

25.5.2025

לכבוד

לשכת התכנון המחוזית לאזור יהודה ושומרון

ועדת המשנה להתנגדויות

בדוא"ל: planningyosh@iplan.gov.il

הנדון: התנגדות לתוכנית 116/5/3 מעלה שומרון (שכונת אל מתן מערב)

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 בשם המתנגדים הבאים, אשר ייפו את כוחה של עמותת במקום להגיש את ההתנגדות בשמם:
 - א. המועצה הכפרית כפר ת'ולת'.
 - ב. פארוק פאיק סעאדה עיסא, ת.ז. 983861238, הבעלים/בעל זכויות בחלקה מס' 18 בגוש 2 באדמות כפר ת'ולת', שצמודה לתחום התוכנית.
 - ג. אמינה סעאדה עבד עיסא, ת.ז. 410429534, הבעלים/בעלת זכויות בחלקה מס' 18 בגוש 2 באדמות כפר ת'ולת', שצמודה לתחום התוכנית.
 - ד. אחמד ח'ליל אחמד אל-ע'אנס, ת.ז. 96882104, הבעלים/בעל זכויות בחלקות מס' 14 ו-15 בגוש 2 באדמות כפר ת'ולת', שצמודות לתחום התוכנית.
 - ה. עבד א-לטיף דיב שטיר מראעבה, ת.ז. 961776267, הבעלים/בעל זכויות בחלקה מס' 22 בגוש 2 באדמות כפר ת'ולת', שצמודה לתחום התוכנית.
 - ו. עטיה מחמד מחמוד מצלח, ת.ז. 981485634, הבעלים/בעל זכויות בחלקה מס' 3 בגוש 2 באדמות כפר ת'ולת', שסמוכה לתחום התוכנית.
 - ז. ח'דר קאסם אבראהים מראעבה, ת.ז. 983850835, הבעלים/בעל זכויות בחלקות מס' 9, 12 ו-13 בגוש 2 באדמות כפר ת'ולת', שסמוכות לתחום התוכנית.
 - ח. סעיד עלי אבראהים שוואהנה, ת.ז. 983850884, הבעלים/בעל זכויות בחלקות 8, 11 ו-13 בגוש 2 באדמות כפר ת'ולת', שסמוכות לתחום התוכנית.
 - ט. חמדאללה חמד מחמד עיסא, ת.ז. 986185130, הבעלים/בעל זכויות בחלקה מס' 34 בגוש 2 באדמות כפר ת'ולת', שסמוכה לתחום התוכנית.



התוכנית

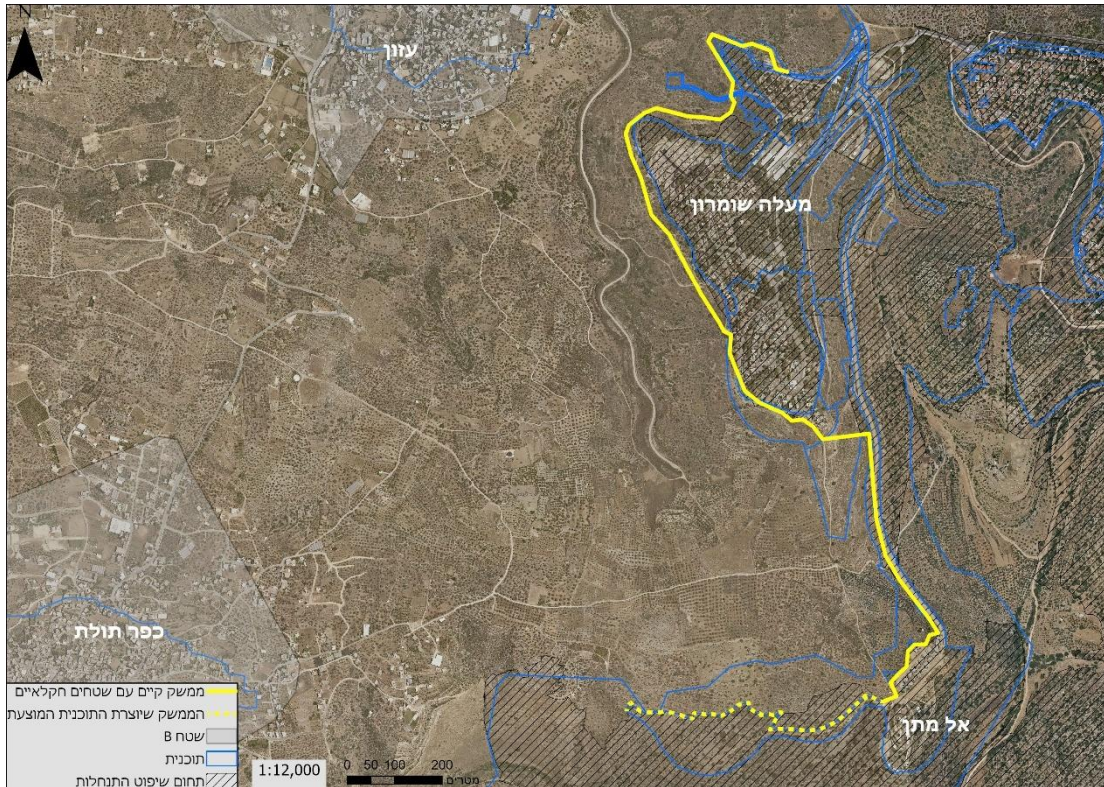
התוכנית מבקשת להקים אזור מגורים הכולל 120 יח"ד ושימושים ציבוריים נלווים על שטח של כ-63 דונם מדרום למעלה שומרון, על גבול שמורת הטבע נחל קנה. היא מהווה שינוי לתוכנית 116/5, שייעדה את השטח לחקלאות. הגישה אל תחום התוכנית תהיה באמצעות דרך נופית שתצא מאל מתן ותעבור בשמורת נחל קנה.

