

חוות דעת תכנונית - דאר אל חנון

מבוא

עמותת **במקום** - מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר מס' 580342087), הוקמה בשנת 1999 על ידי מתכננים/ות ואדריכלים/ות, במטרה לחזק את הקשר בין זכויות אדם למערכות התכנון בישראל. העמותה פועלת באמצעות אנשי מקצוע מתחומי התכנון, החברה והמשפט, המשתמשים בכלים מקצועיים ובגישה רב תחומית למען קידום שוויון זכויות וצדק חברתי בהקצאת משאבי קרקע, תכנון ופיתוח בישראל; שקיפות בגיבוש מדיניות ותהליכי תכנון; שיתוף הציבור בתהליכי התכנון.

חוות דעת זו הוכנה לבקשתם של תושבי דאר אל חנון כחלק ממאמציהם לקדם תכנית על פי חוק התכנון והבנייה שתסיר מעל בתיהם את איום ההריסה, כמו גם לאפשר לתושבים למצות את עתודות הקרקע שברשותם. חוות דעת זו מנתחת את המצב התכנוני הקיים בישוב דאר אל חנון, ואת האפשרויות התכנוניות לשנותו.

העדר תכנית סטטוטורית שמתוקפה ניתן לקבל היתר בנייה, הוביל תושבים רבים באין ברירה לפתרון של בניה ללא אישור רשויות התכנון. מצב אבסורדי זה נובע מאי הכרת הרשויות בישוב כישוב קיים ומוכר הזכאי לתכנית סבירה כחלק מזכויות התכנון של תושביו.

בחוות דעת זו נתייחס לנושאים הבאים:

1. רקע כללי והיסטורי של הישוב דאר אל חנון.
2. ניתוח המצב התכנוני-סטטוטורי הקיים.
3. ניתוח פגמים בהחלטות מוסדות התכנון בנוגע לתוכנית מ/330.
4. סקירת אי השוויון בהקצאת משאבי קרקע, תכנון ופיתוח.
5. פתרונות תכנוניים אפשריים לישוב דאר אל חנון.

1. רקע

1.1 כללי: הישוב דאר אל חנון ממוקם באזור ואדי ערה, דרומית לכביש ארצי 65, ונמצא בתחומי מועצה אזורית מנשה אלונה. אזור ואדי ערה מאופיין בטופוגרפיה מתונה ובגבעות בגובה של עד 200 מטר מעל פני הים. דאר אל חנון שוכנת על גבעה בגובה של כ- 160 מטר מעל פני הים. האזור מאופיין בבניה מפוזרת ובצפיפות נמוכה של ישובים, יהודים וערבים. הישוב הקרוב ביותר לדאר אל חנון היא ערעה הנמצאת במרחק קילומטר מזרחה. מצפון-מערב, מעברו השני של כביש 65, נמצא כפר קרע; מדרום, במרחק כ-2 ק"מ, נמצאת ברטעה; ובמרחק של כ-3 ק"מ מדרום-מזרח נמצא הישוב היהודי קציר.

הישוב הוקם ע"י חוסיין אבו-הלאל, עם הגיעו לארץ בשנות ה-20 ממצרים. כיום מאוכלס היישוב ע"י בני משפחת אבו-הלאל בתשעה בתים המאכלסים כ-80 נפשות. כמו רבים מתושבי האזור, תושבי דאר אל חנון מתפרנסים מחקלאות. שטחי מטעיהם מקיפים וצמודים לדאר אל חנון.

1.2 היסטוריה :

בשנות ה-20 של המאה העשרים רכשו בני משפחת אבו-הלאל כ-160 דונם מאדמות סביבת ערערה, והקימו ישוב חקלאי (נספח מס' 1 - "תחומי בעלות"). הישוב הוא מקום מושבם ופרנסתם של בני המשפחה עד היום, ומבניו מופיעים בכל התצ"אות (ראה נספחים מס' 2, 3, 4 ו-5 : תצ"אות) ואף על תשריטי התוכניות, שנערכו מאז הקמתו.

בניגוד למקבצי אוכלוסייה כדוגמת עין איברהים באום אל פאחם, נותר המקבץ בדאר אל חנון קטן, וברבות השנים התווספו רק בתים בודדים לאלו המקוריים. בעקבות שינוי בגישת הרשויות הישראליות, הפכו מבנים נוספים אלו - כמו גם מבנים שהוקמו במסגרת שיפוצים על בסיס המבנים המקוריים - להיות מוגדרים כ"מבנים אפורים". בניגוד לישוב אל עריאן שמבניו הוגדרו גם הם כ"מבנים אפורים" ואושרו בדיעבד, נגד בניית דאר אל חנון עדיין עומדים צווי הריסה.

כתוצאה ממעמד הישוב כ"בלתי-מוכר" נמנע מהתושבים לפתח תשתיות תחבורה, חשמל וביוב. בשנת 1985 נתנה חברת החשמל את הסכמתה לחיבור חמישה בתים בדאר אל חנון לחשמל, ובשנת 1989, אף ערכה תוכנית לשם כך (נספח מס' 6 - תוכנית קו רשת חברת חשמל). החיבור לא יצא אל הפועל עקב התערבות הועדה המחוזית במחוז חיפה. בפסק דין שניתן זה עתה אפשר בג"צ לתושבי דאר אל חנון לחזור לדיון בנושא החיבור לחשמל במידה ו"ישתנו הנסיבות". מקור תשתית המים של הישוב, כמו גם שירותי החינוך, המסחר והבריאות, בכפר ערערה הסמוך.

2. מצב תכנוני-סטטוטורי

להלן סקירת התכניות הסטטוטוריות החלות על שטח תכנית המתאר המקומית מ/330 לשכונה קהילתית דאר אל-חנון, בסדר כרונולוגי :

2.1 RP 38/40 - תוכנית מתאר אזורית-גלילית מנדטורית לשומרון (שנות ה-40 של המאה העשרים). בתקופת השלטון המנדטורי חלה באזור הנדון תכנית RP 38/40, אשר אפשרה הוצאת היתרי בניה במרחב הכפרי בתנאים מסוימים (כגון: מבנה אחד בחלקה, מרחק מדרך וכד'). התכנית אף הנחתה הכנת תכניות לאיחוד וחלוקה כדי לאפשר פיצול מגרשים או חלקות קיימות. תנאים מקלים אלו בוטלו בתכניות המחוזיות והארציות אשר הוכנו עם הקמת המדינה.

