



29.01.2024

לכבוד

מועצת התכנון העליונה

וועדת המשנה להתנגדויות, המנהל האזרחי, בית אל

באמצעות דוא"ל [nataliha@iplan.gov.il](mailto:nataliha@iplan.gov.il) [planningyosh@iplan.gov.il](mailto:planningyosh@iplan.gov.il)

**הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מפורטת מספר 413/5/1 – מעלה עמוס**

א. רקע עובדתי

#### א.1. המתנגדים

1. התנגדות זו מוגשת על ידי "עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון" שנוסדה בשנת 1999 במטרה לקדם את זכויות האדם בתחום התכנון המרחבי בישראל ובשטחים שנתונים תחת שליטתה. העמותה היא מתנגדת ציבורית לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, (ק"ת 7551, 7.9.2015, עמ' 1887).

2. התנגדות זו מוגשת גם על ידי **מועצת הכפר כיסאן** אשר ייפתה את כוחה של עמותת במקום להגיש בשמה את ההתנגדות. אדמות הכפר נגזלו על ידי מנגנון מניפולטיבי של הכרזה על אדמות כאדמות מדינה אשר למעשה מיועדות אך ורק לשימוש האינטרסים של הכח הכובש אשר בניגוד לחוק הבינלאומי מעביר את תושביו לתוך השטח הכבוש תוך פגיעה בתושבים המקומיים המוגנים. ייפוי הכח מצורף.

#### א.2. התכנית

3. התכנית שבנידון מיועדת להרחבה של שכונת מגורים בשטח של כ-600 דונם ומהווה שינוי לתכנית המתאר הגלילית המנדטורית של מחוז ירושלים תכנית RJ/5 ומציעה לשנות את ייעוד הקרקע של איזור חקלאי (למעשה זה מידע שגוי, על כך בהמשך) בתכנית התקפה לתכנית פיתוח שרובה אינה מתוכננת כלל ועיקר אלא רק מציעה שרבע משטח התכנית יהיה ביעוד לתכנון בעתיד ששטחו הוא כ-138 דונם, כמחצית משטח התכנית הוא ביעוד קרקע של שטחים פתוחים שטח של כ-298 דונם ועוד כ-90 דונם, שהם כ-15% משטח התכנית לייעודי קרקע מתוכננים כמו שטחים למגורים, מסחר, תעסוקה ומבני ציבור. מלבד השטחים הפתוחים הבלתי מתוכננים ישנו שטח נוסף של שטח ציבורי פתוח שמיועד לשימושים שונים בשטח של כ-15% משטח התכנית.



## ב. עיקרי הטענות

1. טענת סף – פגמים במסמכי התכנית
2. פגיעה בתושבים הפלסטיניים ובאדמות הפרטיות
3. אין הצדקה תכנונית
4. ייעודי קרקע לא מתוכננים
5. העדר חיבור סטוטורי לדרך
6. אישור התכנית יעודד בנייה בלתי חוקית
7. אפליה תכנונית

## ג. רקע תכנוני

4. התכנית הראשונה של מעלה עמוס, תכנית מס' 413, אושרה בשנת 1988 אך לא באופן סופי כך שהיא חסרת משמעות. מספר שנים מאוחר יותר, בשנת 1991, אושרה ופורסמה למתן תוקף תכנית 413/1. תכנית זו ששטחה הוא כ-396 דונם, תוכננה עבור 300 יחידות דיור בשני יעודים שונים (אזור מגורים א'-160 יח"ד ואזור מגורים ב'-140 יח"ד) וכן כללה שטח לתכנון בעתיד של 58 דונם. כך שלמעשה כיום התכנית היחידה התקפה היא תכנית 413/1.
5. יחד עם זאת ראוי לציין שלאחרונה אושרה תכנית למאחז הבלתי חוקי איבי הנחל, שהוקם לפני כ-25 שנים ונמצא בתחום היישוב של מעלה עמוס, אך ללא שום קשר תפקודי או רעיוני ושתי הישויות מתפקדות באופן עצמאי.
6. בתחום היישוב מעלה עמוס ישנם כ-100 מבנים שנבנו מחוץ לתחום תכנית מאושרת ובכלל זה חלק מהמבנים נבנו בתחום התכנית שבנידון, ולרובם ככולם אין כלל צווי הריסה. בנוסף ישנם כמה עשרות מבנים שנבנו בניגוד להוראות התכנית שבתוקף או בניגוד להוראות התכנית שבנידון. יחד עם זאת נדמה שאין כלל אכיפה במרחב של מעלה עמוס כך שלמרות שנעשתה בנייה של עשרות רבות של מבנים וכן נעשו פעולות בקרקע ללא היתר ובניגוד לתכנית התקפות או בהעדר תכנית, הוצאו על ידי המינהל האזרחי רק 4 צווי הפסקת עבודה/צווי הריסה שהראשון בהם הוא בשנת 2010, השני ב-2014, שלישי ב-2018 והאחרון ב-2022. לא נראה שהאכיפה באיזור היתה משמעותית שכן המבנים שהוצאו להם צוים ב-2022 לא רק שלא נהרסו אלא הם שרירים וקיימים. באיזור של צו הריסה משנת 2014 הוקמה חווה ענקית (חוות צורי היעלים) שבה עשרות מבנים ללא תכנית בתוקף וללא יוזמה תכנונית נראית לעין.

