

15 באפריל, 2010
בפקס ובדואר רשום

לכבוד
לשכת התכנון המרכזית איו"ש
ת"ד 16
בית אל
פקס 02-9977719

שלום רב,

הנדון: התנגדות לתוכנית מפורטת 240/2/14/1 – גבע בנימין

המתנגדים:

1. עטאללה אברהמים עטיה בשאראת, תושב ג'בע
2. פד'ל מוחמד עבד חמאיל, תושב ג'בע
3. עמאד תופיק גבריל עבד אלחלים, תושב ג'בע
4. בכר אחמד עלי בשאראת, תושב ג'בע
5. מחמד אלאמין יעקוב עבד אלגאבר תואם, תושב ג'בע
6. מוחמד דרויש עלי סלים, תושב ג'בע
7. עמותת "במקום" – מתכננים למען זכויות תכנון

לפי סעיף 21(1) לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966 (להלן: "חוק התכנון הירדני") אנו מתכבדים להגיש לכם את התנגדותנו לתוכנית שבנדון.

א. רקע עובדתי

1. תוכנית 240/2/14/1 (להלן: "התוכנית", "התוכנית המופקדת") נועדה לאפשר את הקמתה של שכונת מגורים חדשה בת 184 יחידות דיור במרחק של כחצי קילומטר מזרחית לגבול השטח הבנוי הקיים בהתנחלות גבע בנימין.
2. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר 240/1, אשר אינה מאפשרת מתן היתרי בנייה מכוחה-היא (סעיף 14 להוראות תוכנית 240/1). בקצה המערבי שלה, התוכנית המופקדת מהווה גם שינוי למקטע קטן מתוכנית מפורטת 240/2, שמכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. אולם שינוי זה מתבטא רק בתיקון התוואי והרוחב של הכביש המסומן בתוכנית המופקדת כדרך מס' 10 (ובתוכנית 240/2 כדרך מס' 11).