2.2 ג/400 מחוז חיפה - תכנית מתאר לשטח גלילי לתכנון עיר (אושרה ב- 24/7/1962) - (נספחים 7א' ו7ב')

ג/400, התוכנית התקפה במקום, אימצה את עקרונות התוכנית RP38/40, אך הועדה המחוזית שמסמכותה היה להוציא היתרי בנייה בחרה שלא לעשות כן (זאת בניגוד לאופן בו הוצאו היתרי בנייה לאתר "שוני" בסמוך לבנימינה).

בתוכנית זו, מופיע שטח תוכנית מ/330 לדאר אל חנון כחלק מ"שטח חקלאי", לגביו מותרים השימושים חקלאיים שונים וכן " **בנינים אחרים**, באשור הועדה המחוזית" (הדגשה לא במקור).

כנהוג בתכניות אזוריות באותה תקופה, תהליך תכנון ואישור התוכנית עבר ללא דיון ציבורי משמעותי וללא הפקדה פורמאלית או אפשרות להגיש התנגדות וללא יידוע תושבי היישוב. התכנית עצמה התעלמה מקיום היישוב בתור שטח בנוי המכיל מבני מגורים ושירות קיימים ומיושבים מלפני מועד עריכת התכנית וכללה את השטח הבנוי של היישוב בתוך תחום שטח מוגדר כ"אזור חקלאי". טיפול זה עומד בניגוד בולט לטיפול לו זכו מקבצים כפריים דומים הנמצאים בתוך רצף של שטחים פתוחים חקלאיים מסביבם (כדוגמת היישובים קציר וחריש הסמוכים שהוקמו בשנת 1982).

2.3 תמ"א 31- תכנית מתאר ארצית משולבת לבניה פיתוח ולקליטת עליה (1992)

(נספחים א' ו8)

התכנית אושרה ע"י המועצה הארצית לתו"ב וקבלה תוקף על פי החלטת ממשלה. מבחינה חוקית-סטטוטורית תמ"א/31 היא התכנית הארצית התקפה שהוראותיה חלות על אזור תכנית מ/330. בתמ"א 31 תחום התכנית של דאר אל-חנון נמצא בתוך שטח המוגדר כשטח נוף כפרי/פתוח.

סעיף 11.1.3 של הוראות תמ"א 31 מייעד שטח נוף כפרי/פתוח לשימוש חקלאי ונוף כפרי, יישובים כפריים ושימושים נוספים הקשורים להתיישבות כפרית. ניתן להסיק מהגדרה זאת שתכנית מ/330 שהוגשה על ידי תושבי דאר אל חנון אינה סותרת עקרונית את הוראותיה של תמ"א 31, בהיות דאר אל-חנון יישוב כפרי ובנייתו הקיימת והמוצעת על פי התכנית הינה "בעלת אופי כפרי" כפי שנדרש.

2.4 תמ"א 22- תכנית מתאר ארצית ליער וייעור (1995) (נספחים א' ו9)

על פי התשריט של תמ"א 22, השטח הבנוי של היישוב דאר אל-חנון אינו כלול בתחום השטח המסומן כ"שטח מיוער". לעומת זאת, כל השטח הסובב את היישוב מוגדר כ"שטח יער נטע אדם קיים". יש לציין שבכך הכירה התכנית בקיום יישוב כפרי בנוי. בהיעדר עדות אחרת ניתן לפרש את תשריט תמ"א 22 כשינוי מכוון במדיניות התכנון שרווחה עד כה וכביטוי של אפשרות הסדר תכנוני נאות ליישוב על אף הימצאו בסמיכות לשטח מיוער.

בשונה משטח היישוב עצמו, כביש הגישה ליישוב (אשר שטחו נכלל בתחום התכנון של תכנית היישוב מ/330) חוצה את המרקם המסומן כ"יער נטע אדם", אך הדבר כלל אינו עולה בסתירה עם הוראות התמ"א. על פי סעיף 11.א תותר העברת קווי תשתית ביער, "לרבות דרך... בהתאם להוראות כל דין... בתאום עם קק"ל".

2.5 תמ"מ 6- תכנית מתאר מחוזית למחוז חיפה (2004) (נספח 10)

תמ"מ 6 נמצאת בשלבים אחרונים לקראת אישורה. עם אישורה תקבל התכנית תוקף כתכנית המחוזית הסטטוטורית שהוראותיה חלות על השטח הכולל את תחום התכנית המוצעת לדאר אל-חנון. עד לאישורה, תכנית ג/400 הינה התכנית הקובעת באופן פורמאלי, אף כי למעשה תמ"מ 6 כבר משמשת כתכנית מתווה בדיוני מוסדות התכנון. תמ"מ 6 מייעדת את השטח שבתוכו נמצא תחום התכנית של דאר אל-חנון כשטח "נוף כפרי פתוח", ובצמידות אליו מצפון ודרום מוגדר שטח המיועד ל"שטח יער וייעור".

בהיות התכנית ברזולוציה גבוהה יותר מתכניות המתאר הארציות, השימושים המותרים בשטח "נוף כפרי פתוח" אינם כוללים התיישבות כפרית כלשהי, לה מיועדים שטחים מוגדרים משלה. שטחי ה"נוף כפרי פתוח" מיועדים בפרוש להישאר פתוחים ופנויים מכל בניה, מלבד זאת המשרתת את השימושים המותרים - שמורות טבע ונוף, גנים לאומיים, חקלאות ושירותי נופש ותיירות. מאידך, יש להניח שהחלטת עורכי תמ"מ 6 לייעד את שטח היישוב דאר אל-חנון ל"נוף כפרי פתוח" – במקום לכלול אותו בין הישובים הכפריים האחרים להם הוקצב תחום תכנון בתוך שטחי ה"נוף כפרי פתוח" - לא הייתה תוצאה של שיקולים תכנוניים כל שהם, אלא קיבעון של המדיניות התכנונית הרווחת של אי-הכרה בישובים ערבים כפריים קיימים, מדיניות שמצאה את ביטוייה בתכנית הסטטוטורית הקודמת, ג/400.

עוד נוסף כי למרות הימצאותה בשלבי תכנון מתקדמים, כבר כיום ישנם לחצים מצד גורמים ממשלתיים לאשר הקמתם של ישובים יהודים נוספים, החורגים ממדיניות התכנית.

2.6 תמ"א 35 - תכנית מתאר ארצית משולבת ומסמך עקרונות לבנייה ופיתוח (אישור על ידי המועצה הארצית)

בתמ"א 35, שטח התכנית מ/330 של דאר אל חנון נמצא בשטח המסומן כ"מרקם עירוני". על פי תמ"א 35, עיקר הפיתוח יכוון אל המרקם העירוני, ובכלל זה הקמתם של ישובים חדשים. בסמיכות לשטח תוכנית מ/330 נמצאים שטחי יערות, כפי שסומנו בתמ"א 22 ליער וייעור, ועליהם חלות הוראותיה של האחרונה.