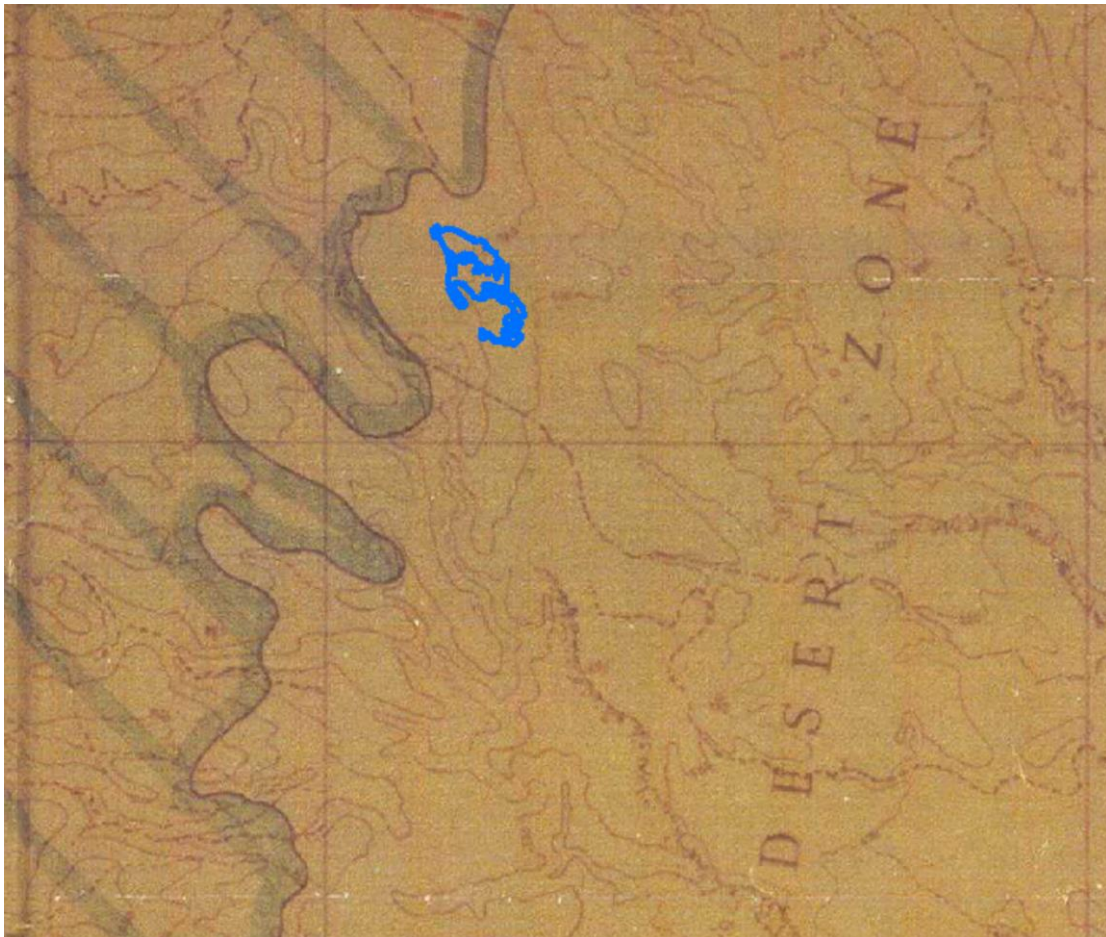


7. דפוס זה של בנייה עבריינית בהיקפים קולוסאליים שנעשית תוך כדי ההליכים התכנוניים הוא דפוס שמלווה את מעלה עמוס וסביבותיה מאז הקמתה ומן הראוי להתייחס לכך בחומרה הראויה כשבאים לדון בתכנית עבור ההתנחלות.

#### טענת סף – פגמים במסמכי התכנית

8. במסמכי התכנית ישנם מספר פגמים יסודיים, אשר מוסרים מידע שגוי ומוטעה, ואולי אף מסתירים מידע. כך למשל המצב המאושר מראה את יעוד הקרקע בתכנית RJ/5 כיעוד קרקע של חקלאות, אך למעשה זהו אינו יעוד הקרקע הנכון שכן באיזור זה חל איזור מדבר יהודה ולא איזור חקלאי על פי תשריט התכנית. כך שלמעשה מסמכי התכנית, הן התשריט והן הוראות התכנית מוסרים מידע שגוי על המצב המאושר. הטעות בסימון נכון של ייעודי הקרקע נסובה על שטח שהוא למעלה מ-80% משטח התכנית, אין זה עניין של מה בכך.

**גבול תכנית 413/5/1 על רקע תשריט RJ/5 הנמצאת כולה בתחום איזור מדבר יהודה.**





9. כמו כן, תכנית המדידה המשמשת כרקע לתכנית אינה עונה על ההנחיות למתכנן של לשכת התכנון המרכזית אשר קובעות<sup>1</sup> כי המדידה צריכה לכלול את השטח הכלול בקו הכחול המוצע של התכנית ורצועה מינימאלית מעבר לקו הכחול כלפי חוץ ברוחב של 100 מטר בתכניות ששטחן הוא מעל 50 דונם. שטח התכנית שבנידון הוא כ-600 דונם אך רוחב הרצועה של המדידה אינו 100 מטר מעבר לקו הכחול שלה וישנם מקומות, כמו למשל החלק הצפון מערבי של התכנית הסמוך ביותר לכפר כיסאן שם רוחב הרצועה מעבר לקו הכחול נע בין 6 ל-60 מטרים. בצד המערבי של התכנית חלקים רבים של הרצועה הם ברוחב של עשרות מטרים בודדים. בחלק הדרומי של התכנית רוחב הרצועה מעבר לקו הכחול נע בין 4 ל-40 מטרים. בצד המערבי רוחב הרצועה הוא לפחות 160 מטרים.

10. פגם נוסף מופיע בתשריט של המצב המוצע שבו שטחים הנמצאים מחוץ לתחום התכנית נדמים ככאלה הנמצאים בתחומה ומופיעים עם ייעוד קרקע. ארבעת המובלעות המסומנות באותיות א', ב', ג' ו ד' אינן חלק משטח התכנית כך שלמעשה הן צריכות להופיע ללא מילוי בדיוק כמו השטחים הנמצאים מחוץ לתחום התכנית, אך במצב המוצע הן מסומנות כשטח חקלאי כך שישנו טעם לפגם בהצגת המצב המוצע על פני חלקים שאינם בתחום התכנית והמידע שנמסר מטעה ומבלבל ולכן יש צורך לתקנו.

11. תכנית המדידה והרקע של התשריט צריכים להיעשות על פי ההנחיות של לשכת התכנון בנוגע לרוחב הרצועה שצריכה להיות בתכנית המדידה. בנוסף יש צורך לעדכן את ייעודי הקרקע במצב המאושר אשר מציגים מצג שווה של שטח חקלאי בתשריט למרות שהמצב המאושר הוא איזור מדבר יהודה. ראוי לתקן את הטעות הזו גם בכל הסעיפים בהוראות התכנית ובכלל זה את מטרות התכנית ואת טבלת ייעודי הקרקע בפרק ג'. כמו כן יש צורך בסימון נכון ועקבי של ייעודי הקרקע במצב המוצע ולהציג ייעודי קרקע רק בתחום התכנית ולא בשטחים הנמצאים מחוץ לה.

12. **לאחר תיקון מסמכי התכנית יש צורך להפקידה מחדש.**

### **פגיעה בתושבים הפלסטיניים באיזור**

13. כל המהלך של הקמת ההתנחלות מעלה עמוס במיקום כל כך מרוחק מכל יישוב אחר מנוגד לכל רציונאל תכנוני המתייחס לניצול משאבים, לסביבה ובוודאי לתחום הכלכלי ולפריסה של תשתיות. המוטיבציה להקמת ההתנחלות מונעת מרציונאל של השתלטות על המרחב ויצירת שליטה. המרחב בו הוקמה ההתנחלות מעלה עמוס הינו מרחב שבו מתקיימות קהילות כפריות אשר נסמכות על חקלאות ועל גידול עדרים. כך שמלבד התפיסה של שליטה מרחבית באמצעות

<sup>1</sup> הנחיות למתכנן להכנת תכנית מתאר ותכנית מפורטת עמוד 22, פרק 2 סעיף 2.1.



