



29 באוקטובר 2022

מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון

מעלה יצחק 29 נוף הגליל

בדואל: za-tichnun@iplan.gov.il

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 213-0471128 "מתחם חאן א-שווארדה בעכו העתיקה"

בהתאם לסעיף 102 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה (1965 - להלן "החוק") מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבנדון (להלן "תכנית חאן א-שווארדה" או "תכנית החאן" או "התכנית").

המתנגדים:

- | | | |
|-----|--------------|----------------|
| 1. | אחמד עודה | ת.ז. 55826986 |
| 2. | שמס חתחות | ת.ז. 21853486 |
| 3. | חאלד עלי | ת.ז. 25893157 |
| 4. | שפיק חזאן | ת.ז. 300205549 |
| 5. | אדם עתאבא | ת.ז. 214684185 |
| 6. | האני אסדיה | ת.ז. 25820994 |
| 7. | חוסאם קניני | ת.ז. 59314393 |
| 8. | דניא חלו | ת.ז. 316195452 |
| 9. | מחמוד חלואני | ת.ז. 201221637 |
| 10. | מרים ח'לאילי | ת.ז. 319005682 |
| 11. | מוחמד טנטורי | ת.ז. 25947490 |
| 12. | תינה ח'טיב | ת.ז. 29776911 |
| 13. | עאמר עאמר | ת.ז. 59325175 |
| 14. | עומרי מיעארי | ת.ז. 215698382 |



59922435	ת.ז.	סוהילה ח'טיב	15.
20711479	ת.ז.	פאטמה טנטורי	16.
23486939	ת.ז.	נאדיה טנטורי	17.
56882640	ת.ז.	עבדו סלודור מתא	18.
312354384	ת.ז.	יוסף עראבי	19.
316541267	ת.ז.	שאדי נגימי(דאהר)	20.
20940631	ת.ז.	סלוח זידאן	21.
23464811	ת.ז.	עליא זידאן	22.
39745245	ת.ז.	חוסייין אבו דבוס	23.
35844000	ת.ז.	מרואן זקור	24.
35665330	ת.ז.	חמאד ספייה	25.
513481044	ח.פ.	האגודה הישראלית לצדק חלוקתי בע"מ (חל"צ)	26.
580342087	ח.פ.	במקום – מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)	27.

המתנגדים מס' 1-25 הם תושבים המתגוררים בעכו העתיקה ו/או תושבי העיר עכו המקיימים זיקה ברורה לאזור העיר העתיקה בהיותם בעלי עסקים ו/או בעלי קשרי משפחה לתושבי העיר העתיקה.

המתנגדת מס' 26 היא האגודה הישראלית לצדק חלוקתי בע"מ, חברה לתועלת הציבור הפועלת לקידום הקצאה צודקת של משאבי יסוד בחברה הישראלית, ובעיקר קרקע ומשאביה. האגודה מלווה בשנים האחרונות תושבים ותושבות בעכו העתיקה.

המתנגדת מס' 27 היא עמותת "במקום – מתכננים למען זכויות תכנון" (ע"ר), העוסקת בזכויות אדם בתכנון המרחבי. העמותה היא מתנגדת ציבורית לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, (ק"ת 7551, 7.9.2015, עמ' 1887).

טענות כלליות:

מועד הגשת ההתנגדות

1. המידע לגבי המועד האחרון להגשת התנגדויות, הופיע באופן שונה, סותר ומטעה בשני מקומות רשמיים של מינהל התכנון, כפי שנפרט להלן: על פי אתר מינהל התכנון הישן וגם על-פי בירור טלפוני שערכנו עם המחוז, הפרסום האחרון על הפקדת התכנית נערך ב-29 ביולי. ספירת 60 יום ממועד זה מגבילה את הגשת ההתנגדות עד ל-28 בספטמבר. ואילו על פי אתר מינהל התכנון החדש והמעודכן, וגם על-פי בירור טלפוני שערכנו עם המבא"ת המועד האחרון להגשת



- ההתנגדות הוא כפי שמופיע באתר החדש - ב-20 בנובמבר 2022 (נכון ל-6 בספטמבר ולפני שהתאריך שונה כפי כמפורט להלן).
2. בשל הסתירה ופער הזמנים, וכדי שלא נפספס את מועד ההגשה, שלחנו למחוז בקשת אורכה, ביום 6 בספטמבר, ובה תיארו את הבלבול וביקשנו כי תקופת ההפקדה לשיטת המחוז (עד ה-28 בספטמבר) תוארך (נספח מס' 1). לאחר חילופי דברים במייל **קיבלנו את הסכמת המחוז להגשת ההתנגדות עד ה-29 באוקטובר** (תכתובת בנספח מס' 2). מכיוון שהתשובה לא הגיעה במכתב רשמי אנו מתעכבות כאן על הסבר להגשת ההתנגדות במועד שעל-פניו הינו מאוחר.
3. לאחר כל המפורט לעיל, במועד שלא ידוע לנו בדיוק, בעת שאנו שוקדות על איסוף המידע וכתיבת ההתנגדות, שונה המועד האחרון להגשת התנגדות, באתר החדש של מינהל התכנון ל-21.10.2022 (נספח מס' 3) כשגילינו זאת (כן, לא כל יום בדקנו אם התאריך השתנה) המועד החדש הזה כבר חלף. אנו מקבלות בהבנה את הבלגן אצלכם ומודעות לכך שמעבר לאתר חדש הוא מורכב וטעויות מתרחשות. אנו מבקשות שתבינו כי הבלבול לא היה אצלנו ותקבלו את התנגדותנו המוגשת כעת.