בהוראות הסביבתיות של התוכנית מצוין שטחה של דאר אל חנון כחלק מאזור בעל "רגישות נופית גבוהה מאד". בהוראות מצוין שיש לשאוף שלא להקים ישובים חדשים בשטח בעל רגישות נופית גבוהה מאד, אך יחד עם זאת, היא מתירה פיתוח במגבלות תכנוניות כגון הצורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה. בפועל ישובים קיימים רבים נכללו בשטחים בעלי רגישות נופית שכזו.

יחד עם זאת, הרצון להגן על משאבי הנוף הפתוח העומד מאחורי קביעת אזורים בעלי רגישות נופית גבוהה, אינו מאוים על ידי תכנית מ/330 משני טעמים: ראשית, הישוב קיים במקומו ממילא מאז 1925, ועל כן בעת תכנון התמ"א הנוף במקום היה לא אחר מאשר נופו הפסטורלי של הישוב. שנית, היקפה המינורי של התוכנית לא ישנה את חזות הנוף באזור זה גם בעתיד.

פירוש מושכל של תמ"א 35 לאור תמ"א 22 והוראותיה לגבי השטח הנידון (ר' 2.3 לעיל), מלמד שאין ניגוד כל שהוא בין תכנית מ/300 לבין ייעוד הקרקע לפי תמ"א 35 והוראותיה. אי לכך, במה שנוגע לתכנית הסטוטורית העדכנית ביותר (אשר יש להניח שהיא מבטאת נאמנה את מדיניות הפיתוח הארצית), הקביעה - על פיה נדחתה תכנית מ/330 על ידי מוסדות התכנון - שהתכנית המוצעת ליישוב דאר אל חנון סותרת את התכנון הסטוטורי, אינה נכונה. דאר אל חנון הינו ישוב חדש אך ורק בהיבט של הצורך בהקצאת תשתיות.

על אף שעקרונות, אין מניעה לאשר את תכנית מ/330, בכל התכניות הסטוטוריות החלות על המרחב בו היישוב ממוקם, הליך התכנון בהתייחסו לשטח דאר אל חנון כפי שתואר לעיל, אינו משקף הליך תכנון תקין. דהיינו, ייעוד הקרקע כשטח חקלאי פתוח נקבע בהתעלמות מכוונת מהמצב הקיים: מיקומו של ישוב בנוי ומאוכלס בליבו של שטח זה. התכניות הנ"ל כפו על השטח ייעוד קרקע השונה משימושו הקיים בפועל, מהלך שלא ננקט לגבי אף התיישבות ותיקה במגזר היהודי, ובכך הפכו את היישוב ל"בלתי-מוכר" ואת המבנים הקיימים בו לבלתי-חוקיים.

3. פגמים בהחלטות מוסדות התכנון

כפי שנציג להלן, החלטות מוסדות התכנון סובלות מפגמים ניכרים בהעדר שיקולים תכנוניים מקיפים.

בתי דאר אל חנון קיימים מאז שנת 1925, אף על פי כן, מעולם לא טרחו רשויות המדינה לקדם או ליזום תכנון מפורט באזור זה. נכון להיום חלות על אזור זה התוכניות שלהלן: תכנית גלילית ג/400 משנת 1962 אשר התבססה על RP 38/40, ותכנית מתאר ארצית מס' 31; רק בימים אלה, 43 שנים מאז ג/400, מקודמת תכנית מתאר מחוזית חדשה למחוז חיפה (תמ"מ/6) הנמצאת בשלבי הפקדה. כתוצאה מן הצורך למלא את החלל התכנוני שנוצר, נאלצו תושבי דאר אל חנון ליזום הכנתן של מספר תוכניות, אשר רובן ככולן נדחו על ידי מוסדות התכנון.

בשנת 1986 הוגשה לראשונה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה תוכנית מפורטת מ/152 לדאר אל חנון. זו החליטה לדחות את התכנית "מאחר שלדעת הוועדה המחוזית אין כל הצדקה להקמת ישוב או שכונה חדשה במקום זה... עצם קיומם של מספר מבנים אשר נבנו שלא כחוק ושלא על פי תכנית כוללת, אינו יכול להוות הצדקה לאישור של שכונה שלמה במקום" (נספח מס' 12). מעבר לאמירה כללית זו, לא סיפקה הוועדה המחוזית כל נימוק תכנוני סביר לדחייתה של התכנית.

החלטה זו אפיינה אף את שאר החלטות מוסדות התכנון לגבי תכנית נוספת שיזמו תושבי דאר אל חנון, הנקראת תכנית מ/330, בתחילת שנת 2002. אין במכלול הנימוקים שהועלו על ידי מוסדות התכנון כדי להצדיק בהיבט התכנוני את דחיית התכנית. בנימוקים לדחיית התוכנית העלו מוסדות התכנון שלוש טענות עיקריות:

- א. אי התאמה לתכניות סטטוטוריות
 ב. סתירה להמלצות ועדות מרקוביץ' וקהת
 ג. שיקולים תכנוניים

מניתוח הנימוקים שהעלו מוסדות התכנון, כפי שיוצג להלן, עולה כי הטיעונים לוקים בחלקם בחוסר דיוק, בפרשנות מוטעה של המצב התכנוני, באפליה תכנונית, ובפגיעה בזכויות התכנון של תושבי דאר אל חנון.

3.1 אי התאמה לתוכניות סטטוטוריות

3.1.2 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה טוענת כי: "מטרת התוכנית, שהינה הקמת ישוב חדש, אינה עולה בקנה אחד עם התכנון הארצי הבא לידי ביטוי בתמ"א 31 המגדירה את השטח כנוף כפרי פתוח ועם התכנון המחוזי, כפי שמשתקף בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 6 על פיה שטח התכנית נמצא בתחום שטח חקלאי נוף כפרי פתוח המוקף בשטחי יער וייעור. בנוסף גם תמ"א 35 הנמצאת בהכנה, אינה מציעה הקמת ישוב חדש באזור זה". (נספח מס' 13- החלטת ועדה מחוזית מיום 2/9/03)

אנו טוענים כי אין מדובר בהקמת ישוב חדש, אלא בהסדרת ישוב קיים, שהיה קיים קודם הקמת המדינה. במצב הקיים הישוב אינו נזקק להקמת תשתיות חברתיות (חינוך, רווחה, בריאות, מסחר, דת), שכן הוא נסמך על כפר ערערה הסמוך.

