



18.6.2024

לכבוד

מועצת התכנון העליונה

וועדת המשנה להתנגדויות

המנהל האזרחי

באמצעות דוא"ל planningyosh@iplan.gov.il

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מפורטת מספר 237/6

א. רקע עובדתי

1. המתנגדים

1. התנגדות זו מוגשת על ידי "עמותת במקום – זכויות אדם ותכנון" שנוסדה בשנת 1999 במטרה לקדם את זכויות האדם בתחום התכנון המרחבי בישראל ובשטחים שנתונים תחת שליטתה.

2. התנגדות זו מוגשת גם על ידי מועצת הכפר א סאווייה אשר התכנית שבנידון נמצאת ברובה המשמעותי באדמות הכפר והפגיעות המתמשכות של תושבי עלי ותושבי המאחזים מאיימות על קניינם ועל נפשם.

2. התכנית

3. התכנית שבנדון מיועדת לשכונת מגורים בשטח של כ-382 דונם, עבור 347 יחידות דיור. למרות שאין כלל מידע במסמכי התכנית או בדיונים בעניינה, חלק משטח התכנית כבר נבנה באופן בלתי חוקי החל משנת 2001, ולמרות עשרות צווי הריסה שהוצאו למבנים לא היתה אפילו הריסה אחת. כ-16 שנה לאחר שפורעי חוק התיישבו על אדמות פרטיות, ומשלא נאכפו צווי ההריסה שהמינהל האזרחי הנפיק להם, נערכו במקום הכרזות חדשות על האדמות כאדמות מדינה. וכך בנייה בלתי חוקית מובילה את הרשויות להעמיק את הפגיעה ולייצר את התכנית שבנידון אשר גבולותיה מחייבים על פי הפרקטיקה המקומית, פגיעה נוספת ועמוקה יותר בתושבים המקומיים. גבולותיה הלא רגולריים של התכנית מייצרים רציונאל תכנוני פגום שדורש אקרובטיקה תכנונית שהיתה נשללת בכל מקום אחר בעולם בו פועלים לפי רציונאל תכנוני ולא לפי רציונאל של השתלטות על מרחב.



ב. עיקרי הטענות

1. פגמים במסמכי התכנית והסתרת מידע

2. העדר רציונאל תכנוני

3. העדר הצדקה תכנונית

4. פגיעה בפלסטינים

5. העדר מרכיבי ביטחון

6. תכנון מחוץ לתחום התכנית

7. התוכנית מהווה פרס לעברייני בנייה ופוגעת פגיעה קשה בשלטון החוק

1. **פגמים במסמכי התכנית** – תכנית המדידה אינה מראה את המצב הקיים שכן השטח בצפון התכנית, הוא שטח בנוי שלא רק שיש בו מספר רב של מבנים אלא חלקם אינם תואמים את יעודי הקרקע בתכנית, כך שמן הסתם יהיה צורך להרוס אותם אך הם אינם מסומנים להריסה. כך שלמעשה, המידע המובא בתכנית אינו משקף את המציאות ואינו מאפשר לוועדה וכן לציבור, לאחר שזו פורסמה, לראות את המצב הקיים כפי שהוא. אין זה עניין של מה בכך שכן המחולל של התכנית ושל כל ההליכים שקדמו לה הם פורעי החוק שבנו בתים וסללו דרכים על גבי אדמות פרטיות. כך שלמעשה בשל הבחירה של פורעי החוק להקים את בתיהם כל המערכת נרתמת למהלך אך בסופו של יום, כאשר מציגים את הליכי ההסדרה וההכשרה המאולצים, המידע הזה נסתר ומוצג כאילו המגרש ריק. לפיכך מן הראוי לרשויות להתייחס לכך במבחן המגרש הריק ולדחות את התכנית.

המדידה בגרסא של התשריט בעברית מעודכנת ליוני 2016 והמדידה בתשריט בשפה הערבית, שבה ניתן לראות חלק מהמבנים, מעודכנת למאי או אוגוסט 2022, כך שאף אחד מן המסמכים שהוצגו לוועדה ו/או פורסמו אינו עומד בהוראות החוק של מדידה עדכנית.

על כן יש לתקן את תכנית המדידה ולסמן את כל המבנים והדרכים וכל עניין תכניתי שצריך להופיע בתכנית מדידה מעודכנת וכן לסמן עליה את המבנים, הדרכים וכל הפעולות בקרקע שאינן תואמות את התכנית ודורשות הריסה ורק לאחר מכן להפקיד את התכנית מחדש.