תיירות במקום תושבים

4. ב-2001 הוכרה עכו העתיקה כנכס תרבות עולמי והייתה המקום הראשון בישראל שנכנס לרשימת האתרים של אונסקו. מאז השקיעה מדינת ישראל מליונים רבים של שקלים כדי לפתח את המקום בעיקר עבור תיירים. פיתוח המרחב הציבורי של עכו העתיקה במשך 20 השנים שחלפו מאז ניכר לעין. אך גם **התרוקנות העיר מתושביה הערבים ניכרת**. היום מתגוררים בעיר העתיקה כ-3,500 תושבים לעומת 5,000 שהתגוררו בה ב-2018 וכמעט 10,000 עת הוכרה כנכס תרבות.
5. משה גלעד בכתבה מ-2018 תיאר זאת כך: "עכו העתיקה היא יהלום. אי אפשר להתחרות ביופי שלה, בהיסטוריה, בעושר ובצבעוניות של אחת מערי הנמל העתיקות בעולם. ובכל זאת ניצב מעליה סימן שאלה ענק. המונומנטים הגדולים שלה - המצודה, החמאם ואחרים - שוקמו, שופצו ואפילו זוכים להצלחה ומושכים מבקרים. סימן השאלה הגדול מרחף עכשיו על היתר: מה יקרה ברחובות הצרים שמקיפים את אולמות האבירים? האם תיירים, ישראלים או זרים, יישארו בה ללינת לילה? האם הם יבלו ערב על הטיילת? **והאם תושבי העיר העתיקה ימשיכו לגור בה?**" <https://www.haaretz.co.il/gallery/trip/2018-05-15/ty-article/0000017f-ef18-d4cd-af7f-ef78e2ae0000>
6. על-פי הנתונים שהבאנו נראה כי התשובה לשאלה האחרונה של גלעד היא שלילית. משרדי הממשלה השונים, עיריית עכו והחברה לפיתוח עכו העתיקה, למרות כל ההשקעות לאורך השנים, לא השכילו לפתח את העיר העתיקה עם ועבור התושבים. בריחת התושבים מהעיר העתיקה פוגעת קודם כל בהם (מוותרים על נכסים רגע לפני שערכם מרקייע שחקים), אך היא פוגעת גם בניסיונות להפוך את העיר העתיקה למוקד תיירות עשיר ומגוון.



7. בערים היסטוריות ברחבי העולם, המהוות גם מרכזי תיירות אהובים, מתקיים איזון עדין בין התושבים המתגוררים בהן לבין האורחים הבאים לבקר (התיירים). מקומות היוצאים מאיזון ומקבלים הטייה לכיוון התיירותי מאבדים את חינם והופכים ל'איטרקציות' ריקות מתוכן הנשלטות על-ידי רשתות. לעכו מגיע יותר מזה ולכן חשוב לאזן בין פיתוח המכוון לשיפור התיירות לבין פיתוח המאפשר לקיים בה חיים עשירים ופעילים כשכל צרכי היומיום מתמלאים.
8. עדיין לא מאוחר להציל את עכו. בעיר העתיקה נשארו 3,500 תושבים ועם פיתוח נכון המשאיר לצד התיירות גם מקום לתושבים ולצרכים יום יומיים שלהם עכו תוכל להתפתח באופן מגוון ועשיר יותר.
9. לכן, יש לפעול להשארתי הדיירים המתגוררים בח'אן א-שווארדה במקומם, כמו גם את יתר תושבי העיר העתיקה, ולא להחליפם בתיירים. בנייה חדשה על-גבי מבנה הח'אן ההיסטורי, ככל שהיא מתאפשרת מבחינת הגבלות השימור, לא חייבת לשמש את כלכלת התיירות בלבד. בנייה חדשה כזו יכולה לשמש לפיתוח דיור ציבורי, דירות להשכרה ארוכת טווח, דיור בהישג יד לצעירי עכו או אפילו גן לילדים המתגוררים בעיר העתיקה.

שימור עבור מי?

10. ואם הזכרנו שימור אז נוסיף שככלל, שימור המורשת הבנויה מעוגן בסדרת אמנות בינלאומיות שנכתבו במהלך השנים, החל משנות החמישים ועד היום. האמנות האלה, שעל חלקן חתומה גם מדינת ישראל, עוסקות בשלל נושאים - במטרות השימור, בטכנולוגיה של שימור בהיבטים היסטוריים, חברתיים וכלכליים. בעשורים הראשונים לפריחתו של שיח השימור עסקו האמנות בעיקר בחשיבות השימור והיבטים הפיסיים והטכנולוגיים שלו, ואולם עם התפתחות השיח התווספו גם תחומים של אתיקה וחברה. התפתחות זו באה בתגובה לקונפליקט שעמד בין היבטי השימור לבין מגוון היבטים הקשורים למרקם החיים והמורכבות העירונית ולפערים בין קבוצת הרוב לבין קבוצות המיעוט שלעיתים הן הילידיות.
11. אמנת בורה - THE BURRA CHARTER - שגרסתה הראשונה נכתבה כבר בשנות ה-70 ומאז עודכנה מספר פעמים, הכניסה לשיח את ההיבט החברתי ואת הצורך ביישוב בין ערכים תרבותיים מתנגשים. ישראל לא אישרה את אמנת בורה אך יש לפנות אליה כמסמך מקצועי מנחה בעל משמעות.
12. על-פי אמנת בורה, משמעות וחשיבות תרבותית פירושה "ערך אסתטי, היסטורי, מדעי או חברתי לדורות העבר, ההווה או העתיד". ערך חברתי - הערך החברתי כולל איכויות שבזכותן היה המקום למוקד רוחני, פוליטי, לאומי או תרבותי אחר לקבוצת רוב או לקבוצת מיעוט.
13. בהקשר זה כוללת אמנת בורה שני סעיפים חשובים (כאן מובאים מתרגום הוועד הישראלי לאונסק"ו):

"סעיף 12 השתתפות (participation) - על שימור, פרשנות וניהול של מקום לאפשר השתתפותם של אנשים אשר עבורם יש למקום הקשרים



ומשמעות מיוחדים, או כאלה הנושאים באחריות חברתית, רוחנית או תרבותית אחרת למקום.

