



18.6.2024

לכבוד

לשכת התכנון המחוזית לאזור יהודה ושומרון

ועדת המשנה להתנגדויות

בדוא"ל: [planningyosh@iplan.gov.il](mailto:planningyosh@iplan.gov.il)

שלום רב,

### הנדון: התנגדות לתוכנית מס' 237/4, עלי – שכונת נוף הרים היובל

לפי סעיף 24(2) לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966, מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית שבנדון.

#### המתנגדות

1. התנגדות זאת מוגשת על ידי עמותת במקום – תכנון וזכויות אדם, שנוסדה ב-1999 במטרה לקדם את זכויות האדם בתחום התכנון המרחבי בישראל ובשטחים שנמצאים תחת שליטתה. העמותה מוכרת כגוף מקצועי ציבורי הרשאי להגיש התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבנייה [התשכ"ח-1965].
2. ההתנגדות מוגשת גם על ידי המועצה הכפרית קריות, אשר ייפתה את כוחה של עמותת במקום להגיש את ההתנגדות בשמה. הבינוי המוצע והבינוי הקיים שהתוכנית מבקשת להסדיר נמצאים בלב האדמות החקלאיות של הכפר. התוכנית תפגע בגישה לאותן האדמות וביכולת לעבד אותן. בכך היא תפגע בפרנסת בעלי האדמות ובכלכלת הכפר כולו, אשר מבוססת על חקלאות.

#### התוכנית

התוכנית מתפרסת על שטח של 350 דונם לאורך קו פרשת המים של הגבעות שבין עלי לקריות ומאפשרת להקים 414 יח"ד, לצד ייעודים נלווים למגורים, פנימייה, תיירות ואירוח כפרי. היא מבקשת להסדיר את המאחזים נוף הרים, היובל והקרן, אשר הוקמו לפני יותר מ-20 שנה, על אדמות פרטיות ועל אדמות שבהמשך הוכרזו כאדמות מדינה. בנוסף, התוכנית מבקשת להרחיב את המאחזים.

התוכנית הופקדה במקביל לשתי תוכניות הרחבה נוספות של עלי (237/5 ו-237/6), אשר ביחד מכפילות את מספר יחידות הדיור בעלי ומסדירות את שלושת המאחזים הגדולים בעלי.

#### עיקרי ההתנגדות

1. פגיעה באוכלוסייה הפלסטינית: התוכנית תחמיר את המגבלות הקיימות על גישה לשטחים החקלאיים הסמוכים למאחזים ולמובלעות שהיא מייצרת. בכך היא תחמיר את הפגיעה



- בזכות הקניין של בעלי האדמות, תאפשר את המשך ההשתלטות של מתנחלים על שטחים פרטיים ותפגע בכלכלת הכפר קריות, אשר מבוססת על חקלאות.
2. התוכנית נעדרת הצדקה תכנונית ומנוגדת לעקרונות תכנון מקובלים: בעלי קיים מלאי לא ממומש של יח"ד מאושרות שמספיק ל-24 שנים. זהו אופק תכנוני מספיק, אשר מייתר את התוכנית הפוגענית 237/4. בעוד שההצדקה לתוכנית מבוססת על תוכנית האב לצפון בנימין, שמבקשת להפוך את עלי ליישוב עירוני למחצה, התוכנית מייצרת מבנה אנטי-עירוני - פיתוח מתפשט, מקוטע, וצפיפות נמוכה.
3. התוכנית מהווה פרס לעברייני בנייה ופוגעת פגיעה קשה בשלטון החוק: התוכנית מסדירה בנייה בלתי חוקית שבוצעה בנסיבות מחמירות. אישורה של התוכנית, במקביל לתוכנית נוספת בעלי שמסדירה בנייה בלתי חוקית נרחבת (237/6), משדר מסר חזק שעבריינות בנייה משתלמת ובכך מערער את שלטון החוק.