בנוסף בתחום התכנית ישנו **אתר ארכיאולוגי, ח' א-שונה**, מספר סידורי 44/8, אך לא עולה מהדיונים שישנה התייחסות של קמ"ט ארכיאולוגיה או שנתבקשה התייחסות כזו על ידי וועדת המשנה שהחליטה להפקיד את התכנית. בהוראות התכנית ישנה התייחסות גנרית לעתיקות ורק כאשר הן



מתגלות במהלך העבודה, אך במקרה דנן ישנו אתר מסומן כך שיש צורך לתת עליו את הדעת במהלך קידום התכנית.

כמו כן, במהלך הדיון באישור התכנית להפקדה צוין על ידי קמ"ט שמורות טבע שהתכנית נמצאת בתוך מסדרון אקולוגי ולפיכך נתבקש על ידי נציגות קמ"ט שמורות טבע וקמ"ט איכות הסביבה שיהיה נספח סביבתי לתכנית, אך בנספחי התכנית לא מופיע כלל נספח סביבתי, אשר אמור להיות תנאי לפירסום התכנית להפקדה.

לפיכך יש להציג את ההתייחסות של קמ"ט ארכיאולוגיה אם היה כזו, לפרסם את הנספח הסביבתי אם בכלל נערך מסמך שכזה. אם אין נספח סביבתי יש צורך לעצור את קידום התכנית, להכין ולפרסם נספח סביבתי ולפעול בהתאם להמלצות שלו.

הסתרת מידע - כאשר בפתיחת הדיון בתכנית בוועדת המשנה להתיישבות בתאריך 26.6.2023, מהנדס המועצה מוסר רקע על תכניות האב של עלי ועל הכוונה להפוך אותה לעיר ואם בגדה המערבית עם בנייה של 7,500 יחידות דיור שהם כ-30,000 תושבים לכל הפחות. כמו כן מוצג בדיון חיבור למט"ש שאמנם כרגע הקיבולת שלו היא לפחות מחצי מיחידות הדיור, אבל המהנדס כבר יודע להכפיל אותו ובראש ובראשונה לתת מענה לנושא סילוק השפכים למרות שרק לאחרונה יצא מכרז לבניית המט"ש.

מהשאלה של יו"ר עולה כי יש כמה וכמה תכניות אב לעלי וכרגע יש תכנית שנמצאת בעדכון, אך כל המידע הזה אינו מוצג כלל ואינו מספר את הסיפור של התכנית באופן שקוף ואמיתי. כך שלמעשה מתברר שמאחורי הקלעים נרקמות בין המינהל האזרחי ובין המועצה האיזורית תכניות גרנדיוזיות שאינן גלויות, אבל לכאורה הן מדוברות כי כולם יודעים שתכנית האב נמצאת בעדכון, ומתבצע כאן מהלך מניפולטיבי של הסתרה ומניעת מידע מהציבור.

זהו פגם מוסרי ומהותי שאין לו מקום במוסד ציבורי שמתיימר להציג מינהל תקין על ידי מצג שווא של וועדות תכנון ודיונים פתוחים וכבוד למתנגדים, כאשר למעשה ישנו פאזל שלם שהמתנגדים והציבור אינם מודעים לו אלא לשבבי מידע חסרי משמעות.

9.6.2024 נשלחה בקשה לממלא מקום ראש לשכת התכנון, מר יוני שרון, לקבל את מסמכי תכנית האב של עלי, עד היום לא התקבלה כל תגובה לפנייה זו.

לפיכך יש לעצור את הליכי התכנון של התכנית הזו ושל כל אחת מהתכניות של עלי ולפרסם באופן שקוף וגלוי את כל המידע שממנו נגזרת התכנית בכדי שיהיה ניתן להתמודד עם המציאות באופן



שלם ולא כפי שהיא מתנהלת כרגע במחשכים. הגם שתכנית אב אינה תכנית סטטוטורית, יש צורך להציג אותה ברבים.

2. העדר רציונאל תכנוני של התכנית

כאשר מהנדס המועצה מציג בדיון להפקדת התכניות את החזון שלו לעלי כגוש אורבני בצפון בנימין ומדבר על כך שיהיה נכון לתכנן את עלי כישוב סמי-אורבני האם הוא מתכוון להגדרות תכנוניות מקובלות המכילות אמות מידה וסטנדרטים של המרחב הסמי עירוני או שהוא מדבר על גודל אוכלוסייה?