של הקמת התנחלויות מבודדות נוצרה גם שליטה על המרחב הקרוב והפרעה של ממש לחיי התושבים הפלסטיניים.

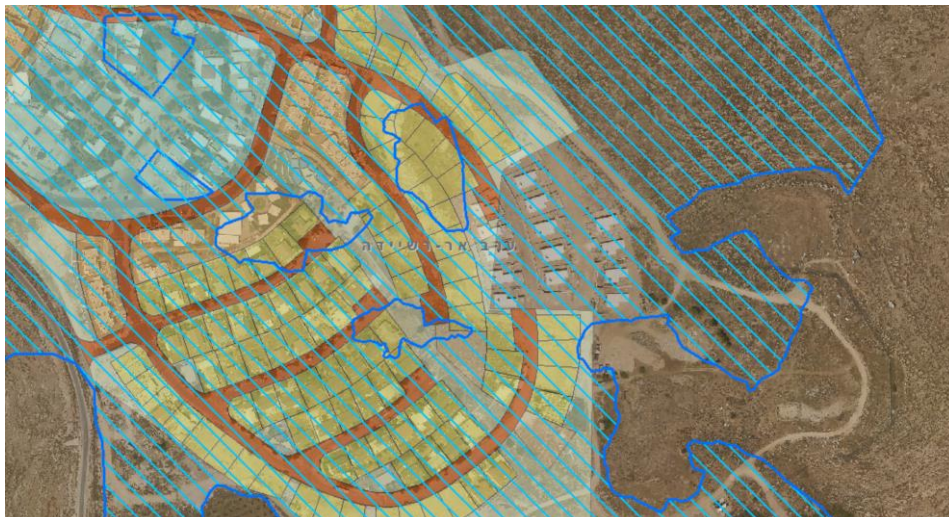
14. באופן מובהק ניתן לראות כי השטחים הבנויים של ההתנחלויות והמאחזים פרושים ככל שניתן ולמרות שמעלה עמוס יועדה לשוב סמי-עירוני התפתחו סביבה תופעות של גזל קרקעות והתרחבות במרחב במימדים קולוסאליים שאינם עירוניים, לצד שימוש במנגנונים רשמיים של הרחבת שטחי שיפוט והכרזה על אדמות כאדמות מדינה. כך שלצד ההתרחבות אל תוך שטחי השיפוט המופרכים ששטחם הוא כ-2,300 דונם, ישנה השתלטות על אדמות פרטיות מחוץ לשטח השיפוט ובמיוחד על כל האיזור החקלאי הנמצא בסמוך לשלוחות שהוכרזו.

15. ההשתלטות והגזל של האדמות החקלאיות לצד הבנייה הבלתי חוקית בקנה מידה עצום, במיוחד של המאחז איבי הנחל, סייעה לרשויות האחראיות להוסיף חטא על פשע ולהמשיך ולהרחיב את שטחי השיפוט ואת הכרזת האדמות. בנוסף הרחבה משמעותית של שליטה על אדמות נעשתה בשנים האחרונות באמצעות העבודה של צוות קו כחול במסווה של טיוב ההכרזה.

16. הרחבת שטחי השיפוט והרחבת האופק התכנוני של מעלה עמוס יצרו מספר סיטואציות מרחביות אשר מעמיקות את הפגיעה בפלסטינים ועתה, כאשר ישנה שאיפה לממש את ההרחבות באמצעות התכנית שבנידון, ראוי לעצור ולצמצם את הפגיעה.

17. ההגדרה החדשה של גבולות ההכרזה ושטח השיפוט, נעשו כמהלך פנימי של המנהל האזרחי ללא כל אפשרות לביקורת עליהם. אחת התופעות שנוצרה מכך היא יצירת מובלעות של אדמות פרטיות בתחום שטח ההכרזה בתצורה כפי שהיא מופיעה היום הן בשטח הבנוי והן בשטח המתוכנן. בשטח הבנוי התגלו מספר מובלעות שחלקן כבר בנויות אך לא נעשה דבר בכדי לשנות את מעמדן ולהסיר את הבינוי הנמצא בתוכן או לכל הפחות לגרוע בתכנית את השטחים שטרם נבנו.