עיקרי ההתנגדות

1. התוכנית צפויה להביא למגבלות על גישה אל השטחים הפרטיים של פלסטינים שצמודים לתחום התוכנית.
2. התוכנית אינה כוללת פתרון הולם לסילוק שפכים.
3. התוכנית אינה עולה בקנה אחד עם עיקרון צמוד דופן.
4. התוכנית סותרת את תוכנית המתאר של מעלה שומרון.
5. התוכנית אינה כוללת את הדרך הנופית המאושרת שתשמש כדרך הגישה אליה, על אף השינוי המהותי בתפקודה המיועד המקורי של הדרך.

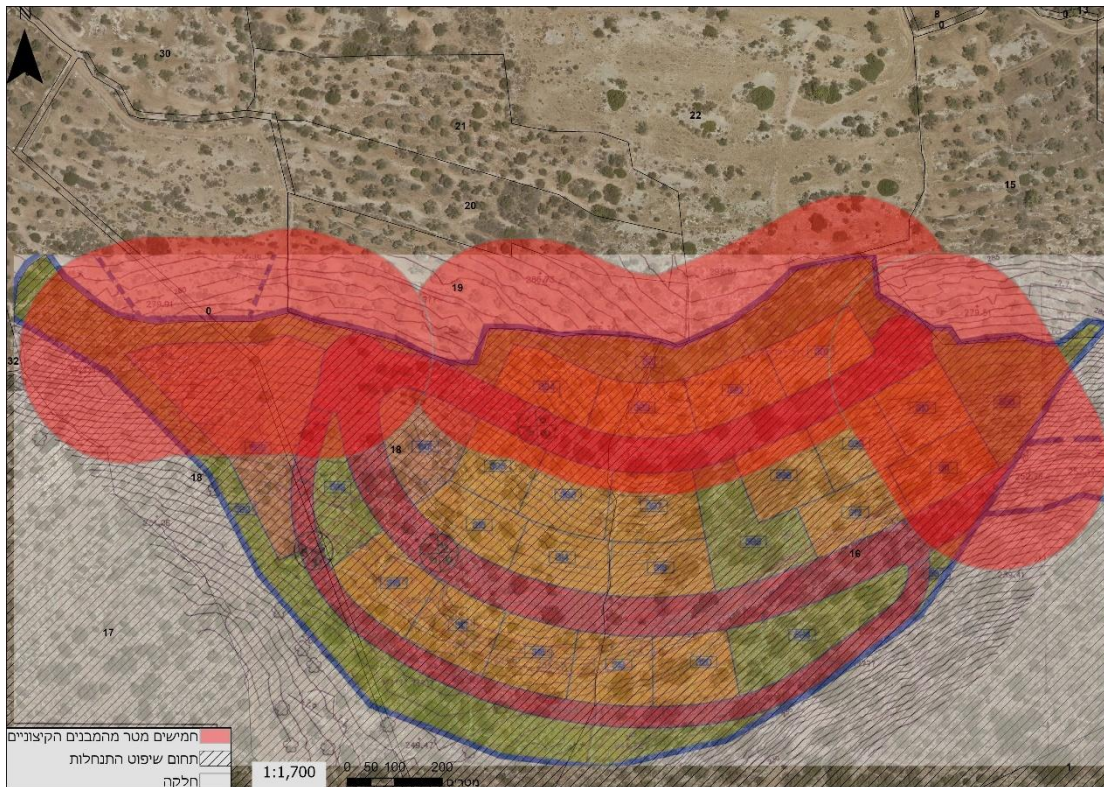
הגבלת הגישה לאדמות פרטיות הצמודות לתוכנית

1. הקמה של התנחלות חדשה או הרחבתה מביאה לעיתים קרובות להטלת מגבלות על הגישה של בעלי אדמות פלסטינים אל אדמותיהם הסמוכות להתנחלות. למעלה שומרון יש כיום גבול ארוך (כ-3.4 ק"מ) עם אדמות חקלאיות של פלסטינים, בעיקר לאור הריחוק בין יישוב האם לשכונת אל מתן. מאז מלחמת חרבות ברזל, בעלי האדמות הסמוכות לגבול הזה הורשו להגיע אל אדמותיהם רק פעמים בודדות לאחר תיאום וחלק לא הורשו בכלל. המגבלות שגרמו לחלק לפספס שתי עונות של מסיק, ולחלק אפשר רק לבצע אותו בצורה חלקית, וכל החקלאים סבלו הפסדים כלכליים כבדים. התוכנית המוצעת, שאינה צמודת דופן למעלה שומרון או לאל מתן, תאריך את הגבול הזה בעוד כקילומטר וצפויה להביא למגבלות על הגישה אל השטחים החקלאיים הסמוכים, מה שיפגע במתנגדים ובבעלי אדמות אחרים מכפר תיולת'.