### פגיעה באוכלוסייה הפלסטינית

1. בשנות התשעים הוקמו שני מאחזים בלב האדמות החקלאיות בין עלי לקריות – נוף הרים (1995) והיובל (1998). מאז הקמתם, בעלי האדמות הסמוכות למאחזים מורשים להגיע אליהן רק בכפוף לתיאום עם הצבא ותחת אבטחה<sup>1</sup>. הגישה לאדמות אפשרית רק 3 ימים בשנה, מה שמגביל את סוג הגידולים שניתן לגדל באדמות, את יבולם ואת היכולת לקצור אותן. בעלי אדמות נאלצו לעבור מגידולים מגוונים, הדורשים עיבוד אינטנסיבי, לגידול בלעדי של עצי זית, שדורשים עיבוד אקסטנסיבי. אך גם עבור עצי הזית, הימים הבודדים שניתן לחקלאים לגשת אליהם אינה מספיקה כדי לעבד את הקרקע וגם הקטיף נערך לעיתים בלחץ, בשל החשש לעימות עם מתנחלים המתנגדים לנוכחותם במקום.
2. הפגיעה בזכויות הקנייניות של בעלי האדמות כתוצאה מהקמת המאחזים לא מסתכמת בהגבלת הגישה אל אדמותיהם והיכולת להפיק ממנה תועלת, אלא כוללת גם הזרמת ביוב ממאחז היובל<sup>2</sup>, עקירת עצי זית והשתלטות על אדמות פרטיות. המאחזים הוקמו על שטחים שבהמשך הוכרזו על רובן כאדמות ציבור, אך מבנים רבים וכבישים נבנו על שטחים פרטיים שלא ניתן היה להכריז עליהם כאדמות ציבור. אף על פי שהוצאו נגדם צווים לפני יותר מעשרים שנה, הצווים טרם מומשו. יתר על כן, מתנחלים השתלטו בשנים האחרונות על אדמות פרטיות בוואדי שבין היובל לנוף הרים. מוקד ההשתלטות הוא מעין ששימש להשקיה ונהפך לבריכת שכשוך. מסביבו נבנו פינות ישיבה ובחלקות סמוכות נשתלו כרמים<sup>3</sup>. דרכי גישה אל האתר נפרצו מנוף הרים וממאחז היובל דרך שטחים פרטיים. כל זאת מעיד על הקשר הישיר בין המאחזים המיועדים להסדרה לפלישות לשטחים פרטיים.
3. התוכנית, אשר מאמצת כמעט אחד לאחד את הפיתוח הפרטיזני של המאחזים, תרחיב את המגבלות הקיימות על גישה לשטחים החקלאיים מסביב למאחזים ולמובלעות שהיא מייצרת ותיתן רוח גבית להמשך ההשתלטות על אדמות פרטיות. בקצה המערבי התוכנית

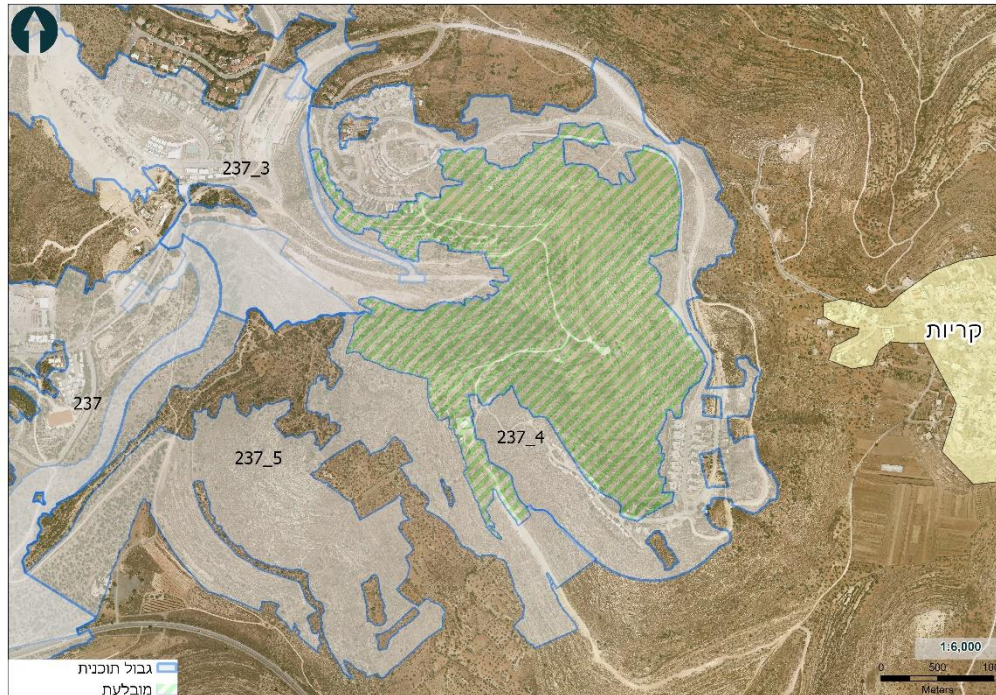
<sup>1</sup> מאז ה-7.10.2023 הגישה לאדמות בסביבת ההתנחלויות אסורה לחלוטין.