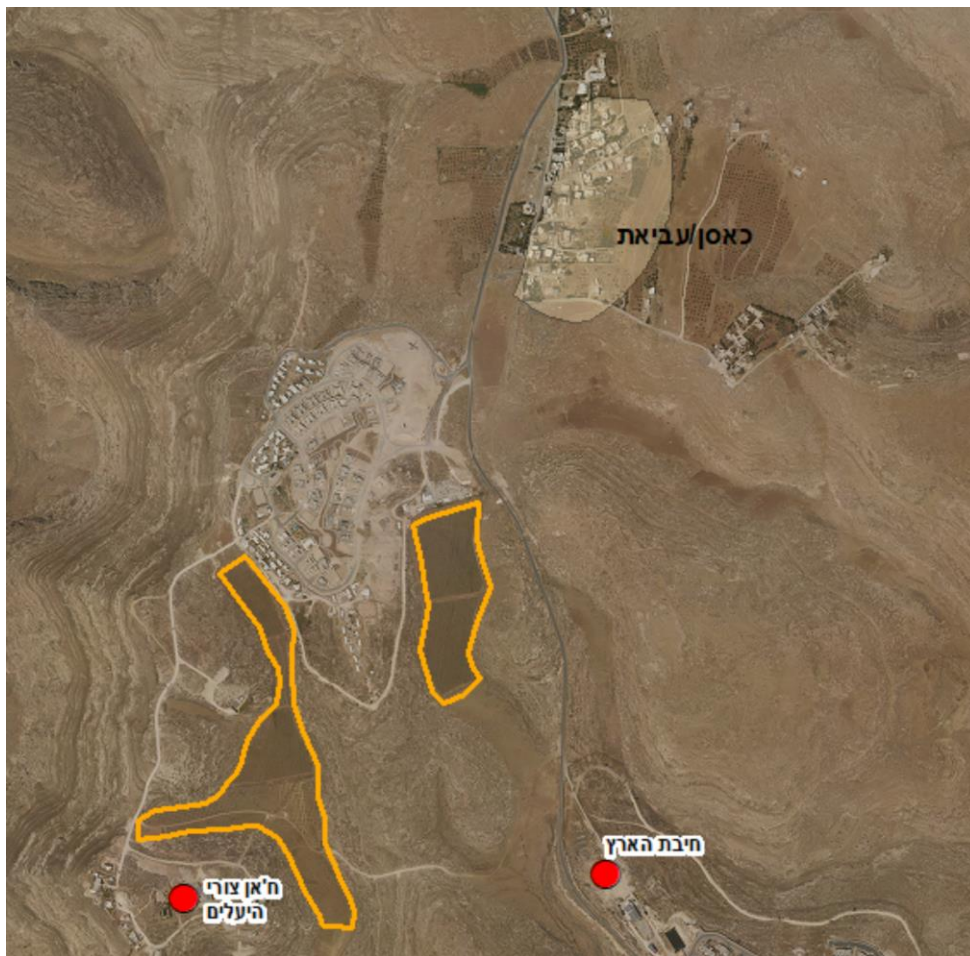
מובלעות בתכנית 413/1, תצלום אוויר 2023





18. דבר נוסף שנוצר בשל ההתרחבות שטח השיפוט בהתאמה ל"תיקון" צוות קו כחול הוא יצירת מובלעות חדשות וכן קירבה מאד גדולה לשטחים חקלאיים הנמצאים מחוץ לשטח השיפוט. ההיסטוריה המקומית מראה כי ישנה השתלטות מאסיבית על שטחים חקלאיים הנמצאים בסמיכות גבוהה לשטח השיפוט ובקירבה למאחזים ולחוות. כך לפני כ-12 שנה תושבים ממאחז איבי הנחל השתלטו על שטחים חקלאיים נטעו בהם גפנים, בנו יקב על אדמות לא להם וכעת מוכרים את תוצרת הגזל באופן מסחרי<sup>2</sup>.

19. אדמות חקלאיות פלסטיניות שהפכו להיות כרמים של מתנחלים במעלה עמוס. תצלום אוויר 2023



20. בסמיכות גבוהה ביותר לגבול תכנית 413/5/1 וכן בתחומה ישנן אדמות חקלאיות של תושבי כיסאן ותושבים אחרים. חלק מהאדמות האלה נמצא בסכנה ממשית וייתכן שאישור התכנית יוביל לפגיעה ישירה הן בגישה של תושבים לאדמות אלה והן באדמות עצמן שכן ישנו חשש מבוסס לכך שייטכנו השתלטויות נוספות של מתנחלים על אדמות פרטיות.

<sup>2</sup> [/https://etziontour.org.il/item/%D7%99%D7%A7%D7%91-%D7%94%D7%A1%D7%9C%D7%A2](https://etziontour.org.il/item/%D7%99%D7%A7%D7%91-%D7%94%D7%A1%D7%9C%D7%A2)



גבולות חלקה הצפוני של תכנית 413/5/1 ואדמות מעובדות, תצלום אוויר 2014



גבולות חלקה הדרומי של תכנית 413/5/1 ואדמות מעובדות, תצלום אוויר 2014





21. בתחום התכנית ישנן מספר מובלעות אשר הוחרגו מהתכנית אך למעשה הן נכלאו באופן הרמטי תוך התעלמות מוחלטת מהעובדה שעצם הקפתן של המובלעות בתכנית ליהודים תמנע את הגישה של בעליהן ואת היכולת שלהן לעבד אותן או כלל להגיע אליהן אם יחפצו. אמנם בהוראות התכנית ישנה התייחסות לקונית למובלעות, אך היא אינה אלא מס שפתיים.

22. במספר רב של תכניות להתנחלויות ישנן מובלעות אשר ברבות השנים הפכו להיות כחלק מההתנחלויות גם לאחר שנקבעו הוראות בתכניות ונקבעו תנאים שונים שיאפשרו הגנה על המובלעות. אך למעשה כאשר במקום בו אין כלל אכיפה ואולי אף ישנו עידוד של רשויות מסוימות להשתלט על שטחים, גורל המובלעות בתכנית שבנידון יהיה כגורל מובלעות רבות אחרות אשר נמנעה גישתם של בעלי הקרקע אליה, הגדרות הוסרו, שבילים ואף מבנים הוקמו בתוך המובלעות. לפיכך בשל הכשלים הללו לאורך היסטוריית המובלעות שמסודות התכנון מאשרים כלאחר יד, יש צורך בקביעת קו הגנה חדש אשר פירושו להימנע לחלוטין מיצירת מובלעות בתוך שטחי התכנית. במקרה דנן הווה אומר צימצום התכנית באופן משמעותי כך שהיא לא תכלול כלל מובלעות ולא תתקרב כלל לשטחים החקלאיים של התושבים המוגנים.

23. לפיכך אנו דורשים שבמקרה שוועדת המשנה להתנגדויות לא תקבל את דרישתנו לבטל את התכנית, עליה לדאוג לכך שזכות הקניין וזכות הגישה לאדמות תישמר, הדרך היחידה לדאוג לכך היא לבטל את הצורך ביצירת מובלעות ולמעשה לצמצם את שטח התכנית באופן דרמטי ולהרחיק את גבולותיה מהשטחים הפרטיים ככל שניתן.

מובלעות בתחום תכנית 210/8/1 אשר גדרותיהן נפרצו והן משמשות את תושבי ההתנחלות





מובלעת בתחום ההתנחלות גבע בנימין, אשר נסללו בה דרכים והוקמו בה מבנים



### העדר הצדקה תכנונית

24. ההתנחלות מעלה עמוס הוקמה מספר שנים לפני שהיתה לה תכנית מאושרת אשר ניתן היה לבנות מכוחה, תכנית 413/1. תכנית זו אשר אושרה בשנת 1988 הציעה שני ייעודי קרקע למגורים, האחד מגורים א' עבור 160 יחידות דיור והשני מגורים ב' עבור 140 יחידות דיור. נכון לאוגוסט 2023, מתוך 160 המגרשים לאזור מגורים א' ישנם מעל 100 מגרשים ריקים. איזור מגורים ב' החל להיבנות באופן משמעותי רק בשנת 2015-16 ונראה שכל המבנים הפוטנציאליים בייעוד קרקע זה נבנו. לפיכך שניתן לשער שמתוך 300 יחידות הדיור שהציעה תכנית 413/1, נבנו 60% בלבד מיחידות הדיור. כלומר כבר היום ישנה אפשרות לבנייה של 120 יחידות דיור ללא צורך בתכנית חדשה בתחום התכנית המאושרת.