בנוסף לכך, תמ"א 31 בתשריטיה קובעת כי באזור זה יעוד הקרקע הוא "נוף כפרי פתוח" ובהוראותיה נקבע בסעיף 11.1.3 כי בנוף כפרי פתוח יותרו שימושים כגון: "שימוש חקלאי, נוף כפרי, ישובים כפריים, מתקני תיירות...." (הדגשה לא במקור). בהגדרותיה היא קובעת (סעיף 4.1 – הגדרות) כי ישוב כפרי הוא: "ריכוז אוכלוסייה, או מקום המיועד לריכוז אוכלוסייה, וזאת בין אם הוגדר כמקום ישוב עם מעמד מוכר לפי דיני השלטון המקומי ובין אם לאו". משתמע מדברים אלו כי קיום הישוב ב"נוף כפרי פתוח" אינו מהווה סתירה לתמ"א/31.

יתרה מזאת, תמ"א/31, כלל לא קובעת בתשריטים סימון לישוב כפרי או להקמת ישוב כפרי חדש, כפי שניתן לישוב עירוני. יוצא מכך כי מיקומם של ישובים כפריים הוא לא אחר מאשר בשטחים המסומנים כ"נוף כפרי פתוח".

באשר לתמ"א 35, הקביעה כי "אין היא מציעה ישוב חדש באזור זה" מנותקת מרציונל התכנית. תמ"א זו, (שאינה קובעת איתור נקודתי של יישובים חדשים) הכלילה את אזור דאר אל חנון באזור "מרקם עירוני", שהינו מרקם מוטא פיתוח על פי הוראות התמ"א (ראה לעיל סעיף 2.5).

תכנית המתאר המחוזית תמ"מ/6, מציעה לקבוע שימושים מגבילים יותר בשטח נוף כפרי פתוח מאשר אלו שמציעה תמ"מ/א/31. אנו רואים בתמ"מ א זו, שכללה ישוב קיים בשטח המיועד להישמר פתוח, תוצאה של המשך המדיניות התכנונית הרווחת של אי-הכרה בישובים ערבים כפריים קיימים, אשר מצאה את ביטויה כבר בתכנית הסטוטורית הקודמת, ג/400.

כפי שצינו, ג/400 דאגה לשמירת הנוף בצורה פרדוקסאלית: היכן שישובים ערבים בלתי מוכרים היו קיימים כבר כחלק מהנוף, ביקשה להורידם, בעוד שהיכן שהיה נוף פתוח, לא היססה לאשר הוספת יישובים חדשים, יהודים רובם ככולם (הישובים חריש וקציר שהוקמו בשנות ה-80 אושרו כשהיתה ג/400 בתוקף). מעבר לכך, תמ"מ 6 אינה בתוקף, אלא מופקדת בלבד. לתכנית הוגשו אלפי התנגדויות מתושבים באזור זה.

3.1.3 עוד טוענת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה כי: "המבנים נמצאים בלב שטח פתוח בעל איכויות נופיות. מצפון ומדרום גובלים המבנים ביער נטע אדם קיים עפ"י תמ"מ א/22, והדרך המוצעת לחיבור הישוב לכביש קציר חוצה את היער. הקמת הישוב המוצע תגרום לפגיעה משמעותית בשטחים הפתוחים וביערות". (נספח מס' 13-החלטת ועדה מחוזית מיום 2/9/03)

דווקא תמ"מ א/22 גילתה רגישות תכנונית ולא כללה את בתי דאר אל חנון בתחום מרקם "יער נטע אדם קיים", ולפיה הישוב קיים בתוך מרקם מיוער כמובלעת שאינה מיוערת (נספח 9א-תשריט תמ"מ א/22). הקביעה כי הקמת ישוב בשטח שתמ"מ א/22 לא סימנה כשטח מיוער, "תגרום לפגיעה משמעותית בשטחים הפתוחים וביערות", מהווה פרשנות מוטעית של תמ"מ א/22, שהיא בבחינת הקשחה והחמרה שלא לצורך.

תכנית מ/330 מכשירה בפועל את המצב הקיים ואינה מאפשרת פיתוח ובניה חדשה בשטח המיוער. שטח התכנית הינו 31 דונם בלבד, מתוכם 13 דונם למגורים. שטח זה כולל אף את עתודות הקרקע הנדרשות להתפתחות הישוב עד לשנת 2020 ויותר. בהתאם לכך, גריעת שטח התכנון המוקצה בתכנית לישוב דאר אל חנון אינו משנה משמעותית את מלאי השטחים באזור המיועדים לשימור כשטח חקלאי פתוח.

במצב הקיים, מדובר בישוב כפרי קטן המקיים אורח חיים חקלאי צנוע. הישוב מוקף במטעיהם של תושביו, בין הבתים מצויות ערוגות, עצי פרי ובתי גידול של חיות. קיומו משתלב באופי הסביבה הקרובה, הן של הנוף הפתוח והן של אופי הישובים באזור (ראה נספח 16 – צילומים). אישור התכנית וביצועה לא ישנה במאומה את התפרוסת, המראה או אופן השימוש של השטחים הפתוחים הנמצאים סביב לישוב (שטחי היער, השטחים החקלאיים ומטעי הזיתים יוותרו כפי שהם כיום). בנוסף לכך, לא נמצאו בסמיכות לשטח התכנית כל משאבי טבע, נוף או תרבות מיוחדים אשר התכנית עתידה לפגוע בהם. אדרבא, מי שיצרה פגיעה משמעותית בנוף הייתה דווקא המחצבה הנמצאת בסמוך לדאר אל חנון (ראה נספח 10-תשריט תמ"מ 6), ועצם קיומה מקשה על ההתייחסות לשטח כבעל רגישות נופית מיוחדת.

הכביש המוצע עפ"י תוכנית מ/330 אכן עובר בתחום מרקם "יער נטע אדם קיים". ספק רב באם קיום הדרך הסלולה מהווה איום על קיום המרקם המיוער. אורכה של הדרך כ- 900 מטרים ורחובה כ- 10 מטרים בלבד. הדרך עתידה לשמש כדרך גישה לבתי תושבי דאר אל חנון. מעבר לכך, הקצאת שטח לדרך בתחום יער אינה מהווה סתירה להוראות תמ"א/22. בסעיף 11.א. נקבע כי "ביער תותר העברת קווי תשתית, **לרבות דרך**, קו מים, קו ביוב, קו ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיוצ"ב, הכול בהתאם להוראות כל דין" (הדגשה לא במקור). לא זו בלבד, אלא שפריצת דרכים ביערות היא מנהג נפוץ על אף הפגיעה כביכול בנוף, ולו משום שדרכים אלו נדרשות לצורך מניעת שריפות.