<sup>2</sup> ראו את דברי נציגת קמ"ט איכות הסביבה בישיבת ועדת המשנה להתיישבות מתאריך 27.10.2021, אשר נזפה קשות בנציגי עלי על הזרמה חוזרת ונשנית של ביוב ממאחז היובל, שאינו מחובר למערכת הביוב, אל אדמות פרטיות.

<sup>3</sup> לבנייה הבלתי חוקית במקום הוצא צו הפסקת עבודה שמספרו ש-095/22.



תתחבר לכביש משכונת אלירז (תוכנית 237/5) ובכך התוכניות יכלאו לגמרי מאות דונמים של אדמות פרטיות בין נווה שוהם למאחזים (ראו את מפה מס' 1). מכיוון שהתוכנית לא מייצרת את המובלעת הזאת לבדה, היא אפילו לא מוגדרת בה כמובלעת ואינה זוכה לו להגנות הפורמאליות המעטות שמציעה התוכנית למובלעות האחרות בתחומה. בנוסף, במקום לשמור על מרחק של לפחות 50 מטרים בין הגדר לבתים, התוכנית מציעה להסתמך על מכ"מים שיוצבו בגבולות התוכנית. השימוש במכ"מים יביא ליצירה של שב"מ בפועל שהגבולות שלו לא מוגדרים בתוכנית או בצו וככל הנראה ייקבעו על ידי הגורמים בשטח.



מפה מס' 1: המובלעת שנוצרת בין תוכניות 237/3, 237/4 ו-237/5

4. ניתוק תושבי קריות מאדמותיהם והפיכתן בפועל לחלק משטח ההתנחלות מאפשר לגורמים עברייניים להמשיך בהשתלטות עליהן. לא רק זאת, אלא שהאחרונים מקבלים רוח גבית מהתוכנית, שמכשירה בנייה בלתי חוקית בהיקף נרחב ומתעלמת מהבינוי הבלתי חוקי בשטחים הפרטיים הצמודים לגבולות התוכנית ובמובלעות. התוכנית אמנם מסמנת להריסה 4 מבנים שחלק מהם נמצא בתחום התוכנית וחלק בשטח פרטי, אך מתעלמת מבינוי נרחב על שטח פרטי בצמוד לגבולות התוכנית ובמובלעות. בינוי זה כולל 11 מבני קבע ו-4 קרוואנים, כבישים, חלק מהשצ"פ בת.ש 3134 והבינוי מסביב למעין שהוזכר לעיל. כך נוצר מצב שהבינוי הבלתי חוקי ימשיך להיות חלק מהשכונות שיוסדרו. הבתים יוכלו ליהנות מהשירותים והתשתיות של השכונה ותושבי השכונה יוכלו להשתמש בכבישים ובגינות שנבנו על שטח פרטי. התוכנית אמנם מורה על גידורן של המובלעות כתנאי להוצאת היתרים בתחום התוכנית, אך לאור העובדה שיש בהן מבני קבע, שנגדם יש צווים לא ממומשים בני יותר מ-20 שנה, ניתן להניח בביטחון שהוראות התוכנית לא יבוצעו. על כך יש להוסיף את העובדה כי קיימות ראיות לכך שמועצה אזורית מטה בנימין, שאחראית



להוצאת היתרים בתחום התוכנית, בעצמה הייתה מעורבת לכאורה בבנייה בלתי חוקית במאחז היובל ובהוצאת היתרים פיקטיביים במאחזים אחרים בתחומה<sup>4</sup>. גם לגבי הבינוי הלא חוקי הצמוד לתוכנית ניתן להניח בביטחון שהצווים, שרובם הוצאו לפני יותר מ-20, לעולם לא ימומשו.