25. בנוסף, חלק לא מבוטל בתכנית 413/1, שטח של 58 דונם, הוגדר כשטח לתכנון בעתיד וניתן לומר שלו היה מתוכנן בו אזור מגורים של בנייה רוויה, כפי שמתוכנן בתכנית שבנידון באיזור מגורים ג', ניתן היה להוסיף בו עוד כמה מאות של יחידות דיור. שכן בתכנית שבנידון השטח המיועד לאיזור מגורים ג' עומד על 22.7 דונם ומציע 289 יחידות דיור. ניתן לומר שבהנחה שיהיה צורך לבנות גם מבני ציבור חדשים ניתן היה להוסיף בתחום שטח לתכנון בעתיד בתחום תכנית 413/1 עוד לפחות 500 יחידות דיור.

26. יתרה מזאת, עצם כך שבאיזור מגורים א' בתכנית 413/1 מומשו רק 25% מהמגרשים ומעל 100 מגרשים נותרו ריקים, ניתן היה לייצר שינוי לתכנית, לאחד מגרשים של איזור מגורים א' ולהפכם לאיזור מגורים ג'. במקרה כזה השטח שלא מומש עומד על מעל 60 דונם שגם בו ניתן היה לבנות בצפיפות גבוהה יותר כמו שמציעה התכנית שבנידון באיזור מגורים ג'.



27. כך שלמעשה לו היה רצון לתת מענה לביקוש גבוה במעלה עמוס ולאפשר בנייה בתוך הגבולות הקיימים של התכנית המאושרת, ניתן היה להציע תכנית חדשה שתישאר בגבולות תכנית 413/1 ותשנה את המצב המאושר. תכנית חדשה כזו תוכל להציע בנייה בשטח שלא מומש במשך 36 שנים על ידי בנייה של כ-1,000 יחידות חדשות בתוך 120 דונם של יעודי קרקע לתכנון בעתיד ולמגורים א' וכן להוסיף עוד מבני ציבור וצרכים נוספים כפי שמוצע בתכנית שבנידון.

28. ראוי להדגיש שהתכנית שבנידון המתפרשת על שטח של כ-600 דונם הכוללים כ-300 דונם של שטחים פתוחים לא מתוכננים, 138 דונם של שטח לבנייה בעתיד ועוד כ-42 דונם של דרכים, מציעה לכל היותר שטח פיתוח של כ-120 דונם הכולל את כל הפונקציות ההכרחיות. כך שבתכנון נכון כל אותן פונקציות יכולות להתממש ב-120 דונם שלא מומשו בתחום תכנית 413/1.

29. מושכלות יסוד בתכנון ובנייה הן שאין לאשר בנייה על שטחים פתוחים, שיעודם לפי התכנית התקפה חקלאי, כאשר ביישוב הנוגע בדבר יש עתודות קרקע שטרם מוצו בתחום תכנית תקפות. עיקרון יסוד זה הודגש על ידי ועדת המשנה להתנגדויות בהחלטתה בעניין תכנית 505/1 להתנחלות סנסנה, שם נקבע כי "כלל בסיסי בתחום התכנון והבנייה הינו כי מיצוי מרבית עתודות קרקע בתחום יישוב הינה תנאי מוקדם לאישור הרחבה ליישוב... לא זו אף זו, בהתאם לתפיסתה התכנונית של ועדה זו, יש למצות תחילה, ועובר לאישור הרחבה כלפי חוץ (פריצת גבולות תחום הפיתוח הקיים), את אפשרויות הרחבה כלפי פנים, דהיינו – לנצל את עתודות הקרקע בתוך תחום התכנית המאושרות למשל, תוך ציפוף הבנייה או ניצול שטחים שלא יועדו עד כה לבנייה"<sup>3</sup>

30. לפיכך בהעדר הצדקה תכנונית לתכנית המתפרשת על שטח עצום הכולל פגיעה ממשית וישירה בתושבים פלסטיניים וכן בשל הפגיעה בשטחים פתוחים המשמשים כמסדרונות אקולוגיים מן הראוי לדחות את התכנית לאלתר.

### ייעודי קרקע לא מתוכננים בשטחים מופרחים

31. כפי שנכתב לעיל, מרבית השטחים בתכנית שבנידון, ששטחה הוא כ-600 דונם הם שטחים שלא תוכננו כלל, מתוכם כמחצית משטח התכנית הוא שטחים פתוחים ובנוסף לכך שטח של 138 דונם הוא שטח לתכנון בעתיד. כך שלמעשה למעלה מ-72% משטח התכנית לא תוכנן כלל אלא רק נמרחו עליו יעודי קרקע בהתאמה לגבולות שטח השיפוט.

32. מהלך כזה חסר כל הגיון תכנוני ומהותו היא בעיקר מהלך של קביעת גבולות ותו לא. כלומר בכדי לבצע פעולת בקרקע בתחום שטח לתכנון בעתיד יש צורך בהכנה של תכנית נוספת, כך

<sup>3</sup> ועדת המשנה להתנגדויות של מועצת התכנון העליונה, פרוטוקול 3/12, 30.1.2012, עמ' 5



שלמעשה התכנית שבנידון רוקנה מתוכן שטח גדל מימדים בתחומה וקבעה שאין היא מחליטה לגביו בשלב הזה.

33. בתכנית ישנם מספר יעודי קרקע של שטחים "יורקים": שטחים פתוחים, שטח ציבורי פתוח ופארק/גן ציבורי. השטח הציבור הפתוח וכן הפארק/גן ציבורי תוכננו בצמוד לשטחי הפיתוח עם רצף תכנוני הגיוני מסוים. יחד עם זאת ייעוד הקרקע שטחים פתוחים נשפך על התשריט בהתאמה לגבולות שטח השיפוט אשר תואמים את גבולות התכנית וללא כל רציונאל תכנוני. יתרה מזאת, גם ללא כל פוטנציאל של שימוש, שכן אלה שטחים שלא ניתן לעשות בהם שימוש וקרוב לוודאי שיוותרו כמות שהם ריקים וחשופים.

34. יש טעם לפגם בקביעת ייעודי קרקע חסרי תכלית במיוחד שהם חלים על רוב רובה של התכנית ומכסים שטחים עצומים ורגישים. בנוסף, ניתן לומר שישנה חוסר הגינות תכנונית מסוימת בקביעת שטחים כל כך נרחבים כלא מתוכננים, שכן מצב זה מייצר ערפל גדול ולא עומד לבחינה ביקורתית באופן המהותי אלא רק ברמה הטכנית והמספרית, כך שלא ניתן לבחון את הצדקה שלו.