סעיף 13 דו קיום של ערכים תרבותיים (values culture co-existing) - יש להכיר בדו-קיום של ערכים תרבותיים, לכבדו ולעודדו, בעיקר כאשר יש התנגשות.

14. בניגוד לרוח סעיפים אלה בתכנית ח'אן א-שווארדה, כמו בתכניות פיתוח נוספות בעכו העתיקה, השימור נערך ללא שיתוף מוקדם ומשמעותי של תושבי המקום והוא לא תומך בדו-קיום של ערכים תרבותיים אלא מקדם תיירות מבוססת כלכלה על חשבון התושבים הערבים ותרבותם.

טענות עיקריות:

שיתוף ציבור לוקה בחסר

15. פיתוח ח'אן א-שווארדה ככיכר עירונית שמעליה מלון נעשה בהתאם לתכנית מתאר עכו מס' ג/10895 המייעדת את הח'אן כאזור מלונאות, זאת במקביל לפיתוח התיירות בעיר העתיקה כולה. אין לנו מידע לגבי הדרך שהובילה להחלטה להפוך את ח'אן א-שווארדה למתחם מלונאות והאם התושבים הערבים המתגוררים בה היו שותפים לזה. אך יש להניח כי לו היו שותפים להחלטה הזו לא היו התושבים נותנים יד לסילוק דיירים מוגנים.
16. כך או כך, קבוצה של נשים תושבות עכו, אשר חלקן מתגוררות בעיר העתיקה וחלקן חתומות על התנגדות זו, התוודעה אל התכנית כאשר, לפני מספר שבועות, נתקלה בשלט פרסום ההפקדה. קבוצת הנשים פנתה אל 'האגודה לצדק חלוקתי' ואל 'עמותת במקום' כדי שייסעו בלימוד התכנית והשלכותיה ובכתיבת ההתנגדות. במקביל פנתה הקבוצה אל דיירים במתחם, כדי לברר האם הם מודעים לתכנית ולהשלכות שלה עליהם.
17. רוב הדיירים היו מודעים להליך התכנון המתקיים אך לפחות חלק מהם לא ידע כי המשך המגורים במתחם מוגבל ועל תנאי, או שבינם עלול להיחרס. ניתן לערוך הליכי שיתוף ציבור בטווח רחב של אופנים, החל מידוע כללי לציבור הרחב, דרך היוועצות עם הציבור הרחב ועד לעבודה משותפת עם בעלי עניין. אפשר גם לעבוד על שיתוף ציבור בכל הרמות במקביל. במקרה של תכנית הח'אן שיתוף ציבור ברמה של ידוע הקהילה והיוועצות איתה במפגשים מרובי משתתפים היא הכרחית אך כלל לא מספיקה. בחאן א-שווארדה חיים אנשים ופועלים בעלי עסקים שאיתם נחוצה עבודת עומק פרטנית. לא ייתכן שדיירים מוגנים בחאן לא ידעו מה התכנית אומרת לגבי המשך מגוריהם ומגורי צאצאיהם במקום.
18. ככל הידוע לנו, במהלך הכנת התכנית לא נערכו מפגשים עם תושבים לשם שיתוף הציבור. המפגש הראשון התקיים לקראת תום תקופת ההפקדה! המפגש התקיים ביום ב-20.9.22, שמונה ימים בלבד לפני תום תקופת ההפקדה (לשיטת המחוז כפי שפירטנו לעיל) במשרדי החברה לפיתוח עכו. השתתפו בו יובל פורת - מנכ"ל החברה לפיתוח עכו, איליה יוריסט -



מהנדס החברה, אדהם גמל - סגן ראש העיר, פעילים חברתיים מהעיר, תושבי העיר אשר חלקם דיירים או בעלי עסקים בח'אן ונציגות התושבים והארגונים. אנו רואים בחיוב את נכונותו של מנכ"ל החברה לפיתוח להיפגש עם התושבים (ואף להסכים מצידו שתינתן אורכה לתקופת ההפקדה) אך מפגש מאוחר שכזה לא נוכל לכנות "שיתוף ציבור בתכנון".

19. כך או כך, נציגי החברה לפיתוח פתחו את המפגש בהצגת התכנית. לאחר מכן, הוקדש זמן לשאלות התושבים אשר התייחסו לבעיות משפטיות חמורות בעניין הדיירים המוגנים והפינויים. ביוזמת נציגות התושבים והארגונים, שהשתתפו במפגש, הוחלט להיפגש שוב לאחר שהתושבים ילמדו לעומק את הבעיות בתכנית.

20. מפגש נוסף בין נציגות הארגונים, התושבים, ודיירים לבין נציגי החברה לפיתוח עכו התקיים ביום 18.10.22, לאחר תום תקופת ההפקדה לשיטת המחוז ולקראת תום האורכה. המפגש התקיים בח'אן וכלל סיור בחלק מהמקומות הבעייתיים של התכנית.

21. שיתוף ציבור יש לקיים בשלבים מוקדמים של התכנון כדי שלציבור תהיה השפעה על התוצר התכנוני. קיום מפגשי "שיתוף ציבור" בזמן שתכנית כבר מופקדת נראה מהלך שנעשה ל"מראית עין בלבד", מעיד על חוסר שקיפות ועל חוסר נכונות לשמוע הערות ולשנות תכניות.

פגיעה בזכויות דיירים מוגנים תוך חריגה מסמכות ושיקולים זרים

22. המתנגדים יטענו כי, קביעת תנאים מתלים ו/או מגבילים לעניין זכויות הדיירים המוגנים בהוראות התכנית גופה, מחייבת את מוסדות התכנון להכריע בשאלות קנייניות כתנאי ליישום המצב התכנוני המוצע – לא לשם כך נועדו מוסדות התכנון ובוודאי ובוודאי כשמדובר בחריגה מסמכות. על כן, יש לבטל כל הוראה בתכנית אשר מתנה ו/או מתלה את המצב התכנוני במצב קנייני כזה או אחר ו/או באה להשפיע ו/או לשנות מזכויות במישור הקנייני.