5. מוסדות התכנון אינם יכולים להתעלם מהבינוי הבלתי חוקי על שטחים פרטיים שקשור הדוקות לתוכנית שהוא מקדם. ועדת המשנה להתיישבות הייתה יכולה לכל הפחות להוסיף הוראות המתייחסות לבינוי זה, על מנת להבטיח שבעליהם לא יצאו נשכרים מהתוכנית. כך למשל, בתוכנית 210/8/1 למתתיהו מזרח נקבעו ההוראות הבאות ביחס למובלעות, אשר אינן מהוות חלק משטח התוכנית:

9. מובלעות:
- השטח התחום בקו כחול עבה הינו שטח למובלעות אשר אינן בבעלות מדינה או בניהול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ואינן מהוות חלק משטח התכנית.
- 9.1 בכל מקום שנעשתה בניה או שינוי בתכנית בתחום המובלעת – יפונה השטח מכל המבנים, חומרי הבניה וכל פסולת אחרת ויכוסה באדמת גן בעובי 40 ס"מ, על פי הנחיות מת"ע או ועדת המשנה שלה.
  - 9.2 השטח יגודר בגדר על פי הנחיות מת"ע.
  - 9.3 תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעות מדרך או משטח ציבורי פתוח הכולל גם/או בין היתר זכות מעבר לרכב.
  - 9.4 תמיכת הקרקע של המובלעות תהיה בקיר תומך אשר יבוצע ע"י היזם המפתח בצמידות למובלעות וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבניה.
  - 9.5 תנאי למתן היתר בניה במבנים הצמודים למובלעות יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי המובלעות הסמוכות, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.
  - 9.6 תנאי למתן תוקף לתכנית הינו ביצוע כל המפורט בסעיף זה לעיל, בהתאם לאישור מת"ע.

בשונה מההוראות בתוכנית 237/4, במתתיהו מזרח נדרש פינוי של הבינוי הלא חוקי במובלעות וההוראות ביחס למובלעות הוגדרו כתנאי למתן תוקף לתוכנית.

6. אישור התוכנית יגרום לפגיעה בלתי מידתית בפלסטינים שקרקעותיהם מושפעות מהתוכנית. היקף הפגיעה יגרום בתורו לפגיעה קשה בכלכלת הכפר קריות, המבוססת על חקלאות.

7. לאור האמור לעיל, אנו קוראים לוועדה לדחות את התוכנית.

### התוכנית נעדרת הצדקה תכנונית ומנוגדת לעקרונות תכנון מקובלים

8. חוסר המידתיות של הפגיעה בתושבי קריות נובעת, בין היתר, מהעובדה שהתוכנית נעדרת הצדקה תכנונית. בעלי יש 1,248 יח"ד מאושרות – 620 בתוכנית 237 ו-628 בתוכנית 237/3. מתוך אותן יח"ד, 696 יח"ד טרם נבנו. נכון לאוגוסט 2023, החלה בנייתן של 96 יח"ד בתוכנית 237/3.

<sup>4</sup> ראו: בג"צ 9113/18 עמותת ש.ע.ל – שלום עכשיו לישראל מפעלים חינוכיים נ' היועץ המשפטי לממשלה; בג"צ 2368/18 עמותת ש.ע.ל – שלום עכשיו לישראל מפעלים חינוכיים ואח' נ' מפקדת כוחות צה"ל בגדה המערבית ואח'; שלום עכשיו. קומבינת המאחזים: מנגנון ההונאה הסודי של ארגוני המתנחלים נחשף. ינואר 2017. [https://peacenow.org.il/wp-content/uploads/2020/11/TheCombina\\_Heb1.pdf](https://peacenow.org.il/wp-content/uploads/2020/11/TheCombina_Heb1.pdf). בתאריך 9.5.2024 ניתן פס"ד בעתירה 2368/18 שמורה למשטרה לפתוח בחקירה נגד מ.א. מטה בנימין בחשד למעורבות בבנייה בלתי חוקית במאחז היובל.



