

23 בפברואר, 2009

לכבוד
 לשכת התכנון המרכזית
 ת"ד 16
בית אל

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתוכנית המתאר המיוחדת 1764/1/05 – א-תוואני

המתנגדים:

1. עמותת "במקום" – מתכננים למען זכויות תכנון
2. מועצת הכפר א-תוואני
3. פאטמה חליל מחמוד רבעי, תושבת א-תוואני
4. זינב מחמד ג'בריל רבעי, תושבת א-תוואני

לפי סעיף 21(1) לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 (להלן: "החוק הירדני"), הרינו מתכבדים להגיש לכם את התנגדותנו לתוכנית האמורה, שפורסמה להפקדה ב-28.12.2008.

א. רקע כללי

המתנגדת מס' 1, עמותת "במקום", הוקמה על ידי מתכננים ואדריכלים, במטרה לחזק את הקשר שבין מערכות התכנון לבין זכויות האדם. במסגרת זאת פועלת העמותה למען שיתוף הציבור בהליכי התכנון ולייצוג הולם של קבוצות אוכלוסייה שונות במערכות התכנון. ב-2005 הקנה שר הפנים לעמותה מעמד של מתנגד ציבורי, לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965.

המתנגדת מס' 2, מועצת הכפר א-תוואני, ושתיים מתושבות הכפר (המתנגדות מס' 3-4) ייפו את כוחה של עמותת "במקום" להגיש התנגדות זאת בשמן. העתקים מייפויי הכוח מצורפים בזאת (ייפויי הכוח המקוריים יוצגו לוועדה, ככל שיידרש, בעת הדיון בהתנגדויות).

תוכנית המתאר המיוחדת 1764/1/05 (להלן: "התוכנית המופקדת", "התוכנית") מהווה שינוי לתוכנית המתאר הגלילית המנדטורית RJ/5 ולתוכנית המתאר המיוחדת 1764/92. בהתייחס למצב הסטטוטורי המאושר, התוכנית המופקדת מציעה להגדיל את שטח הפיתוח של הכפר א-תוואני בכ-22 דונם נוספים, מעבר לשטח שנכלל בתוכנית 1764/92.

עמותת "במקום" ותושבי א-תוואני מקדמים בברכה את המגמה להרחיב את שטח הפיתוח של הכפר. עם זאת, התוכנית המופקדת לוקה בכשלים מהותיים, וכתוצאה מכך אינה מספקת פתרון תכנוני נאות לצרכים של תושבי הכפר. כשלים אלה נובעים בעיקרם מרמת הפירוט הנמוכה בתוכנית; מאופן הכנתה של התוכנית, המבוססת על תצלום אוויר, ולא על מפה מצבית; מהעובדה שהתוכנית מבקשת להחיל על הכפר הוראות שהוכנו במתכונת של תקנון סטנדרטי, אשר אינן מותאמות לצרכים הייחודיים של תושבי א-תוואני; מהתעלמותה של התוכנית המופקדת מאופי הבנייה ומשימושי הקרקע הקיימים בשטח; ומהעובדה שטרם הכנתה של התוכנית לא בוצע סקר תכנוני כנדרש בסעיף 14 לחוק הירדני ולא נאספו נתונים חיוניים.

בהמשך נפרט בהרחבה את הפגמים שנפלו בתוכנית, אך נקדים לכך כמה מלים על הכפר עצמו.

ב. הכפר א-תוואני

הכפר א-תוואני שוכן מדרום-מזרח לכביש 317. ראשיתו ביישוב-בת עונתי שנוסד על ידי תושבים מיטא בשלהי התקופה העות'מאנית (המאה ה-19)¹ והפך בהדרגה ליישוב קבע. כמו בכפרים פלסטיניים רבים אחרים בדרום הר חברון, גם תושבי א-תוואני מתפרנסים בעיקר מחקלאות בעל ומרעיית צאן.

במפקד האוכלוסין שערכה הלשכה הפלסטינית המרכזית לסטטיסטיקה ב-2007² נמנו בא-תוואני 326 תושבים. גודל המשפחה הממוצע היה 6.3 נפשות. בכפר היו באותה שנה 77 מבנים (כולל מבנים שאינם בתי מגורים) ו-76 יחידות דיור. בעת כתיבת שורות אלו, פברואר 2009, מתגוררים בא-תוואני 380 תושבים.