הממשק הקיים של מעלה שומרון עם אדמות חקלאיות פלסטיניות וזה שיתוסף בשל התוכנית

2. התוכנית מבקשת להקים מבני מגורים ומבני ציבור במרחק של סה"כ 10-15 מטרים ממטעי זיתים של תושבי כפר תולת' שמשיקים לגבול הצפוני של התוכנית. המרחק הקצר מהגדר ומאדמות תושבי כפר תולת' נקבע בניגוד לנוהל הקמת יישובים חדשים של פיקוד העורף, לפיו יש לשמור על חיץ ביטחון מינימאלי של 50 מטר בין גדר ההתנחלות למבנה הקיצוני ביישוב. צמצום החיץ לטובת מקסום פוטנציאל הבינוי של התוכנית יביא בהכרח ליצירת חיץ משלים באדמות הפלסטיניים ולהגבלת הגישה אליהן. בנוסף, הוראות התוכנית מאפשרות לבחון טרם הפרסום למתן תוקף החלפה של הגדר האינדוקטיבית במרכיבי ביטחון טכנולוגיים. השימוש באמצעי ביטחון שאינם מובהקים, כמו מכ"מים, עלול להביא ליצירה של ש"מ בפועל, שהגבולות שלו לא מוגדרים בתוכנית או בצו, אלא על ידי הגורמים בשטח.



חיץ ביטחון של 50 מטר מהמבנים הקיצוניים בתוכנית והחפיפה שלו עם שטחים פרטיים מעובדים

העדר פתרון מספק לסילוק שפכים

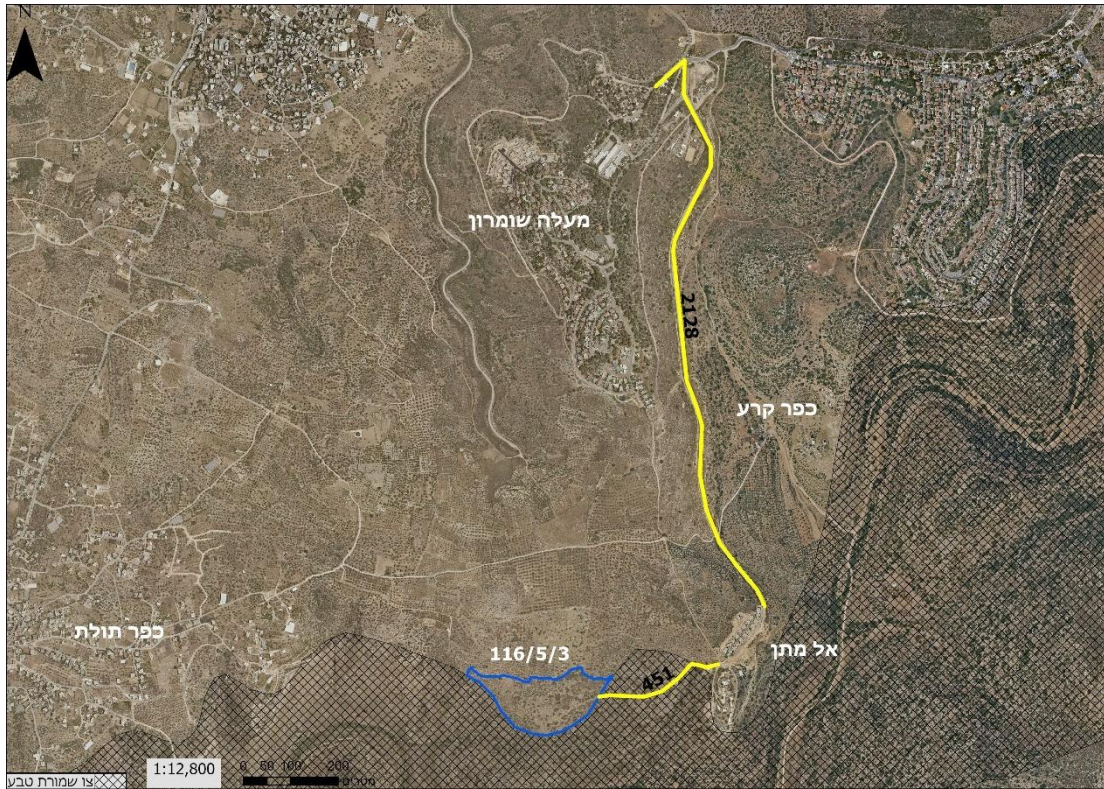
3. לפי פרוטוקול הדיון של ועדת המשנה להתיישבות בהפקדת התוכנית, מערכת הביוב של השכונה החדשה תחובר למאסף נחל קנה, שמשרת את ההתנהלויות שממוקמות לאורך הנחל. החיבור של שכונה חדשה למאסף, בנוסף להרחבה שאושרה לאחרונה לאל מתן, יגביר את העומס על המאסף, אשר כבר כיום נסתם לעיתים קרובות ומי השופכין שזורמים בו גולשים ומציפים שטחים טבעיים וחקלאיים בוואדי. גלישה של הביוב מתרחשת בתדירות של בערך פעם בחודש ובחורף תדירות זו אף עולה. ההצפות גורמות לנזקים קשים לחקלאים, שנאלצו לעקור עצים וכרמים שמתו בעקבות זיהום מביוב.
4. התוכנית כלל אינה נדרשת לסוגייה זו ועל כן, על מנת למנוע החמרה של המצב, יש לדרוש שתנאי לאישור התוכנית יהיה אישור תוכנית להגדלת הקיבולת של המאסף ושביצוע השדרוג יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה.