9. לפי נתוני הלמ"ס, גודל משק בית ממוצע בעלי הוא 4.1<sup>5</sup>, כך שהמלאי הלא ממומש מספיק ל-2,854 בני אדם. בין השנים 2013-2023 אוכלוסיית עלי גדלה בסה"כ 1,180 בני אדם<sup>6</sup>, מכאן שמלאי יחידות הדיור הקיים מספיק כדי לענות על צרכי גידול האוכלוסייה של עלי ל-24 שנים. טווח זה מהווה אופק תכנוני מספיק כדי ליתר את תוכנית 237/4 הפוגענית.
10. מפרוטוקול ישיבת ועדת המשנה להתיישבות ב-26.6.2023 בנושא תוכניות ההרחבה של עלי, בהן תוכנית 237/4, ניתן ללמוד שההצדקה התכנונית לתוכניות הללו מבוססת על תוכנית האב לצפון בנימין, תוכנית לא סטטוטורית שנמצאת בתהליך עדכון. תוכנית האב מבקשת להפוך את עלי ליישוב עירוני למחצה, עם 7,500 יח"ד, פי שש ממספר יחידות הדיור המאושרות כיום. היעד הזה, שמנותק מקצב גידול האוכלוסייה של עלי והשטחים הזמינים לבינוי, היווה עבור הוועדה הצדקה להפקדה של שלוש תוכניות הרחבה (237/4, 237/5 ו-237/6), שביחד מייצרות 1,411 יח"ד, יותר ממספר יח"ד המאושרות כיום. התוכניות מייצרות מלאי תכנוני ל-49 שנים, לפני שמוצה המלאי הקיים, שכאמור מספיק ל-24 שנים.
11. יתר על כן, תוכנית 237/4 אינה מתיישבת עם האופי העירוני למחצה שתוכנית האב מבקשת ליצור עבור עלי. התוכנית מייצרת מבנה אנטי-עירוני, עם פיתוח מתפשט ומקוטע, וצפיפות נמוכה. המאחז נוף הרים אמנם חולק גבול משותף עם שטח שיועד בשנים האחרונות לפיתוח, אך לא ניתן לראות בתוכנית כצמודת דופן באופן מהותי. היא מתווה פיתוח של מקבצי בינוי מנותקים לאורך כביש באורך שני קילומטרים, כאשר רוב הבינוי מבוסס על המצב הקיים. הקיטוע המרחבי שנובע ממעבר הכביש בין שטחים פרטיים מייצר מרחקי הליכה גדולים בין חלקי "השכונה" והפיתוח הלינארי במסגרת גבולות תוכנית צרים אינו מאפשר לייצר מרכז, למעט בנוף הרים. כן ראוי לציין שאופן הפיתוח הזה מייקר משמעותית את עלות פריסת התשתיות בשכונה. בבואה להסדיר כמה שיותר מהבינוי הקיים במאחזים, התוכנית מאמצת את ההיגיון המנחה של מקימיהם. מיקום המאחזים והמבנה שלהם מצביעים על כך שההיגיון המנחה שלהם לא היה תכנוני, אלא הרצון להשתלט על כמה שיותר שטח ולחצוץ בין הכפר קריות לאדמותיו החקלאיות.
12. לבסוף, התוכנית מייצרת צפיפות נטו וברוטו נמוכה, שביחד עם המבנה האנטי-עירוני של "השכונה", אינה מאפשרת לפתח אופי עירוני למחצה. צפיפות הנטו היא 4.2 וצפיפות הברוטו היא 1.4.
13. לאור העדר ההצדקה לתוכנית ועמידתה בניגוד לעקרונות תכנון מקובלים, אנו קוראים לוועדה לדחות אותה.