בנוסף לכל האמור, יש להזכיר לצורך ההגינות, כי הישוב דאר אל חנון, על מטעיו, הוקם עוד בטרם הוקף על ידי נטיעות קק"ל.

3.2 סתירה להמלצות ועדות מרקוביץ וקהת

3.2.1 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה טוענת כי: "בעבר, ביצע מנהל מקרקעי ישראל חילופי קרקעות על מנת לתת מענה לצורך של תושבי המקום בקרקע להקמת בית מגורים. במסגרת ההסדר הוצעו קרקעות בישובים כפר קרע וערעה הסמוכים והתושבים שנעתרו להסדר הרסו את בתיהם בדאר אל חנון. הועדה סבורה כי זהו ההליך הנכון ויש להשלימו". (נספח מס' 13-החלטת ועדה מחוזית מיום 2/9/03)

ועדת מרקוביץ (1987) שטיפלה בבניה הבלתי חוקית במחוזות חיפה והצפון קבעה את המבנים במתחם דאר אל חנון כמבנים אפורים, והמליצה לא לאשר את דאר אל חנון כישוב ולפעול לפינוי התושבים לישובים מוכרים. למסקנות זהות הגיעה גם ועדת קהת במאי 1992.

אין עוררין על כך שדו"ח ועדת מרקוביץ משנת 1986 ודו"ח ועדת קהת משנת 1992 הינם בגדר המלצות בלבד, ואין בהם כדי למנוע ממוסדות התכנון לשקול תוכניות לגופן. יתרה מזאת, המסגרת בה פעלו ועדות אלה אינה דומה לאופן קבלת ההחלטות של מוסדות התכנון, הנדרש מעצם היותן רשויות מנהליות. בכלל זה, הליך של שמיעת התנגדויות, ערר וכד', כמו גם הצורך לאזן בין האינטרסים השונים. במצב זה, ועדות אלה פעלו באופן חד צדדי, ולפיכך לא ניתן לבסס החלטות על המלצותיהן בלבד.

חיזוק לטענתנו זו עולה מהחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבניה, בעת שדנה בהסדרת הישוב הסמוך "אל עריאן" אשר מעמדו מבחינת דו"ח מרקוביץ היה זהה לדאר אל חנון (ישוב אפור) (נספח 15- ערר מס' 3/91). המועצה הארצית קיבלה את חוות דעתו של עו"ד בר-חוק שהיה נציג שר המשפטים ויועץ משפטי למשיבה, בדבר האפשרות לאשר תכנית שאינה תואמת את דו"ח מרקוביץ: "בחוות-דעתו קובע עו"ד בר-חוק כי הדו"ח משאיר בידי מוסדות התכנון את החופש ושיקול הדעת להפקיד או לאשר תוכניות לשכונות מגורים חדשות או תכניות להפיכת שכונות של בתים "אפורים" לחוקיות, והכל לפי מיטב שיקול הדעת, המתחשב בכל ההיבטים התכנוניים.

פשיטא שאין הדו"ח יכול להגביל את הדינאמיקה הטבעית של ריבוי האוכלוסייה היהודית והערבית כאחד ואת צרכיה של אותה אוכלוסייה לקורת גג. עו"ד בר חוק מדגיש כי 'דו"ח מרקוביץ' נערך ונחתם במטרה לייעל את התכנון ולא לעצרו, להמריץ את התכנון ולא להקפיאו".

על אף המלצות ועדת מרקוביץ 1986 וועדת קהת משנת 1992, סירבו רוב תושבי דאר אל חנון לעבור לישבים הסמוכים. המלצות הועדות יכולות אולי להיות טובות כפתרון תיאורטי, אך דה-פקטו לא הושלמו עד לזמן זה. זאת בין היתר משום שהן לא עלו בקנה אחד עם רצון תושבי המקום. לשם השוואה, הרשויות הקימו בשנות ה-70 שבע עיירות בדואיות בנגב במטרה לתת מענה תכנוני לכל התושבים הבדואים בנגב. בפועל, מחצית האוכלוסייה סירבה להיכנס לעיירות, זאת משום שהפתרון התכנוני לא תאם את אורחות חייהם. עם התברר כשלונן של התכנון הכפוי, שלא בדק את אורחות חיי התושבים ויכולתם להסתגל לתנאים הרצויים למתכנן, היה לא מכבר צורך להכיר בשמונה ישובים כפריים לאוכלוסייה הבדואית.

מעבר לכך, ההצעה לחילופי קרקעות מהווה פתרון קנייני בלבד עבור תושבי דאר אל חנון, ושיקולים קנייניים אינם אמורים להיכלל במסגרת השיקולים להם נדרשת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה.

כמו כן אין להתרשם מהיעתרות התושבים, כביכול, להצעת חילופי הקרקעות, שכן חילופי הקרקעות המדוברים התבצעו, לטענת התושבים, תחת לחץ שהופעל עליהם באמצעות קנסות וצווי הריסה. יש להדגיש כי על אף זאת, נשארו רוב תושבי הישוב במקומם - תוך שהם משלמים את הקנסות שהוטלו עליהם, ופונים לכל גורמי התכנון באמצעים שהתיר להם החוק במטרה להסדיר את מעמד הישוב.

3.3 שיקולים תכנוניים

3.3.1 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה טוענת כי: "הכשרתו של מקבץ המבנים תהווה גרעין של ישוב חדש שקשה יהיה בעתיד להתמודד עם בקשות להרחיבו, כשהבניה תהיה רצופה לשטח הבניה שיאושר במסגרת התוכנית." (נספח מס' 13-החלטת ועדה מחוזית מיום 2/9/03)

כיום קיימים כ-9 בתי מגורים ובהם מתגוררים כ-80 נפשות. על פי נתוני הלמ"ס לשנת 2001 ממוצע קצב גידול האוכלוסייה הערבית הוא 3.2 אחוז לשנה (ניתן להניח כי הדבר נכון גם לתושבי דאר אל חנון). עפ"י נתון זה ברי כי התוכנית המוצעת, המקצה עתודות קרקע לכ-20 - 30 יחידות דיור, תספק את צרכי התושבים הרבה מעבר לשנת 2020, וזאת ללא חריגה מגבולות התוכנית. בהתאם לכך, יש להניח כי אין מדובר בגרעין ליישוב גדול אלא ביישוב אשר מענה להתפתחות הטבעית שלו מצוי בגבולות התוכנית.