תכנון עבור עשרות אלפי תושבים, שזהו החזון של מהנדס המועצה ויש להניח שלשכת התכנון שותפה לו, אינו יכול להיגזר מתכניות כדוגמת התכנית שבנידון. כך שלמעשה דבריו מנוגדים בתכלית לרוחה של תכנית זו, אשר רחוקה מאד מלהיות תכנית אורבנית ברציונאל התכנוני שלה. שטחי המגורים בתכנית מכסים פחות מרבע משטחה וחלק ניכר משטחי המגורים הוא מגורים א' שבו הצפיפות מאד נמוכה ובוודאי שאינה סמי עירונית. נראה שהתפיסה של עלי כגוש אורבני מגדירה את האורבניות כתפיסת שטח והשתלטות גדולה על מרחב ולא על ניצול יעיל של משאבי קרקע כפי שראוי לייצר במקום בו מוצהר שיש מצוקת קרקעות וניצול מקסימלי של עתודות בנייה.

בעניין זה ראוי להתעכב על נוסח החלטת הוועדה שמצד אחד מציגה חזון של מרחב סמי אורבני של 7,500 יחידות דיור ומצד שני מקבלת, ללא כל אסמכתאות, שישנה מצוקת קרקעות בעלי ולכן ראוי לאשר באופן, כמעט אוטומטי, כל תכנית של עלי מבלי לבחון כלל את המשמעויות שלה על המרחב האנושי והסביבתי. התכנית שבנידון מנוגדת לעקרונות תכנון מקובלים, אפילו לשייך אותם להגדרות של אופי יישוב. ראשית, הצפיפויות שהתכנית מציעה הן צפיפויות נמוכות שאינן מעידות על תכנון שמתייחס למצוקת קרקעות כפי שנאמר בדיון. שנית, מדובר על בינוי שאינו צמוד דופן וכל כולה של התכנית היא קרעים של שטחים לא רגולרים שהמנגנון הצליח להשתלט עליהם וכעת מנסה להלביש עליהם רציונאל תכנוני מופרך. התכנון המוצע הוא תכנון בזבזני אשר מייצר פגיעה סביבתית חמורה בתחום של מסדרון אקולוגי, העלויות של מתיחת תשתיות לכל אחד מחלקי התכנית המבוזרת הינן גבוהות ביותר, מטילות ספק על הכדאיות של התכנון ומנוגדות לאמות מידה מקובלות. מהות התכנון הוא של שלוחות ושרוכים חסרי כל הגיון תנועתי וכלכלי. בנוסף כאשר נדרשת גדר היקפית אשר אמורה להיות אך ורק בתחום התכנית אורכה עשוי להיות קרוב ל10 ק"מ אם אכן מרכיבי



הביטחון יהיו בתחום התכנית בלבד. בנוסף לתכנית לא הוצגה כלל פרוגרמה ומן הראוי שאם ישנה פרוגרמה לתכנית עליה להיות מוצגת.

3. העדר הצדקה תכנונית

מעבר למופרכות של התכנון הפיזי שעוקב אחרי בנייה עבריינית והשתלטות על אדמות, אין כל הצדקה תכנונית לתכנית שבנידון כתכנית אחת מתוך מספר תכניות השואפות להלבין את הבנייה העבריינית במאחזים הסובבים את עלי. התכניות המאושרות של עלי, 437 ו 437/3, מאפשרות בנייה של כ-1,248 יח"ד. אוכלוסיית עלי, אשר ככל הנראה כוללת גם את אוכלוסיית המאחזים עומדת על 4,550 תושבים, נכון לחודש מאי 2024, על פי הביטוח הלאומי אשר נותן את המידע המעודכן ביותר¹. קרוב לוודאי שחלק ניכר מאוכלוסיית עלי גר במבנים לא חוקיים, כ-500 צווי הריסה הונפקו בעלי וסביבותיה ומבנים רבים שנבנו בניגוד לחוק אפילו לא קיבלו צווי הריסה ובוודאי שמספר ההריסות קטן מאד ואף מזערי. לא יהיה מופרך להניח שקרוב למחצית מהתושבים בעלי גרים במבנים לא חוקיים שאינם נספרים בתכניות המאושרות.