### **התוכנית מהווה פרס לעברייני בנייה ופוגעת פגיעה קשה בשלטון החוק**

14. מטרתה העיקרית של התוכנית היא הכשרה בדיעבד של בנייה לא-חוקית רחבת היקף שהחלה לפני כ-25 שנה. מדובר בעשרות מבני קבע ומבנים יבילים, מגרשי ספורט, וכבישים שנבנו בניגוד גמור להוראות התוכנית התקפה S/15, חלקם על שטח פרטי ואחרים על אדמות שרק שנים מאוחר יותר הוכרזו כאדמות ציבור. מתוך כל אלה, התוכנית מסמנת להריסה רק שלושה מבני קבע, שחלק ניכר מהם נמצא על שטח פרטי, ואת המבנים היבילים

<sup>5</sup> למ"ס. אוכלוסייה ומשקי בית לפי יישוב - אומדן מפקד האוכלוסין 2022.

<sup>6</sup> למ"ס. יישובים בישראל - קובצי היישובים.



שנמצאים בתחום התוכנית. כמו כן, התוכנית מתבססת על מערך הדרכים הקיים (למעט בחלק הבנוי על אדמות פרטיות) והפיתוח החדש רק משתלב בו. כלומר, התוכנית מאמצת את דפוס הפיתוח הבלתי חוקי ומעבה אותו באמצעות בינוי חדש. הרצון להכשיר את הבינוי הקיים ניכר גם מכך שהתוכנית מתעלמת מהבינוי הבלתי חוקי הצמוד לגבולות התוכנית ובמובלעות, ובכך מאפשרת לו להמשיך לתפקד כחלק מהמאחז המוסדר.

15. 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. יתרה מזו, לעיתים קרובות, בלחץ העובדות המוגמרות, מאשרים מוסדות התכנון תיקונים ושינויים, שלא עולים בקנה אחד עם עקרונות התכנון הראוי, ושלא היו מתאשרים מלכתחילה. בכך ניתן עידוד לעבריינות וחוטאים יוצאים נשכרים [...] במסגרת דיון במוסדות התכנון בתוכנית מסוג זה מוטלת חובה על מוסדות התכנון ליתן דעתם לנסיבות שהובילו לבקשה הנדונה ולתכליתה ולתת את המשקל הראוי, בין היתר, לאינטרס הציבורי המובהק שאבי-עידוד עבריינות כאמור. במסגרת זו יש כמובן לתת את הדעת, בין היתר, לחומרת העבירה, להיקפה ולהתנהגות העברייין ביחס לעבירה בה מדובר" (ההדגשה במקור).

16. כמובן, עצם קיומה של בנייה בלתי-חוקית אינו צריך לחסום את שעריהם של מוסדות התכנון. במקום שיש לכך הצדקה תכנונית, מוסדות התכנון רשאים לאשר תוכנית אף אם זו מכשירה בדיעבד בנייה שבוצעה בלי היתרים.

17. מהחלטותיהם של מוסדות תכנון בישראל בעניין תוכניות לגליזציה, ומפסיקות בתי המשפט<sup>7</sup>, עולה כי מוסדות התכנון צריכים לשקול את השיקולים הבאים בבואם להחליט האם קיים אינטרס ציבורי לדחות את התוכנית, על מנת להרתיע עבריינות בנייה: (1) היקף עבירות הבנייה שבוצעו; (2) טיב עבירות הבנייה ומהותן; (3) זהותו של הגורם שביצע את העבירות; (4) האם העבירות בוצעו על רקע נסיבות יוצאות דופן של מצוקת דיור אישית; (5) האם קיימת הצדקה תכנונית לתוכנית; (6) האם ננקטו הליכים פליליים נגד העבריינים ומה הייתה תוצאתם.

18. במקרה דנן מדובר בעבירות בנייה רחבות היקף, כאשר עשרות מבנים ותשתיות ציבוריות נבנו ללא היתר ובניגוד מוחלט לתוכנית S/15 שחלה במקום. לא רק זאת, אלא שחלק מהבינוי נעשה גם לאחר שהוצאו לו צווי הריסה וחלק בניגוד לצו של בית המשפט העליון<sup>8</sup>,

<sup>7</sup> ראו למשל את עת"מ (ת"א) 4145-11-11 אלעד ישראל מגורים בע"מ נ' וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובנייה. פסק דין מיום 13.5.2013 ואת עע"מ 65/13 הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה נ' נאות מזרחי בע"מ. פסק דין מיום 7.7.2013.