השטח הבנוי של הכפר מתפרש משני צדיו של ואדי הנטוע בצפיפות בעצי זית. הבנייה הקיימת מרוכזת על אדמות סלעיות שאינן ראויות לעיבוד חקלאי: תושבי הכפר מנעלים ככלל מבנייה באדמות הפוריות שבואדי, ובחרו להקים את בתיהם בשיפועי הקרקע המתונים שמעל הוואדי.

ג. עיקרי ההתנגדות

ג.1. רמת הפירוט

רבים מהפגמים שנפלו בתוכנית המופקדת, ואשר עליהם נצביע בהמשך, נעוצים באופייה הלא-מפורט ובעובדה שאינה מבוססת על בדיקות וסקרים מקדימים. כאמור, התוכנית מהווה שינוי לתוכנית המתאר המיוחדת 1764/92, אשר ככל הידוע לנו אושרה ב-1995. סעיף 7(א) לתקנון הסטנדרטי של תוכניות המתאר המיוחדות (להלן: "התקנון הסטנדרטי") קובע כי אחת ממטרותיה של תוכנית מתאר מיוחדת היא "הגדרת איזורי הבנייה של היישוב, **עד להשלמת תוכנית מפורטת ליישוב**" (ההדגשה נוספה). מהגדרה זאת נגזר כי תוכנית מתאר מיוחדת, כדוגמת תוכנית 1764/92, היא פתרון תכנוני זמני, צעד ביניים עד השלמת תכנון מפורט.

לאור זאת תמוהה ההחלטה להפקיד כיום, כ-14 שנים אחרי אישורה של תוכנית 1764/92, תוכנית מתאר מיוחדת חדשה לכפר א-תוואני, ולא תוכנית מפורטת כנדרש בסעיף 23(2) לחוק הירדני. לאמיתו של דבר, ההבדל היחיד בין התוכנית המופקדת לבין תוכנית 1764/92 נעוץ בכך שהתוכנית החדשה מגדילה את שטח הפיתוח לכפר.

לא למותר להזכיר בהקשר זה כי להתנחלות הסמוכה מעון הוכנה ואושרה תוכנית מפורטת, היא תוכנית 508, הכוללת כמה ייעודי קרקע ומסמנת אותם בתשריט. אין שום סיבה סבירה מדוע ההתנחלות הישראלית ראויה ליהנות מתכנון מפורט, בעוד הכפר הפלסטיני הסמוך נאלץ להסתפק בתוכנית מתאר מיוחדת, שלא הותאמה לצרכיו והמתאפיינת ברמת הפשטה גבוהה ובאופי בלתי-מפורט.

לפיכך, במקום התוכנית המופקדת, יש להכין לכפר א-תוואני תוכנית מתאר מפורטת, המבוססת על סקר תכנוני. התוכנית המפורטת צריכה להתייחס למצב הקיים בשטח ולהתחשב בו,

¹ דוד גרוסמן, הכפר הערבי ובנותיו: תהליכים ביישוב הערבי בארץ ישראל בתקופה העות'מאנית. ירושלים: הוצאת יד יצחק בן צבי, 1994, עמ' 59, 214.

² ממצאי המפקד מופיעים באתר האינטרנט של הלשכה הפלסטינית המרכזית לסטטיסטיקה, www.pcbs.gov.ps.

להקצות קרקע לכל הייעודים הנדרשים (ולא רק למגורים) ולהביא בחשבון את המאפיינים הפיזיים, החברתיים-התרבותיים והקנייניים של הכפר.

ג.2. דרך הגישה לכפר

דרך הגישה המובילה לכפר מתפצלת מכביש 317. בתחומי התוכנית נכלל הקטע הדרומי של דרך הגישה, המסומן בתוכנית המופקדת כדרך מס' 1. דא עקא שהקטע הצפוני של דרך הגישה - מכביש 317 בצפון ועד הקו הכחול של התוכנית בדרום - לא נכלל בתחומי התוכנית. למיטב ידיעתנו, הקטע הצפוני של דרך הגישה אינו מסומן גם בתוכניות מאושרות אחרות.

