



21.2.2024

לכבוד

מועצת התכנון העליונה

וועדת המשנה להתנגדויות, המנהל האזרחי, בית אל

באמצעות דוא"ל planningyosh@iplan.gov.il

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מפורטת מספר 227/9 שכונת הדייר בכפר אדומים

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).

א.2. התכנית

2. התכנית שבנדון מיועדת לשכונת מגורים בשטח של כ-120 דונם. היא מהווה שינוי לתכנית המתאר הגלילית המנדטורית של מחוז ירושלים תכנית RJ/5 ומציעה לשנות את ייעוד הקרקע Judea Desert Zone בתכנית התקפה. כמו כן התכנית משנה את תכנית מתאר 227 שבה ייעוד הקרקע העיקרי הוא שטח שייעודו יקבע בעתיד וכן חלק מדרך צרה שרוחבה בתכנית הוא לכל היותר 10 מטרים בניגוד למה שמוצג במצב המאושר. התכנית משנה גם את תכנית מספר 227/24/1 ואת הדרך שבה כאשר רוחבה של הדרך הוא לכל היותר 11.5 מטרים ולא 18 מטרים כפי שמציג התשריט במצב המאושר.

3. התכנית משנה את המצב המאושר ומנסה להתאים אותו למצב הקיים הבלתי חוקי שבו נבנו בתי מגורים, מרכז נופש וספורט וכן נסללו דרכים והוקמו מבנים שונים בניגוד לתכניות התקפות. התכנית מסמנת אזורים המיועדים למגורים, למבנים ומוסדות ציבור, לשטחים פתוחים מסוגים שונים, ספורט ונופש ולדרכים וחניונים. בסך הכל מיועדת התכנית כ-27 דונם מההווים כ-22.85% משטחה למגורים. השטח הציבורי הפתוח ושטחים פתוחים נוספים מהווים כ-47.5 דונם (כ-39% משטח התכנית), דרכים וחניונים בשטח של כ-32 דונם (כ-26%) שטח לספורט ונופש (מעל 9 דונם) ושטח למבנים ומוסדות ציבור (מעל 4 דונם).



4. ראוי לומר כבר עתה כי התכנית מוצגת כתכנית חדשה אך למעשה היא תכנית הסדרה של בניה בלתי חוקית שנעשתה בניגוד לחוקי התכנון והבנייה והחלה כבר לפני 25 שנים ומעולם לא נעשתה אכיפה כנגד הבנייה הבלתי חוקית. חלק מהבנייה נעשתה על ידי אנשים פרטיים שבנו בתי מידות וחלק מהבנייה נעשתה, ככל הנראה, על ידי גופים ציבוריים ובמימון כספי ציבור כמו למשל, מבני ציבור, בריכת שחייה ומתקני ספורט.

ב. עיקרי הטענות

1. טענת סף - פגמים במסמכי התכנית
2. עצירה של המשך הדפוס של הסדרה של בנייה בלתי חוקית בכפר אדומים וגרורותיה

ג. פגמים במסמכי התכנית

למרות שהתכנית הופקדה מחדש בשל הפגמים המהותיים שהיו בגרסתה הראשונה, נדמה שלא היתה התייחסות מספקת לכל הפגמים במסמכי התכנית וחוסר המקצועיות הגובל בזלזול דורש, שוב, תיקון נוסף של מסמכי התכנית. נמנה חלק מהפגמים שוב ונציין פגמים נוספים שעולים מתוך בדיקה מעמיקה של מסמכי התכנית.