23. השיקול שאמור להנחות את מוסדות התכנון הוא תכנוני בלבד, מבלי לפגוע בזכויות הקניין הקיימות ו/או בעיצוב מצב או מרקם קנייני כזה או אחר, קל וחומר כשמדובר בתושבי עכו העתיקה מזה עשרות שנים. אילו היה מדובר בבקשה להיתר בניה אזי הועדה מוסמכת לבחון האם המבקש לבנות הוא בעל זכות אך אין היא מוסמכת להכריע בשאלה, כלל וכלל.

24. לעניין זה ההלכה הפסוקה די חד משמעית, ר' עמ 2832/09 הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר (הלכת בני אליעזר):

"אין חולק, כי סמכות מוסדות התכנון מוגבלת לדיון בשאלות תכנוניות, וכי אין הם מוסמכים לדון בשאלות קנייניות: "בשום מקרה לא תכרענה הועדות בשאלות הקנייניות לגופו של העניין, הואיל והפונקציה המוטלת עליהן היא תכנונית בלבד" (עניין אייזן; ראו גם פסק דינו של השופט ג'ובראן בעע"ס 3493/08 שחמון נ' רשות הרישוי המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו (לא פורסם), פסקה 20).

לגישה זו טעם ברור, הועדות אינן מוסמכות בדיון וגם אין מומחיותן בשאלות קניין; עליהן לפעול על יסוד תשתית קניינית נתונה ומובהקת. מנגד, מוסדות התכנון



רשאים לדון בבקשה גם במצב בו בעלי זכויות בנכס מתנגדים לבקשה מטעמים תכנוניים.

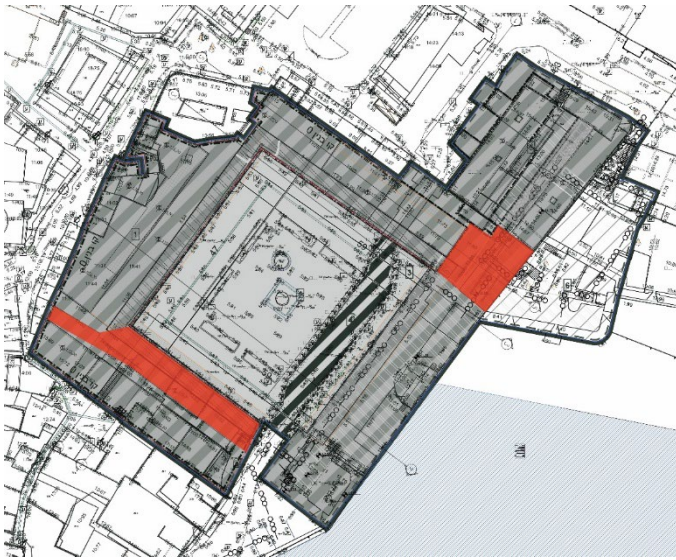
מקום בו הועדה סבורה, שאין בידי מבקש ההיתר "תימוכין קנייניים" לבקשה התכנונית (למשל, בקשה לבניה ברכוש המשותף), תעכב את הבקשה עד להכרעת הערכאה המוסמכת בסוגיה הקניינית. גישה זו נובעת הן מן הרצון למנוע דיוני סרק בהיבטים תכנוניים של הבקשה, שאפשר שכלל לא יהיו נתונים למימוש (ראו גם רע"א 4138/10 קלצוק נ' אורון (לא פורסם) פסקה ח'), והן מן השאיפה להימנע ממצבים בהם מוסדות התכנון יהיו מעורבים בשאלות קנייניות, שבהן - כאמור - אינם מוסמכים לדון. ההבחנה היא איפוא בין מקום שבו אין שאלה באשר לזכויות קנייניות, למקום שבו זכויות אלה לא הובהרו כנחוץ".

25. קל וחומר כאשר הוראת התכנית באה לגרוע ולכרסם מזכויות קנייניות קיימות ו/או עתידיות. הוראות תכנית הח'אן בכל הנוגע לזכויות הדיירים המוגנים ו/או גם בהעדר סימון מבנים ותוספות הקיימות כבר כיום בשטח, לכאורה קובעת מצב הזכויות הקנייניות הקיים בשטח - זאת תוך חריגה בוטה מסמכות ומניעים זרים.

26. המתנגדים יטענו אם כך כי, אין כל הצדקה לשינוי הייעוד הקיים במתחמי המגורים המוגנים B-ו A. גם אם מדובר בדיירים מוגנים הרי לדיירים מוגנים יש זכות מוקנית בדין להסדיר את זכויותיהם הקנייניות ביחידות הדיור. שלילת יעוד של מגורים מהיחידות במתחמים B-ו A והקביעה כי הם יותרו ביחידות "עד לתפוגת זכויותיהם" משמעותה הלכה למעשה, גירוש הדיירים המוגנים ונישולם מכל זכות קניינית קיימת או עתידית - המגיעה להם על פי דין - בלא כל הצדקה חוקית ותוך חריגה בוטה מסמכות. משכך יש לבטל את הוראות התכנית הנוגעות לזכויות הדיירים המוגנים וכן, ליעד את השימושים במתחמים B-ו A למגורים או לחלופין לשימוש מעורב של מגורים ומלונאות.