3. בהשוואה לתוכנית 240/1, התוכנית המופקדת מציעה שינויים רבים, ובהם התוויית דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות ושינוי בגבולות הסימון של שתי המובלעות הפרטיות, המוקפות על ידי שטח התוכנית אך אינן מהוות חלק ממנה.
4. התנגדות זאת מוגשת בשם של תושבים מהכפר ג'בע שבבעלותם חלקות שנמצאות בחלקן בתוך שתי המובלעות הללו, ולפיכך תתמקד בהשפעותיה הצפויות של התוכנית על המובלעות. בנוסף נצביע בקצרה על בעיות תכנוניות אחרות שנפלו לדעתנו בתוכנית המופקדת, ואשר צריכות להוביל לדחייתה. **ייפוי כוח מטעם המתנגדים 6-1 מצורפים לכתב התנגדות זה.**
5. המתנגד 1 הוא מבעליה של חלקה הרשומה בספרי מס רכוש כחלקה 706 בגוש 3 באדמות הכפר ג'בע. רוב שטח החלקה נמצא בתחום המובלעת הצפונית שמסומנת בתשריט התוכנית. החלקה שימשה לגידול חיטה וגידולים עונתיים אחרים. עם הקמת הגדר ההיקפית של גבע בנימין נחסמה דרך הגישה אל החלקה השייכת למתנגד 1, כמו גם לחלקות של המתנגדים האחרים תושבי ג'בע (מתנגדים 6-2). כיום דרך הגישה היחידה שבאמצעותה יכול המתנגד להגיע לחלקה האמורה היא דרך חקלאית העוברת באדמות הכפר חיזמה. מדובר בדרך צרה וארוכה, העוברת בטופוגרפיה תלולה, ואשר נמצאת בריחוק רב מהשטח הבנוי של הכפר ג'בע, שם מתגורר המתנגד 1.
6. המתנגד 2 הוא מבעליה של חלקה הרשומה במסמכי מס רכוש כחלקה 690 בגוש 3 באדמות הכפר ג'בע. כמחצית משטח החלקה נמצא בתחום המובלעת הצפונית שמסומנת בתשריט התוכנית. בנוסף לכך המתנגד 2 הוא מבעליה של חלקה הרשומה במסמכי מס רכוש כחלקה 725 בגוש 3 באדמות הכפר ג'בע. חלק משטח החלקה נמצא בתחום המובלעת הדרומית המסומנת בתשריט התוכנית. כל האמור בסעיף 5 לעיל בנושא סוג העיבוד החקלאי של הקרקע וחסימת הגישה אליה באמצעות הגידור ההיקפי של ההתנחלות גבע בנימין תקף גם בעניינו של המתנגד 2.
7. המתנגד 3 הוא מבעליה של חלקה הרשומה במסמכי מס רכוש כחלקה 709 בגוש 3 באדמות הכפר ג'בע. חלק משטח החלקה נמצא בתחום המובלעת הצפונית המסומנת בתשריט התוכנית. כל האמור בסעיף 5 בנוגע לסוג העיבוד החקלאי של הקרקע ולחסימת הגישה אליה באמצעות הגידור ההיקפי של ההתנחלות גבע בנימין תקף גם בעניינו של המתנגד 3.
8. המתנגד 4 הוא מבעליה של חלקה הרשומה במסמכי מס רכוש כחלקה 491 בגוש 3 באדמות הכפר ג'בע. רוב שטח החלקה נמצא בתחום המובלעת הצפונית המסומנת בתשריט התוכנית. כל האמור בסעיף 5 לעיל בנושא סוג העיבוד החקלאי של הקרקע וחסימת הגישה אליה באמצעות הגידור ההיקפי של ההתנחלות גבע בנימין תקף גם בעניינו של המתנגד 4.
9. המתנגד 5 הוא מבעליה של חלקה הרשומה במסמכי מס רכוש כחלקה 721 בגוש 3 באדמות הכפר ג'בע. חלק משטח החלקה נמצא בתחום המובלעת הדרומית המסומנת בתשריט התוכנית. כל האמור בסעיף 5 לעיל בנוגע לסוג העיבוד החקלאי של הקרקע ולחסימת הגישה אליה עקב הגידור ההיקפי של ההתנחלות גבע בנימין נכון גם לעניינו של המתנגד 5.
10. המתנגד 6 הוא מבעליה של חלקה הרשומה במסמכי מס רכוש כחלקה 715 בגוש 3 באדמות הכפר ג'בע. חלק משטח החלקה נמצא בתחום המובלעת הדרומית המסומנת בתשריט התוכנית. כל האמור בסעיף 5 לעיל באשר לסוג העיבוד החקלאי של הקרקע ולחסימת הגישה אליה עקב הגידור ההיקפי של ההתנחלות גבע בנימין תקף גם לעניינו של המתנגד 6.

11. מפה המראה את מיקומן של החלקות השייכות למתנגדים 1-6, על רקע תשריט התוכנית המופקדת, מצורפת לכתב התנגדות זה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנו. מסמכי הבעלות (נסחי מס רכוש וצווי ירושה) של המתנגדים 1-6 יימסרו לוועדה בעת הדיון בהתנגדות.
12. המתנגדת 7 היא עמותה רשומה שמטרתה קידום זכויות האדם בתחום התכנון המרחבי. המתנגדת 7 פועלת באמצעים תכנוניים על מנת לסייע לאוכלוסיות מוחלשות לממש את זכויותיהן בשדה התכנון הפיזי, הבנייה והקצאת הקרקעות.

