



מרכז המידע הישראלי לזכויות האדם בשטחים (ע.ר.)
B'Tselem – The Israeli Information Center for
Human Rights in the Occupied Territories



מתכננים למען זכויות תכנון
Planners for Planning Rights

28 באוגוסט 2006
ש.מ.

לכבוד
מר דוד לביא
מנהל מחלקת הפיקוח על קרנות נאמנות
הרשות לניירות ערך
רח' נשרים 22
ירושלים 95464

בדואר ובפקס: 02-6513646

שלום רב,

הנדון: אי-דיוקים בתשקיף של חברת "נאות הפסגה מודיעין עילית בע"מ"
ביום 22 באוגוסט 2006

1. שני הארגונים החתומים מטה, בצלם - מרכז המידע הישראלי לזכויות האדם בשטחים, ובמקום - מתכננים למען זכויות תכנון, ערכו ופרסמו לאחרונה מחקר מקיף על תוואי גדר ההפרדה תוך ניתוח המציאות המרחבית הקיימת וזו המתוכננת באזורים שונים והשלכותיה על זכויות האדם של האוכלוסייה הפלסטינית. במסגרת זו נחקר, בין השאר, המקרה של גדר ההפרדה באזור מודיעין עילית.
2. במסגרת מאמצינו לספק לציבור הישראלי מידע וניתוח מהימנים בכל הנוגע למדיניותה של ישראל בגדה המערבית בכלל, ולמדיניותה שנוגע לגדר ההפרדה הפרט, אנו מבקשים להפנות את תשומת ליבך לאי דיוקים חמורים המופיעים בתשקיף שפרסמה חברת "נאות הפסגה מודיעין עילית בע"מ" (להלן: "החברה") בנוגע לפרוייקט נאות הפסגה בהתנחלות מודיעין עילית שזו בונה, לקראת הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה לציבור הרחב. לפי מיטב הבנתנו, אי דיוקים אלה יש בהם כדי ליצור מצג שווא שנועד להסתיר חלק מן הבעיות המהותיות הכרוכות בפרוייקט הבנייה שהחברה עוסקת בו.
3. יש להבהיר כי הטענות המפורטות המועלות להלן מצטמצמות למידע המטעה שנכלל בתשקיף ואינן עוסקות בפגמים המהותיים הנגזרים מבניית הפרוייקט הנ"ל, בראשם פגיעה בזכויות האדם של התושבים הפלסטינים החיים בכפרים הסמוכים והפרה של המשפט הבינלאומי.

מיקומו של הפרוייקט

4. סעיף 6.8.1 לתשקיף קובע כי "הפרוייקט מוקם מעבר ובצמוד לתחומי הקו הירוק ובתוך תחום גדר ההפרדה שבנייתה באיזור זה הושלמה. במודיעין עילית נבנו עד כה שכונות קריית ספר ומתתיהו מזרח, ושכונה נוספת, אחוזת ברכפלד, נמצאת בשלבי בנייה ובה אוכלסו עד כה אלפי יחידות דיור."

5. בניגוד לטענה זאת, פרויקט נאות הפסגה אינו "צמוד לתחומי הקו הירוק". לאמיתו של דבר, בקו אווירי, הקצה המערבי של הפרויקט (הסמוך ביותר לקו הירוק) נמצא במרחק של כשלושה קילומטרים מזרחה מהקו הירוק. הקצה הצפוני-המזרחי של הפרויקט נמצא במרחק של יותר מחמישה קילומטרים מזרחה לקו הירוק.

גדר ההפרדה באיזור

6. גם הפרטים הנקובים בתשקיף ביחס לגדר ההפרדה באיזור אינם מדויקים ואינם ממצים. ראשית, בנייתה של גדר ההפרדה באיזור עדיין לא הושלמה. הגדר הבנויה מגיעה עד כביש 455 בקטע הגובל בפרויקט מצפון, במרחק של מטרים ספורים מהקצה הצפוני-מזרחי של שטח הפרויקט. באיזור שמצפון לכביש 455 – כאמור, במרחק של מטרים עד עשרות מטרים בודדים משטח הפרויקט – עדיין לא הוחל בבניית הגדר. יתר על כן, מקטע זה של הגדר עדיין נמצא בהליכים בבית המשפט העליון במסגרת בג"ץ 2645/04 אברהים נאסר ואח' נ' ראש הממשלה ואח'. במסגרת ההליכים הוצא צו ביניים שמנע תחילה כליל את העבודות על התוואי באיזור. לאחרונה צומצם צו זה, אבל האיסור על הקמת הגדר במקטע הסמוך לפרויקט נאות הפסגה נותר על כנו (החלטת בג"ץ מיום 3 באוגוסט 2006).