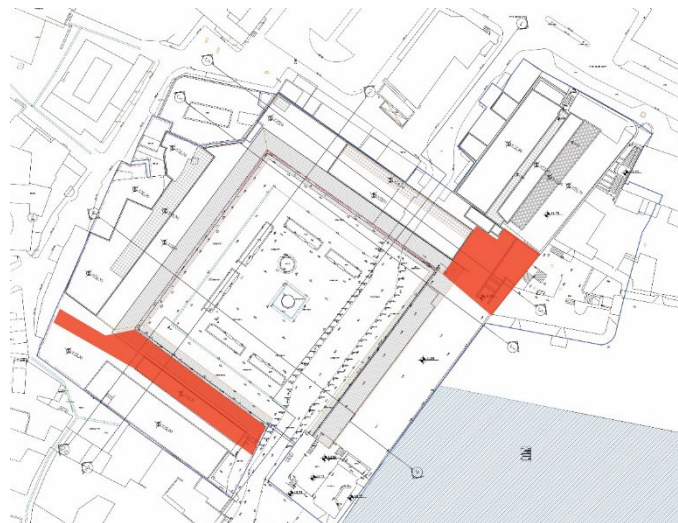
סימון הריסה חסר ומטעה



איור 1: אזור להריסה שאינו מסומן - תשריט מצב מאושר

27. הן בתשריט המצב המאושר והן בנספחי הבינוי, סימוני ההריסה לוקים בחסר ומטעים. בשני החלקים בהם ברור כי ישנה כוונה להרוס מבנים קיימים על גג הח'יאן - מאחר והבינוי המוצע מתעלם מקיומם - אין לכך סימון. בגג הצלע המערבית של הח'יאן ישנם בתים בהם מתגוררים אנשים ובצלע המזרחית קיימים מטבח פעיל וחדרי השירותים של מסעדת אל-בורגי (איור 1 ו-2). גם

דיירים וגם מפעילי המסעדה ידעו על התכנית אך לא ידעו מה ההשלכות שלה עליהם - שהמגורים שלהם ושל ילדיהם לא מובטחים ושהבניה של המלון משמעותה בחלק מהמקרים הריסת המבנה שלהם.



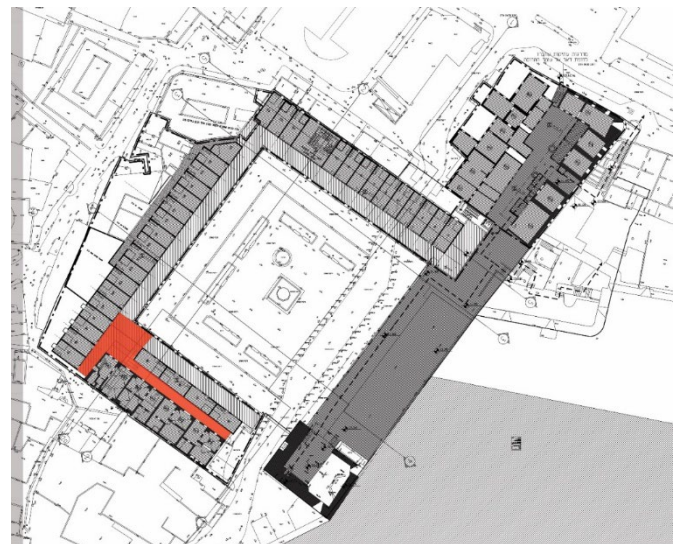
איור 2: אזור להריסה שאינו מסומן - תכנית גגות

מגורים ותיירות כפוטנציאל לקונפליקטים

28. כאמור, על גג הח'אן מתגוררים דיירים מוגנים שלהם זכות מלאה להמשיך ולהתגורר שם. חדרי המלון המוצעים בתכנית נמצאים בחפיפה חלקית ובסמיכות מטרידה לדירות המגורים. מצב זה יוצר קונפליקט ומתח בין המגורים לבין המלון. במקום אחד מוצעים חדרי מלון ממש על גבי דירה קיימת באופן המחייב את הריסתה (וכאמור, מבלי שהמבנה מסומן להריסה) ובמקום אחר מוצעים חדרי מלון פסיעות אחדות מדלת הבית באופן הפוגע בפרטיות וממש נכנס למרחב החיים הפרטי. בחלק אחד התכנית מציעה לשנות מעבר צר אשר כיום הוא משותף לשכנים שהם בני משפחה אחת, למעבר משותף להם ולתיירים. מרחב פרטי-ציבורי שכלל לא מתאים לדיירים הקיימים ולאורח חייהם (איור 3 ו-4).



איור 4: תקריב המעבר על גבי נספח בינוי תכנית קומה א'



איור 3: סימון המעבר על גבי נספח בינוי תכנית קומה א'

29. נזכיר כי דיירי גג הח'אן כולם הינם מוסלמים החולקים התרבות המבוססת על יחסי שכנות, כבוד, צניעות ופרטיות. הקמת בית מלון עם תיירים מתחלפים יפגע בכל הערכים האלה.

30. לעניין זה נוסף, כי כעיר מוסלמית, בעכו העתיקה ישנם מסגדים פעילים המפעילים מואזין 5 פעמים ביום. המואזין הוא חלק מהעיר ומהתרבות וחלק מחייהם של התושבים הקיימים. עבור תיירים המואזין עלול להוות מטרידה. יש לפעול לכך שגם אם מגיעים תיירים ללון במתחם לא ייפגע מנהג המקום.



לסיכום

בחאן א-שוואדה פועלים עסקים ומתגוררים א.נשים שיכולים ואמורים להינות מהתכנית לפיתוח האתר. אך פרטי התכנית - המייעדת את המתחם כולו למלונאות, הצופה את תום עידן המגורים במקום, המשרטטת חדרי מלון בחדרים בהם מתגוררים אנשים ואף מייעדת בתים להריסה (מבלי לסמן אותם כך) - מעידה על כך שהפיתוח המתוכנן לא נעשה עבור אותם א.נשים וכי הם אמורים להסתפק בזה שאולי התכנית תייצר עבורם מקומות עבודה (כשכירים אצל יזם אמיד שינסה להתעשר על חשבונם). למעשה מדובר בתכנית נוספת המעודדת גינטריפיקציה ופגיעה במרקם החברתי הקיים בשם השימור והפיתוח הכלכלי.