ב. קביעת זכויות בנייה לפי מפתח קנייני מפלה

13. שטח התוכנית מקיף כאמור שתי מובלעות פרטיות, אשר לפי נתוני התוכנית כוללות במקובץ 26.14 דונם.
14. למרות שבתקנון צוין כי המובלעות "אינן מהוות חלק משטח התוכנית" (סעיף 11 לפרק ד' בהוראות התוכנית), הן נכללו בחישוב השטחים (פרק ג' לתקנון) הכלולים בה. התוכנית אף קובעת דרישות בדבר גידור המובלעות והקמת קירות תומכים בגבולותיהן החיצוניים, אשר מילוין הוא "תנאי למתן תוקף לתוכנית" (סעיף 11.5 בפרק ד' לתקנון).
15. לא ברור לנו מתוקף איזו תוכנית/סמכות יתבצעו עבודות הבנייה הללו (הגידור והקירות התומכים), באשר קונטור המובלעות המסומן בתוכנית התקפה 240/1 שונה מסימונן בתוכנית המופקדת. זאת ועוד: כאמור לעיל, תוכנית 240/1 היא תוכנית מתאר שכלל אינה מאפשרת מתן היתרי בנייה מכוחה-היא. יוצא אפוא שהתוכנית המופקדת קובעת כתנאי לאישורה ביצוע עבודות בנייה בלתי-חוקיות, שאינן מבוססות על תוכנית תקפה הכוללת הוראות מפורטות, כנדרש בסעיף 134(1) לחוק התכנון הירדני.
16. פרט לגידור המובלעות ולהקמת קירות תומכים בגבולותיהן, התוכנית לא מאפשרת בנייה כלשהי בשטח. לפי הוראותיה, על המובלעות תמשיך לחול תוכנית המתאר הגלילית המנדטורית RJ/5, המסמנת את האיזור כולו – הן את המובלעות והן את שטח התוכנית המופקדת המקיף אותה – בייעוד חקלאי. תוכנית RJ/5 מאפשרת אמנם בייעוד החקלאי בנייה למגוון שימושים, לרבות מגורים. אולם לפי הפרשנות שאימצה לשכת התכנון, תוכניות המתאר הגליליות המנדטוריות אינן מאפשרות הוצאת היתרי בנייה מכוחן-הן, ובאיזורים לא-מוסדרים (כמו במקרה הנוכחי), היתרי בנייה יכול שיינתנו רק מכוח תוכנית מפורטת שאושרה כחוק (ר' למשל את החלטתה של ועדת המשנה לרישוי לדחות בקשה לרישוי מבנים חקלאיים בהר חמד, פרוטוקול 5/06 מה-22.8.2006).
17. לפיכך, בשעה שלשכת התכנון מטילה איסור גורף על בנייה בשטח המובלעות, מכוח פרשנותה לתוכנית RJ/5, התוכנית המופקדת, אם תאושר, תאפשר פיתוח שכונת מגורים בת 184 יחידות דיור בשטחים הגובלים במובלעות אלו והמקיפים אותן מכל עבר. זאת כאשר נראה כי הקריטריון הבלעדי, שקבע את גבולות השטח שהתוכנית מייעדת לפיתוח, ומנגד את גבולות המובלעות שהפיתוח בהן נאסר, הוא הבעלות על הקרקע: כל אדמות המדינה המוכרזות בתא השטח שבו מדובר מיועדות בתוכנית לפיתוח שכונת מגורים, ואילו כל האדמות הפלסטיניות הפרטיות הכלואות בו ייוותרו לפיה בייעוד חקלאי.
18. מצב עניינים זה אינו מתקבל על הדעת ועומד בסתירה לעקרונות תכנון בסיסיים, אשר לפיהם שיקולי קניין צריכים לתפוס מקום שולי, אם בכלל, בעת הכנת תוכנית תכנון –

בוודאי כאשר מדובר בתוכנית שאינה נקודתית ואשר קודמה על ידי רשויות התכנון באיזור, ולא על ידי יזם פרטי.

19. לעניין זה יפים הדברים שאמר בית המשפט המחוזי בירושלים בבש"א 7698/01 **עמותת בעלי ודיירי קרית וולפסון בירושלים ואח' נ' עו"ד מתתיהו חותה, יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים ואח'**: "הלכה פסוקה היא, שהשיקולים לפיהם פועלות הוועדות לתכנון ולבנייה בעת שהן דנות במתן היתרי בנייה, קל וחומר בתוכניות בניין עיר, הם שיקולים תכנוניים בלבד" (ההדגשה נוספה).

20. גבולותיה של תוכנית תכנון, ייעודי הקרקע המסומנים בה והוראות הבינוי המוחלטות עליהם צריכים אפוא להיקבע לפי שיקולים תכנוניים, ולא לפי זהותם של בעלי הקרקע. הותרת "איי" חקלאי בלב שטח שמיועד לפיתוח אורבני אינה ראויה מבחינה תכנונית (עע"ם 3478/07 **גדעון ביקל נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז מרכז**), ובמקרה הנוכחי משקפת גם אפליה פסולה על רקע קנייני.