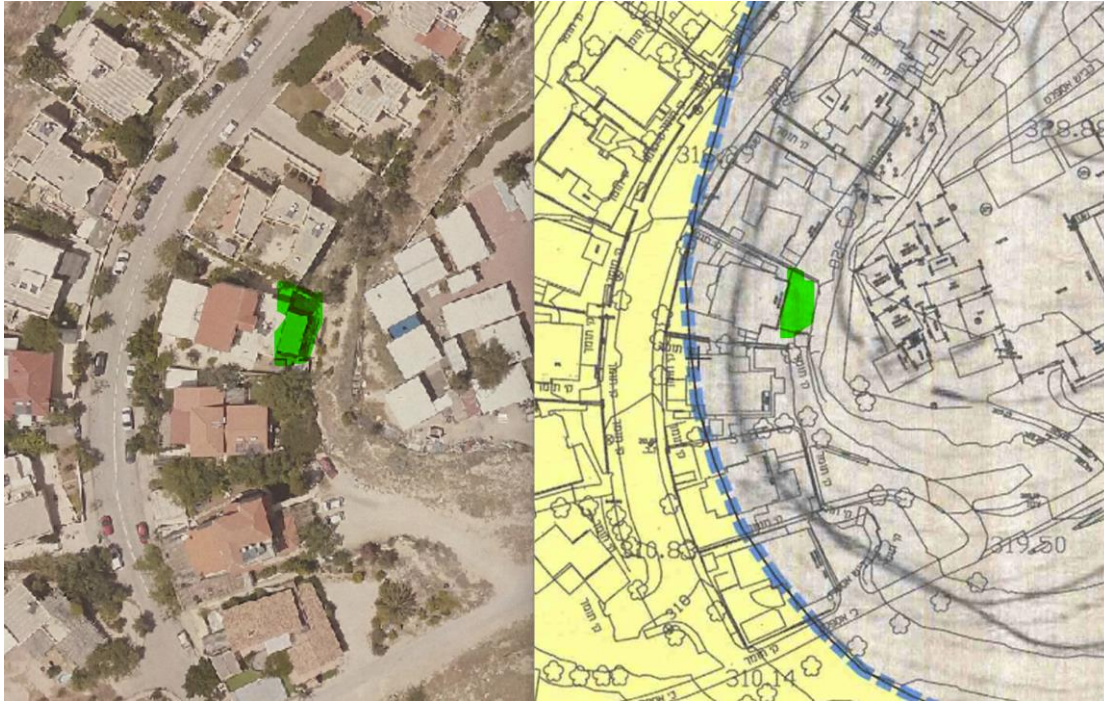
פגמים במפת המדידה

5. התכנית הופקדה בדצמבר 2023 כך שלמעשה על פי דרישות לשכת התכנון מפת המדידה צריכה להיות מעודכנת לחודש יוני 2023 אך על פי חתימת המודד היא מעודכנת לפברואר 2023. לפיכך היא אינה עונה על הדרישות של לשכת התכנון שתכנית מדידה המשמשת רקע לתשריט תהיה מעודכנת לכל היותר חצי שנה לפני הפקדת התכנית.
6. באופן מובהק ניתן לומר שמבחינת מפת המדידה וצילומי אורטופוטו מאוחרים נראה שמפת המדידה לא עודכנה כלל והיא לכל המאוחר מעודכנת לחודש מאי 2023 על פי מספר סימנים כמו למשל מבנה המופיע באורטופוטו מתאריך 15.5.2023 אך אינו מופיע במפת המדידה (כפי שניתן לראות במפה המצורפת כאן אשר מראה את תשריט המצב המאושר מימין ולצידה את האורטופוטו ממאי 2023). לו מפת המדידה היתה מעודכנת לחודש יוני 2023, חצי שנה לפני הפקדת התכנית, ניתן היה לראות בה את המבנה אשר מופיע באורטופוטו. ישנם סימנים נוספים המראים כי מפת המדידה אינה מעודכנת, אך לצורך העניין נתמקד בדוגמא זו בלבד.



אורטופוטו מעודכן ל-15.5.2023

תשריט מצב מאושר על גבי מפת המדידה



7. כפי שהערנו בעבר, מפת המדידה אינה עונה על ההנחיות למתכנן של לשכת התכנון המרכזית אשר קובעות¹ 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 מעל 120 דונם אך רוחב הרצועה של המדידה אינו 100 מטר מעבר לקו הכחול שלה וישנם מקומות, כמו למשל הפינה הצפון מערבית של התשריט, שם רוחב הרצועה מעבר לקו הכחול קרוב ל-0. השוליים המערביים והמזרחיים של המפת המדידה בגבול התכנית אף הם צרים מרוחב של 100 מטר כפי שנדרש.

פגמים במצב המאושר

8. המצב המאושר מוסר מידע לא נכון לגבי ייעוד הקרקע של דרך מספר 1 ומציין כי רוחבה, על פי המצב המאושר בתכנית 227 ובתכנית 227/24/1 הוא 18 מטרים, אך לא כך הוא. רוחב הדרך בתכנית מספר 227 הוא לא יותר מאשר 10 מטרים ובחלק שבו חלה תכנית מספר 227/24/1 רוחב הדרך הוא לכל היותר 11.5 מטר. כך שלמעשה חוסר הדיוק הזה מייצר מצג שווא ומידע מוטעה לגבי חלק מייעודי הקרקע, שטחם והאחוז שלהם בשטח התכנית במצב המאושר.

¹ הנחיות למתכנן להכנת תכנית מתאר ותכנית מפורטת עמוד 22, פרק 2 סעיף 1.2.



9. ייעוד הקרקע שטח שייעודו יקבע בעתיד כפי שהוא מופיע בתכנית 227, מופיע במצב המאושר באופן לא מדויק ואינו תואם את המקרא. נדמה שהחלק הזה שבתשריט של ייעוד קרקע ששטחו יקבע בעתיד, נסרק מהתשריט של תכנית מס' 227 והשתל בתשריט, הסריקה כוללת קווי טופוגרפיה וסימנים נוספים שאינם ברורים ואינם קריאים ובוודאי שאינם מוסיפים בהירות למצב המאושר.

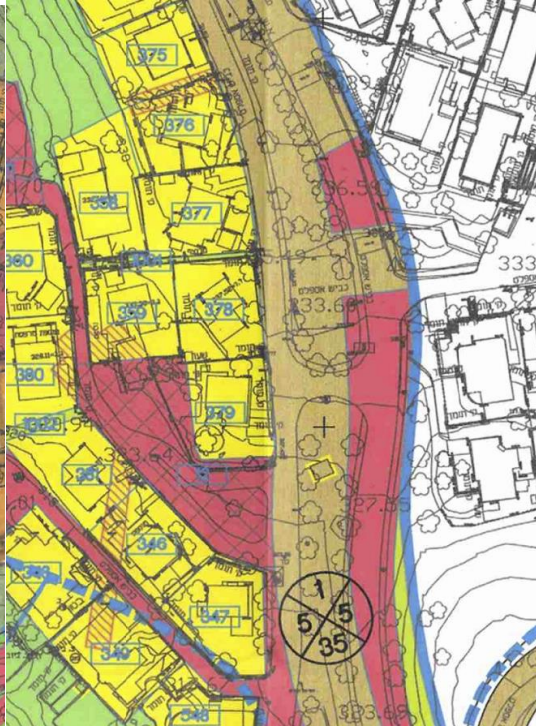
פגמים במצב המוצע בתשריט

10. ישנן אי התאמות ומידע לא מדויק בנוגע לייעודי הקרקע במצב המוצע לעומת המצב המאושר. כך למשל במקטע מהתכנית באיזור דרך מס' 1 (ראו להלן גזירות מהתשריט) מסומן חלק מהדרך בייעוד קרקע של דרך מאושרת אך למעשה חלק מייעוד הקרקע במצב המאושר אינו דרך מאושרת אלא ייעוד קרקע למגורים. באופן דומה ייעוד הקרקע במצב המוצע שהוא דרך מוצעת אמור להיות בחלקו בייעוד קרקע של דרך מאושרת ולא כפי שמסומן בתשריט. יש להניח כי האחוזים בטבלת ייעודי הקרקע המופיעים בתשריט ובהוראות התכנית, אינם נכונים וראוי לתקנם בהתאמה.