התוצאה היא שהתוכנית המופקדת מבקשת להגדיר שטח המיועד לפיתוח ולבנייה, אך אינה יוצרת פתרון תכנוני שיאפשר נגישות לשטח זה. יתר על כן: דרך הגישה הקיימת היא דרך עפר באיכות ירודה. אם וכאשר יבקשו תושבי א-תוואני לשפר את הדרך או לחפות אותה באספלט, לא יוכלו לעשות זאת כחוק, מאחר שכאמור והתוכנית המופקדת אינה כוללת את הקטע הצפוני של תוואי הדרך הקיימת. ראוי להזכיר בהקשר זה כי גם דרך הגישה המובילה להתנחלות הסמוכה מעון יוצאת מכביש 317. אלא שבניגוד למוצע בתוכנית המופקדת, תוכנית 508 למעון כוללת את התוואי המלא של דרך הגישה, מהמפגש עם כביש 317 ועד השטח הבנוי של ההתנחלות.

על כן יש לכלול בתחומי התוכנית המופקדת את תוואי דרך מס' 1 למלוא אורכו, באופן שייצור חיבור סטטוטורי לכביש 317 ויאפשר נגישות לכפר.

ג.3. מערכת הדרכים הפנימיות

התוכנית המופקדת כוללת שלוש דרכים (מס' 1, 2 ו-3) שאמורות להבטיח נגישות לכל המבנים הקיימים ולכל אלו שיוקמו בשטחה. ואולם, מערכת הדרכים המוצעת אינה כוללת את כל הדרכים הקיימות בכפר ואינה מספקת פתרונות נגישות כנדרש.

התוכנית מגדירה את מלוא שטחה, למעט תוואי הדרכים, כאיזור מגורים א'. לפי הפרק הרביעי בתקנון הסטנדרטי, השימושים המותרים באיזור מגורים א' אינם כוללים דרכים. לפיכך, התוכנית לא מאפשרת סלילת דרכים שאינן מסומנות בה - שכן כאמור, כל שטחה שאינו מיועד לדרכים מוגדר כאיזור מגורים א'.

למצב עניינים זה יש השלכות כבדות משקל. כך, בשטח שהתוכנית מגדירה כאיזור מגורים א' נכללות בין השאר שתי חטיבות קרקע גדולות, שנמצאות מדרום לדרך מס' 2 (חטיבת קרקע אחת תחומה ממזרח על ידי כביש מס' 3 וממערב על ידי הקו הכחול של התוכנית, ואילו השנייה תחומה ממזרח על ידי כביש מס' 1 וממערב על ידי כביש מס' 3). התוכנית מיעדת את שתי חטיבות הקרקע הללו לבנייה, אך אינה מסמנת בתוכן דרכי גישה לרבים מהמבנים המיועדים (ואף הקיימים בפועל), אשר אינם סמוכים לתוואי דרכים 1, 2 ו-3. התוצאה היא שהתוכנית מציעה בנייה למגורים בלי ליצור פתרונות נגישות למבנים קיימים ולאלה שיוקמו בתחומיה.

לפי הפרק הרביעי לתקנון הסטנדרטי, גם חנייה אינה אחד השימושים המותרים באיזורי המגורים. כתוצאה מכך, אף במקומות שבהם התוכנית מאפשרת נגישות למבני מגורים, באמצעות הדרכים המסומנות בה, היא אינה מציעה פתרונות חנייה לכלי רכב.

על כן יש לשנות את התוכנית ולבססה על מפה מצבית, שתשקף את הדרכים הקיימות ובמידת הצורך דרכי גישה חדשות, ולא על תצלום אוויר. בנוסף יש לשנות את הוראות התקנון כך שהשימושים המותרים באיזורי המגורים יכללו גם דרכי גישה למבנים וחנייה לכלי רכב.

4.ג. מימוש הדרכים יחייב הריסת מבנים קיימים רבים

סלילת הדרכים הפנימיות, כפי שהן מסומנות בתוכנית, תחייב הריסה של מבנים וחלקי-מבנים רבים, מאחר שרוחב זכות הדרך וקווי הבניין נקבעו בלי להתחשב בבנייה הקיימת.