21. **ככל שרשויות התכנון מצאו, כי תא השטח שבו מדובר מתאים לפיתוח, יש לאפשר בנייה בכל חלקיו, כולל במובלעות. לפיכך יש לקבוע בתוכנית הוראות בינוי מפורטות לגבי המובלעות, תוך קביעת זכויות בנייה הדומות לאלו שהתוכנית מקנה בשטחים הסובבים אותן. כן יש לכלול בתוכנית הנחיות למתן היתרי בנייה במובלעות, לרבות לעניין זהותו של מוסד התכנון (ועדת משנה של מועצת התכנון העליונה או ועדת תכנון שתוקם במיוחד לצורך זה) שיהיה מוסמך להנפיק בהן היתרים. למותר לציין כי כנדרש בדין, מתן היתרים בתחום המובלעות יהיה טעון את אישורם בעלי הקרקע, לרבות המתנגדים 6-1. לחלופין יש לאסור על בנייה בתא השטח האמור בכללותו, הן בתוך המובלעות והן בשטחי התוכנית המקיפים אותן.**

ג. ההוראות בדבר שימור המובלעות אינן ניתנות ליישום

22. החרגת המובלעות מתחום התוכנית והותרתן בייעוד חקלאי פסולה אפוא הן מטעמים תכנוניים טהורים והן משום שמדובר באפליה. בנוסף ולחלופין יטענו המתנגדים כי במציאות המרחבית, הביטחונית והמשפטית השוררת באיזור, אין אפשרות לאכוף את הוראות התוכנית שנועדו לכאורה להבטיח את שימור המובלעות ולאפשר את השימוש החקלאי בהן.

23. סעיף 11.2 בפרק ד' להוראות התוכנית קובע כי "תתאפשר נגישות בלתי מופרעת אל המובלעות מדרך או משטח ציבורי פתוח". במציאות השוררת באיזור, הוראה זאת כלל אינה ניתנת למימוש. כידוע, תחומי השיפוט של כל ההתנחלויות הוכרזו על ידי המפקד הצבאי כשטח צבאי סגור, אשר כניסתם של פלסטינים לתחומיו אסורה, זולת אם המבקש קיבל לכך היתר פרטני (הכרזה בדבר סגירת שטח (יישובים ישראלים) (יהודה והשומרון), התשס"ב-2002). בפועל, האיסור נאכף במרבית המקרים רק על השטח הבנוי של היישובים הישראליים, ולא על תחומי השיפוט, אשר בדרך כלל הם רחבים בהרבה.

24. במקרה דנן מדובר בשתי מובלעות פרטיות שמוקפות מכל עבר בתחום השיפוט של גבע בנימין, אך נמצאות מחוץ לשטח הבנוי של ההתנחלות. יוזכר שוב כי כפי שצוין לעיל, כבר כיום המתנגדים אינם יכולים להגיע למובלעות בשל העובדה שהגישה המעשית היחידה אליהן היא באמצעות הדרך ההיסטורית ששימשה אותם בעבר, אשר עוברת בתוך השטח

הבנוי של גבע בנימין, המוקף בגדר, אשר הכניסה אליו היא באמצעות שער הנמצא ממערב לבתי ההתנחלות. דרך הגישה החלופית עוברת כאמור באדמות הכפר חיזמה, ובשל טיבה, אורכה והתלילות המאפיינת אותה היא אינה מהווה פתרון מעשי עבור המתנגדים 6-1. בניית השכונה כמוצע בתוכנית, תוך גידורה ההיקפי לפי פרק ח' בהוראותיה, תחמיר מצב עניינים זה ותהפוך את המובלעות לאיים בלב שטח בנוי ומאוכלס על ידי ישראלים. פיתוח השכונה כמוצע בתוכנית יוביל לאכיפה קפדנית של האיסור המוטל בתחיקת הביטחון על כניסת פלסטינים לתחומי ההתנחלות גבע בנימין ויבטל כל סיכוי מעשי שלמתנגדים יתאפשר להגיע לאדמותיהם ולעבד אותן – אפילו לא באמצעות הדרך החקלאית המשובשת העוברת באדמות הכפר חיזמה.

