

17 במארס, 2009

לכבוד  
לשכת התכנון  
ת"ד 16  
בית אל

שלום רב,

**הנדון: התנגדות לתוכנית מתאר מפורטת 505/1 – סנסנה**

בשם עמותת "במקום – מתכננים למען זכויות תכנון" ומועצת הכפר רמאדין, ובהתאם לסעיף 1(21) לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 (להלן: "**החוק הירדני**"), הרינו מתכבדים להגיש לכם את התנגדותנו לתוכנית האמורה, שפורסמה להפקדה ב-20.1.2009.

**רקע עובדתי**

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 ומסייעת לאוכלוסיות מוחלשות לממש את זכויותיהן בשדה התכנון, הבנייה והקצאת הקרקעות – הן בתחומי הקו הירוק והן בגדה המערבית. ב-2005 הקנה שר הפנים לעמותה מעמד של מתנגד ציבורי, לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. מועצת הכפר רמאדין מייצגת אלפי תושבים החיים בסמוך לשטח התוכנית נשוא ההתנגדות. מצ"ב יפוי כוח מטעם מועצת הכפר.
2. תוכנית המתאר המפורטת 505/1 (להלן: "**התוכנית המופקדת**") מהווה שינוי לתוכנית המתאר הגלילית של מחוז עזה המנדטורי, היא תוכנית R/1, שפורסמה למתן תוקף ב-6.12.1945. מטרתה הראשית של התוכנית המופקדת היא לשנות את ייעוד הקרקע, מאיזור חקלאי בתוכנית R/1, לשטח המיועד לפיתוח בנייה, ובכלל זה בנייה למגורים, למבני ציבור ולמתקני תשתית שונים (סעיף 10 בפרק א' להוראות התוכנית המופקדת). בפועל כבר בוצעה בנייה רחבת היקף בשטח התוכנית המופקדת, בלי היתרים ובניגוד מוחלט לתוכנית התקפה R/1. התוכנית המופקדת באה אפוא בין היתר לאפשר לגליזציה של בנייה לא-חוקית זאת.
3. המתנגדות יטענו כי קיימים כשלים תכנוניים ומשפטיים מהותיים, אשר צריכים להוביל לדחייתה של התוכנית המופקדת, הכל כפי שיפורט להלן.

**לא מולאו הדרישות שקבעה מת"ע כתנאי להפקדת התוכנית**

4. ב-16.7.2008 החליטה ועדת המשנה להתיישבות של מת"ע להפקיד את תוכנית 505/1 בכפוף למילוי דרישות שונות. בין השאר נקבע כי התוכנית תופקד רק אחרי "אישור להפקדה של דרך הגישה במחוז הדרום".
5. ב-24.11.2008 דנה הוועדה המחוזית מחוז הדרום בתוכנית 82/305/02/7 – דרך הגישה לסנסנה, והחליטה להפקיד אותה בכפוף לתנאים שונים, ובהם אישור הוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (ולקחש"פ) (פרוטוקול ישיבה מס' 2008011 של מליאת הוועדה המחוזית מחוז הדרום). הוולקחש"פ דנה בתוכנית 82/305/02/7 רק ב-2.2.2009, כשבועיים אחרי פרסום תוכנית 505/1 להפקדה. בעת כתיבת התנגדות זאת, עדיין לא ידוע לנו

מהי החלטת הוולקחש"פ, וזו טרם פורסמה. לפיכך, פרסום תוכנית 505/1 להפקדה נעשה טרם שהתקבלה החלטה של מוסדות התכנון המוסמכים בישראל להפקיד את התוכנית לדרך הגישה, ומבלי שמולאה דרישת הסף שנקבעה כתנאי להפקדתה של תוכנית 505/1.

6. דרישה נוספת שקבעה ועדת המשנה להתיישבות של מת"ע כתנאי להפקדת התוכנית היתה תיקונה באופן שיאפשר בניית 68 יחידות דיור לכל היותר. במהלך הדיון הדגיש נציג היועמ"ש במיוחד כי בתוכנית 505/1, בגרסה שהוצגה לוועדה, "יש אופציה לבנות 2 יח"ד בכל מגרש כך שמדובר בכמות כפולה. צריך להסיר את ההוראה הזאת". כאמור, בתום הדיון החליטה ועדת המשנה להתיישבות לאשר את ההפקדה בכפוף לתנאים שונים, ובהם תיקון הוראה זאת.

7. והנה, למרות זאת, תשריט התוכנית המופקדת מסמן 69 מגרשי בנייה למגורים, ולא 68 בלבד כפי שקבעה ועדת המשנה להתיישבות, ובמטרת התוכנית (סעיף 10 בפרק א' להוראותיה) אף צוין כי אחת ממטרותיה היא "קביעת הוראות בנייה לשכונת מגורים ל-69 יח"ד". במאמר מוסגר יצוין כי מפרוטוקול הדיון בוועדת המשנה להתיישבות עולה כי ניתן אישור שר הביטחון להקמת 60 יחידות דיור בלבד בשלב א', ולא ברור לנו מה מקור הסמכות שמאפשר לוועדה לסטות מהוראה זאת ולאשר שמונה יחידות דיור נוספות.