כך, רוחב הרצועה המוצע של דרך מס' 1 הוא 12 מטרים, עם קו בניין של 5 מטרים. בפועל התוואי הקיים של דרך מס' 1, במקטעיו הנופלים בשטח התוכנית, הוא ברוחב 8.5 עד 10 מטרים בלבד. לדוגמה, המרפאה של הכפר בנויה בקו בניין של 2 מטרים ביחס לתוואי הקיים של דרך מס' 1, שרוחבה במקטע זה הוא כ-10 מטרים, ובקו בניין 0 ביחס לתוואי המוצע בתוכנית. כדי לעמוד בהוראות התוכנית, יהיה צורך להרוס כמחצית ממבנה המרפאה הדו-קומתי, עד למרחק 5 מטרים מהתוואי שהתוכנית מייצגת לדרך מס' 1.

באופן דומה, התוכנית מסמנת עבור דרך מס' 2 רצועה ברוחב של 8 מטרים עם קו בניין של 5 מטרים. בפועל, תוואי הדרך המסומן בתשריט אינו משקף את המציאות: בחלק המזרחי, בקטע המתפצל מדרך מס' 1, התוואי המסומן בתוכנית אינו חופף לתוואי הקיים בשטח. רוחב הדרך הקיימת נע בין 4 ל-6 מטרים בלבד. במפגש הדרכים 2 ו-3 נמצא מבנה מגורים מאוכלס שניצב בקו בניין 0 ביחס לתוואי הקיים של דרך מס' 2, שרוחבו מגיע במקטע זה ל-6 מטרים. מבנה זה בנוי גם בקו בניין 0 ביחס לתוואי הקיים של דרך מס' 3, שרוחבו מגיע במקטע זה ל-6.5 מטרים בלבד, ולא 8 מטרים כפי שמסומן בתוכנית. לפיכך, מימוש דרכים מס' 2 ו-3, כמוצע בתוכנית ועם קווי הבניין הקבועים בה (5 מטרים בשתי הדרכים), יחייב להרוס כמעט במלואו את מבנה המגורים הזה.

בכפר פזורים מבנים נוספים רבים שבנויים בחלקם ברצועה המסומנת לדרכים הפנימיות או בקו הבניין ביחס להן.

לפיכך יש לשנות את רוחב הרצועה בדרכים המופיעות בתוכנית ואת קווי הבניין ביחס להן ולהתאימם למצב הקיים ולצורכי הכפר. את תוואי הדרכים, רוחבן וקווי הבניין יש לבסס על סקר תכנוני. מאחר שמדובר בדרכים פנימיות, אין מניעה תכנונית לאשר בנייה בקו בניין 0.

5.ג. התוכנית מותירה מחוץ לגבולותיה מבנים קיימים רבים

הרציונל שמאחורי הגדרת גבולותיה של התוכנית אינו ברור. למרות צורתה האי-רגולרית, היא אינה עוקבת במדויק אחר הבנייה הקיימת בשטח. לפחות שמונה מבנים קיימים - כעשרה אחוזים ממספר המבנים הכולל בכפר - נותרו מחוץ לתחומה. זאת למרות שמבנים אלה סמוכים לקו הכחול של התוכנית ואין סיבה תכנונית ראויה שתצדיק את הותרתם מחוץ לה.

כך, מדרום לנקודה שבה נחתכת דרך מס' 1 על ידי הגבול הדרומי של התוכנית נמצא המסגד של הכפר, המרוחק 30 מטרים מהקו הכחול של התוכנית. בסמוך אליו, במרחק של כ-100 מטרים מדרום לקו הכחול של התוכנית, נמצא קומפלקס הכולל שני מבני מגורים מאוכלסים ודיר צאן. המבנים, ששייכים למתנגדת מס' 3 ולמתנגדת מס' 4, הוקמו לפני 25 ו-15 שנה, בהתאמה. בששת החדרים שקיימים בשני המבנים הללו מתגוררים כיום 30 בני אדם, שסובלים ממצוקת דיור קשה עקב חוסר-האפשרות להרחיב את המבנים ולהוסיף יחידות דיור וחדרים. יש לציין שהמבנים הללו נמצאים באיזור סלעי, שאינו ראוי לעיבוד חקלאי, ואשר מהווה שטח אידיאלי לפיתוח ולבנייה. למרות זאת, התוכנית מותירה את המבנים הללו ואת המסגד מחוץ לגבולותיה.