מצב מאושר



מצב מוצע





11. לפיכך נדרש עדכון של מפת המדידה כך שתענה להנחיות של לשכת התכנון בנוגע לרוחב הרצועה במפת המדידה, בעדכון של מפת המדידה. בנוסף יש צורך לתקן את הפגמים במצב המאושר. כמו כן ישנן טעויות במצב המוצע שראוי לתקנו וכן לתקן את הטבלאות בתשריט ובהוראות התכנית אשר מציגות את האחוזים של ייעודי הקרקע באופן שגוי.

12. לאחר תיקון מסמכי התכנית יש צורך להפקידה מחדש.

דפוס של אישור בדיעבד של בנייה לא חוקית

13. באופן סדרתי ומתמשך ניתן לומר שחלק ניכר ממאות הבתים שנבנו בכפר אדומים, באלון, בנופי פרת ובכל המאחזים והמבנים בסביבתה, נבנו בניגוד לחוק וללא תכנית בתוקף. שכונת הדיר אינה יוצאת מן הכלל. יחד עם זאת ובעיקר על רקע הטענות החוזרות ונישנות של תושבי כפר אדומים כנגד הבנייה הבלתי חוקית של התושבים הבדואים שחיים עשרות רבות של שנים במרחב, טרם הקמתה של כפר אדומים, מן הראוי להתייחס בחומרה רבה יותר לאישור בדיעבד של עשרות מבנים שנבנו לפני עשרות שנים. בכדי לעמוד על אופי עברייני של יישוב שלם בסיוע המועצה האיזורית בנימין הידועה לשמצה וכן במימון בנייה ופעולות על הקרקע של גורמים ממשלתיים, נסקור חלק מעבירות הבנייה מיום היווסדה של כפר אדומים ועד ימינו אנו. ראוי להדגיש שנעשים מאמצים להכשיר את הבנייה בדיעבד אך מטבע הדברים לא ניתן לאשר כל בנייה שנעשתה ללא אישור וללא סמכות, כך שלמרות המאמצים הללו עדיין עבירות הבנייה ואי החוקיות של הישוב מהדהדות למרחקים.

בנייה ללא תכניות בהתנחלות כפר אדומים וסביבותיה

צווי הריסה

14. בכפר אדומים (הכוללת את ההתנחלויות אלון ונופי פרת וכל המאחזים סביבן) ישנם מאות מבנים ופעולות על הקרקע שנעשו ללא היתר, לחלק קטן מהמבנים או הפעולות הוצאו צווי הריסה וחלק קטן עוד יותר מהם נהרסו או פונו. מבנים רבים נבנו מחוץ לתחום תכניות ומבנים אחרים נבנו בתחום התכניות בניגוד להוראותיהן. התופעה הזו ממשיכה גם היום. על פי מקורות רשמיים בין השנים 1995 ועד 2022 הוצאו בכפר אדומים וסביבותיה כ-178 צווי הריסה ומתוכם נהרסו או פונו רק 20 מבנים. בתחום התכנית שבנידון, בה נבנו עשרות רבות של מבנים ונעשו פעולות רבות בקרקע המצריכות תכנית בתוקף והיתרי בנייה, הוצאו שני צווים שוליים ביותר שלא נאכפו.



15. חלק מסוים מהמבנים שניבנו ללא היתר וחלק ניכר מהמבנים שקיבלו צווי ההריסה נכללו בתכניות שאישרו אותם בדיעבד. יחד עם זאת כיום, למרות שישנן יוזמות רבות של תכניות בכפר אדומים, ישנם מעל 80 צווי הריסה למבנים הנמצאים מחוץ לתחום תכניות מאושרות חלקם על אדמות פרטיות ואכיפה אין.

רקע תכנוני

16. להתנחלות **כפר אדומים**, שהוקמה בשנת 1979, הוכנה תכנית מתאר מפורטת שאושרה למתן תוקף רק בשנת 1988, כעשור לאחר הקמת ההתנחלות. תכנית מס' 227 מאפשרת בנייה של 185 יחידות דיור וכוללת איזור תעשייה בחלקה הדרומי של התכנית. אפשרויות הבינוי בתכנית טרם מוצו אף היום, אך למרות זאת קודמו מספר תכניות מתאר מפורטות שנועדו להרחבת ההתנחלות ולהקמתן של התנחלויות חדשות, **אלון ונופי פרת**, בסמוך לכפר אדומים. ההתנחלויות, המכונות "שכונות" של כפר אדומים למרות שאינן נמצאות ברצף קרקעי עם התנחלות האם, זכו לתכנית מתאר מפורטת משלהן, למרות העדר הצורך התכנוני בבנייתן, כאשר כאמור טרם מוצו אפשרויות הבינוי בשטחה של תכנית מס' 227.
17. אם לא די בזאת, כל אחת מה"שכונות" יצרה שכונה משל עצמה בדמות מאחז: מההתנחלות אלון יצא המאחז **מצפה חגית**, בסמוך להתנחלות נופי פרת נבנה המאחז המכונה **נג. 468** ומכפר אדומים התפתח המאחז העונה לשם "**הרועה העברי**" כיום ישנם מאחזים נוספים שמוקמים בסביבות כפר אדומים וכן יוזמות שונות של בנייה ללא היתר.
18. למרות ההתפתחות העצומה במרחב ואפשרויות הבינוי בתכניות התקפות, רבים מהבתים בכל אחת מההתנחלויות הללו - ובוודאי במאחזים - נבנו מחוץ לתחומי התכניות המאושרות או אף מחוץ לתחומי התכניות הנמצאות בהליכי תכנון ואישור. כמו כן, לא מעט מבנים שנבנו בתחום התכניות התקפות נבנו בניגוד להוראותיהן ותוך סטייה ניכרת מהן.
19. בכדי להצביע על הדפוס של בנייה ללא תכנית בתוקף ובוודאי ללא היתרים כחוק, נסקור תכניות שהוכנו לאחר שכבר החלה בנייה במקום ונעשו על מנת להסדיר את הבינוי הלא חוקית בדיעבד מימיה הראשונים של ההתנחלות.
20. **הקמת ההתנחלות כפר אדומים** החלה בשנת 1979 לאחר החלטת ממשלה על מיקום הקבע של גרעין מעלה אדומים.