החשש מפני גידול השטח הבנוי על חשבון השטח השמור כפתוח, וסיכון רצף השטחים הפתוחים מסביב ליישוב המפרידים בינו לבין היישובים הסמוכים, מתייחס ליישוב הסמוך ביותר לדאר אל חנון – ערערה הנמצא במרחק של קילומטר מהיישוב.

תכנית מ/330 כוללת, כאמור, שטח תכנון מזערי אשר כולל את המבנים הקיימים ואת חלקות הבעלים בלבד. השטח מותר עתודות מינימאליות לבנייה נוספת, שניתן לבצעה לרוב בציפוף הבנייה על חלקות המבנים הקיימים. אין זה סביר להניח כי המענה לצרכים התכנוניים העתידיים של אוכלוסייה המונה כ- 100 נפשות, ימצא ביטוי לאורך שטח של קילומטר (המפריד בין היישובים דאר אל חנון וערערה).

בנוסף, דרך הגישה, המהווה חלק אינטגרלי מהתכנית, משמשת משקל נגד לכל שאיפות ההתפתחות, כביכול, המיוחסות לתכנית: התכנית כוללת רק את השטח הנדרש לזכות הדרך לכביש המתוכנן (דהיינו רוחב הכביש ושוליים מתאימים) ללא כל תוספת רוחב אשר הייתה מאפשרת או מתירה פיתוח או בניה כלשהי בשולי הדרך או סמוך לה. לכן, אין כל אפשרות של פיתוח או בניה צמודה לדרך המתוכננת, אלא בתיקון התכנית המאושרת (הטעון אישור רשויות התכנון).

3.3.2 כאשר הועלתה השוואה בין דאר אל חנון לשכונות הלוויין של אום אל פחם, אשר בניגוד אליו קיבלו את הכרת הרשויות בדיעבד, טענה הועדה המחוזית כי: **”מבחינה תכנונית יש מקום לאבחנה בין שכונות הלוויין הנזכרות, שיהיו חלק מן המרקם העירוני, לבין מקבץ מבנים קטן הנמצא בלב אזור מיוער ומעברו השני של כביש 65”**. (נספח מס' 13-החלטת ועדה מחוזית מיום 2/9/03)

ראשית, נציין כי אחת החלופות התכנוניות המוצעות היא הכללת דאר אל חנון כשכונה של ערערה, וממילא היא מתפקדת כיום ככזו מבחינות רבות (על חלופה זו, בסעיף 5.2 שלהלן). הטענה כי מן ההיבט התכנוני לא ניתן לאשר את התכנית כשכונה של ערערה, בהיותה מופרדת על ידי כביש 65, היא שגויה, כיון שהכביש החוצה בין שני היישובים אינו כביש 65 שהינו כביש ראשי דו-מסלולי, כי אם כביש מקומי המוביל לקציר שמספרו 6513 שנסלל עם הקמתם של היישובים קציר וחריש. דאר אל חנון וערערה נמצאים שניהם מצידו הדרומי של כביש 65. באשר לכביש 6513, כדוגמתו עוברים כבישים רבים בתחומי יישובים קיימים. מבחינה תכנונית אם כן, טענה זו אינה רלוונטית למקרה דנא.

מלבד ההקבלה לשכונות הלוויין בעיר אום אל פחם, אשר אינן נמצאות ברציפות טריטוריאלית (זו מזו), ישנם מקרים רבים נוספים בהם אושרו תוכניות ליישובים קטנים ומבודדים (ראה סעיף 5.2 שלהלן) ואף מקרים שכללו הקמה של שכונות הנמצאות בתחום שיפוט של רשות מקומית אף שאינם צמודי דופן לבינוי הקיים או הרחבת תחום שיפוט של רשות מקומית במטרה לכלול בתחומה שכונות חדשות כגון: רמת בית שמש, שכונה חדשה ביישוב יתיר, השכונות החדשות במערב ירושלים (הר חרת ורכס לבן).

באשר לקושי באספקת תשתיות ברמה נאותה לישוב קטן, נציין כי עפ"י עקרונות פיתוח בר קיימא ופיתוח ירוק המתבסס על תפיסות אקולוגיות מתקדמות, ניתן כיום להקים מקבצי מגורים אשר הינם ספקים עצמיים (self sustainable) בכל הנוגע לתשתיות ובעיקר בכל הנוגע לתשתית הביוב. התפיסה המתקדמת בנושא זה מאפשרת הקמת מתקני טיהור נקודתיים אשר מאפשרים את טיהור הביוב לשימוש משני של הישוב לצורך השקיית גידולים חקלאיים ללא זיהום מי תהום.

מעניין לציין כי במקרים אחרים כדוגמת תכנית להקמתם של 30 חוות בודדים ברמת נגב, הכוללות כ- 3 יחידות דיור ומרוחקות כ- 2 ק"מ אחת מהשנייה, נהגו מוסדות התכנון באופן שונה והמליצו לאשרם, ובכלל זה חיבורם למערכת תשתיות פיסיות מבוזרת (בעלויות כספיות עצומות) על פני כ- 70 ק"מ.

לסיכום פרק זה נאמר כי למרבה האירוניה, נדמה שדאר אל חנון נמצאת במלכוד מבחינת רשויות התכנון, המוצאות בהיותו יישוב קטן הצדקה לפינויו בשל הקושי לכאורה בסיפוק צרכיו, ומצד שני רואות גם באפשרות שיגדל סכנה המהווה סיבה לפינויו.

עמדתנו היא כי קצב התפשטות היישוב עד כה, כמו גם צניעותה של התוכנית המוגשת לאישור מטעם תושביו, מעידים כי בכוונת דאר אל חנון להישאר מקבץ קטן. לחוות דעתנו המקצועית-תכנונית, אפשרות זו היא הנכונה לאזור, ומבטיחה שלא תהיה פגיעה בערכי הנוף הסובבים. ההצדקה לקיום מקבץ קטן זה היא קודם כל היותו קיים טרם הכנת התוכניות הסטטוטוריות שלאחר קום המדינה, ולאחר מכן, העובדה שללא קשר למעמדו הסטטוטורי, מבחינה מעשית מתפקד היישוב כבר כיום כשכונה של ערעה, ובאופן זה מספק לעצמו תשתיות.