באופן דומה, התוכנית לא כוללת שלושה מבני מגורים שנמצאים מצפון לדרך מס' 2, באיזור שבין דרך מס' 1 במזרח לבין דרך מס' 3 במערב. בתצלום האוויר שעליו מבוססת התוכנית נראים

המבנים הללו כמשטחי סלע, אבל לאמיתו של דבר אלה מבני מגורים ישנים. המבנים הללו נמצאים מטרים ספורים צפונית לקו הכחול של התוכנית, ואפשר שהחלטה שלא לכלול אותם בתחומיה מבוססת על טעות בפענוח תצלום האוויר – עדות נוספת לבעייתיות הכרוכה בהכנת תוכנית המבוססת על תצלום אוויר, ולא על מפת מדידה.

מבנים קיימים נוספים, שלא נכללו בתחום התוכנית, נמצאים ממזרח לתוואי דרך מס' 1. בנוסף, הקו הכחול של התוכנית עולה במקומות מסוימים על מבנים קיימים.

לפיכך יש לשנות את הקו הכחול של התוכנית, באופן שיכלול בתחומיה את כל המבנים הקיימים ושלא יעלה על מבנים שכאלה. שינויים אלה מחייבים הכנת מפה מצבית.

ג.6. התוכנית מציעה בינוי בשטחים חקלאיים שאינם מתאימים לכך

התוכנית המופקדת מרחיבה את שטח הפיתוח של הכפר בכ-22 דונם, בהשוואה למצב הסטטוטורי הקודם לפי תוכנית 1764/92. ואולם, מתוך 22 הדונם הללו, כ-5.5 דונם (רבע מהשטח הכולל של התוספת) נמצאים בוואדי ונטועים בצפיפות בעצי זית ובעצי פרי (מדובר ברוב השטח שבין גבול תוכנית 1764/92 במערב ותוואי דרך מס' 1 במזרח). למרות זאת, התוכנית המופקדת מגדירה גם את השטח הזה כאיזור מגורים א' המיועד לבנייה.

אנשי הכפר אינם מעוניינים לבנות בוואדי, שכן הדבר יחייב לעקור את העצים הרבים הנטועים בו והמהווים מקור פרנסה חשוב לתושבים. יתר על כן: מדובר בשטח שכלל אינו מתאים לבנייה. בחודשי החורף מוצף הוואדי לעתים במי גשמים, ובשל בעיות ניקוז לא ניתן להקים בו מבנים. נראה כי ההחלטה ליעד את אדמות הוואדי לבנייה התקבלה בלא בדיקות מקדימות וסקר תכנוני, ובלא שנבחנו ההיבטים הפיזיים, החברתיים והקנייניים הרלוונטיים.

ככלל אין פסול בהכללת שטחים חקלאיים בתחומי תוכנית מתאר המיועדת ליישוב כפרי. אדרבא, הכללת השטחים החקלאיים היא צעד ראוי המביא בחשבון את אמצעי הקיום של התושבים. במקרה של התוכנית המופקדת, רוב השטחים החקלאיים המשמשים את תושבי הכפר - ובהם כרמי זית הנמצאים ממזרח, מדרום ומצפון לתחומי התוכנית - נותרו מחוצה לה. לפיכך, התוכנית אינה מתייחסת בפועל לצורכי הפרנסה של התושבים, ואת השטחים הנטועים שנכללו בה היא מייעדת כאמור לבנייה. מאחר שהסיכוי למימוש שטחים אלה לצורכי בנייה הוא קלוש, בעת חישוב הקיבולת שהתוכנית מאפשרת, אין להביא בחשבון את השטחים החקלאיים הנטועים שבתחומיה. הכללת פוטנציאל הבנייה התיאורטי המגולם בשטחים החקלאיים בחישוב הקיבולת של התוכנית יוביל לתוצאה מופרזת ושגויה.

לפיכך יש לסמן בתוכנית את השטחים הנטועים ביעוד חקלאי, ובכל מקרה אין להתחשב בהם בעת חישוב הקיבולת של התוכנית.