25. אכן, הניסיון שנצבר במקומות אחרים מלמד, כי הוראות בדבר "נגישות בלתי מופרעת" אל מובלעות פלסטיניות פרטיות, המוקפות בשטחים שעליהם הוחלה תוכנית מפורטת להתנחלויות, הן כמעט חסרות משמעות. לדוגמה, בתוכנית מפורטת 210/8/1 לשכונת מתתיהו מזרח במודיעין עילית, שאושרה ב-2007, מסומנות חמש מובלעות פרטיות השייכות לתושבי הכפר בלעין. כמו בתוכנית המופקדת, גם בתוכנית 210/8/1 נכללו הוראות להבטחת גישה בלתי מופרעת אל המובלעות, אשר שתיים מהן נמצאות בתוך השטח הבנוי של השכונה. מאז אישור תוכנית 210/8/1 ניסו בעלי הקרקע מבלעין לפחות פעמיים להגיע אל שתי המובלעות הללו – ובשני המקרים סולקו מהשטח על ידי הצבא. באחד המקרים המינהל האזרחי אף החריס טרקטור שהביאו איתם בעלי הקרקע לצורך עיבודו. באחת משתי המובלעות הללו הוסר קטע מהגידור ההיקפי שבוצע טרם אישורה של תוכנית 210/8/1 וכתנאי לאישורה, ונפרץ שביל להולכי רגל.

26. מציאות דומה שוררת בחלקים מתחום השיפוט של גבע בנימין שכבר פותחו ונבנו. תוכנית מפורטת 240/2/11, שאושרה ב-2004, מקיפה שתי מובלעות פרטיות, ששטחן הכולל כ-30 דונם. למרות שהמובלעות אינן מהוות חלק משטח התוכנית, באחת מהן עוברות לא פחות משש (!) דרכים מחופות אספלט, שמתחברות למערכת הדרכים הפנימית בהתנחלות. ארבע מהדרכים הללו היו קיימות בעת אישור התוכנית, ואילו השתיים הנוספות נפרצו אחרי אישורה ובניגוד מוחלט להוראותיה. בנוסף הוצבו באחת המובלעות כמה מבנים יבילים והוקם בית כנסת. אם לא די בכך, הרי ששתי המובלעות הפכו אתר לקבורת פסולת בניין, עד כדי כך שאדמתן כמעט ואינה ראויה כיום לעיבוד חקלאי.

27. גם בתוכנית המופקדת מסומנות שלוש דרכים (מס' 601, 602, 702), אשר נקטעות באמצען על ידי המובלעות, ושתי דרכים נוספות (מס' 703, 704) המגיעות אליהן. בתשרי התוכנית הדרכים הללו מסתיימות ב-Cul de sac, אבל אין כמעט ספק כי כפי שאירע בתוכנית מפורטת 240/2/11, גם במקרה דנן הדרכים המסתיימות משני צדי המובלעות יושלמו וייסללו בתוך המובלעות. רוחב הרצועה של דרך מס' 13, כפי שהיא מסומנת בתוכנית, הוא 20 מ' אשר כשבעה מ' מהם נמצאים בתוך גבולות המובלעת הדרומית. קטע הדרך שעובר בתחום המובלעת קיים בפועל, אך התוכנית אינה מסמנת אותו לביטול. אם כן, ובניגוד להצהרותיה בדבר שימור המובלעות, התוכנית המופקדת עצמה מייעדת חלק קטן משטח המובלעת הדרומית לטובת דרך, אשר עצם קיומה בתוואי וברוחב המוצעים יהווה כמובן מניעה מוחלטת לעיבודו החקלאי של השטח שייגרע. בנוסף הוראות התוכנית בדבר גידור המובלעות (סעיף 11.1 לפרק ד' בתקנון) סותרות את הוראותיה בעניין דרך מס' 13, שכן גידור היקפי של המובלעת ימנע את מימוש הדרך כמסומן בתשריט, ואילו ביצוע הדרך כאמור לא יאפשר את גידור המובלעת שהקצה הדרומי שלה נמצא בתוך רצועת הדרך.