הצפה של ביוב בנחל קנה מדרום לכפר ת'ולת'

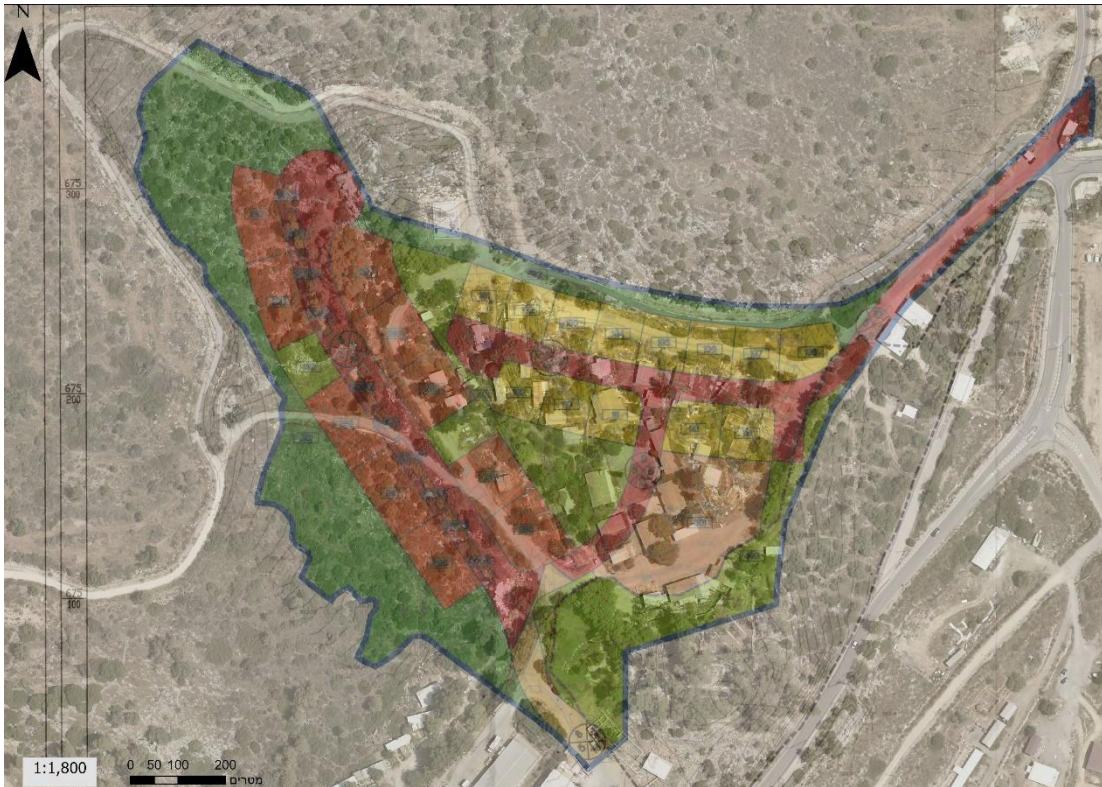
אי הלימה עם עיקרון צמוד דופן

5. הפגיעה באוכלוסייה הפלסטינית היא בין היתר תוצאה של פיתוח מתפשט, שמנוגד לעיקרון צמוד דופן שאומץ על ידי מת"ע. לפי סעיף 1 של העיקרון, "תוכנית המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי לשטח שמיועד לבינוי, תופקד רק אם השטח ששונה ייעודו הינו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתוכנית תקפה או בתוכנית מופקדת". במקרה הנדון, התוכנית, אשר מוגדרת כשכונה של מעלה שומרון, נמצאת במרחק של קילומטר אווירי ובמרחק נסיעה של כ- 2.1 ק"מ מדרום למעלה שומרון. הבינוי המאושר הקרוב ביותר אליה הוא באל מתן, שנמצאת במרחק נסיעה של כ-450 מטרים ממזרח ובינה ובין התוכנית מפרידה שמורת טבע.

