tel Aviv 6744317
Phone: 03-5614655
Fax: 03-5614659

E – MAIL:
zs-law@zahav.net.il

צילקר - שפירא, משרד עורכי דין

רח' יגאל אלון 67
מגדלי טויוטה, בנין B
תל אביב 6744317
טלפון 03 - 5614655
פקס 03 - 5614659

Ofer Zilker, Advocate
M.Sc in Urban & Regional Planning
Erez Shapira, Advocate
Real Estate Appraiser
Carmit Frost, Advocate
Tamar Karmely, Advocate

עופר צילקר, עו"ד
מגיסטר למדעים בתכנון ערים ואזורים
ארז שפירא, עו"ד
שמאי מקרקעין
כרמית פרוסט, עו"ד
תמר כרמלי, עו"ד

08 מרץ 2021

לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום
רחוב התקוה 4
באר שבע 8489312
א.ג.,

הנדון : התנגדות לתכנית 607-0479048 שכונת נאות הללי - דימונה

בשם מרשתי, רונה אחזקות בע"מ (להלן: "המתנגדת") מוגשת בזאת התנגדות לתכנית הנדונה.

רקע כללי

1. המתנגדת היא בעלת הזכויות היחידה בכל תחום התכנית.
2. עוד בשנת 2015 יזמה המתנגדת על המקרקעין שבבעלותה, לבקשת הוועדה המקומית, את תכנית-607-0297309 – מסחר ומגורים שכונת נאות הללי בדימונה שמטרתה שינוי התכנון הקיים והתאמתו לשכונה. התכנית זכתה לתמיכת לשכת התכנון המחוזית והוועדה המחוזית אף החליטה להפקיד את התכנית ביום 18.1.16, בהסכמת יושב הוועדה המקומית מר בני ביטון.
3. בעקבות הפקדת התכנית הגישו ביום 2.5.16 עיריית דימונה והוועדה המקומית לתכנון לבניה דימונה התנגדות לתכנית ובעטייה של התנגדות זו עוכבו הליכי התכנון של התכנית, דבר שאילץ את מרשתי לפנות לוועדה לקידום תכניות שליד המועצה הארצית. ביום 21.11.17 החליטה הוועדה לקידום תכניות לראשונה לדחות את התכנית. בעקבות עתירה שהגישה מרשתי ביום 19.2.19 התקיים דיון נוסף וגם בו החליטה הוועדה לקידום תכניות לדחות את התכנית.
4. לכל אורך הדרך, החל מההתנגדות לתכנית בפני הוועדה המחוזית וכלה בהליכים שהתנהלו בפני הוועדה לקידום תכנית, טענה הוועדה המקומית כי בכוונתה לקדם תכנית חלופית למתחם. חלפו חמש שנים ורק לאחרונה הופקדה התכנית, לאחר פניות רבות של המתנגדת.

5. העיכוב הבלתי סביר בהליכי התכנון הסב ומסב למתנגדת לנזקים כספיים בסכומי עתק ובכל יום שחולף הנוק רב עולה.