בברכה,

ופא חאג', עו"ד
האגודה לצדק חלוקתי

הייא זעאתרה, אדר'
עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון

נספחים

נספח מס' 1 – בקשת אורכה

6 בספטמבר 2022
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד,

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון
מעלה יצחק 29 נוף הגליל
בדואל: za-tichnun@iplan.gov.il

שלום רב,

הנדון: בקשת אורכה להגשת התנגדות

לתכנית מס' 213-0471128 תכנית מתחם חאן א-שווארדה בעכו העתיקה

בהתאם לסעיף 102 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה (1965 - להלן "החוק") מוגשת בקשה זו לוועדה המחוזית למתן אורכה בת שלוש יום להגשת התנגדויות לתכנית שבנדון, על מנת לאפשר למבקשות למצות את זכות ההתנגדות השמורה להן לפי דין.

אנו מבקשות אורכה לשם הזהירות בלבד. זאת מכיוון שלהבנתנו המועד האחרון להגשת ההתנגדות הינו ה-20 בנובמבר 2022 ויש לנו די זמן לכתיבתה. ואולם בשל מידע סותר ומכיוון שבועדה המחוזית סבורים כי המועד האחרון להגשת התנגדויות מוקדם יותר, החלטנו לנקוט בצעד זהיר ולבקש הארכה למקרה שהמועד המוקדם הוא הנכון.

המידע לגבי המועד האחרון להגשת התנגדויות אינו ברור לנו, כפי שנפרט:

- על פי אתר מינהל התכנון הישן וגם על-פי בירור טלפוני שערכנו עם מירב במחוז (שיחת טלפון ביום 6 בספטמבר בשעה 16: 11) הפרסום האחרון על הפקדת התכנית נערך ב-29 ביולי. ספירת 60 יום ממועד זה מגבילה את הגשת ההתנגדות עד ל-28 בספטמבר.
- על פי אתר מינהל התכנון החדש והמעודכן, וגם על-פי בירור טלפוני שערכנו עם ליאור בתמיכה במערכת המבאת (שיחת טלפון ביום 6 בספטמבר בשעה 30: 11) המועד האחרון להגשת ההתנגדות הוא כפי שמופיע באתר החדש - ב-20 בנובמבר 2022.

הפרש בין שני המועדים האלו הוא כמעט חודשיים! להבנתנו, מכיוון שהמועד המאוחר (20.11.2022) כתוב במפורש ובמוצהר בעמוד הרשמי של מינהל התכנון זהו המועד הקובע. אם אכן כך אין לנו צורך בהארכה. אך מכיוון שבמחוז מתייחסים למועד המוקדם, שלא מפורסם באופן ברור בשום מקום והוא תוצאה של חישוב בלבד ורק לשם הזהירות על מועד זה – ה-28 בספטמבר 2022 - אנו מבקשות הארכה.

עיקר מימונו של עמותת במקום ושל האגודה לצדק חלוקתי מישויות מדיניות זרות

עיקר מימונו של עמותת במקום ושל האגודה לצדק חלוקתי מישויות מדיניות זרות

המבקשות הן:

- עמותת במקום - מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר), עוסקת בזכויות אדם בתכנון המרחבי והיא מתנגדת ציבורית סטטוטורית מכוח סעיף 100(3) לחוק (ק"ת 7551, 7.9.2015 בעמ' 1887).
- האגודה הישראלית לצדק חלוקתי בע"מ, חברה לתועלת הציבור הפועלת לקידום הקצאה צודקת של משאבי יסוד בחברה הישראלית, ובעיקר קרקע ומשאביה. האגודה מלווה בשנים האחרונות תושבים ותושבות בעכו העתיקה.
- קבוצת נשים פעילות ותושבות עכו - תינא חיטיב; מרים מירוי חלאילי; מאריה חסאן; שמש תתחות; מרים חאסקיה; הזאר בדין; אמנה מוחמד אבוטטיה; הנאדי ביאעה/

להלן נימוקי הבקשה:

1. התכנית נשוא הבקשה חלה במתחם חאן א-שווארדה בעיר העתיקה בעכו ומטרתה שימור ופיתוח מתחם חאן א-שווארדה, כמלון וכיכר עירונית.
2. בחאן ובבורג' שלצידו מתגוררות מספר משפחות בשכירות מוגנת. התכנית מאפשרת את המשך המגורים הקיימים במתחם באופן זמני בלבד. ולמעשה מבקשת לפנות את הדיירים הקיימים ולהסב את דירותיהם לשימוש כמלון.
3. ההשלכות של תכנית זו הן אקוטיות ומשמעותיות הן עבור הדיירים המוגנים, הן עבור בעלי העסקים והן עבור השכנים המתגוררים סביב.
4. קבוצה של נשים ותושבות עכו, אשר חלקן מתגוררות בעיר העתיקה ומכירות את הדיירים במקום, התוודעה אל התכנית רק לאחרונה, באמצע תקופת ההפקדה. מתוך סולידריות עם שכניהן הן מבקשות להגיש התנגדות לתכנית, ולפיכך בקשו את הסיוע של עמותת במקום והאגודה לצדק חלוקתי.
5. על מנת לפעול בשיתוף נרחב עם תושבים בעכו העתיקה ובמיוחד עם דיירים במתחם, לקיים פגישות ולמידה מעמיקה וכולי נדרש פרק זמן משמעותי. מאחר והתכנית פורסמה בעיצומו של הקיץ עת משפחות רבות מצויות בחופשה או עסוקות בילדיהן שבחופשה. לא ניתן היה להתחיל ללמוד ולהתעמק הן במסמכי התכנית והן בעמדות הדיירים והמשתמשים האחרים במרחב. לשם כך אנו מבקשות תוספת זמן.
6. מטבע הדברים, מתן אורכה להגשת התנגדויות לתכנית תעכב במעט את ההליך התכנוני אולם, ראשית, יחסית לאורך החיים הצפוי לתכנית מדובר בפרק זמן זניח לחלוטין, ושנית, מתן אורכה בהכרח דוחה מעט את התקדמות ההליך התכנוני, ועדיין ראה המחוקק לנכון לאפשר זאת. במקרה הנדון מיצוי זכות ההתנגדות והפוטנציאל לשיפור ההחלטה התכנונית בעקבות שמיעת ההתנגדויות, ללא ספק גוברים על עיכוב חסר משמעות בקידום ההליך התכנוני.
7. זכות ההתנגדות היא, כידוע, "זכות דינונית חשובה מאוד, שיש לשמור עליה מכל משמר" (בג"צ 527/74 ח'ליף נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון 14.5.75), החובה לאפשר