החלטות ממשלה (הת/5) 14/1/78 – קביעת מיקום הקבע של גרעין מעלה אדומים. מחליטים: "יישוב הקבע של גרעין מעלה אדומים יהיה מעל למפגש של כביש "ארץ המרדפים" – ואדי קלט ויהיה בטיפולה של החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית".

21. כל המבנים שנבנו עד שנת 1988 נבנו ללא תכנית בתוקף שכן התכנית הראשונה של כפר אדומים, תכנית מספר 227, קיבלה מתן תוקף רק באפריל 1988. עד אז נבנו בכפר אדומים עשרות רבות של מבנים, דרכים ותשתיות כפי שניתן לראות בתצלום האוויר משנת 1981.



כפר אדומים - תצלום אוויר משנת 1981

22. תכנית 227/7 – כפר אדומים שכונה מערבית: הסדרה של שכונה (מעל 60 בתים) שנבנתה על שטח לתכנון בעתיד ושינוי ייעוד משטח חקלאי למגורים חדשים כהמשך של השכונה הקיימת. המבנים לא סומנו להריסה והתכנון הוא לפי המצב הקיים. התוכנית פורסמה למתן תוקף ב-2009.



תכנית 227/7 הסדרה כ-60 מבני קבע שנבנו לפני שהתכנית אושרה

23. 227/15 – כפר אדומים: הסדרה של כ-30 מבנים שנבנו בניגוד לתוכנית 227 החל משנת 2008. בין השנים 2009-2010 נערכה אכיפה והונפקו 17 צווי הריסה. התכנית פורסמה למתן תוקף רק בשנת 2014, שש שנים לאחר שהחלה בה הבנייה.



תכנית 227/15 על רקע תצלום אוויר משנת 2014 עת התכנית פורסמה למתן תוקף ואשרה באופן סופי כאשר קודם לכן היא כבר מומשה באופן מלא.

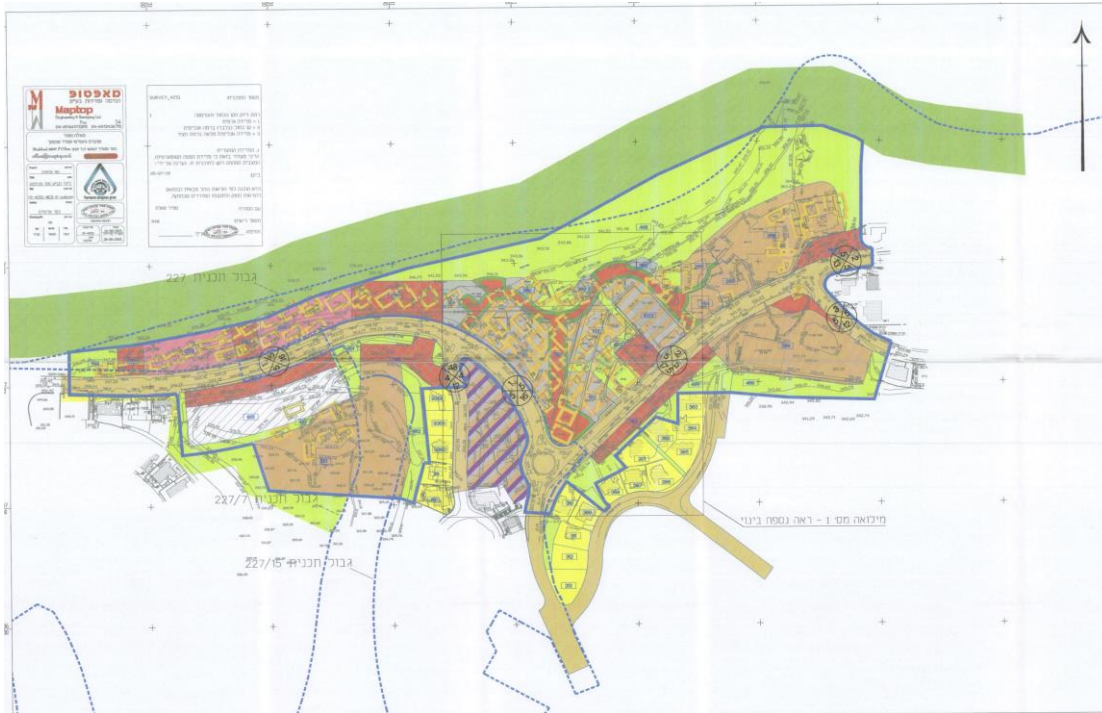
24. 227/18 – כפר אדומים: הסדרת מוסד חינוך המשמש את המדרשה למנהיגות חברתית (!?)
שבבנה לכל הפחות בשנת 2005 בייעוד שטח לתכנון בעתיד בתוכנית 227 ושטח בייעוד קרקע חקלאית בתוכנית RJ-5. התכנית פורסמה למתן תוקף רק בשנת 2015 כעשור להחר שהחלה בה הבנייה.



תכנית 227/18 והבנייה הבלתי חוקית. תצלום אוויר משנת 2005.

25. **227/21** – מרכז היישוב: רוב המבנים שבבנו בניגוד לתוכנית 227 סומנו להריסה. יחד עם זאת, התוכנית כן משאירה במקומם מספר מבני ציבר. התוכנית פורסמה למתן תוקף ב-2020. אך נכון ל-2022, אין שום שינוי בשטח הבנוי והוא אינו תואם את התכנית כפי שניתן לראות במפה להלן מתוך אתר GOVMAP.