על פי בחינה של מימוש התכניות הקיימות נכון לאוגוסט 2023, לא נבנו בתחומי תכנית 237, חלקים ניכרים מאיזור מגורים ב'. כך למשל מגרשים 1024-1039 המאפשרים בנייה של 128 יחידות דיור, לא נבנו כלל. בנוסף, בתחום תכנית 237/3 המאפשרת בנייה של 568 יחידות דיור באיזור מגורים ג' רק כעשרה מבנים החלו להיבנות בשנת 2023. קרוב לוודאי שנכון ליוני 2023, בזמן הדיון להפקדה, טרם נבנו בעלי קרוב ל-700 יחידות דיור מתוך 1,248 יחידות הדיור בתכניות המאושרות. כך שלמעשה בהתייחס לגידול האוכלוסייה של עלי בעשור האחרון ניתן לומר שמלאי הדירות מספיק לכ-25 שנים ואין כלל הצדקה לקדם את התכנית שבנידון. נדמה שוועדת המשנה שאישרה את התכנית שבנידון ושלוש תכניות נוספות, באופן כמעט אוטומטי, עשתה זאת על בסיס מידע שגוי ומוטעה.

לפיכך בהתחשב בעובדה שמלאי הדירות הפוטנציאליות בעלי הוא די והותר לשנים רבות, אין כלל צורך בקידום תכנית פוגענית ומיותרת זו ועל ועדת המשנה להתנגדויות לדחות אותה.

¹ <https://www.btl.gov.il/mediniyut/situation/statistics/btlstatistics.aspx?type=1&id=3765>



4. פגיעה בפלסטינים

אישור וקידום של התכנית שבנידון מעיד על שילוב הידיים של הרשויות האמונות על הסדר והחוק יחד עם פורעי החוק בכדי לנשל תושבים וכפרים שלמים מאדמתם ולהרחיב ללא הכרה את השוד המאורגן של האדמות.

הקמת ההתנחלות עלי החל בחטא ובהשתלטות על אדמות פרטיות אשר לאורך השנים התרחבו ללא הכרה וממשיכות להתרחב תוך ניצול מניפולטיבי של החוק ויצירת מנגנונים שמעודדים ומאפשרים את ההשתלטות.

פגיעה בפלסטינים בעלי אדמות במובלעות

בכדי לאשר את התכנית יצרו מתכנניה סיטואציות מרחביות פוגעניות מהמעלה הראשונה. כליאה של אדמות פרטיות בתוך מובלעות כאשר פוטנציאל הגישה של בעלי החלקות יהיה מוגבל עד בלתי אפשרי. כפי שמלמד ניסיון העבר כאשר חלק ניכר מהמובלעות של אדמות פרטיות הפכו לקרקע נוספת של בנייה בלתי חוקית ושל אלימות מרחבית לא רק בשל העדר אכיפה אלא בשל עידוד של הרשויות, וכמו במקרה דנן, אף ביוזמתם של אלה האמונים על אכיפה.

במקרים רבים מאד נוצרו מובלעות בתוך תכניות ובתחום התנחלויות, כך שהגישה של התושבים לאדמות הפרטיות במובלעות נחסמה, ובמקביל החל שימוש במובלעות לצרכי ההתנחלות באופן לא חוקי. כך למשל בתוך המובלעות הפרטיות בתוך ההתנחלות גבע בנימין נסללו דרכים והוקמו מבני מגורים ואף מבני ציבור כמו בית כנסת באמצעות גזל קרקעות פרטיות שנלכדו בתוך מובלעות. כך גם בהתנחלות מודיעין עילית ובהתנחלויות רבות נוספות.

התכנית שבנידון מייצרת מספר רב של מובלעות אך רק שלוש מובלעות נספרות ככאלה: מובלעת א' בשטח של כ-40 דונם, הצמודה לשטח הבנוי של המאחז שנבנה על שטחים פרטיים ובנוסף הדרך ההיקפית של המאחז נסללה באמצע המובלעת. מובלעת ב' בשטח של 2 דונם, המוקפת בדרכים, בשטחים ירוקים אך גם צמודה למספר מגרשים לבנייה צמודת קרקע. מובלעת ג', בשטח של כרבע דונם, המוקפת בדרכים ושטח ציבורי פתוח ובסמיכות לה מתוכנן איזור מגורים ג' ובסמוך לה נעשו השתלטויות רחבות על אדמות פרטיות ונטעו בהם כרמים בשנים האחרונות על ידי המתנחלים פורעי החוק.