עיקר מימונן של עמותת במקום ושל האגודה לצדק חלוקתי מישויות מדיניות זרות



למעוניינים בכך למצות את זכות ההתנגדות המוקנית בחוק היא חלק מחובת ההגינות של הרשות: "זכות זו להתנגדות שואבת כוחה מחובת ההגינות המוטלת על הרשות ומבטאת היא עקרון-יסוד ולפיו אין פוגעים בזכות או באינטרס לגיטימי של אדם בלא לשמוע אותו תחילה" (בג"צ 288/00 אדם, טבע ודין נ. שר הפנים ואח'; ר' גם עניין ועד אמנים).

נודה לוועדה על קבלת החלטה בהקדם על מנת שנוכל להיערך. אנו שומרות על כל טענה.

בכבוד רב,

אדרי' אפרת כהן-בר

סמנכ"לית שותפה, עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון

טל: 050-8 312256 דוא"ל: efrat@bimkom.org

נספח מס' 2 – תכתובת בנוגע לבקשת אורכה

לתכנית התנגדות להגשת אורכה בקשת: FW: 28.10.2022 Gmail - 11:08



FW: בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית <wafa.law.7@gmail.com> Wafa H

From: <za-tichnun@iplan.gov.il> צפון מחוז – התנגדויות קבלת
Sent: Thursday, September 22, 2022 11:59:48 AM
To: Efrat Cohen Bar <efrat@bimkom.org>
Subject: RE: בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית

או שתגישי כפי שכתבת או שתגישי עד ל 10/29

From: אפרת כהן-בר (חיצוני) <efrat@bimkom.org>
Sent: Wednesday, September 21, 2022 11:48 AM
To: <za-tichnun@iplan.gov.il> צפון מחוז – התנגדויות קבלת
Subject: RE: בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית

אני מתנצלת שאני ממשיכה לשאול

כדי שאהיה בטוחה שאני מבינה אותך נכון ולא מטעה את עצמי אני חייבת שתכתוב לי בצורה ברורה מה עלי לעשות

או

שאני יכולה להגיש טיוטא עד ה-29 בספטמבר ולהשלים להתנגדות גמורה עד ה-29 באוקטובר

או

(שקיבלתי אורכה. ואני יכולה להגיש התנגדות עד ה-29 באוקטובר) בלי צורך בטיטא בספטמבר

תודה מראש

ושוב סליחה על הכל השאלות

אפרת

From: <mailto:za-tichnun@iplan.gov.il> צפון מחוז – התנגדויות קבלת
Sent: Wednesday, September 21, 2022 10:42 AM
To: Efrat Cohen Bar <efrat@bimkom.org>
Subject: RE: בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית

קלטתי את בקשת להארכת המועד תשלחי מחדש התנגדות

From: אפרת כהן-בר (חיצוני) <efrat@bimkom.org>
Sent: Wednesday, September 21, 2022 9:07 AM
To: <za-tichnun@iplan.gov.il> צפון מחוז – התנגדויות קבלת
Subject: RE: בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית

?ועל הטיטא ב-29 בספטמבר אפשר לוותר

From: <mailto:za-tichnun@iplan.gov.il> צפון מחוז – התנגדויות קבלת
Sent: Wednesday, September 21, 2022 8:17 AM

לתכנית התנגדות להגשת אורכה בקשת: FW: 28.10.2022 Gmail - 11:08
https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=179827b5b1&view=lg&permmsgid=msg-f:1744882472013700745_1/4

To: Efrat Cohen Bar <efrat@bimkom.org>
Subject: RE: בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית



שלום וברכה,

תשלחו התנגדות מסודרת עד לתאריך 22/10/29

From: אפרת כהן-בר (חיצוני) <efrat@bimkom.org>
Sent: Wednesday, September 21, 2022 8:08 AM
To: <za-tichnun@iplan.gov.il> צפון מחוז – התנגדויות קבלת
Subject: Re: בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית

סליחה,

עכשיו הבנתי את כוונתך לגבי המייל מה-7 בספטמבר.
אם נוכל להוסיף טיעונים על ההתנגדות המינימלית שנצליח להגיש בזמן, אז נסדר
תודה

From: Efrat Cohen Bar <efrat@bimkom.org>
Sent: Wednesday, September 21, 2022 7:51:12 AM
To: <za-tichnun@iplan.gov.il> צפון מחוז – התנגדויות קבלת
Subject: Re: בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית

המייל מה-12 בספטמבר לא הגיע אליי. תוכל בבקשה לשלוח כאן?