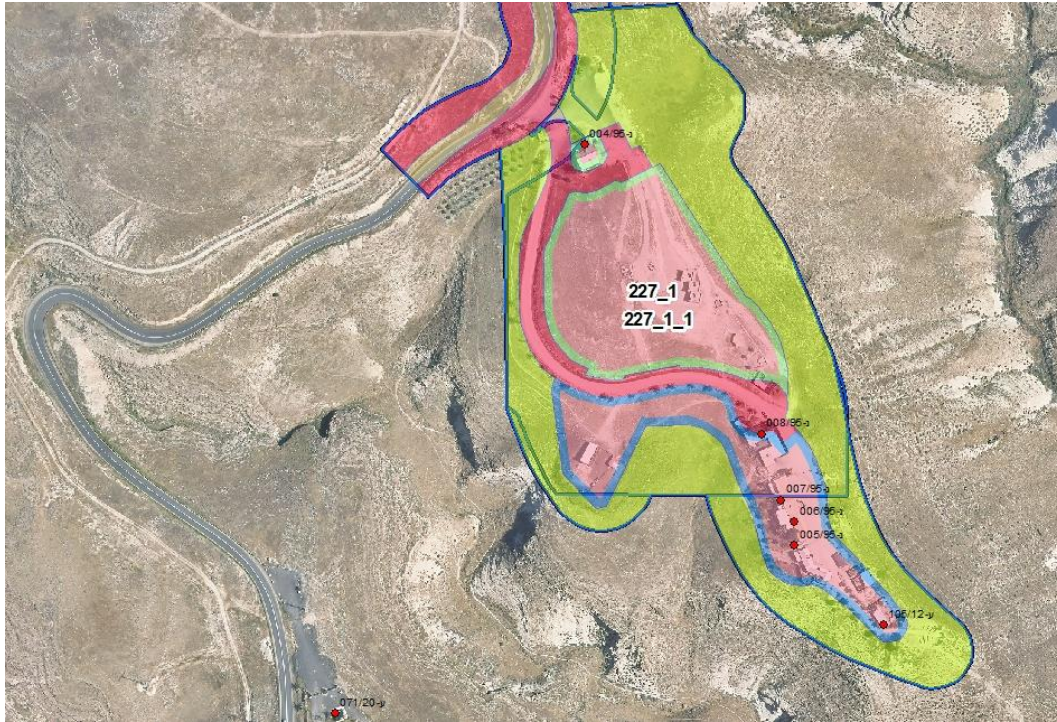


מבנים מסומנים להריסה בתשרי תכנית 227/21.

26. **ההתנחלות אלון** הוקמה בשנת 1990 כשכונה של כפר אדומים, בתי הקבע הראשונים שלה אוכלסו בשנת 1994. שתי תכניות נערכו עבור ההתנחלות, רק אחת מהן, 227/1, פורסמה לתוקף בשנת 1992, ומאפשרת בנייה של 300 יחידות דיור. למרות שהתכנית לא מומשה במלואה נוצרו חריגות בנייה מחוץ לתחומה, על ידי הצבת מבנים יבילים מדרום לה. גם בתחום התכנית עצמה ישנן חריגות מהוראותיה. כך למשל הוצבו מבנים יבילים בניגוד ליעודי הקרקע המופיעים בתכנית.

27. **227/2 – התוכנית מסדירה עשרות מבנים** שנבנו בייעוד שפ"פ, דרך ושטח לתכנון בעתיד וכן מבני ציבור שנבנו בייעוד מגורים ושטח לתכנון בעתיד לפי תוכנית 227/1. התוכנית אושרה למתן תוקף ב-4/4/2019.

28. **227/1/1 – אתר תיירות "ארץ בראשית": הסדרה של בנייה בלתי חוקית** על שטח לתכנון בעתיד בתוכנית 227/1 ושטח בייעוד מדבר יהודה בתוכנית RJ-5. שינוי הייעודים לאירוח כפרי, אטרקציה תיירותית, שצ"פ ודרכים. רק חלק מהמבנים סומנו להריסה. **בדיון בהתנגדויות שנערך ב-25/2/2019 מהנדס המועצה הצדיק את ההסדרה של הבנייה הבלתי חוקית בין היתר באמצעות הטעון ש"הבינוי הקיים במקום הוא אהלים המתאימים למדבר".** התוכנית אושרה למתן תוקף רק ב-6/1/2020. כאשר הבנייה שם כבר החלה עשרים חמש שנים קודם לכן בשנת 1995 אז גם ניתנו צווי הריסה למספר מבנים.