#### **העדר חיבור סטוטורי של התכנית**

35. התכנית שבנידון, חסרה חיבור סטוטורי לדרך, שכן לדרך המובילה אליה דרך מספר 3968, אין תכנית בתוקף. כך, כמו במקרים אחרים יש צורך לפני קידום התכנית שבנידון, להכין ולאשר תכנית לדרך, ורק אז לקדם את התכנית שבנידון כך שיהיה לה חיבור סטוטורי ובמיוחד חיבור לדרך שלא הוכנה לה תכנית מעולם.

36. בתשריט התכנית 413/1 ו-413/413/1 אשר פורסמו לתוקף נוצר לכאורה חיבור סטוטורי עם דרך מס' 80, אך גם לדרך 80, אין תכנית בתוקף. באיזור ישנן שתי תכניות 912/3 ו-912/2 אשר חסרות כל מעמד ומעבר לכך ראוי לציין כי תוואי הדרך המוצע לדרך 80 לא עובר כלל בסמוך לתכנית שבנידון אלא מזרחה משם במרחק ממוצע של כ-1,500 מטרים מדרך מס' 3968. העובדה שבתכניות שבתוקף ישנה התייחסות מוטעית לדרך 80, אינה מייצרת גושפנקא לתכנית לדרך.

37. לפיכך, כפי שנוהג המנהל האזרחי דרך קבע, יש צורך להכין ולאשר תכנית לדרך ורק אחר כך לקדם את התכנית הנשענות עליה.



**מפה מתוך אתר ה GIS של המינהל האזרחי המראה את תוואי התכנית לדרך 80**

Private Member  
 המינהל האזרחי ליהודה ושומרון

Summary  
 תוכניות דרכים

View Full Details

Download

Details

- Dataset  
Feature Layer
- August 3, 2021  
Info Updated
- August 31, 2023  
Data Updated
- August 3, 2021  
Published Date
- Records: 224  
View data table

OBJECTID	504
P_NAME	"כביש מס' 80" קטע חקוק
P_NUMBER	912/2
P_CHANGE_TO	null
P_SETTLEMENT	null
P_DETAIL	10
P_EDITOR_PLANE	null
P_REGISTER_AREA	4,750
P_INITIATOR	מועצת הכפר העליונה ועדה

**אישור התכנית יהווה פרס לעברייני בנייה ויעודד בנייה בלתי חוקית**

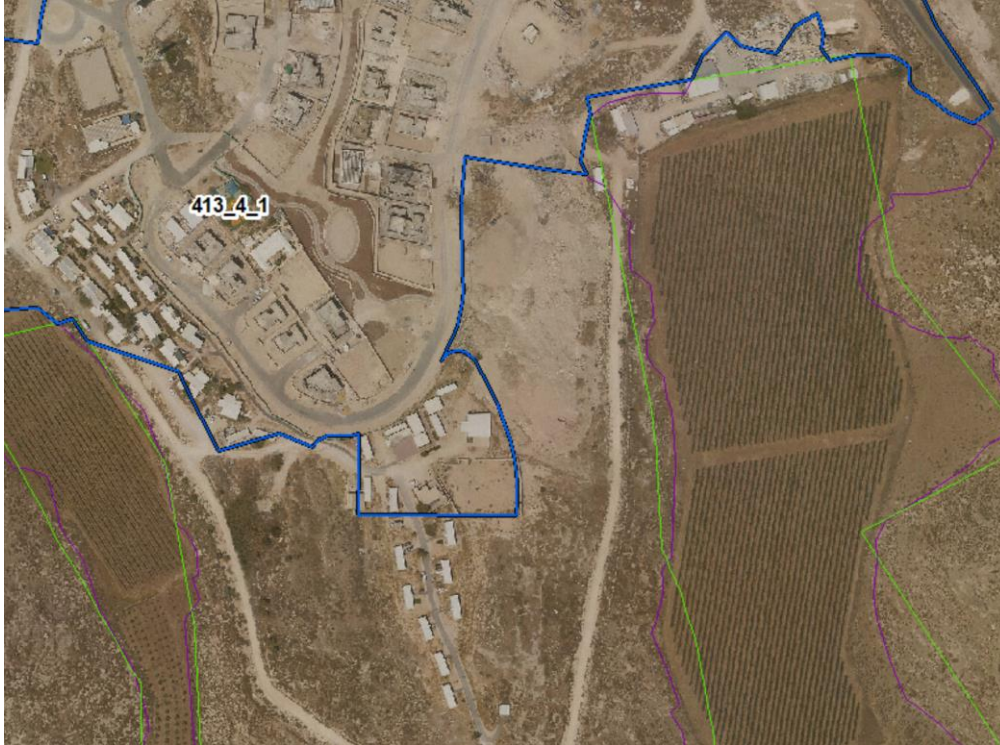
38. בשטח השיפוט של מעלה עמוס נבנו הרבה מאד מבנים ללא היתר וללא תכנית תקפה וחלקם על גבי אדמות פרטיות. תכנית 413/1 למעלה עמוס שאושרה רק ב-1988 הכשירה מבנים רבים שנבנו ללא תכנית כבר בשנת 1982 וכן בתחומה עד היום ישנם מבנים רבים ופעולות בקרקע שהם בניגוד לתכנית. כל המבנים במאחז איבי הנחל שהחל להיבנות ב-1999 ובו עשרות רבות של מבנים שהוכשרו בדיעבד רק לאחרונה. בנוסף ישנה בנייה רבה מחוץ לתחום התכנית ואף מחוץ לתחום השיפוט, בנייה שכלל לא נאכפת.