28. לפיכך, הוראות התוכנית בדבר הבטחת הנגישות למובלעות ומתן אפשרות לבעליהן לעבדן אינן ניתנות ליישום ומהוות לא יותר מאשר מס שפתיים. אם ברצונן של רשויות התכנון באיזור לאפשר את העיבוד החקלאי של המובלעות, הדרך היחידה להשיג מטרה זאת היא על ידי מניעת בנייה ופיתוח של שכונת מגורים לישראלים בשטחים המקיפים אותן והגובלים בהן. במסגרת תכנון שישים לו למטרה מעשית לאפשר את עיבוד המובלעות, יהיה צורך לתת את הדעת על פתרונות נגישות אמיתיים אליהן, לרבות דרך גישה חופשית מהשטח הבנוי של הכפר ג'בע עד המובלעות עצמן.

ד. סימון המובלעות וגבולותיהן נעשה באופן לקוי ולכאורה בלי סמכות חוקית

29. קונטור המובלעות בתוכנית המופקדת מעורר תמיהות רבות. ראשית וכאמור לעיל, סימון המובלעות בתוכנית שונה מאשר בתוכנית המתאר 240/1. שנית, סימון בתוכנית המופקדת אף אינו עולה בקנה אחד עם הגבולות המוכרזים של תחום היישוב גבע בנימין, כפי שסומנו במפה שנחתמה על ידי המפקד הצבאי ב-1999. התוצאה של סטיות אלו היא ששטחים קטנים, שנכללו בתוך הקו הכחול של התוכנית, נמצאים מחוץ לתחום היישוב גבע בנימין. בה בעת, שטחים קטנים אחרים, אשר נכללו במפת היישוב, נמצאים מחוץ לקו הכחול של התוכנית ומסומנים בה כחלק מהמובלעות.

30. אנו יוצאים מנקודת הנחה כי ההבדלים בין סימון המובלעות בתוכנית המופקדת לבין סימון בתוכנית המתאר 240/1 ובמפת היישוב גבע בנימין הם תוצאה של בדיקות נוספות שנעשו על ידי צוות קו כחול טרם הפקדת התוכנית.

31. המתנגדים יטענו, כי כמו כל רשות מינהלית אחרת, צוות קו כחול רשאי לפעול במסגרת הסמכויות שהוקנו לו בחוק, ובמסגרת זו בלבד. בפועל, הדין (חוק התכנון הירדני וחוקי המקרקעין התקפים באיזור) אינו מכיר בצוות קו כחול, וגם תחיקת הביטחון הישראלית לא מזכירה "צוות קו כחול" וממילא לא מקנה לו סמכויות כלשהן. על פי צו בדבר רכוש ממשלתי (מס' 59) (יהודה והשומרון) תשכ"ז-1967, שני הגורמים היחידים המוסמכים לקבוע את גבולותיהן של אדמות המדינה המוכרזות – וכפועל יוצא מזה את גבולותיהן של המובלעות בתחום התוכנית המופקדת – הם הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש וועדת העררים הצבאית, המהווה ערכאת ערר על החלטותיו.

32. למיטב ידיעת המתנגדים, במקרה דנן, כמו במקרים רבים אחרים, פעל צוות קו כחול לשינוי גבולותיהן של הכרזות על אדמות מדינה, שביצע הממונה ואשר חלקן אף נדונו בפני ועדת העררים הצבאית, וזאת כאמור בלא כל הסמכה בדין או בתחיקת הביטחון. יתר על כן: הליכי הבדיקה של צוות קו כחול נעשים במחשכים, הם אינם שקופים ובניגוד לדרישה שכל רשות מינהלית חייבת לעמוד בה, צוות קו כחול אינו מאפשר למי שעלולים להיפגע או להיות מושפע מהחלטותיו את זכות השימוע.

33. שינוי קונטור המובלעות בתוכנית המופקדת אף אינו עולה בקנה אחד עם התעודה בדבר רכוש ממשלתי, שעליה חתם הממונה ואשר במסגרתה הוכרזו רוב המקרקעין שבתחום התוכנית כאדמות מדינה. התוצאה היא שהשינוי שנעשה על ידי צוות קו כחול, ככל שהוא נוגע לשטחים הקטנים שסומנו בתעודה כמובלעות פרטיות אך נמצאים בתחום התוכנית המופקדת, הוא בגדר הכרזה נוספת על רכוש ממשלתי, אשר נעשתה בלא תעודה כנדרש בצו בדבר רכוש ממשלתי ועל ידי גוף שאין לו הסמכה לעשות זאת בדין או בתחיקת הביטחון.