ארץ בראשית - בנייה ללא היתר שהוכשרה כעבור 25 שנים באמצעות תכנית 227/1/1

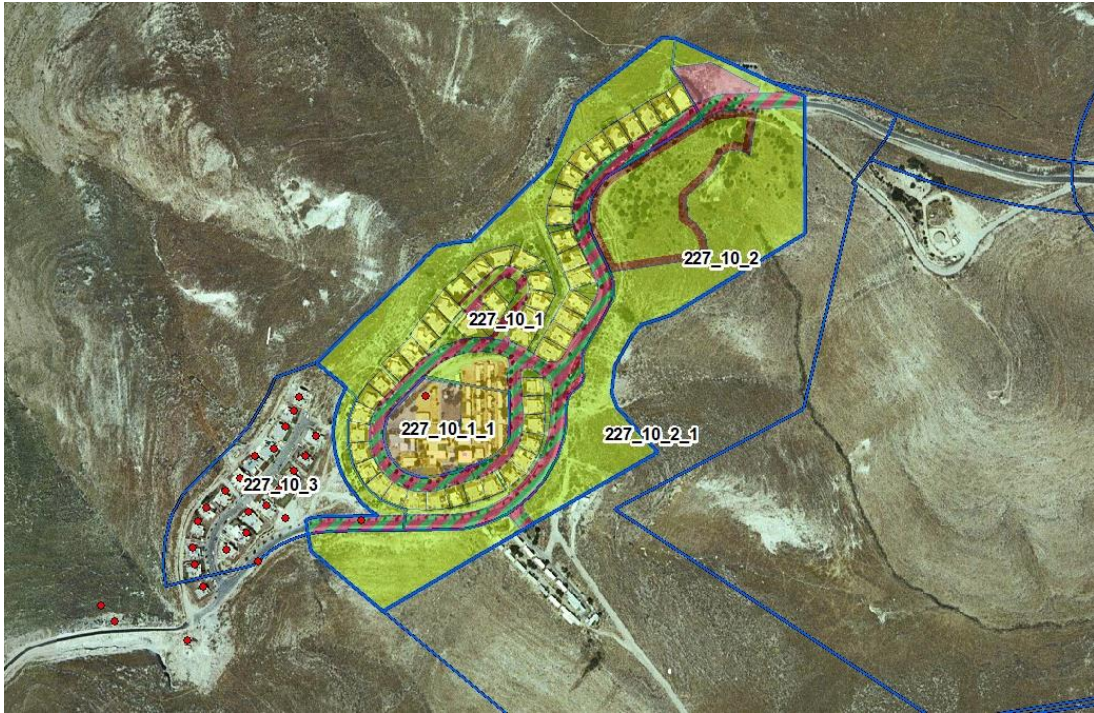
29. **המאחז מצפה חגית** מרוחק מעט מהשטח הבנוי של כפר אדומים, אך עדיין היא מוגדרת כהתנחלות האם שלו והמאחז מהווה מעין שכונה שלה. המאחז שהוקם בשנת 1999 נבנה ללא אישור הממשלה, אך בתמיכה כספית גורפת של משרד הבינוי והשיכון. במאחז ישנם כעשרים מבני קבע ומספר מבנים יבילים. למאחז נערכה תכנית מתאר מפורטת, מספר 227/13, המייעדת אותו למוסד חינוכי תיירותי. התכנית אושרה כבר בשנת 2000, אך טרם פורסמה למתן תוקף ולפיכך אינה בגדר תכנית תקפה. במקומה מקדמות הרשויות תכנית אחרת, שמספרה 227/13/1. תכנית זו סורבה בספטמבר 2006 על ידי משרד הביטחון.

30. בכל מקרה, כל התכניות הללו אינן מכסות את כל הבינוי במאחז, וגם המבנים הנמצאים בתחום תכנית 227/13 שטרם אושרה סופית אינם תואמים את ייעודי הקרקע ולא עומדים בהוראות התכנית. קרוב ל-40 מבנים, חלקם מבני קבע, נבנו במצפה חגית לא ידוע על כך שאף אחד מ-28 צווי ההריסה שהוצאו בין השנים 1999 ועד 2020 מומש אפילו באופן חלקי.



מצפה חגית – עשרות מבנים ללא תכנית בתוקף ועשרות צווי הריסה שלא מומשו

31. **ההתנחלות נופי פרת**, הנמצאת ממערב לכפר אדומים, הוקמה בשנת 1992 והחלה בה בניית קבע בסוף שנות ה-90 של המאה ה-20. כיום יש בה מעל ל-70 מבני קבע, עשרות יבילים, מבני ציבור ותשתיות. התכנית שנערכה עבור נופי פרת, תכנית מפורטת מספר **227/10/1**, יותר מעשור לאחר הקמתה, פורסמה להפקדה ביוני 2004, הוצגה לאישור מחודש של שר הביטחון לקידום הליכי תכנון ביולי 2006 ופורסמה למתן תוקף רק **במאי 2009**. לפיכך כל הבנייה בהתנחלות נופי פרת עד לשנת 2009 לא נעשתה על פי תכנית מאושרת, וככל שהונפקו בתחומה היתרי בנייה, הרי שכולם ניתנו בניגוד לחוק.



נופי פרת, תצלום אוויר מ2008

32. חריגות רבות מהוראות תכנית 227/10/1 כנ"ל מתרחשות גם בתחומה. למשל, בשטח המיועד לשטח ציבורי ניצבים מעל ל-15 מבנים יבילים שסומנו בתכנית כמיועדים להריסה. בית העלמין שסמוך לנופי פרת ממזרח הוקם אף הוא בניגוד לחוק וללא תכנית בתוקף.

33. למעשה בכל התכניות של נופי פרת ישנו אלמנט של ליגליזציה של עבירות בנייה חמורות. תכנית **227/10/2** נופי פרת ב' מהווה הסדרה בדיעבד שכן טרם היא אושרה באופן סופי בשנת 2014. לפני אישורה נבנו בתחומה מעל **20 מבנים**.

34. תכנית **227/10/3** פורסמה למתן תוקף בדצמבר 2014 כאשר כל המבנים בתחומה, כעשרים מבני קבע, כבר היו בנויים כעשר שנים וכולם קיבלו צווי הריסה החל משנת 2003. בנוסף במקום נסללו כבישים, נבנו גני משחקים וכל זה ללא הפרעה אך בניגוד לחוק. עד היום ישנו מבנה אחד שכבר עומד על תילו עשרים שנה לפחות שהתכנית לא חלה עליו. יתרה מזאת, גם כביש הגישה למתחם אינו חוקי ולא נבנה לפי תכנית בתוקף. הבית וחלק הכביש נבנו על אדמות פרטיות ולכן לא ניתן להכשיר אותם בתכנית.

35. אחד הפגמים שיש במהלך של בנייה ללא תכנית מאושרת הוא התעלמות ממגבלות של בעלויות קרקע, או מגבלות תכנוניות ומשפטיות כפי שקורה מספר רב של פעמים וגם בכפר אדומים במספר לא מבוטל של מקומות. כך שכאשר המהלך התכנוני מנסה להכשיר את המצב הקיים באופן מוחלט ונתקל במציאות שהתעלמה מהיבטים משפטיים ותכנוניים, אז הוא פשוט נעצר



בקו מסוים ולא שואף לפתור את העבירות על החוק ואת הפשעים שבוצעו על ידי אנשים פרטיים או אפילו גופים ציבוריים. כך שבמקרה הזה לא ניתן להכשיר את הבנייה הבלתי חוקית אבל החיים ממשיכים להתנהל כסדרם, לכאורה.



תכנית 227/10/3 – נופי פרת

36. 227/10/4/1 – הרועה העברי: הסדרה של מבנים רבים שנבנו ללא היתר שהפכו בתכנית למוסד חינוך. שינוי ייעוד ממדבר יהודה לפי תוכנית RJ-5 למבנים ומוסדות ציבור ודרכים. המבנים הקיימים סומנו להריסה. התוכנית אושרה למתן תוקף ב-27/10/2021.