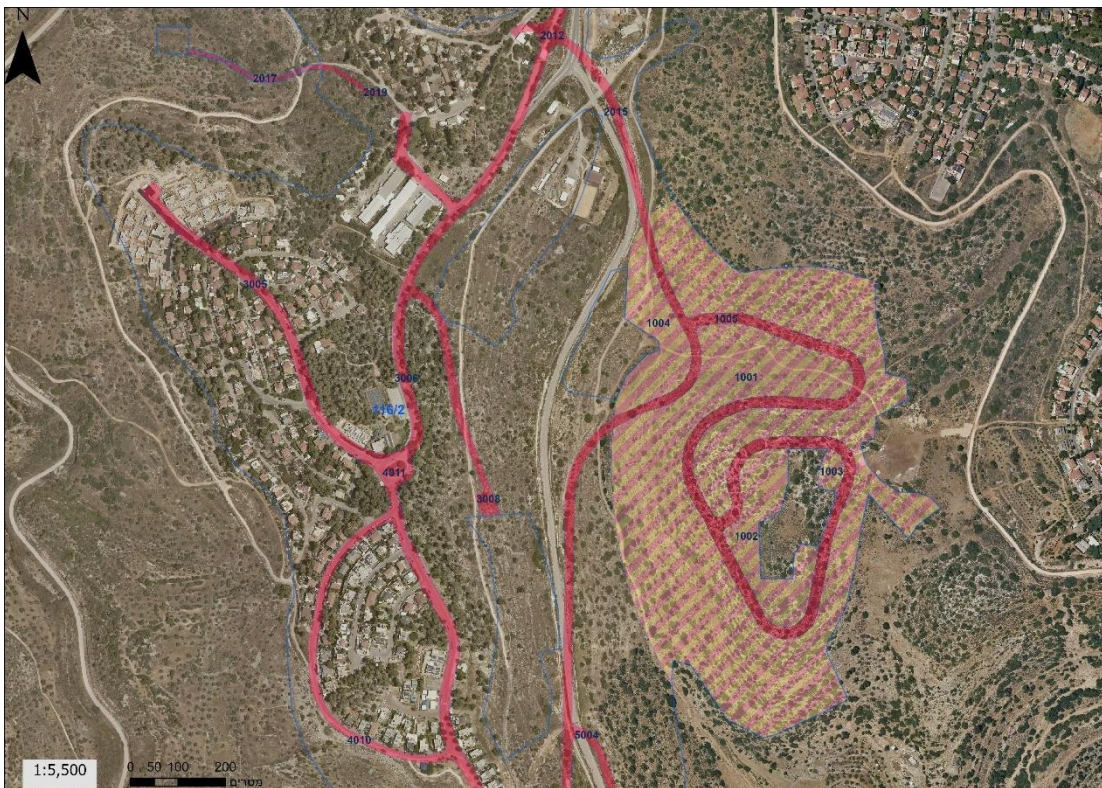


המרחק בין מעלה שומרון לאל מתן ובין אל מתן לתוכנית המוצעת

6. התוכנית אף אינה עונה על אף אחד מהחריגים של העיקרון. למעלה שומרון יש די והותר עתודות בנינוי זמינות לפיתוח שצמודות לשטח ההתנחלות ועל כן אין הצדקה לאשר לה אזור מגורים חדש שאינו צמוד דופן. ליישוב יש הרבה שטחים צמודי דופן מאושרים לפיתוח בתוכניות 116/2 ו-116/4 שטרם נוצלו, על אף הזמן הרב שעבר מאישורם. עובדה זו מראה שאין צורך בפיתוח של שכונה חדשה למעלה שומרון, לא כל שכן אחת שמרוחקת מאוד מתחום היישוב.