**מבנים לא חוקיים בתחום השיפוט של מעלה עמוס, כאן צורי היעלים 2023**





### מבנים מחוץ לגבולות תכנית 413/4/1 והשתלשלות על אדמות 2023

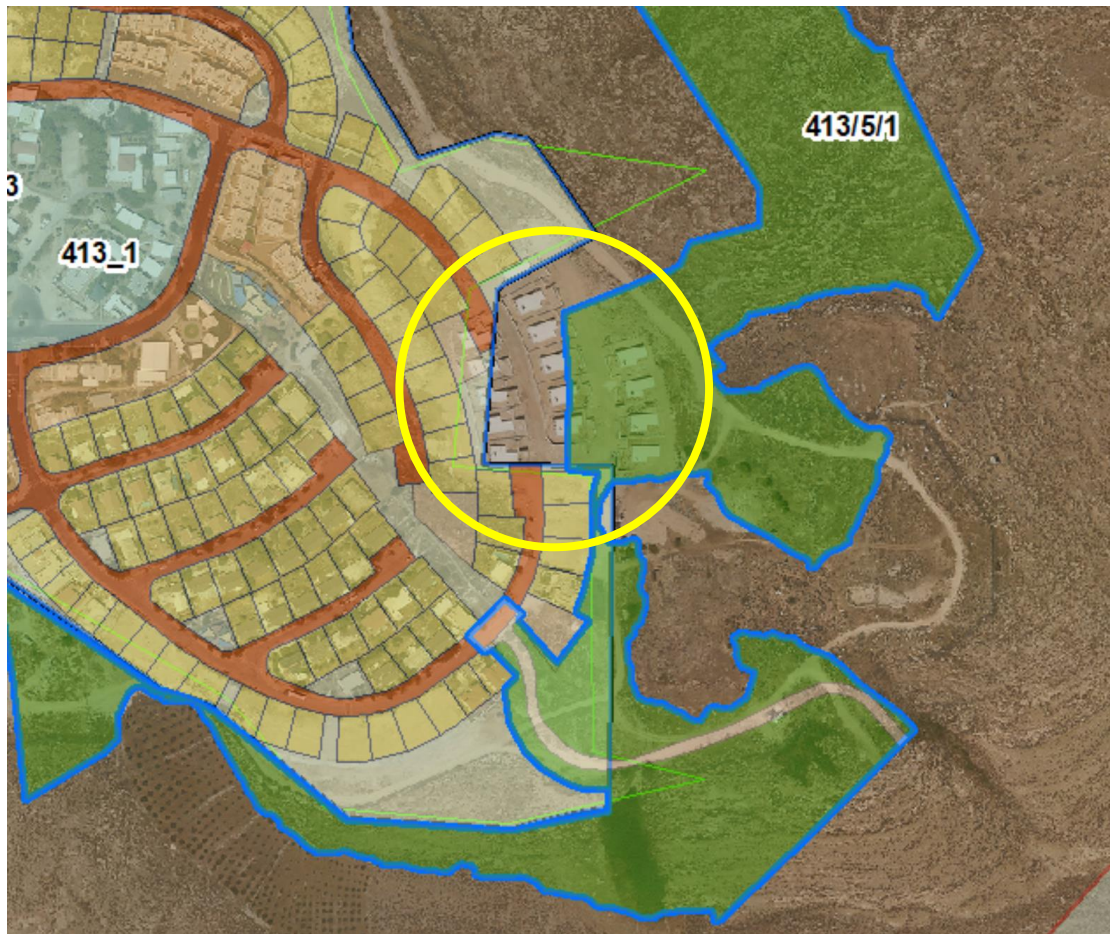


39. העדר האכיפה של הרשויות על הבנייה הבלתי חוקית במימדים קולוסאליים מעלה סימני שאלה רבים. כפי שנכתב לעיל, רק ארבעה צווי הריסה הוצאו למבנים ופעולות בקרקע בסביבת מעלה עמוס. צו הריסה אחד לעמודי חשמל, אחר לדרך חקלאית שעדיין קיימת, צו הריסה ליסודות של מבנה שככל הנראה נהרסו וכן צו נוסף אשר לא מומש.

40. כאשר בוחנים את אישור התכנית למעלה עמוס מן הראוי להתייחס לא רק לבנייה הבלתי חוקית בתחום התכנית שבנידון אלא בכל שטח ההתנחלות ולא רק בתקופה זו אלא בכל התקופות. יחד עם זאת ניתן לראות שגם בעת הכנת התכנית שבנידון החלה להיבנות שכונה חדשה, חלקה בתחום התכנית בייעוד קרקע של שטח פתוח, חלקה בתחום תכנית 413/1 וחלקה על שטח פרטי שלא נכלל באף אחת מהתכניות.



מבנים חדשים בתכנית 413/5/1 ביעוד קרקע שמחים פתוחים, תצלום אוויר אוגוסט 2023



41. לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה (הנחיה 8.11.50 מה-24.1.2001) וחוזר מנכ"ל משרד הפנים (חוזר מס' 1/04 מה-8.1.2004), בבואם לדון בתוכנית תכנון שנועדה להכשיר בנייה בלתי-חוקית, על מוסדות התכנון לתת משקל ראוי לעניין הציבורי שבהרתעה נגד עבריינות בנייה. כדברי מנכ"ל משרד הפנים, "מוסדות התכנון כולם, ובכללם הוועדה המקומית, חייבים לתת דעתם, בעת שהם דנים בתוכנית המיועדת להכשיר בדיעבד עבירות בנייה, את השיקול של אי עידוד עבריינות ולתת לו את המשקל הראוי במסגרת מכלול שיקוליהם... אישור תיקון או שינוי לתוכנית, בדיעבד, לשם הכשרת עבירות בנייה בוטות, משדר מסר שלילי לציבור ופוגע ביסוד ההרתעה שבאכיפה".

42. אך במקרה דנן המצב חמור עוד יותר שכן במקביל להכנת תכנית שתאפשר בנייה נוספת, הרבה מעבר לצורך, נבנים מספר רב של מבנים ללא היתר במקום בו לא ניתן כלל לקבל היתר או בניגוד ליעוד קרקע של תכנית בתוקף. באופן מופרך במיוחד נעשית בימים אלה בנייה של מבני מגורים פרטיים בניגוד ליעוד הקרקע בתחום התכנית שבנידון.



43. המסר כאן, הוא מסר שעובר כחוט השני בכל ההתפתחות של ההתנחלויות, המאחזים, החוות בסביבת ההתנחלות מעלה עמוס ובתחום השיפוט שנקבע לה. מרבית המבנים שנבנו במעלה עמוס נבנו ללא היתר ורק חלקם אושרו בדיעבד. יש כאן דפוס התנהגות שבז למערכת התכנון ולצורך בבנייה לפי חוק. היד הרכה של רשויות האכיפה המופנית ליהודים בלבד, רק מעצימה את הבנייה הבלתי חוקית ולמעשה מייצרת את עצמה. כך גם מערכת התכנון שמקדמת תכנית מופרכת, חסרת כל בסיס תכנוני אשר מייצרת פגיעה ממשית בסביבה האנושית שאינה יהודית ופגיעה בלתי הפיכה בסביבה הטבעית.

### אפלייה חמורה בתכנון

44. תושבי הכפר כיסאן הם במקורם משבט הת'עמרה, אשר החל להתקבע במקומות מסוימים כבר בשנות ה-40 של המאה הקודמת. בזמן הקמת ההתנחלות מעלה עמוס בשנת 1982, היו בכפר כ-30 מבני קבע. בשנת 1995 אושרה לכפר על ידי ישראל תכנית מתאר מיוחדת מס' 1625 בשטח מוגבל של 117 דונם. הסכם הביניים הגדיר חלק קטן משטח הכפר (כ-87 דונם) כשטח B אשר מרביתו נמצא בתחום התכנית. כבר בזמן הכנת התכנית ב-1995 נותרו מספר רב של מבנים מחוץ לגבולותיה כאשר הראייה התכנונית של ישראל היתה במהותה צימצום השטח הבנוי של הכפר ומניעת פיתוח ככל שניתן. מדיניות ההריסות והאכיפה שרירה וקיימת עבור תושבי כיסאן, ולמבנים בכפר כיסאן הוצאו כ-45 צווי הריסה ומתוכם נהרסו מספר מבנים גם בשנים האחרונות.