37. בהמשך ישיר לנופי פרת ניצב המאחז נ.ג. 468 (נופי פרת מערב) ובו כ-30 יבילים שחלקם קיבלו תוספות בנייה נרחבות. במאחז ישנן תשתיות כגון דרכים, חשמל, מים ואפילו קו ביוב. הנחת היבילים והבנייה במקום החלו בשנת 2003 ונמשכות כל העת. 33 צווי הריסה הוצאו בין השנים 2003 ו-2014. אך למבנים שנבנו לאחר שנת 2014 לא הוצאו כלל צווי הריסה. מרבית המבנים היבילים הוצבו על גבי אדמה פלסטינית פרטית (שתי חלקות מאדמות ענתא) וכמוהם גם חלק מהתשתיות, שהוקמו במימון משרד הבינוי והשיכון.



38. מדרום לנופי פרת בסמוך מאד למבני בני שבט הג'האלין הנמצאים באיזור עשרות שנים, החלו להיבנות החל משנת מספר 2015 רב של מבנים בלתי חוקיים. כמעט לכולם הוצאו צווי הריסה בין השנים 2015-2018, אך אף מבנה מבין כ-40 מבנים בלתי חוקיים לא נהרס. רק כעבור מספר שנים הופקדה תכנית **227/10/4** למוסד חינוכי בשם הרועה העברי. התכנית כמובן לא כללה את המבנים שנבנו על אדמות פרטיות וגם לא חייבה את הריסתם באופן ממשי. בתשריט התכנית סומנו כל המבנים הקיימים להריסה ובכדי לאשר את התכנית היה צורך להכין תכנית בינוי שתעמוד בקריטריונים של לשכת התכנון וכך גם החיבור לדרך ועוד כיוצא בזה תקנות ודרישות שונות של לשכת התכנון. למרות שאישור התכנית היה ליגליזציה של עשרות מבנים בתנאים, לאחר שזו אושרה לפני כשנתיים, הרשויות לא עסקו כלל בבדיקה אם התנאים וההוראות שנקבעו מולאו.



תכנית 227/10/4 - בנייה בלתי חוקית מאסיבית בכפר אדומים שהפכה להיות מוסד חינוכי



לאחר מכן, לעיתים מעל לעשר שנים, הכנת תכנית מתאר מפורטת ואישורה הוא הדפוס הקיים ברבות מההתנחלויות. זהו גם הדפוס שלפיו הוקמו ההתנחלויות כפר אדומים, אלון ונופי פרת. הפער בין בנייה בשטח לבין המצב התכנוני הינו חמור שבעתיים כאשר מדובר ביישובים שכבר אושרה להם בעבר תכנית מפורטת, ובטרם מימושה בבניית שכונה נוספת של ההתנחלות על גבעה אחרת - בסתירה לתכנית הקיימת ובניגוד לחוק.

אישור התכנית יהווה פרס לעברייני בנייה

41. מטרתה העיקרית של התכנית היא הכשרה בדיעבד של בנייה לא-חוקית רחבת היקף שהחלה לפני כ-25 שנה ונמשכת עד היום. למרות שתשריט התוכנית מסתיר את התמונה המלאה ניתן לראות שמדובר בעשרות מבני קבע, מתקני נופש וספורט ובכלל זה בריכת שחייה יישובית שנבנו ללא תכנית בתוקף. בנוסף לכך נפרצו דרכים ונבנו שלל מבנים זאת בניגוד גמור להוראותיהן של התוכניות התקפות RJ/5 ותכנית מספר 227. התוכנית מסמנת להריסה רק מספר קטן של מבנים יבילים. התוכנית המופקדת באה אפוא לבצע לגליזציה של הבנייה הלא-חוקית שבוצעה בכפר אדומים.

42. 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" (ההדגשה במקור).

43. 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.

44. מהחלטותיהם של מוסדות תכנון בישראל בעניין תוכניות לגליזציה, ומפסיקת בתי המשפט, עולה כי הפרמטרים שיכריעו בהחלטה כגון זאת הם ארבעת הפרמטרים שלהלן: (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. ככל שיימצא שהיקף



העבירות גדול; שמדובר בסטייה מהותית מייעודי הקרקע בתוכניות התקפות; שמי שביצעו את העבירות נהנים מהן אישית; ושמצוקת דיור לא היתה הגורם שהוביל לבנייה הלא-חוקית – כך יגדל המשקל שיתפוס האינטרס הציבורי שבהרתעה נגד עבריינות בנייה במסגרת שיקוליהם של מוסדות התכנון, באופן שיוביל לדחיית התוכנית שבאה להכשיר עבירות בנייה.

45. במקרה דנן מדובר במקרה מובהק של עבריינות בנייה רחבת היקף: הקמת עשרות רבות של מבנים בלי היתרי בנייה ובלתי תוכנית תקפה, כולל מבני מגורים, מבני ציבור, מערכות דרכים, מגרשי ספורט ובריכת שחייה ותשתיות. אף בחינת הפרמטר השני מצביעה על עבריינות חמורה: השטח שבו הוקמו המבנים נמצא בחלקו בייעוד של איזור מדבר יהודה (לפי תוכנית 5/RJ) ובחלקו בתחומי שטח שייעוד יקבע בעתיד בתכנית 227. למרות זאת, ותוך התעלמות מוחלטת מהוראותיהן של התוכניות התקפות, התושבים והרשויות המעורבות ביצעו עבודות בנייה בקנה מידה עצום ובניגוד לחוק.