4. אי שוויון בהקצאת משאבי קרקע, תכנון ופיתוח

מאז קום המדינה הוקמו ע"י הממשלה כ-600 ישובים חדשים למגזר היהודי, ו-7 ישובים למגזר הבדואי אשר הוקמו במטרה לרכז את הבדואים בעיירות (בנגב קיימים 45 ישובים לא מוכרים. מתוכם, הכירו הרשויות, בימים אלה, בשמונה ישובים בדואים). למגזר הערבי לא הוקמו אף ישוב או עיר חדשים אשר יתאימו לצרכים המשתנים של האוכלוסייה במשך 56 השנים האחרונות. כתוצאה מכך הישובים הערבים הקיימים הופכים מישובים כפריים לישובים חצי עירוניים ההולכים ומצטופפים, והינם חורגים בצורה ניכרת מהצפיפות של הישובים הכפריים היהודיים הסמוכים להם.

בבדיקה שנעשתה ע"י משרדו של אדריכל מוטי קפלן עבור תמ"א 35, עולה כי צפיפות המבנים בישובים ערבים באזור, הינה פי ארבע לעומת ישובים כפריים יהודיים הסמוכים. אי הקמתם של ישובים ערבים חדשים לוותה בתהליך של אי הכרה בישובים קיימים כדוגמת דאר אל חנון ובכך נוצרה התופעה של ישובים לא מוכרים, הייחודית למגזר הערבי בלבד.

מדיניות זו אף באה לידי ביטוי בכך שמספר הישובים הערבים קטן באופן יחסי לגודל המגזר הערבי ביחס לכלל האוכלוסייה: האזרחים הערבים שהינם % 16.5 מהאוכלוסייה (ללא תושבי מזרח ירושלים), מתגוררים ב-116 יישובים מתוך 1,128 היישובים בארץ, דהיינו רק כ- % 10 מהיישובים (ללא הערים המעורבות). בהתאם לכך תידרש תוספת של שבעים ישובים ערביים על מנת לגשר על הפער הקיים בהקצאת משאבים בין האוכלוסיות.

בדיקה של התפלגות סוגי הישובים מוכיחה כי מרבית הישובים הערבים הינם מועצות מקומיות, למעט עיר אחת גדולה נצרת, ותשע ערים בינוניות. ישובים כפריים, וישובים קהילתיים שהנם דומיננטיים בצורות ההתיישבות בארץ, במיוחד בתחומי מועצות אזוריות, כמעט ונפקדים ממגוון צורות הישוב במגזר הערבי (עיבוד נתוני הלמ"ס 2001).

לא זו בלבד אלא שמיקומם הגיאוגרפי של הישובים היהודים החדשים נועד במקרים רבים להוות גבול או מחסום לכיווני ההתפתחות הטבעיים של הישובים הערביים. מדיניות זו הביאה אף לצמצום השטחים המוניציפאליים שהיו בידי הרשויות הערביות ובכך גרמה לצמצום מרחב המחיה והפיתוח של האוכלוסייה הערבית בארץ. דוגמא מוחשית לכך הינה הקמת הישובים קציר וחריש בשנות ה-80. ישובים אלו הוקמו על בסיס החלטת ממשלה למגזר היהודי בלבד (מדיניות שבעקבותיה הוגש גם בג"צ קעדאן).

השתקפות של מדיניות סמויה זו ניתן לראות בתשובת המדינה בסעיף 23 בתשובת הועדה המחוזית מחוז חיפה לערר שהוגש למועצה הארצית (נספח מס' 14-תשובת הועדה המחוזית לערר): "יש להעיר כי אישור התוכנית המוצעת עשוי להיות תקדים ביחס לפזורות נוספות המצויות באזור זה".

לראיה, במגזר היהודי לא קיימת תופעה של אי הכרה בישוב קיים והפיכת תושביו לעבריינים עקב התרחבות טבעית של מגוריהם, ואף ההפך הוא הנכון. ישובים אשר הוקמו, גם באופן פרטי, הוכרו ע"י המדינה בדיעבד גם אם מנו תושבים בודדים. דוגמא אחרונה לכך הוא הישוב קדיתא הסמוך לצפת אשר הוקם ע"י משפחות בודדות ביוזמה עצמאית ואושר בדיעבד על ידי הרשויות. דוגמאות נוספות לכך הם אחוזת שושנה באזור כוכב הרוחות מעל עמק בית שאן; הישוב עין חצבה בו גרה משפחה מורחבת; הישוב נטף שהוקם ביוזמה פרטית; והחוה החקלאית של קציה באזור יהודיה. מעבר לדוגמאות אלו, הנוגעות ליוזמה יישובית פרטית שהוכרה בדיעבד, ישנן דוגמאות של התיישבות בקנה מידה קטן ביוזמתה של המדינה, כמו מגורי היערנים ביערות הקק"ל באזור הסוף בהרי ירושלים, הקמת המצפים בגליל שחלקם כלל 10 משפחות בלבד, היוזמה להקמת שלושים חוות בודדים במועצה אזורית רמת נגב, וכמובן, הקמת הישובים הקהילתיים כדוגמת קציר וחריש, הסמוכים לערעה ודאר אל חנון.

מתוך הרקע הנוגע לאפליה התכנונית המתמשכת של המגזר הערבי אשר פורטה לעיל ואשר הוכרה בדו"חות רשמים של המדינה ואף צוינה לאחרונה בדו"ח ועדת אור (ראה נספח 17- המלצות ועדת אור).

"במקום" רואה במדיניות תכנונית אשר אינה נובעת מקריטריונים שוויוניים החלים גם על המגזר היהודי וגם על המגזר הערבי דוגמא לפגיעה בזכויות התכנון של התושבים. באי הכרה בדאר אל חנון כישוב קהילתי או שכונה קהילתית, אנו רואים אם כן, פגיעה בזכויות התכנון של תושביו, הנובעת מאפליה כוללת של המגזר הערבי בתחום התכנון.

5. החלופות התכנוניות

הפתרונות התכנוניים המוצעים לדאר אל חנון מתבססים על שני תרחישים אשר לכל אחד מהם קיימים תקדימים בתחום התכנון בארץ: הכרה בדאר אל חנון כישוב קהילתי בתחום התכנון שהוגש בתכנית מ/330 כחלק ממועצה אזורית מנשה-אלונה, או סיפוח שטח דאר אל חנון לתחום השיפוט של ערערה בתחום שהוגדר בתכנית מ/330, ללא יצירת רצף בין ישוב האם לשכונה המוצעת.

5.1. דאר אל חנון כישוב קהילתי במסגרת מועצה אזורית מנשה-אלונה.

ישוב קהילתי הנו דגם של התיישבות המאופיינת לתקופה האחרונה בו מתגוררים התושבים בישוב ללא אמצעי יצור צמודים לישוב כפי שהיה נהוג במודל הקיבוץ והמושב. על פי מודל זה, תחום התכנית של הישוב דאר אל חנון כולל אך ורק את תחום השטח הבנוי ושימושים נלווים לו, ללא השטחים החקלאיים הסמוכים. (ראה נספח 18 -תשריט תוכנית מ/330) לפיכך מוצע להכיר בדאר אל חנון כישוב קהילתי בתחום המועצה האזורית מנשה-אלונה כפי שקיימים במועצות אזוריות בכל רחבי הארץ.