ג.7. שטח התוכנית

כאמור, שטחה של התוכנית המופקדת הוא 52 דונם, אשר מהם 6 דונם מיועדים לדרכים. לפי הנוסחה המשמשת את המינהל האזרחי, משטח התוכנית יש לנכות 30% לצורכי ציבור, כך שבפועל רק 36.4 דונם ישמשו לבנייה למגורים. התקנון הסטנדרטי קובע כי באיזור מגורים א' הצפיפות המירבית היא 3.3 יחידות דיור לדונם, אך נראה שהמינהל האזרחי מניח כי הקיבולת

הריאלית תהיה שלוש יחידות דיור לדונם.³ לפי חישוב זה, הקיבולת של התוכנית נאמדת ב-109 יחידות דיור – תוספת של 33 יחידות דיור ביחס לבנייה שהיתה קיימת בכפר ב-2007.

מסמכי התוכנית אינם מפרטים מהי שנת היעד שלה, מהו גודלה של אוכלוסיית היעד, מהי הפרוגרמה שהוכנה עבורה (אם הוכנה כזאת) ומהו מסד הנתונים שבהתבסס עליו הוגדרו שטחה וצפיפות הבינוני בתחומיה. אף בהעדר מידע זה ניתן לקבוע כי שטח התוכנית קטן מכדי לאפשר פיתוח עתידי שיענה על צורכי הכפר ותושביו.

ראשית, וכאמור לעיל, רבע מתוספת השטח שהתוכנית מייעדת לבנייה (5.5 דונם אשר באדמות הוואדי המעובדות) אינו מהווה בפועל פוטנציאל לפיתוח. לפיכך, מהקיבולת הריאלית של התוכנית יש לנכות את 12 יחידות הדיור שניתן, באופן תיאורטי, לבנות שם.⁴ לפיכך, הקיבולת התיאורטית המירבית של התוכנית היא 97 יחידות דיור – רק 21 יחידות דיור נוסף על הקיים בכפר ב-2007. אף נתון זה עשוי להתברר כמוגזם, לאור העובדה שהתוכנית אינה מתייחסת למערך הבעלויות על הקרקע ולחלוקה הפנימית של השטח למגרשים.

שנית, התוכנית מתעלמת מהעובדה שלמרות היותו כפר קטן יחסית, א-תוואני מהווה מוקד אספקת שירותים ליישובים פלסטיניים שונים באיזור. כך, בבית הספר הפועל בכפר לומדים 110 ילדים, אשר רק 50 מהם תושבי א-תוואני, וכל השאר מגיעים מכפרים סמוכים. באופן דומה, המרפאה של א-תוואני משרתת תושבים מכל הכפרים הסמוכים. לפיכך, היקף השטח שיש להקצות לצורכי ציבור בא-תוואני הוא גדול יחסית, מאחר שכאמור הכפר מספק שירותים ציבוריים שונים לא רק לתושביו, אלא גם למאות תושבים מכפרים אחרים באיזור.

בהקשר זה ראוי להזכיר שוב את המצב בהתנחלות הסמוכה מעון, אשר לפי נתוני הלמ"ס, בסוף 2007 התגוררו בה 381 תושבים. מבחינת גודל האוכלוסייה, מדובר ביישוב דומה לא-תוואני. למרות זאת, תוכנית 508 שאושרה למעון משתרעת על פני שטח של 385 דונם, לעומת 52 דונם בלבד בתוכנית המופקדת לא-תוואני. ככל הידוע לנו, הקיבולת של תוכנית 508 היא 100 יחידות דיור, בדומה לקיבולת הריאלית של התוכנית המוצעת. למרות שמדובר בשתי תוכניות שקיבולתן דומה, השטח שהוקצה למעון הוא פי 7.4 מזה שהוקצה לא-תוואני.

לפיכך יש לקבוע את שטח התוכנית לא-תוואני בהתבסס על קריטריונים תכנוניים ועל סקרים מקצועיים. לאור האמור לעיל, יש להגדיל את שטחה של התוכנית המופקדת, תוך התייחסות למערך הבעלויות על הקרקע ולשירותים הציבוריים שהכפר מעניק לכל הכפרים הסמוכים.