46. גם בדיקת הפרמטר השלישי מראה כי במקרה זה נדרשים מוסדות התכנון לתת משקל רב במיוחד לאינטרס הציבורי שבמניעת עבריינות בנייה. הבנייה הלא-חוקית התבצעה על ידי תושבי כפר אדומים עצמם. מבצעי העבירות הם אלה שיפיקו תועלת ישירה מאישור התוכנית המופקדת. זאת בניגוד למשל למקרה אחר (תוכנית 210/8/1 לשכונת מתתיהו מזרח במודיעין עילית), שם החליטה ועדת המשנה להתנגדויות של מת"ע לאשר בדיעבד תוכנית לגליזציה, בהתבסס בעיקר על כך שהנפגעים הראשיים מאי-אישורה יהיו "מספר רב של רוכשי יחידות דיור במתחם הנדון, רובם ככולם תמי לב, אשר התקשרו עם החברות הקבלניות" העברייניות (ועדת המשנה להתנגדויות, פרוטוקול מס' 10/06 מה-3.7.2006). בניגוד למצב במתתיהו מזרח, תושבי כפר אדומים אינם יכולים להתבסס על טענת תום הלב, מאחר שהם-עצמם ביצעו את עבירות הבנייה רחבות ההיקף.

47. אף בפרמטר הרביעי אין כדי להועיל לתושבי כפר אדומים. אין מדובר בבנייה שבוצעה בשל מצוקת דיור אישית, שכן כל התושבים שמתגוררים כיום בשטח התוכנית המופקדת באו לשם מיישובים אחרים ומתוך כוונה מוצהרת להקים במקום בתים תוך התרסה בוטה נגד שלטון החוק ומוסדות התכנון והבנייה.

48. לפנינו אפוא מקרה מובהק של עברייני בנייה שהקימו עשרות מבנים תוך רמיסת חוקי התכנון והבנייה, ועתה מבקשים ממוסדות התכנון לאשר בדיעבד תוכנית מתאר מפורטת שתכשיר את



רוב עבירות הבנייה שביצעו. בנסיבות אלו, האינטרס הציבורי שבהרתעה נגד עבריינות בנייה הוא בעל משקל גדול במיוחד, ועליו להוביל לדחיית התוכנית.

סיכום

49. תכנית 227/9 באה מאד מאוחר לעולם, ייתכן ואף מאוחר מדי שכן היא החלה להתממש לפני 25 שנה בלא מפרע. מעניין מה הביא את יזמי התכנית להגיש אותה דווקא עכשיו. ייתכן שזהו חלק מגל תכניות ההכשרה בדיעבד שהחל בשנים האחרונות בכפר אדומים, הרבה מאד תכניות מנסות להכשיר עבירות בנייה חמורות בהיקפים קולוסאליים. אך עדיין למרות זאת עבריינות הבנייה שורה כמעט בכל פינה ברחבי ההתנחלות ומאחזים ובניינים מוקמים ללא דין וללא דין בעידוד ואף במימון גופים ציבוריים.

50. הזילזול בחוקי התכנון והבנייה זולג גם אל מסמכי התכנית אשר נעשו כלאחר יד מבלי להקפיד על הנחיות, ואין כוללות סתירות והסתרות. למרות שלכאורה נעשו תיקונים במסמכי התכנית נראה שעדיין ישנם פגמים מהותיים. הפגמים הטכניים אך המהותיים שיש במסמכי התכנית שבנידון דורשים שהיא תופקד מחדש באופן יותר מוקפד. זו טענת הסף של התנגדות זו.

51. אך חשוב מכך, חלק זה של התנגדות נכתב בעשרת ימי תשובה והיא הוגשה לראשונה בערב יום הכיפורים, יום משמעותי וחשוב לעם היהודי, יום של התבוננות פנימה ובחינה של הדרכים בהן אנו הולכים. תושבי ופרנסי ההתנחלות כפר אדומים כמו גם רשויות התכנון, חייבים לעשות חשבון נפש אמיתי. חשבון הנפש הזה דורש שינוי ממשי בדפוסי ההתנהגות, החל מקיום החוקים ללא מצג שווא וללא מראית עין ומעל לכל ללא צביעות והתעמרות באחר.

52. ב15 השנים האחרונות הרדיפה אחר התושבים הבדואים שנמצאים בסביבת ההתנחלויות כפר אדומים מגיעה לשיאים מחפירים. החל מעתירות רבות להם שותפות כל ההתנחלויות במרחב, כנגד בית הספר היחידי באיזור עבור תושבי קהילות אלח'אן אלאחמר, דרך התעמרות מתמשכת ברעות ורועים ופעולות משפטיות ועד לפעולה שתוצאתה ניתוקים של קהילות ממים במדבר.

53. המחשבה על הדרישה הפומבית והמתמשכת, של ההתנחלויות בשם תושביהם, להרוס את כל המבנים הרעועים של הבדואים במרחב הסמוך עליהם בשל העובדה שנבנו ללא היתרים, היא מחשבה מחרידה כאשר מתבוננים בכל מאות המבנים שנבנו ללא היתרים בכפר אדומים. הקמה



של מאחזים בסמוך ככל שניתן לתושבים הבדואים בכדי למרר את חייהם, ללא חוק, הוא מהלך מחפיר שראוי לתשובה.

54. רשויות התכנון אליהן פונה התנגדות זו לוקחות חלק בהתעמרות בתושבים הבדואים באשר הם, בשל העובדה שהמבנים בהם גרות הקהילות נבנו ללא היתר. אך בניגוד למאמצים העילאיים שהרשויות עושות עבור תושבי ההתנחלויות כאשר הן מאשרות תכנות רבות המכשירות בדיעבד, כמו התכנית שבנידון המכשירה מבנים שנבנו לפני 25 שנה, הן דוחות את כל התכניות שמוגשות על ידי תושבי הג'האלין באיזור ושואפות להריסה מאסיבית של כל המבנים ואף פועלת לגירושם מהאיזור. 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 הפלסטינים ובמיוחד לתושבים הבדואים באיזור לבנות כחוק מאידך גיסא.

55. **אנו דורשים שתנאי לאישור תכנית ההסדרה שבנידון, יהיה הכנה ואישור תכנית הסדרה לכל הקהילות הבדואיות שבמרחב.**

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

במהלך הדיון