קרוב לוודאי שגם במקרה דנן, יימשך השימוש במובלעות ולא תתאפשר כלל גישה לבעלי האדמות להמשיך ולעבד את אדמתם. קשה להאמין ששתי המובלעות הקטנות ב' ו ג', יישארו מתוחמות בגדר,



כפי שנקבע בהוראות התכנית ושתתאפשר בהן גישה לבעלי האדמות בכדי לעבד אותן. המציאות מוכיחה שאין די ביצירת הוראות כתובות בהוראות התכנית ובמיוחד בתכנית כמו זו שבנידון שכל מהותה היא הכשרה של עבירות קולוסאליות על החוק, עבירות שלא רק שלא נאכפו, אלא עתה הן זוכות לפרס.

לפיכך הדרך היחידה להגן על האדמות הפרטיות היא לא לייצר אותן כלל כלומר לא לאשר תכניות שמייצרות מובלעות ובמקרה זה על וועדת המשנה להתנגדות לדחות את התכנית לנוכח המהות העבריינית של הגורמים המעורבים ביוזמת התכנית.

5. תכנון מחוץ לתחום התכנית

ג. סעיף 10.2.2 בפרק ד' יעודי קרקע עוסק בבניית גשרים עבור דרכים 2 ו-3 ביעוד קרקע חקלאי על פי התכנית התקפה S/15 כאשר תכנית זו לא חלה ולא יכולה לחול על השטחים הללו הנמצאים מחוץ לתחומה ומחוץ לשטח השיפוט של המועצה האיזורית יוזמת התכנית.

משכך אין כל היתכנות לאפשר את החיבור של הדרכים על גבי ומעל אדמות פרטיות בשל חוסר סמכות. התכנית התקפה אינה מאפשרת בנייה שכזו.

גשרים מרחפים מעל אדמה פרטית

כחלק מהניסיונות לאשר את הבנייה הבלתי חוקית שנבנתה באופן ספונטאני ולא מתוכנן, נעשים ניסיונות לחבר קרעי אדמה שנעשתה עליה השתלטות בכדי לייצר תכנית. אחד הניסיונות הנלוזים הוא יצירת יש מאין גשרים מרחפים מעל אדמה פרטית מחוץ לתחום השיפוט ללא אישור של המפקח על התעבורה ובלי בחינה מעמיקה של השלכות של מהלך כזה.

בכדי לייצר את המהלך המופרך של חיבור שטחים לא רציפים מחוץ לתחום השיפוט המינהל האזרחי התנדב להיות אחד ממגישי התכנית, שכן בסמכותו ליזום ולהגיש תכנית מחוץ לשטח השיפוט של המועצות האיזוריות של ההתנחלויות היהודיות בגדה המערבית. יחד עם זאת כפי שעולה מהדין בוועדת המשנה להתיישבות שאישרה את התכנית להפקדה יש ספק מסוים, גם בתוך המערכת הזו, האם המהלך אפשרי מבחינת זכויות הקרקע.

מאחר ומתחת לגשרים המוצעים ישנה אדמה פרטית חקלאית אשר יש בה גידולים, מן הראוי לקבל התייחסות מקצועית להשלכות שיש לבניית גשרים מרחפים מעל עצי למשל, לאפשרות הגידול



של עצים מתחת לגשר ללא אור וללא מים באופן ישיר. ברור כשמש כי המהלך המופרך של תכנון הגשרים התעלם לחלוטין מהמציאות בשטח מתחת לגשרים.

יתרה מזאת התעלול של הוספת לשכת התכנון כמגישה של התכנית נוצר בכדי לאפשר את המהלך של הכללת שטחים הנמצאים מחוץ לשטח השיפוט בתחום התכנית. ההחלטה בהפקדת התכנית הציבה תנאי של הוספת לשכת התכנון כמגישה התכנית לפני ההפקדה, ולאחר מכן לפני מתן התוקף, הרחבת שטח השיפוט והוצאת לשכת התכנון כמגישה התכנית.

מהלך מופרך זה חושף את ערוותה של מערכת התכנון של המינהל האזרחי אשר משתמשת בתחבולות מינהליות בכדי לגבור לכאורה על פרוצדורות ולאפשר פתרונות הזויים ולא מעשיים. אין זה ברור איך יוצר השינוי בתחום השיפוט על אדמות שאינן אדמות מדינה אלה הן אדמות פרטיות מעובדות שלא נכללו בהכרזה המניפולטיבית בשנת 2017. לא ברור במיוחד איך ניתן לשנות את זהותם של מגישי התכנית לאחר שזו הופקדה מבלי להפקיד את התכנית מחדש.