7. גם קטע הגדר שמדרום לפרויקט, העובר באדמות הכפר בלעין, עדיין תלוי ועומד בפני בית המשפט העליון במסגרת בג"ץ 8414/05 אחמד עיסא עבדאללה יאסין ואח' נ' ממשלת ישראל ואח'. ראוי לציין כי מקטע זה של הגדר מגיע עד גבולות הפרויקט עצמו, וכפי שיוסבר בהמשך, בשל הטופוגרפיה באיזור, יש בו כדי להשפיע השפעה ניכרת על מידת הסיכון של ההשקעה בפרויקט, אם וכאשר יחליט בג"ץ על שינוי התוואי במקטע זה.

8. התוצאה היא כי בניגוד לרושם המטעה שיוצר התשקיף, גדר ההפרדה לא הושלמה כלל באיזור הסמוך ביותר לשטח הפרויקט (מצפון לו). הליכים משפטיים עדיין מתנהלים באשר לתוואי הגדר, הן מצפון לפרויקט והן מדרום לו. יודגש כי מדובר בקטעי התוואי המגיעים עד גבולות הפרויקט עצמו, ולא באיזורים המרוחקים ממנו.

התחום הבנוי באיזור וגבולותיה של תוכנית המתאר למתניהו מזרח

9. למרות שבסעיף 6.12.2 לתשקיף מזכירה החברה כי המשך הבנייה בפרויקט מתתיהו מזרח שמדרום לרובע נאות הפסגה הוקפא בצו בג"ץ במסגרת בג"ץ 143/06 תנועת שלום עכשיו ואח' נ' שר הביטחון ואח', בסעיף 6.8.1 לתשקיף מציינת החברה כי שכונת "קרית ספר" ו"מתתיהו מזרח" במודיעין עילית הושלמו למעשה, בניגוד למצב בשכונת "אחוזה ברכפלד", שעדיין "נמצאת בשלבי בנייה".

10. טענה זאת אינה נכונה. עד ל-12 בינואר 2006, אז הוציא בג"ץ צו ביניים המקפא את הבנייה והאכלוס בשכונת מתתיהו מזרח, הוקמו בה לפי נתוני הקבלנים המבצעים כ-750 יחידות דיור (מתוכן אוכלסו 63), מתוך קרוב ל-3,000 המיועדות להיבנות בשכונה. התשקיף יוצר מצג שווא ולפיו כל השטח שמדרום לפרויקט נאות הפסגה בנוי, ולא היא. בין גבול השטח הבנוי של מתתיהו מזרח לבין הקצה הדרומי של פרויקט נאות הפסגה יש מרחק של כ-600 מטרים בקו אווירי. שטח זה לא זו בלבד שאינו בנוי כיום, אלא שאף לפי תוכנית המתאר התקפה של מתתיהו מזרח (תוכנית 210/8) ואפילו לפי התוכנית החדשה לשכונה, שעדיין לא אושרה למתן תוקף (210/8/1) – שטח זה נמצא מחוץ לשטח השכונה, אינו נמצא בתחומי השיפוט של מודיעין עילית והוא שייך לתושבים פלסטינים מהכפר בלעין.

11. במפת האיזור שמופיעה בעמ' 9- לתשקיף מתואר רובע מתתיהו מזרח כאילו הוא בנוי ממש עד הוואדי שמדרום לשטח פרויקט נאות הפסגה. תיאור זה כאמור לא זו בלבד שאינו משקף את המציאות בשטח, אלא שאינו משקף אפילו את המציאות התכנונית-הסטטוטורית. מדרום לפרויקט נאות הפסגה יש כיום שטח של כ-600 דונם שאפילו לפי עמדת המדינה, כפי שהובעה בבג"ץ 8414/05 אחמד עיסא עבדאללה יאסין ואח' נ' שר הביטחון ואח', נמצא בבעלותם הפרטית של תושבים מהכפר הפלסטיני בלעין ואינו נכלל בתחומיה של תוכנית מתאר ישראלית כלשהי.

12. לסיכום, בניגוד לתמונה העולה מהתשקיף, כאילו כל השטחים הגובלים בפרוייקט הינם חלק אינטגרלי ממודיעין עילית, שטח נרחב הגובל בפרוייקט מדרום אינו נכלל בתחום השיפוט של ההתנחלות ולא חלה עליו כל תוכנית תקפה לבניית שכונה נוספת או להרחבתה. השטח נטוע בצפיפות בעצי זית ומשמש לעיבוד חקלאי של תושבי בלעין.