8.ג. אי-הכללתם של שטחים ראויים לבנייה

בעוד שהתוכנית כוללת כרמי זיתים שאינם ראויים לבנייה, באופן תמוה נותרו מחוצה לה שטחים הסמוכים לגבולותיה, ואשר אינם ראויים לעיבוד חקלאי. מדובר בעיקר בשטחים אשר ממזרח ומדרום לדרך מס' 1 - אדמה סלעית ברובה, הנמצאת בשיפועים מתונים מעל הוואדי ומהווה עתודת קרקע לפיתוח. שטחים אלה הם צמודי דופן לאיזורים שבהם כבר קיימת בנייה בכפר.

לפיכך יש לכלול בתוכנית את השטחים הסלעיים הסמוכים לגבולותיה ולייעד אותם לבנייה.

³ כך עולה מתשובת המדינה בבג"צ 2187/03 מוסטפא חסן יוסף קבהא ו-10 אח' נ' שר הביטחון ואח', מה-8.2.2004, אשר בנספחיה חושבה הקיבולת הריאלית של תוכנית המתאר המיוחדת נשוא העתירה (תוכנית 1108 לברטעה א-שרקיה) לפי שלוש יחידות דיור לדונם נטו באיזור מגורים א'.

⁴ מספר יחידות הדיור שהתוכנית מאפשרת להקים בוואדי התקבל לפי החישוב הבא: מהשטח האמור (5.5 דונם) נוכו 30 אחוזים לצורכי ציבור, והנתון שהתקבל הוכפל ב-3.

ג.9. גודל המגרשים

על פי התקנון הסטנדרטי, גודל המגרש המינימלי באיזור מגורים א' הוא 600 מ"ר. הגדרת מלוא שטח התוכנית כאיזור מגורים א' מתעלמת מדפוסי הבינוי הקיימים בשטח התוכנית ומחלוקתו למגרשי בנייה, ובהם מגרשים ששטחם קטן מ-600 מ"ר, כולל מגרשים בנויים אחדים ששטחם 200 מ"ר בלבד. התוכנית המוצעת תהפוך את כל המבנים הקיימים במגרשים הללו ללא-חוקיים.

כמו בנושאים אחרים, גם ההתעלמות מגודל המגרשים הקיימים נובעת מאי-ביצועו של סקר תכנוני קודם להכנת התוכנית. כתוצאה מכך, לעורכיה אין מידע באשר לחלוקת השטח למגרשים, למערך הבעלויות על הקרקע, ואפילו לא מידע מלא באשר לבנייה הקיימת בו.

בנוסף, במרכז שטח התוכנית, ממערב לדרך מס' 1 וממזרח לדרך מס' 3, יש איזור הבנוי בצפיפות גבוהה יחסית. אופי הבינוי הקיים בשטח זה אינו עונה על הוראות התקנון הסטנדרטי באשר לאיזור מגורים א': צפיפות הבינוי בו עולה על 3.3 יחידות דיור לדונם נטו, שהיא הצפיפות המירבית המותרת לפי התקנון בייעוד קרקע זה, קווי הבניין נופלים במקרים רבים מהקבוע בתקנון, וכאמור יש גם מגרשים ששטחם קטן מ-600 מ"ר.

לאור האמור לעיל יש לשנות את תשריט התוכנית ואת הוראותיה באופן שישקפו את אופי הבינוי באיזורים השונים הכלולים בה. שינויים אלה מחייבים עריכת סקר תכנוני מקדים, כפי שנדרש גם בחוק הירדני.

ד. סיכום

למרות המגמה החיובית המסתמנת בהחלטה להגדיל את שטח הפיתוח של א-תוואני, התוכנית המופקדת לוקה בכשלים מהותיים. כדי להפוך אותה לתוכנית ראויה, שתענה על צרכי הכפר בהווה ובעתיד, יש להכניס בה שינויים יסודיים. במסגרת זאת יש לבצע סקר תכנוני, ועל בסיסו להכין פרוגרמה. התכנון לכפר צריך להיות מפורט ועליו להתייחס לכל הפרמטרים שהוזכרו לעיל.

נבקשכם להודיענו מראש את מועד הדיון בהתנגדות ולהזמיננו להופיע בפניכם. אנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף על האמור לעיל בעת הדיון, לרבות בנוגע לסוגיות שלא פורטו כאן.

בברכה,

ניר שלו

אדר' אלון ליפשיץ-כהן