לפיכך על וועדת המשנה להתנגדויות לדחות את התכנית אשר מציעה פתרונות שלא נבדקו באף אחד מהתחומים וההצדקה שלהם מוטלת בספק.

6. העדר מרכיבי ביטחון ממשיים והחסרת מסמכים הכרחיים

בהוראות התכנית (פרק ו'), הוראות נוספות, בסעיף 4, מערכות נלוות) מופיעה התייחסות למרכיבי ביטחון של התכנית. למרות שמודגש באופן שלא משתמע לשתי פנים שתוכנית מרכיבי הביטחון הכוללת שב"מ ומכ"מ מיקומם בתחום התכנית הינה חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית שבנידון, אך אין לכך כל זכר במסמכי התכנית. הסתרת המידע מעמיקה את החשש כי בשל גבולות התכנית התזזייתיים והמפותלים יש קושי ממשי לייצר בתחום התכנית מערכת הגנה שתעמוד בהוראות של פיקוד העורף, כך שקרוב לוודאי, בסופו של דבר מרכיבי הביטחון יגזלו אדמות פרטיות רבות.

בנוסף, היווהרה של אנשי הביטחון שמאפשרים את הסטייה החמורה מהוראות של פיקוד העורף הנוגעות להגנה מרחבית ולמרכיבי ביטחון יובילו באופן וודאי לגזל קרקעות נוסף בשטחים של מאות דונמים של אדמות פרטיות. ההחלטה על שימוש באמצעים טכנולוגיים (אשר עליוותיה תושט כולה על הרשות המקומית אך תהיה במימון כספי המיסים של תושבי ישראל), הינה מופרכת ואינה עולה בקנה אחד עם ההצדקות של אותה מערכת ביטחון על הגנה היקפית של התנחלויות יהודיות בגדה המערבית אשר שואפות ליצירת חיץ של מאות מטרים ושל אפשרויות מרדף במקרה של חדירה של



מפגעים אל תוך הישוב. מקרה חמור זה יוביל לכך שבסופו של דבר ייווצר מצב של מערכת הגנה נוספת בדמות שב"מ או כל מרכיב ביטחוני אחר אשר גם אם הוא טכנולוגי ולא מייצר הפרדה פיזית הוא מונע גישה של בעלי אדמות אל אדמותיהם כפי שקורה במספר רב של התנחלויות.

לפיכך מן הראוי שרשויות התכנון לא יקבלו את הכניעה חסרת ההגיון הנוגדת את הוראות הביטחון של פיקוד העורף על ידי קשת צבעים המאפשרת את הסיטואציה הנוכחית כך שלמעשה המצב המוצע לא מציע לשיטת מערכת הביטחון בכל מקום אחר בו הוקמה גדר ההפרדה, הגנה לתושבי ההתנחלות כך שבסופו של דבר, לאחר אישור התכנית יהיה צורך בתפיסת קרקעות פרטיות לצורך הקמת מרכיבי ביטחון עבור אוכלוסיית המאחז. לפיכך נדמה כי מסמכי התכנית מחסירים מידע ומייצרים מראית עין של גבולות מובהקים כאשר הפגיעה בתושבים הפלסטיניים לא מופיעה במסמכי התכנית הזו בכדי להקטין ולצמצם את עומק הפגיעה העומדת במהותה של תכנית זו.

לפיכך על וועדת המשנה להתנגדויות לדחות את התכנית אשר לוקה בחסר בהיבט של מרכיבי הביטחון הן מנקודת המבט של תושבי ההתנחלות והן בהחסרת מידע על פוטנציאל הפגיעה שיהיה לבעלי הקרקעות הסמוכים מהצורך במרכיבי ביטחון אשר כעת נעדרים מהתכנית.