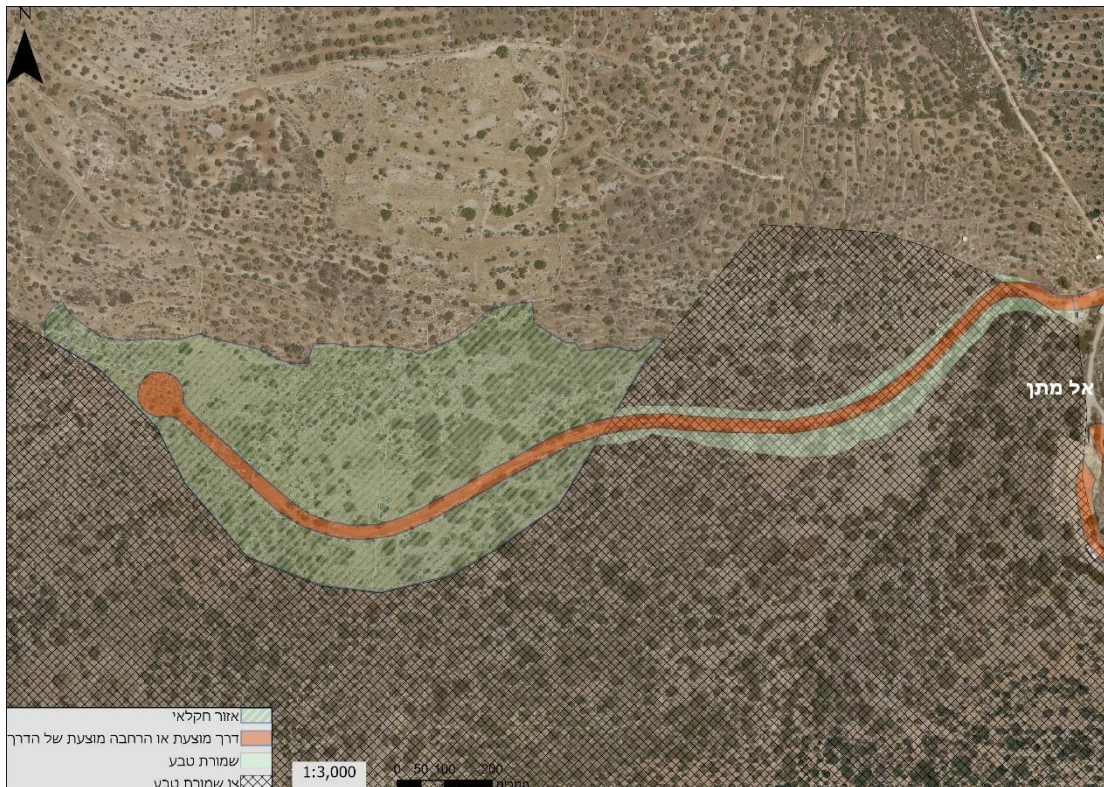
תוכנית מאושרת 116/4 שטרם מומשה



מתחם מסי' 1 בתוכנית 116/2 – שטח מלונאות ומוסדות בשילוב מגורים שטרם מומש



7. בנוסף, כאשר מדובר בתוכנית למגורים לצורך הרחבת יישוב, העיקרון דורש שתוכן פרוגרמה לפיתוח היישוב כולו, שמצדיקה את ההרחבה המבוקשת. לפי פרוטוקול הדיון בהפקדה של התוכנית, לא נערכה פרוגרמה ליישוב כולו, אלא רק לאל מתן ולתוכנית הנדונה. אדריכל התוכנית התייחס אליה כאל הרחבה של אל מתן, אך כידוע, אל מתן אינה מוגדרת כיישוב עצמאי, אלא כשכונה של מעלה שומרון ולכן הפרוגרמה שהוכנה לה אינה עונה על דרישות העיקרון.
8. יתר על כן, הבינוי המאושר באל מתן אינו יכול להוות בסיס לחריגה מעיקרון צמוד דופן לאור העובדה שהוא עצמו אושר כחריג לעיקרון. תוכנית המתאר 116/2 למעלה שומרון, שאושרה ב-1999, ייעדה חלק מהשטח של אל מתן למתחם מלונאות ומוסדות בשילוב מגורים. המתחם ודרך הגישה שלו ליישוב אושרו אף על פי שהם עוברים בתוך שמורת טבע מנדטורית לפי תוכנית S/15 ונמצאים בצמוד לשמורת טבע נחל קנה שמוכרזת בצו. בשטח המיועד למלונאות ומגורים ובשטח שמורת הטבע הצמוד אליו הוקם בשנת 2000 המאחז אל מתן ללא תוכנית מאושרת. ב-2015 המאחז הוסדר באמצעות התוכנית 116/5, שאישרה להקים במקום 26 יח"ד לצד שימושים תיירותיים וציבוריים. בהחלטתה לדחות את ההתנגדות לתוכנית, ועדת המשנה להתנגדויות קבעה שהתוכנית מהווה הרחבה ליעוד מלונאות ומגורים בתוכנית 116/2, אשר בעצמו הוחרג מעקרון צמידות הדופן בהשאלה מהעקרונות הקבועים בתמ"א 35 ביחס למתחמי מלונאות במרקם שמור ארצי. לטעמם, אופיו התיירותי של הפיתוח מצדיק את מיקומו הרחק מיישוב האם ובתוך שמורת הטבע, בשל הפוטנציאל התיירותי הגלום בנוף הפתוח הנשקף ממנו.
9. בפועל, הייעודים התיירותיים מעולם לא מומשו והסתבר שהם בשה"כ שימשו כאמתלה להקמת שכונת מגורים על גבול שמורת טבע. אפילו מאופיו התיירותי הרשמי של הפיתוח כמעט ולא נשאר שריד וכיום אל מתן היא שכונת מגורים רגילה, שנעדרת הצדקה למיקומה. בעוד שתוכנית המתאר 116/2 קבעה שמלונאות ומוסדות יהיו הייעודים העיקריים, ואילו המגורים יהיו רק ייעוד משני, התוכנית המפורטות לאל מתן קבעו דווקא את המגורים כיעוד עיקרי וצמצמו את הייעודים התיירותיים בהדרגה. תוכנית 116/5 ייעדה 14.6 דונם לשימושים של אירוח כפרי ומיזמי תיירות קטנים, שהיו דומיננטיים בחלקה הדרומי של השכונה, ותוכנית 116/5/2, שאושרה במרץ 2025, השאירה רק 2.1 דונם בייעוד תיירות והגדילה את מספר יחידות הדיור המאושרות באל מתן ל-88.
10. בהעדר הצדקה למיקום של אל מתן הרחק מיישוב האם, ודאי וודאי שאין הצדקה לאישור הרחבה לא צמודת דופן אליה, תוך המשך הפגיעה בשטחים פתוחים. למעשה, כל הבחנה בין שטח התוכנית לשמורת נחל קנה הינה מלאכותית. שטח התוכנית אומנם בייעוד של חקלאות, אך ייעוד זה מעולם לא מומש והשטח נשאר במצבו הטבעי (למעט שביל שנפרץ מאל מתן כדי לבסס בעלות על השטח), כהמשך ישיר לשמורת נחל קנה. אישור התוכנית יביא להרס המוחלט של הטבע במקום, לשינוי הנוף של שמורת הטבע ולפגיעה בשמורה עצמה בשל הצורך להעביר דרכה תשתיות וקיטועה על ידי כביש פעיל שיהיו בו מאות נסיעות מדי יום.