<sup>8</sup> ראו בג"צ 9051/05 תנועת "שלום עכשיו" – ש.ע.ל מפעלים חינוכיים ואח' נ' שר הביטחון ואח'. פסק דין מיום 20.8.2014 ואת בג"צ 2368/18 עמותת ש.ע.ל – שלום עכשיו לישראל מפעלים חינוכיים ואח' נ' מפקדת כוחות צה"ל בגדה המערבית ואח'. פסק דין מיום 9.5.2024.



- תוך זלזול בוטה ברשויות החוק. מאמצי המתנחלים להעמיד את הרשויות בפני עובדות מוגמרות המשיכו גם לאחר שהמדינה הודיעה ב-10.1.2010 על כוונתה להכשיר את מאחז היובל בעקבות עתירה 9051/05 של תנועת "שלום עכשיו". לפי עתירה 2368/18 של "שלום עכשיו", בשנת 2016 החלו להיבנות במאחז היובל 14 מבני קבע, חלקם דו-משפחתיים.
19. מקורות שונים מלמדים כי בנינוי הלא חוקי במאחזים מושאי התוכנית היו מעורבים הן רשויות ציבוריות והן גורמים פרטיים שפועלים למטרות רווח. לפי דו"ח שפיגל, שפורסם ב-2007, בבנייה הבלתי חוקית בעלי כולה היו מעורבים משרד הבינוי והשיכון, חברת בנה ביתך וחברת בר אמנה (עמ' 152).<sup>9</sup> בנוסף, בעתירה 9113/18 של "שלום עכשיו" הובאו הוכחות למעורבות לכאורה של תנועת אמנה בבנייה בלתי חוקית במאחז היובל. בעתירה 2368/18 הובאו ראיות למעורבות לכאורה של מועצה אזורית מטה בנימין בבנייה בלתי חוקית של תשתיות באותו המאחז. בתאריך 9.5.2024 אף ניתן פס"ד בעתירה זו, שהורה למשטרה לפתוח בחקירה נגד המועצה האזורית בגין חשדות אלו. יש לציין כי המועצה האזורית היא זו שהגישה את התוכנית להסדרת המאחזים שהיא לכאורה הייתה מעורבת בהקמתם בניגוד לחוק.
20. באשר לפרמטר הרביעי, לא ניתן לקבוע אם האם הבינוי נעשה בשל מצוקת דיוור, אבל בכל אופן, למיטב ידיעתנו לא נטען בשום מקום כי הבנייה נעשתה בשל מניע זה. גם מיקום המאחזים המנותק ודפוס הפיתוח המשתלט מלמדים כי המניעים לבינוי הם אידאולוגיים.
21. יתר על כן, במקרה דנן לא מתקיים הגיון תכנוני שיכול להצדיק את ההסדרה של הבינוי הבלתי חוקי. כפי שתואר לעיל, בעלי ישנו מלא תכנוני שמספיק לענות על צרכי גידול האוכלוסייה ל-24 שנים קדימה. בנוסף, התוכנית אינה עומדת בעקרונות תכנון ראויים. היא מייצרת פיתוח מתפשט, שפוגע בזכויות הקנייניות של בעלי האדמות הסמוכות וכל מטרתו להשתלט על כמה שיותר שטח. הוא מצריך השקעה ציבורית משמעותית בתשתיות ואינו מאפשר לייצר מרקם יישובי ושכונתי הגיוני.
22. על אף כל זאת, כפי שעולה בפרוטוקול הדיון להפקדה של התוכנית, ועדת המשנה להתיישבות לא מצאה לנכון לתת את דעתה על כך שמדובר בתוכנית להכשרה של בנייה בלתי חוקית רחבת היקף. התעלמות הרשויות מעבירות הבנייה שבוצעו במאחזים הנדונים ניכרת גם מהעובדה שעד כה לא ננקטו עד כה הליכים משפטיים נגד המעורבים בה. רק ב-9.5.2024, כשלושה שבועות לאחר פרסום ההפקדה של התוכנית, בג"צ הורה למשטרה לפתוח בחקירה נגד המועצה האזורית בנימין בגין חשד למעורבות בבנייה בלתי חוקית במאחז היובל.
23. לאור היקף עבירות הבנייה, חומרתן, מעורבותם של שלל גורמים בהן, העדר הצדקה תכנונית להסדרתן והתעלמות הרשויות מהן, יש לקבוע כי אישור התוכנית יפגע פגיעה קשה בשלטון החוק וייתן רוח גבית לעבריינים להמשיך להשתלט על אדמות ציבור ועל אדמות פרטיות של התושבים הפלסטינים המוגנים. בנסיבות אלו האינטרס הציבורי של הרתעת עבריינות בנייה מחייב לדחות את התוכנית.