45. החל מפרברואר 2016 ועד יולי 2023 הגישה מועצת הכפר מספר גרסאות לתכנית מתאר מספר 1625/1 אשר שואפת לאפשר לתושבי הכפר תנאים לבנייה ופיתוח כחוק ובכלל זה למבנים שנבנו לפני למעלה מ-40 שנה. עד כה נערכו כ-17 מפגשים עם רשויות התכנון הישראליות בכדי לנסות ולקדם את התכנית, למרות זאת התכנית לא קודמה כלל.

46. המחדל התכנוני שמייצרות הרשויות הישראליות ובראשן המינהל האזרחי, עבור התושבים הפלסטיניים, חמור שבעתיים כאשר מקודמות אינספור תכניות להתנחלויות הישראליות, כאשר משאבי התכנון והקרקע ניתנים אך ורק לאוכלוסייה היהודית אשר הימצאותה ופיתוחה בעליל מייצרות פגיעה באוכלוסייה הפלסטינית. המקרה של התכנית שבנידון הוא דוגמה מובהקת לאפליה תכנונית והעמקת הפגיעה בתושבים הפלסטיניים באמצעות תכנון מחד ובאמצעות אכיפה או העדר אכיפה מאידך.

47. העובדה שישנם עשרות רבות של מבנים בלתי חוקיים בתחום השיפוט של מעלה עמוס, צריכה לבדה למנוע אישור וקידום של כל תכנית חדשה. אך נדמה שרשויות התכנון פועלות ככל יכולתן דווקא בכיוון ההפוך. כך שנוצר מצב שעבור ההתנחלויות ישנו תכנון והעדר אכיפה ועבור



הפלסטינים ישנה אכיפה והעדר תכנון. זהו מחדל תכנוני מביש ולפיכך נחזור ונטען את הטענות על כך שאישור התכנית שבנידון תהווה פרס לעברייני בנייה בכל המרחב של מעלה עמוס 48. **בשל ריבוי מבנים בלתי חוקיים, דרכים בלתי חוקיות והשתלטויות על אדמות מחוץ לתחום השיפוט של מעלה עמוס, אנו דורשים שתנאי לקידום התכנית יהיה הריסה של כל המבנים הבלתי חוקיים והפסקת ההשתלטות על אדמות פרטיות.**

## סיכום

49. **עבריינות הבנייה שורה כמעט בכל פינה ברחבי ההתנחלות מעלה עמוס ומאחזים ובניינים מוקמים ללא דין וללא דיין בעידוד ואף במימון גופים ציבוריים.**

50. הזילזול בחוקי התכנון והבנייה זולג גם אל מסמכי התכנית אשר נעשו כלאחר יד מבלי להקפיד על הנחיות, והן כוללות אי דיוקים. **הפגמים הטכניים אך המהותיים שיש במסמכי התכנית דורשים את תיקונם ואת הפקדתה מחדש.** פגם סטוטורי נוסף אשר דורש מהלכים מקדימים הוא הכנת תכנית לדרך אשר תהווה חיבור סטוטורי לתכנית שבנידון.

51. **הפגיעה הצפויה בפלסטינים מאישור התכנית חסרת הפרופורציה והעדר ההצדקה התכנונית באה לידי ביטוי בפוטנציאל הפגיעה בשטחים חקלאיים בתחום התכנית במובלעות ובסמוך לגבולותיה מכל עבר.** ההיסטוריה המקומית מראה שאין כלל אכיפה של הרשויות המוסמכות על השתלטות על אדמות פרטיות ומדיניות התכנון אף מעודדת השתלטות על שטחים כפי שניתן לראות במובלעות בתחום התכנית. **לפיכך בכדי למנוע את הפגיעה ראוי לבטל את התכנית לאלתר.**

52. **לתכנית אין כלל הצדקה תכנונית,** שכן התכנית הקיימת מס 413/1, יכולה להכיל בשינויים קלים את כל הפרוגרמה המוצעת בתכנית שבנידון שכן רוב רובה הוא שטחים לא מתוכננים. בהתייחסות למושכלות ראשונים בתכנון, הפגיעה הצפויה בסביבה האנושית ובסביבה הטבעית מעצם אישור תכנית זו הינה גדולה במיוחד, כך שמן הראוי לבחור פתרון תכנוני אחר אשר אינו מהווה פגיעה, קרי ביטול התכנית.

53. רשויות התכנון אליהן פונה התנגדות זו לוקחות חלק בהתעמרות בתושבים הפלסטינים במרחב באשר הם, בשל העובדה שמבנים שנבנו על ידם נבנו ללא היתר זאת כאשר מאות מבנים נבנו ללא היתר במרחב ההתנחלות מעלה עמוס. אך בניגוד למאמצים העילאיים שהרשויות עושות עבור תושבי ההתנחלויות כאשר הן מאשרות תכניות רבות המכשירות בדיעבד, אין הן עושות



דבר בעבור התושבים הפלסטיניים. התכנית המאושרת היחידה של הכפר כיסאן אושרה בשנת 1995, לפני כמעט 30 שנה ומאז התכניות שהכפר מגיש אינן מקבלות מענה ואינן מקודמות. אותה מערכת תכנון שמצהירה על עצמה כמערכת מקצועית ושיוויונית, מקדשת את הבנייה היהודית באזור, הגם שהיא בניגוד לכל חוק ובהעדר תכנית בתוקף מחד, ומונעת כל אפשרות לתושבים הפלסטיניים לבנות כחוק מאידך גיסא.

54. מן הראוי כי רשויות התכנון ישנו את דרכיהן ויפה שעה אחת קודם, ראייה ממשית לשינוי הדרך היא קבלת התנגדות זו וביטול התכנית יחד עם קידום התכנית של כיסאן שמונחת לפתחם של הרשויות כבר מספר רב של שנים.

55. מהטעמים האלה אנו דורשים דחייה מוחלטת של התכנית וביטולה.

56. אנו דורשים מהוועדה להזמין אותנו לדיון בהתנגדויות וכן לאפשר לנו להעלות טיעונים נוספים

#### במהלך הדיון