תוכנית 116/5 מעולם לא מומשה ביחס לשטח עליו חלה התוכנית הנוכחית

11. לבסוף, האישור של תוכנית לא צמודת דופן לתוכנית שבעצמה הוחרגה מעיקרון צמוד דופן (ועוד ללא הצדקה) מרוקן את העיקרון מתוכן ומאפשר את ניצול החריגים שהוא מתיר כדי לקדם התפשטות מרחבית על חשבון האוכלוסייה הפלסטינית והשטחים הפתוחים. לאור זאת, אנו קוראים לוועדה לדחות את התוכנית בכללותה.

סתירה של תוכנית המתאר של מעלה שומרון

12. תוכנית המתאר של מעלה שומרון ייעדה את שטח התוכנית לשימוש חקלאי. לשטח הוכנה תוכנית מפורטת מס' 116/5, שכפופה לתוכנית המתאר והולמת את ייעוד הקרקע שהיא קבעה במקום. לעומת זאת, התוכנית המוצעת מבקשת לשנות באופן מהותי את ייעוד הקרקע שתוכנית המתאר קבעה במקום ולהפוך אותה לשכונת מגורים מנותקת, תוך שינוי אופי האזור.

13. סעיף 23(1) בחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 קובע כי לאחר אישורה של תוכנית תכנון מתארית, יש להכין תוכניות תכנון מפורטת לחלקים השונים שלה. יחד עם זאת, סעיף 23(6) של אותו החוק קובע כי: "ניתן לקבוע בתוכנית תכנון מפורטת אזור שלדעת הוועדה המקומית לתכנון ובאישור הוועדה המחוזית לתכנון, זקוק במלואו לתכנון או לתכנון מחדש לצרכים הבאים:

- א. תכנונו מחדש על בסיס חדש, עקב היות האזור מיושן או בעל תכנון גרוע.
- ב. לצורך שינוי אזורי המגורים והתעשיות.
- ג. לצורך הגשמת מטרה כלשהי שנקבעה בתוכנית.

כלומר, מחד, התוכנית המפורטת צריכה להיות פועל יוצא של התוכנית המתארית ולהיות בהתאמה לחלק המסוים של תוכנית המתאר ומאידך, במקרים שונים ישנה אפשרות לתכנן מחדש את תוכנית המתאר.

14. ראשית, תכנון מחדש של תוכנית מתאר צריך להיעשות באישור הוועדה המחוזית, אך מפרוטוקול הדיון בהפקדת התוכנית המוצעת עולה שוועדת המשנה להתיישבות כלל לא עמדה על הפער בין התוכנית לתוכנית המתאר. הוועדה התייחסה אליה אך ורק כשינוי של תוכנית מפורטת מס' 116/5, שמעולם לא בוצעה וספק אם אי פעם היה כוונה לבצע אותה. שנית, תוכנית המתאר אמנם אושרה לפני 26 שנה, אך ההיגיון מאחורי האיסור על בנייה בשטח זה עדיין תקף. השטח ממוקם בחיץ בין אזור חקלאי פלסטיני לשמורת טבע ועל כן ראוי לשמור עליו כשטח פתוח. כמו כן, השמירה על הייעוד החקלאי אושרה מחדש לפני 10 שנים בתוכנית 116/5. לבסוף, כפי שצוין לעיל, אין הצדקה לשינוי השטח לאזור מגורים, טרם מוצו השטחים שתוכנית המתאר כן ייעדה למגורים.

15. לאור הסתירה בין התוכנית המוצעת לתוכנית המתאר, אנו קוראים לוועדה לדחות את התוכנית.