הגבלות בנייה בתב"ע החלה על הפרוייקט

13. כפי שציינה החברה בסעיף 6.8.3 לתשקיף, על אדמות הפרוייקט חלה תב"ע 210/4/2 שאושרה למתן תוקף ב-2002. בתת סעיף ד' לסעיף 6.8.3 לתשקיף מציינת אמנם החברה כי במסגרת התב"ע נקבע "כי לא יינתנו היתרי בנייה למגורים אלא לאחר ביצוע שלבים שונים מבחינת התשתיות והפיתוח הנדרשות", אבל לא הרחיבה מעבר לכך.

14. לפי מידע שברשותנו, במצב הקיים לא ניתן למעשה להמשיך את הבנייה למגורים, ולמצער לא ניתן לאכלס את הבניינים שהושלמו, אלא תוך הפרה של החוק ושל הוראות התב"ע הרלוונטיות.

15. סעיף 59.3 לתב"ע 210/4/2 קובע כי "לא יונפקו היתרי בנייה בתחום התוכנית, אלא לאחר שהובטח ביצוע פתרון סילוק השפכים והתחברות למט"ש איזורי, עם הצגת לוח זמנים מפורט ובלתי מותנה להשלמת בניית המאסף והבטחת תקציב לביצוע". סעיף 60.2 לתב"ע מוסיף: **"אישור אכלוס... יינתן אך ורק לאחר חיבור פיזי של כלל היישוב מודיעין עילית למתקן טיהור השפכים"**.

16. לפי בדיקתנו, רק ב-18 באפריל 2005 אישרה ועדה מקצועית לביוב בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מרכז את החיבור הפיזי של מודיעין עילית למתקן טיהור שפכים (מט"ש) איילון. חיבור זה עדיין לא הושלם, ולפי מיטב ידיעתנו, השפכים של מודיעין עילית מוזרמים, בדרגות טיהור שונות, אל הוואדי שממערב להתנחלות, הזורם אל נחל איילון. התוצאה היא שהמשך הבנייה בשטח הפרוייקט, ולמצער המשך אכלוסו, מהווה הפרה של הוראה מפורשת בתב"ע, ולפיכך הוא מנוגד לחוק.

הוראות חוק התכנון החל בגדה המערבית

17. בסעיף 6.6 לתשקיף מזכירה החברה כי על השטח שבו עתיד לקום הפרוייקט חל חוק התכנון הירדני, כפי שתוקן בצו צבאי מספר 418. החברה אף סוקרת חלק מן ההבדלים בין הוראות חיקוק אלה לבין חוק התכנון והבנייה החל בתחומי הקו הירוק. דע עקא, שהחברה הסתירה במסגרת התשקיף הוראות מסוימות של צו צבאי מספר 418, שיש בהן כדי להגביר באופן משמעותי את הסיכון שאליו חשופים הפרוייקט וכל מי שישקיע בו.

18. סעיף 7 לצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה והשומרון) (מס' 418), תשל"א-1971 מאפשר למועצת התכנון העליונה "לתקן, לבטל או להתלות תוקפם של כל תוכנית או רישיון". במלים אחרות, מועצת התכנון העליונה רשאית לבטל תב"ע בשלב כלשהו אחרי אישורה. מועצת התכנון העליונה רשאית אף לבטל היתר בנייה שהוצא כחוק על ידי הרשות המוסמכת (במקרה זה, הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה מודיעין עילית).

19. יודגש כי בחוק התכנון והבנייה הישראלי אין מקבילה לסמכויות נרחבות כל כך המוענקות לגוף תכנון. לפי הפסיקה בישראל, מרגע שתב"ע פורסמה למתן תוקף, הרי היא בגדר חוק והרשות הממונה מחויבת להעניק היתרי בנייה לבקשות התואמות את הוראות התב"ע. בניגוד לכך, כאמור, באיזור שבו פועלת החברה וישבו בכוונתה להקים את פרויקט נאות הפסגה חלה מערכת חוקים שונה. עצם העובדה שהתב"ע המאפשרת בנייה במקום (210/4/2) אושרה זה כבר אין בה כדי לשמש תרופה נגד האפשרות החוקית להקפיא את כל הבנייה במקום בהינף יד, אם וכאשר תחליט על כך מועצת התכנון העליונה.

סיכום

20. לאור כל האמור לעיל, אנו פונים אליכם בדרישה לנקוט בכל הצעדים המתחייבים על מנת לתקן את מצג השווא שנמסר לציבור.

21. נודה לכם על תגובתכם המהירה לפנייתנו.

בכבוד רב,

גיסיקה מונטל
מנכ"לית בצלם

דליה דרומי
מנכ"לית במקום