From: <za-tichnun@iplan.gov.il> צפון מחוז – התנגדויות קבלת
Sent: Wednesday, September 21, 2022 7:22:35 AM
To: Efrat Cohen Bar <efrat@bimkom.org>
Subject: RE: בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית

בוקר אור,

ראי החלטת מליאת הוועדה מתאריך 22/9/12 נשלח במייל

From: אפרת כהן-בר (חיצוני) <efrat@bimkom.org>
Sent: Tuesday, September 20, 2022 3:47 PM
To: MeravMa@iplan.gov.il > ממנן מירב
Cc: <za-tichnun@iplan.gov.il> צפון מחוז – התנגדויות קבלת
Subject: RE: בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית

אודה שלום רב,

גם אחרי ההבהרה בנוגע למועד האחרון להגשת התנגדויות, ובמיוחד לאור זה שמדובר בתאריך קרוב מאוד, אנו מבקשות שהוועדה תאפשר לנו, כפי שהחוק מתיר לה, וכפי שמפורט במכתב ששלחנו ב-7 בספטמבר (מצורף שוב) לקבל הארכה לתקופת ההפקדה.

תודה מראש

אפרת

From: Efrat Cohen Bar
Sent: Thursday, September 8, 2022 3:39 PM

https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=179827b5b1&view=lg&permmsgid=msg-f:1744882472013700745_2/4
לתכנית התנגדות להגשת אורכה בקשת: 11:08, 28.10.2022 Gmail - FW:



To: קבלת התנגדויות – מחוז צפון <>
Cc: מירב ממן <>
Subject: בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית

אודה שלום,

תודה על תשובתך המהירה.

אם כן, ובשל הטיעונים שכללם במכתב, אנו מבקשות הארכה על המועד שקיבלנו ממירב. אנו מבקשות שתתייחסו לבקשה ותתנו לנו הזדמנות להיערך ולהגיש התנגדות

בברכה

אפרת

From: התנגדויות קבלת – מחוז צפון <za-tichnun@iplan.gov.il>
Sent: Thursday, September 8, 2022 11:00:56 AM
To: Efrat Cohen Bar <efrat@bimkom.org>
Cc: MeravMa@iplan.gov.il <MeravMa@iplan.gov.il> ממן מירב
Subject: RE: בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית

בוקר טוב

בהמשך למייל מה – 22.9.7

התאריך האחרון הוא בדיוק כפי שנאמר לכן על ידי הגב' מירב ממן מזכירת

ההתנגדויות במחוז צפון, והיא הגורם המוסמך ביותר ולא כפר שציינתן במכתבן

במייל שדברתן עם המבא"ת. באפשרותכם להגיש התנגדות ראשונית ולהשלימה

בהמשך במקום בקשת הארכת המועד. לידיעתכן אודה

050-6204634
074-7697477
Miriha@iplan.gov.il

מירי הרוש
ממונה ועדות
לשכת התכנון מחוז צפון
שדרת מעלה יצחק 29, טף הגליל



From: אפרת כהן-בר (מיצוני) <efrat@bimkom.org>
Sent: Wednesday, September 7, 2022 5:02 PM
To: התנגדויות קבלת – מחוז צפון <za-tichnun@iplan.gov.il>
Subject: בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית

הוועדה המחוזית שלום רב,



מגורפת בזאת בקשת אורכה להגשת התנגדות לתכנית מס' 0471128-213 תכנית מתחם חאן א-שווארדה בעמ' העתיקה

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=179827b5b1&view=lg&permmsgid=msg-f:1744882472013700745> 3/4
לתכנית התנגדות להגשת אורכה בקשת: 11:08, 28.10.2022 Gmail - FW:

ברכה

אפרת

Efrat Cohen-Bar
Architect
Co-Executive Director

إفراة كوهين بار
مهندسة معمارية
مديرة شريكة

אפרת כהן-בר
אדריכלית
מוכ"לית שותפה



מתכננים למען זכויות תכנון
مخططون من أجل حقوق التخطيط
PLANNERS FOR PLANNING RIGHTS

(972) 50 8312256

עמק רפאים 43, ת.ד. 8376, ירושלים 9108301 02-5669655 www.bimkom.org efrat@bimkom.org
במקום - עמותה סקטורית ובלתי תלויה - סודה לכל תרומה התומכים בקידום וזאת אדם ברחבי העולם ומכירים באיכותה ובחשיבות פעילותה. עקר מדינה כישות סדויות זרות.

<https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=179827b5b1&view=lg&permmsgid=msg-f:1744882472013700745> 4/4

נספח מס' 3 – מועדי הגשת התנגדויות שפורסמו באתר מנהל התכנון

The screenshot shows the website interface for a planning amendment. At the top, there are navigation links and the authority's name. The main content area features a blue button labeled 'הגשת התנגדות לתוכנית' (Objection to the plan) with a play icon, which is highlighted by a red box. Below this button, there are three colored buttons: 'תשרית התוכנית' (Plan modification), 'הוראת התוכנית' (Plan instruction), and 'צפייה במחבנית XPLAN באתר' (View XPLAN plan on the website). A map is visible below these buttons. On the right side, there is a section for 'מטרת התכנית' (Plan objective) and 'מטרת התכנית הינה שימור ופיתוח של מתחם חאן א-שווארדה' (The plan objective is the preservation and development of the Khan al-Shawarrah area). The system tray at the bottom shows the date as 8/24/2022 and the time as 11:20 AM.

איור 5 צילום מסך (1) מאתר מנהל התכנון עם סימון התאריכים

This screenshot shows the same website interface as the previous one, but the 'הגשת התנגדות לתוכנית' button is now greyed out and highlighted with a red box. The text next to it has changed to 'המועד האחרון להגשת התנגדות חלף' (The last deadline for objections has passed). The notice date is now 31/08/2022. The rest of the page content remains the same. The system tray at the bottom shows the date as 10/24/2022 and the time as 5:16 PM.

איור 6 צילום מסך (2) מאתר מנהל התכנון עם סימון התאריכים

עיקר מימון של עמותת במקום ושל האגודה לצדק חלוקתי מישויות מדיניות זרות