אי הכללתה של דרך הגישה בקו הכחול של התוכנית

16. התוכנית מבקשת להתבסס על הדרך הנופית, שאושרה בתוכנית 116/5, כדרך הגישה היחידה אל השכונה החדשה. הדרך, שעוברת בשמורת טבע, לא נועדה במקור לתפקד ככביש שישירת כ-300 כלי רכב מדי יום (לפי נספח התנועה), אלא כחיבור לאזור בייעוד חקלאי. ייעוד זה מייצר התנועה מועטה בלבד, שפחות משפיעה על אופי המקום ועל פעילותם של בעלי החיים בסביבה.¹ בשל השינוי המהותי בתפקידו של הכביש, ראוי היה להכליל אותו בקו הכחול של התוכנית, על מנת שניתן יהיה להעריך מחדש את השפעתו על השמורה ואת התפקוד התחבורתי שלו כדרך הגישה היחידה אל שכונת מגורים. קמ"ט שמורות טבע וקמ"ט תחבורה אמנם אישרו את התוכנית, אך הם לא היו יכולים להתייחס לדרך הגישה אליה, מכיוון שהיא לא בתחומי הקו הכחול שלה. מלבד גורמים אלה, התפקוד החדש של דרך הנופית היה צריך לקבל את אישורה של ועדת המשנה לדרכים, שמחזיקה בסמכות לאשר דרכים נופיות, בהתאם לסעיף 7(א) לצו בדבר תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) (מס' 418), התשל"א-1971.

17. לאור זאת, אנו קוראים לוועדה להורות על שינוי מסמכי התוכנית בהתאם, להעביר אותם להערות גורמי המקצוע הרלבנטיים ולאחר מכן לדון מחדש בהפקדתם.

סיכום

18. החלטת ועדת המשנה להתיישבות להפקיד את התוכנית סותרת את ההיררכיה התכנונית ועקרונות תכנון מרכזיים ומתעלמת מההשלכות של התוכנית על האוכלוסייה הפלסטינית והסביבה. התוכנית סוטה באופן מהותי וללא כל הצדקה מתוכנית המתאר למעלה שומרון,

¹ להשפעות של רעש מתחבורה על בעלי חיים, ראו את: דור י, בלק ב, רביב ת ואחרים. 2023. רעש בשטחים פתוחים: מיפוי ההשפעות על בעלי החיים והמלצות מדיניות. אקולוגיה וסביבה 14(4).

<https://magazine.isees.org.il/?p=56493>

שנמצאת מעליה בהיררכיה התכנונית. סטייה זאת לבדה מספיקה כדי להביא לדחיית התוכנית.

19. יתר על כן, התוכנית מנוגדת לעיקרון צמוד דופן. היא נמצאת במרחק רב מיישוב האם מעלה שומרון ואף מרוחקת מאל מתן, שהיא לכאורה מהווה הרחבה שלו. הניתוק בין אל מתן

לתוכנית המוצעת אף מודגש על ידי העובדה שביניהם מפרידה שמורת טבע, שבאופן מובהק אינה מיועדת לפיתוח. אל מתן עצמה אושרה כחריג לעיקרון צמוד דופן תחת אמתלות שונות, שאף מצג השווא שלהן נזנח עם השנים. אישורו של פיתוח לא צמוד דופן לאל מתן לא רק שאינו מוצדק על ידי אף אחד מהחריגים המנויים בעיקרון, אלא גם נותן גושפנקא לניצול לרעה שלהם ומרוקן את העיקרון מתוכן.

20. עיקרון תכנון מרכזי נוסף שהתוכנית לא יישמה הוא שיש להבטיח דרך גישה מתאימה לשטח לפיתוח חדש. בשל השינוי המהותי של תוכנית 116/5, ראוי היה להכליל את הדרך הנופית שעוברת בשמורת נחל קנה בתחום התוכנית, על מנת שגורמי המקצוע הרלבנטיים יוכלו להעריך האם היא מתאימה לשמש כדרך גישה לשכונה חדשה ומה יהיו ההשפעות הסביבתיות של התנועה בכביש זה על השמורה.

21. מלבד הסתירה של עקרונות תכנון מרכזיים, להתפשטות המרחבית הלא מוצדקת של מעלה שומרון יהיו השלכות סביבתיות ונופיות על שמורת נחל קנה, שעל גבולה ממוקמת התוכנית המוצעת. בנוסף, בהעדר מענה לבעיית ההצפות של מאסף נחל קנה, השכונה החדשה צפויה גם להחמיר את הבעיה, שמשפיעה הן על שטחים טבעיים והן על שטחים מעובדים של פלסטינים.

22. לבסוף, את מחיר ההתפשטות המרחבית ישלמו תושבי כפר תיולת' שאדמותיהם סמוכות לגבול התוכנית. מכיוון שהשכונה אינה צמודת דופן והמתכננים העדיפו לנצל בצורה מקסימלית את השטח לבינוי על פני שמירה על חיץ ביטחון בהתאם לנהלי פקע"ר, התוכנית תוביל להטלת מגבלות על הגישה של פלסטינים לאדמותיהם הסמוכות לתחום התוכנית.

23. לאור כל האמור לעיל, אנו קוראים לוועדת המשנה להתנגדויות לדחות את התוכנית בכללותה.

בכבוד רב,



אסף פלד, מתכנן ערים

עמותת במקום – תכנון וזכויות אדם (ע"ר)