34. יודגש כי טענות אלו הן במישור העקרוני והן מובאות כאן למרות שבתוכנית המופקדת הוגדל שטחן של שתי המובלעות במקצת, בהשוואה לסימונן בתוכנית המתאר 240/1 ובמפת היישוב גבע בנימין.
35. אף בהיבט העובדתי לא ברור על בסיס איזה מסד נתונים החליט צוות קו כחול לסמן את קונטור המובלעות כפי שהוא מופיע בתוכנית. ברשות המתנגדים שני תצלומי אוויר ישנים של שטח התוכנית, אשר בשניהם גבולות השטח המעובד רחבים יותר – הן בהשוואה לקונטור המובלעות בתוכנית המופקדת, הן ביחס לסימונן בתוכנית המתאר 240/1 והן בהשוואה להתווייתן במפת היישוב גבע בנימין. בשל גודלם של תצלומי אוויר וחוסר האפשרות לשלוח אותם בפקס, אלה לא יצורפו לכתב ההתנגדות, אך יוצגו לוועדה בעת הדיון בהתנגדות. כידוע, הקריטריון הראשי שלפיו הממונה קובע את גבולותיהן של אדמות המדינה המוכרזות הוא עיבוד חקלאי: שטח מעובד ברציפות נחשב לרכוש פרטי.
36. לפיכך, לא ברור לנו על סמך מה נקבעו גבולות המובלעות המסומנות בתשריט התוכנית ושטחיהן. סימון המובלעות בתוכנית נראה לקוי ונעשה לכאורה על ידי רשות מינהלית (צוות קו כחול) שלא הוסמכה בדין או בתחיקת הביטחון לעשות כן ובהליך הנוגד את הוראותיו של צו בדבר רכוש ממשלתי, וזאת תוך שלילת זכויותיהם הבסיסיות של המתנגדים 1-6 ותושבים אחרים מג'בע להשמיע את טענותיהם בפני הרשויות טרם שמתקבלת החלטה הנוגעת להם.

ה. אין הצדקה תכנונית לתוכנית המופקדת

37. לפני אישור תוכנית חדשה, שמבקשת לאפשר בנייה בשטח שטרם פותח, מוסדות התכנון נדרשים לוודא שאכן קיים צורך תכנוני אמיתי בפיתוח המוצע. זאת לאור החשיבות הטמונה בהגנה על שטחים פתוחים ובמניעת פיתוח בלתי הכרחי, אשר גורם נזק סביבתי רב.
38. לגבע בנימין אושרה כאמור תוכנית מתאר אחת (240/1) שאינה מאפשרת מתן היתרי בנייה, וכמה תוכניות מפורטות. תוכנית 240/2/11, שאושרה ב-2004, מאפשרת להוסיף 224 יחידות דיור באיזור מגורים א' המסומן בתוכנית מפורטת 240/2 שקדמה לה, על ידי תוספת קומה ויחידת דיור בכל מגרש. לפי בדיקתנו, 34 מגרשים ביעוד מגורים א', המסומנים בתשריט תוכנית 240/2/11, טרם מומשו. לפי הוראות התוכנית, ניתן להקים בהם 68 יחידות דיור.
39. ב-2005 אושרה תוכנית מפורטת נוספת, היא תוכנית 240/2/12 הנמצאת מצפון לשטח הבנוי הקיים של גבע בנימין. תוכנית 240/2/12 מאפשרת הקמת 134 יחידות דיור על פני כ-33 דונם נטו, בצפיפות של 4 יחידות דיור לדונם, וזאת במתחם נפרד משאר חלקי היישוב. תוכנית זאת טרם מומשה ולא הוקמה בתחומה ולו יחידת דיור אחת.
40. מטרת התוכנית המופקדת היא ככל הידוע לנו לאפשר את פינוי המאחז הבלתי מורשה מגרון. הפתרון התכנוני לשם הגשמת מטרה זאת יכול להימצא על ידי מימוש המגרשים שטרם פותחו בתחומי תוכנית 240/2/11. יוזכר בהקשר זה כי סעיף 1 לפרק י' בהוראות התוכנית קובע כי בשלב ראשון יונפקו היתרי בנייה רק ל-50 יחידות דיור בדבוקה אחת, ו"מתן היתרי בנייה מעבר לכך טעון אישור חדש של ראש המינהל האזרחי". פתרון חלופי, שיאפשר הקמת שכונת מגורים נפרדת ועצמאית למפוני מגרון, הוא בתוכנית מפורטת 240/2/12, שכאמור טרם מומשה כלל. יצוין עוד כי צפיפות הבינוי הקבועה בתוכנית