<sup>9</sup> [https://peacenow.org.il/wp-content/uploads/2010/09/Spiegel\\_Report.pdf](https://peacenow.org.il/wp-content/uploads/2010/09/Spiegel_Report.pdf)



## סיכום

24. החלטת ועדת המשנה להתיישבות להפקיד את התוכנית גורמת לפגיעה קשה בזכויות הקנייניות של פרטים, בכלכלה של כפר של 3,000 תושבים ובשלטון החוק. על מנת להכשיר עבירות בנייה נרחבות וחמורות במיוחד, הוועדה אישרה תוכנית שמנתקת לחלוטין את תושבי הכפר ממאות דונמים של אדמותיהם החקלאיות וגורמת להרחקתם מהאדמות הסמוכות לגבול התוכנית. בכך היא מקבעת מצב בלתי פורמלי שנוצר בעקבות הבנייה הבלתי חוקית ואף מייצרת מגבלות חדשות. היקף השטחים החקלאיים המושפעים ממגבלות אלה ישפיע בהכרח על כלכלת הכפר, אשר מבוססת על חקלאות. אדישות הוועדה לזכויות הקנייניות של התושבים הפלסטינים ולטובתם ניכרת גם מהעדר ההתייחסות שלה לבינוי הלא חוקי על קרקע פרטית שצמוד לגבולות התוכנית ולחשד הסביר שניתוק בעלי הקרקעות מאדמותיהם יסייע לגורמים עבריינים בהשתלטות עליהם. בהחלטת הוועדה בעצם מסייעת להגשמת המטרות האידאולוגיות הפסולות של המאחזים – השתלטות על שטחים נרחבים והרחקת האוכלוסייה הפלסטינית מהם.
25. הפגיעה הזאת אינה מידתית, בין היתר משום שהתוכנית נעדרת כל הצדקה תכנונית ומנוגדת לעקרונות תכנון ראויים. לעלי יש מלאי תכנוני לא ממומש שעונה על צרכי גידול האוכלוסייה ל-24 שנים, מה שמהווה אופק תכנוני מספיק בהחלט ומייתר את אישורה של התוכנית הפוגענית הזאת. כמו כן, אופייה האנטי-עירוני של התוכנית אינו מתיישב עם המסגרת הרעיונית ששימשה להצדקתה – היעד של הפיכת עלי ליישוב עירוני למחצה. מכאן ניתן להסיק שההבנה של הוועדה ומגישי התוכנית של עירוניות למחצה מסתכם במספר יחידות דיור גבוה יותר ובהתפרסות על שטחים נרחבים, במקום מבנה עירוני יעיל וחסכוני, מרקם מתפקד ויצירה של עוגנים כלכליים לרשות.
26. עצם קיומו של הבינוי הבלתי חוקי במאחזים אינו מחייב את הכשרתו, בטח שלא כאשר המחירים של זה כל כך יקרים. בעוד שלא צריך לפסול על הסף כל הכשרה של בנייה בלתי חוקית, הנסיבות החמורות במיוחד של הקמת המאחזים מושאי התוכנית, מאפייני התוכנית עצמה והגשתן של תוכניות דומות במקביל, מובילים למסקנה שאישור התוכנית יפגע בהרתעה של עברייני בנייה ויערער את שלטון החוק.
27. לאור כל זאת, יש לדחות את התוכנית בכללותה.

בברכה,

אסף פלד

מתכנן ערים

עמותת במקום – תכנון וזכויות אדם (ע"ר)