5.2. סיפוח שטח דאר אל חנון לתחום השיפוט של ערערה.

מבחינה תכנונית, ניתן לפתור את ההכרה הנדרשת לדאר אל חנון ע"י ספוח שטח המבנים הקיימים וסביבתם הקרובה, לתחום שטח השיפוט של הישוב ערערה שהוא מרכז חייהם של התושבים כיום ובו הם מקבלים את שירותי החינוך, הבריאות והשירותים המסחריים. פתרון זה לאי רציפות בתוך התחום המוניציפאלי קיים כיום במספר ישובים ואין לגביו כל מגבלה חוקית.

כדוגמא לכך ניתן לראות את אזור התעשייה ציפורי, הנמצא במרחק של כחמישה ק"מ מנצרת עילית אך שייך אליה מבחינה מוניציפאלית. אל שטחה המוניציפאלי של נצרת עילית סופח גם שטח שהיה שייך בעבר לפיקוד צפון על אף שהוא נמצא בלב שטחה של נצרת הערבית.

דוגמא נוספת לאי רציפות טריטוריאלית של שטחים ברשויות מקומיות ניתן לראות בשכונת הר שמואל בסמוך לירושלים, אשר הינה חלק ממועצה מקומית גבעת זאב אף שמפרידים ביניהם כארבעה קילומטרים וישובים אחרים.

לסיכום חלופה זו יש לומר כי בהיבט התכנוני ובהיבט המוניציפאלי אין מגבלה חוקית לאשר ישוב ללא רציפות טריטוריאלית בתחום רשות מקומית אחת. פתרון זה מקובל על תושבי דאר אל חנון והמועצה המקומית בערערה וניתן לבצעו במסגרת ועדה לחקירת גבולות, אשר הוקמה לצורך בחינת הגבולות המוניציפאליים באזור (הודעה בדבר מינוי ועדת חקירה זו פורסמה בעיתונות ביום 14/10/04).

6. סיכום

רב התוכניות הסטטוטוריות הנוגעות לשטח תכנית מ/330 אינן סותרות את אישורה. סייגים שהועלו בסעיפי תוכניות אחרות מתייחסים לצורך בשמירה על שטחים פתוחים. דאגה זו, ספק אם תמצא את ביטויה הנכון בתהליך פינוי הישוב דאר אל חנון. זאת אם ילקח בחשבון הנזק והעלויות הצפויות מהעלמת היישוב. מלבד זאת, יש לזכור כי ככל שמדובר בישוב דאר אל חנון, הפכו תושביו למפרי חוק בדיעבד מתוקף התוכניות ואין לגזור גזירה שווה בינם לבין אלו העוברים על החוק הקיים.

בהתייחס לדו"חות של ועדות מרקוביץ וקהת, הוכחנו כי הם בגדר המלצה בלבד, וסימוכין לכך מצאנו בהחלטת המועצה בתקדים "אל אריען". עוד טענו כי ההמלצה "למצוא פיתרון מגורים חלופי עבור התושבים" אינה משקפת את רצון התושבים, אינה יכולה להוות פיתרון תכנוני סביר עבור תושבי אל דאר אל חנון, וסופה להתברר ככישלון בפיתרון בעיות האזור.

בפרק שהתייחס לנימוקים התכנוניים, כביכול, לדחיית התכנית, השבנו לחששה של הועדה המחוזית מפני גדילת הישוב עד כדי פגיעה בנוף, כי התוכנית המוגשת לאישור מטעם התושבים, מעידה כי אין בכוונת דאר אל חנון להישאר אלא מקבץ קטן, וכי שטח התוכנית יספק את צורכי התושבים עד שנת 2020 ויותר.

עוד הראינו כי קיים חשש שהמדיניות שהובילה למצב זה אינה נובעת מהחלטות תכנוניות, אלא משיקולים פוליטיים אשר עיקרם מניעת הקמת ישובים למגזר הערבי בישראל וניסיון לצמצם ככל הניתן את מרחב הישובים הערבים בארץ. לפיכך, יש לדרוש במקביל מועדות התכנון ומהממשלה לחשוף את הקריטריונים שעל פיהם מתקבלות החלטות להקמת ישובים חדשים, כדי לבדוק האם פסילת האפשרות של ההכרה בישוב הקיים בדאר אל חנון מתיישבת עם קריטריונים אלו.

מבחינה תכנונית ניתן לומר שהרשויות הן אלו שחייבות בדן וחשבון לעובדה שלישוב זה שהיה קיים לפני הקמת המדינה לא הוכנה עד היום תוכנית, ותושביו הפכו שלא ברצונם למפרי חוק התכנון והבניה.

לאור האמור לעיל, אנו ממליצים להיעתר לבקשת העותרים ולהורות למוסדות התכנון להפקיד את התכנית מ/330.

על החתום

מיכל לביא	פרופ' ארנסט אלכסנדר	שמואל גרואג	נילי ברוך
אדריכלית	אדריכל ומתכנן ערים	אדריכל ומתכנן ערים	מתכנת ערים

נספחים

כללי

- נספח מס' 1 – תחומי בעלות
- נספח מס' 2 – תצ"א ספטמבר 1965
- נספח מס' 3 – תצ"א מ"ל 14/11/97
- נספח מס' 4 + 5 – תצלומי אוויר אלכסוניים מבטים מצפון ודרום
- נספח מס' 6 – תכנית קו רשת חברת חשמל

תכניות סטטוטוריות

- נספח 7א' + 7ב' – תשריט ותקנון ג/400
- נספח מס' 8א' + 8ב' – תשריט ותקנון תמ"א/31
- נספח מס' 9 – תשריט תמ"א/22

נספח מס' 10 – תשריט תמ"מ/6

החלטות מוסדות תכנון

נספח מס' 12 – תשובת הועדה המחוזית לדחיית תכנית מ/152

נספח מס' 13 – החלטת הועדה המחוזית מיום 2/9/03

נספח מס' 14 – תשובת הועדה המחוזית לערר שהוגש למועצה הארצית

נספח מס' 15 – ערר מס' 3/91 – אל עריאן

נספח מס' 16 – צילומים מדאר אל חנון

נספח מס' 17 – המלצות ועדת אור

נספח מס' 18 – תשריט ותקנון תכנית מ/330