240/2/12 (4 יחידות דיור לדונם נטו) זהה לצפיפות המינימלית המוצעת בתוכנית המופקדת (איזור מגורים א'1), כך שגם מבחינת אופי הבנייה אין הבדל משמעותי בין השתיים.

41. פיתוח צמוד דופן לבנייה קיימת הוא כאמור אחד מעקרונות התכנון הבסיסיים, אשר לדברי מנהל לשכת התכנון, מהווה יסוד מרכזי במדיניות התכנון של המינהל האזרחי. התוכנית המופקדת סותרת עיקרון זה: היא מציעה להקים מתחם מגורים חדש בקצה המזרחי של תחום השיפוט של גבע בנימין, במרחק מינימלי (בקו אווירי) של כ-500 מ' מגבול השטח הבנוי הקיים של ההתנחלות. זאת בשעה שכאמור קיימות עתודות קרקע בלתי ממומשות ליותר מ-200 יחידות דיור בתוכניות המפורטות התקפות של גבע בנימין, וכאשר בין גבול השטח הבנוי הקיים (גבול תוכנית 240/2) לבין השטח שהתוכנית המופקדת מייצגת לפיתוח קיים מתחם גדול, שטרם הוחלה עליו תוכנית מפורטת כלשהי המאפשרת מתן היתרי בנייה. אפילו אם בתוכניות המפורטות המאושרות לגבע בנימין לא היו עתודות קרקע כלל (וכאמור, לא כך המצב), העיקרון בדבר פיתוח צמוד דופן היה מחייב אישור תוכנית מפורטת ראשית לשטחים הצמודים לאיזור שכבר פותח, ורק בשלב אחרון תכנון מפורט ופיתוח של השטחים הנמצאים הרחק משם, בקצה תחום השיפוט של ההתנחלות. יוזכר עוד בהקשר זה כי תוכנית 240/2/12, שטרם מומשה, היא צמודת דופן לשטח הבנוי הקיים בגבע בנימין.

42. בנסיבות אלו יטענו המתנגדים כי אישור התוכנית המופקדת, במיקומה המוצע, סותר עקרונות תכנון בסיסיים וכי אין לה הצדקה תכנונית. למען הסר ספק יודגש, כי תושבי ג'בע מתנגדים לכל בנייה של התנחלות ו/או הרחבתה על אדמות הכפר, הן בשטח התוכנית המופקדת והן בתחום התוכניות המפורטות שאושרו לגבע בנימין. עם זאת ברור, כי השפעתה השלילית של הרחבת ההתנחלות על תושבי הכפר תהיה פחותה, ככל שהפיתוח הנוסף יתבצע בצמידות דופן לשטח הבנוי והמאוכלס הקיים בהתנחלות. מבחינה זאת, התוכנית המופקדת היא החלופה הגרועה ביותר להרחבת גבע בנימין.

לאור כל האמור בכתב התנגדות זה יבקשו המתנגדים מהוועדה לדחות את התוכנית המופקדת. המתנגדים מבקשים מהוועדה להזמין מבעוד מועד לדיון בהתנגדות, והם שומרים לעצמם את הזכות להרחיב בפניה בכל האמור בכתב ההתנגדות וכן להוסיף עליו טענות נוספות, ככל שיידרש.

בכבוד רב,

ניר שלו,

עמותת "במקום"