7. אישור התכנית יהווה פרס לעברייני בנייה

מטרתה העיקרית של התכנית היא הכשרה בדיעבד של בנייה לא-חוקית רחבת היקף שהחלה לפני כ-25 שנה ונמשכת עד היום. למרות שתשריט התוכניתאינו מגלה את התמונה המלאה ניתן לראות שמדובר בעשרות מבני קבע ומבנים יבילים, מגרשי ספורט, שנבנו ללא תכנית בתוקף. בנוסף לכך נפרצו דרכים ונבנו שלל מבנים זאת בניגוד גמור להוראות התוכנית התקפה S/15 התוכנית אינה מסמנת כלל מבנים להריסה למרות שהם אינם תואמים את התכנית. התוכנית המוקדת באה אפוא לבצע לגליזציה של הבנייה הלא-חוקית שבוצעה במאחז מנותק ורחוק משטח ההתנחלות עלי, על אדמות פרטיות שרק לאחרונה הפכו להיות אדמות מדינה באופן מניפולטיבי.

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".

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.

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 שביצע 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.

במקרה דנן מדובר במקרה מובהק של עבריינות בנייה רחבת היקף: הקמת עשרות רבות של מבנים בלי היתרי בנייה ובלי תוכנית תקפה, כולל מבני מגורים, מבני ציבור, מערכות דרכים, מגרשי ספורט ותשתיות. אף בחינת הפרמטר השני מצביעה על עבריינות חמורה: השטח שבו הוקמו המבנים נמצא בייעוד קרקע חקלאי על פי התכנית התקפה תכנית S/15. למרות זאת, ותוך התעלמות מוחלטת מהוראות התוכנית התקפה התושבים והרשויות המעורבות ביצעו עבודות בנייה בקנה מידה עצום ובניגוד לחוק.

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 המאחז פלגי מים אינם יכולים להתבסס על טענת תום הלב, מאחר שהם-עצמם ביצעו את עבירות הבנייה רחבות ההיקף.



אף בפרמטר הרביעי אין כדי להועיל לתושבי המאחז פלגי מים. 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.

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

מלאכת התכנון של ערים כפרים ויישובים כוללת מערכות רבות של שיקולים אשר אמורים להישקל בכובד ראש על ידי הגופים והדמויות המוסמכות לכך. קשה להבין איך מהלך עברייני של פרטים, הגם שנעשה במימון, בסיוע ובעידוד ותמיכה של רשויות איזוריות ושל חלקים בשלטון המרכזי, הוא זה שמוביל את התכנון כמו בתכנית שבנידון.

המופרכות של גבולות התכנית חושפים את ערוותה של מערכת התכנון אשר מאשרת כמו חותמת גומי, את התכנית שבנידון. ראוי לומר שבתכנית 237/6, אין מרכיב אחד שיש בו הגיון תכנוני אמיתי ושהוא אינו אילוץ שמוכתב בניגוד למושכלות יסוד בתכנון. הרציונאל העיקרי הוא השתלטות על שטח והדרת תושבים מוגנים מזכויותיהם הבסיסיות ביותר על מנת להרחיב את השליטה במרחב.

מערכת התכנון בגדה המערבית תמעל בתפקידה, אם תאשר את התכנית שבנידון ותאפשר הכשרה של פשעי בנייה מתמשכים במשך עשרות שנים. מערכת תכנון ראוייה, שאינה מוטה ושיש לה סמכויות וראייה מקצועית, לא היתה מאשרת תכנון פוגעני שכזה ששיאו מגיע ביצירת גשרים מרחפים מעל מטעי זיתים בכדי לחבר פיסות קרקע אקראיות למראית עין של תכנית.

אין כל הצדקה לתכנית שבנידון גם מנקודת מבט פרוגרמתית שכן להתנחלות עלי ישנן עתודות בנייה נדיבות המאפשרות המשך של גידול האוכלוסייה כפי שהוא כיום עד לשנת 2048 לפחות.



אנו דורשים מוועדת המשנה להתנגדויות לדחות את התכנית בשל הפגמים הרבים שיש בה ובשל הפוטנציאל שגלום בה וכבר מתממש של פגיעה משמעותית במי שאינם זוכים למערכת תכנון כל כך נדיבה ולמנגנונים שמשרתים אותם תוך כדי כיפוף חוקים, חיקוק תקנות והמצאת צווים אשר כל כולם נועדו להיטיב עם אוכלוסייה אחת בלבד.

אנו מבקשים מוועדת המשנה להתנגדויות לזמן אותנו לדיון בהתנגדויות וכן לאפשר לנו להעלות טענות נוספות ולהשמיע את קולם של מתנגדים נוספים.

ברכה,
אלון כהן, אדריכל
עמותת במקום, זכויות אדם ותכנון