התכנית פוגעת בשווי המקרקעין

6. לאחר שנים רבות בהן עוכבו הליכי התכנון, הופקדה תכנית הגורמת לפגיעה אדירה בשווי המקרקעין.
7. בהתאם לתכניות התקפות ניתן להקים בתחום המקרקעין פרויקט למגורים מסחר ומוסדות ציבור בהיקף של 132 יח"ד + שטחי מסחר ומוסדות בשטח כולל של 18,400 מ"ר מתוכם 14,700 מ"ר שטח עיקרי.
8. בתכנית המופקדת מוצעות 48 יח"ד בשטח עיקרי של 6,860 מ"ר בלבד! פחות מחצי השטחים העיקריים שניתן לבנות כיום במקרקעין.
9. לאחר הפקדת התכנית הבינה הוועדה המקומית כי התכנית גורמת לפגיעה בסכומים של מיליוני ₪ ולראשונה לאחר תקופה ארוכה, היא באה בדברים עם המתנגדת והסכימה לשנות את התכנית ולאפשר הקמת כ- 80 יח"ד בתחום המקרקעין, דבר שיצמצם את הפגיעה במתנגדת.
10. למצער, מתברר כי פעם נוספת שהוועדה המקומית לא עומדת בסיכומים עם המתנגדת ומפרה אותם ברגל גסה ובמקום להגיש התנגדות מטעמה לתכנית שהופקדה ולהביא לשינוי כפי שהוסכם עם המתנגדת, הוועדה המקומית יושבת באפס מעשה.
11. המתנגדת, אשר סמכה כי הפעם הזו תעמוד הוועדה המקומית בסיכומים ובהתחייבויות נמנעה מלהגיש התנגדות לתכנית ואולם היום, בדקה התשעים ממש ולאחר שהוועדה המקומית הפרה את התחייבויותיה, לא נותרה בידה הברירה אלא להגיש התנגדות לתכנית אשר תגרום פגיעה בזכויותיה.
12. לנוכח פרק הזמן הקצר מאוד שעמד לרשותה של הוועדה המקומית מוגשת התנגדות זו וזאת כדי למנוע את אישור התכנית במתכונת הנוכחית בדיון שנקבע ליום 14.3.21.
13. ההתנגדות מוגשת מאחר שהמתנגדת מבקשת לצמצם את הנזק הנגרם לה בשל עיכוב הליכי התכנון מחד והפגיעה הנובעת מהתכנית מאידך וסבורה כי יש לצמצם את ההפקעות המיועדות לצרכי הציבור כמו למשל דרך פנימית ברוחב של 12 מ' והרחבת הדרך בתא שטח 603 שאף היא לא נחוצה. לצד זאת, יש להגדיל את השטחים המיועדים למגורים ב' תוך תוספת יח"ד לכ- 80 יח"ד.
14. לנוכח פרק הזמן הקצר שעמד לרשות המתנגדת להגשת ההתנגדות, שכן היא סברה כי הוועדה המקומית שהיא יוזמת התכנית תפעל להגשת ההתנגדות, תתבקש הוועדה הנכבדה לאפשר למתנגדת להרחיב את נימוקי ההתנגדות וזאת בתוך 14 ימים כך שנימוקי ההתנגדות המפורטים יוגשו עוד בטרם תיקבע התכנית לדיון בהתנגדות בוועדה המחוזית.

15. אין באמור בהתנגדות כדי להוות ויתור על טענת המתנגדת כי מדובר בתכנית פוגעת המזכה בפיצויים לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה או ויתור על כל פיצוי אחר לו זכאית המתנגדת, לרבות ביחס לעיכוב הממושך בהליכי התכנון של המקרקעין.

התנגדות זו נתמכת בתצהירו של מר מיכאל זינו, מנהל המתנגדת.

בכבוד רב,
ארז שפירא, עו"ד

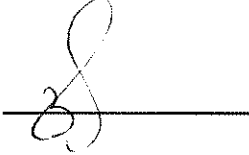
העתקים :

יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובניה דימונה
רונה אחזקות

תצהיר

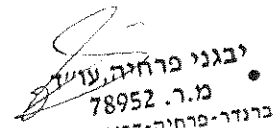
אני הח"מ, מיכאל זינו, ת.ז. 059036285, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזאת כדלהלן:

1. אני משמש כמנהל בחברה רונה אחזקות בע"מ ח.פ. 513181941.
2. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות המוגשת מטעם החברה לתכנית ית 607-0479048.
3. האמור בכתב ההתנגדות מיום 8.3.21 נכון לפי מיטב ידיעתי וזאת מתוך טיפולי בקידום הליכי התכנון ביחס למקרקעין.
4. הנני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



אישור

אני הח"מ עו"ד יבגני פרחיה, מאשר כי ביום 08/03/2021 שלחתי למר מיכאל זינו, ת.ז. 059036285, המוכר לי באופן אישי, את התצהיר ולאחר שחתם עליו הוא החזיר לי אותו, זאת לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן ואימתתי את חתימתו באימות מרחוק.



יבגני פרחיה, עו"ד
מ.ר. 78952
ברנדר-פרחיה-דגובר-זשתי

חתימה וחתימת עו"ד