8. זאת ועוד: תוך התעלמות מוחלטת מהערת נציג היועמ"ש ומהחלטת הוועדה, תקנון התוכנית המופקדת קובע, בהתייחס לאיזור מגורים א', כי "תינתן אפשרות לבנייה בקו בניין צדי 0 ל-2 יח"ד בהתאמה לבנייה עם קיר משותף, ואז המרחק המינימלי בין הבתים בצד הנותר יהיה לפחות 6 מ" (סעיף 1.1 בפרק ד' להוראות התוכנית המופקדת). חישוב פשוט מראה כי הוראה זאת יש בה כדי להכפיל את מספר יחידות הדיור שניתן להקים בשלב א' של התוכנית, מ-69 יחידות דיור ל-138.

9. בהחלטת ועדת המשנה להתיישבות נקבע גם שיובטח כי גבול התוכנית המופקדת אינו חורג לתוך תחומי הקו הירוק. זאת לאור הערתה של אדר' נטליה אברבוד מלשכת התכנון, שלפיה "התוכנית חורגת מגבול יו"ש". למרות זאת, לא ברור האם תשריט התוכנית, בגרסה שהופקדה, אכן אינו חורג לתחומי הקו הירוק. לעניין זה יצוין כי קו הגבול של תמ"מ 4/14, המופיע באחד מתשריטי התוכנית המופקדת, עולה על חלק גדול משטחה, ולכאורה נראה כי איזורים אלה נמצאים בצד הישראלי של הקו הירוק.

10. לפיכך, **טרם מולאו הדרישות שוועדת המשנה להתיישבות קבעה כתנאי להפקדת התוכנית.**

### השינוי המוצע לתוכנית R/1 מנוגד לדיני התפיסה הלוחמתית

11. שטח התוכנית הוא חלק מהגדה המערבית, הנתונה מאז 1967 תחת כיבוש ישראלי. על פי דיני התפיסה הלוחמתית, הכוח הכובש חייב, ככלל, לכבד את החקיקה שהיתה קיימת באיזור טרם כיבושו, אלא אם קיימת מניעה מוחלטת לעשות כן (למשל, תקנה 43 מהתקנות הנלוות לאמנת האג בדבר דיניה ומנהגיה של המלחמה ביבשה, 1907). בג"צ פירש הוראה זאת באופן המאפשר שינויים בחקיקה הקיימת בשטח הכבוש רק באחד משני מקרים: **האחד** – כאשר שינויי החקיקה נדרשים לצרכים ביטחוניים-צבאיים מובהקים, ו**השני** – כאשר שינויי החקיקה נועדו לענות על הצרכים האזרחיים של האוכלוסייה המקומית המוגנת (ר' למשל: בג"צ 69/81, **באסיל אבו עיטה ואח' נ' מפקד איזור יהודה והשומרון ואח'**; בג"צ 393/82, **ג'מעית אסכאן אלמעלמון אלעתאוניה אלמחדודה אלמסאוליה נ' מפקד כוחות צה"ל באיזור יהודה והשומרון**). כדברי נשיא בית המשפט העליון לשעבר, השופט ברק, "התפיסה הלוחמתית סובבת סביב שני צירים מרכזיים: הבטחת האינטרסים הביטחוניים הלגיטימיים

של התופס בשטח הנתון לתפיסה לוחמתית; הבטחת צרכיהם של האנשים המוגנים (Protected persons) על ידי דיני התפיסה הלוחמתית" (בג"צ 1661/05, המועצה האיזורית חוף עזה ואח' נ' כנסת ישראל ואח').

12. בפסיקה נקבע גם פעמים רבות כי בדומה לתקנות, תוכניות תכנון הן חיקוק (ר' למשל ע"א 8797/99, חנן אנדרמן ו-12 אח' נ' ועדת הערר המחוזית ואח'; ע"א, 10213/03 מרחבי השרון בע"מ ואח' נ' דוד מייזליק ואח'). לפיכך, תוכניות המתאר הגליליות המנדטוריות – ובהן תוכנית R/1 – הן חלק מהחקיקה הקיימת, שאותה "ירש" הממשל הצבאי הישראלי בעת כיבוש הגדה המערבית ב-1967.

13. מהאמור לעיל עולה כי השלטון הישראלי, המחזיק בגדה המערבית בתפיסה לוחמתית, רשאי להכניס שינויים בתוכנית R/1 רק במקרה שקם צורך ביטחוני-צבאי המחייב זאת, או כאשר הדבר נחוץ לצרכיה של האוכלוסייה האזרחית המוגנת.

14. התוכנית המופקדת מבקשת להכניס בתוכנית R/1 שינויים מהותיים. תוכנית R/1 מאפשרת אמנם בנייה למגורים ולצרכים אחרים בייעוד החקלאי, אולם תחת מגבלות שונות. ככלל התוכנית מאפשרת הקמת מבנה מגורים אחד בלבד בחלקה מקורית שלא חולקה בחלוקת-משנה, ואוסרת על חלוקת קרקע בלא שניתן לכך אישורם של מוסדות התכנון. בניגוד לכך, התוכנית המופקדת מציעה לחלק את שטחה לעשרות מגרשי בנייה במסגרת שלב א' (ובעתיד למאות מגרשים נוספים), וזאת בלי להתייחס כלל לגבולותיהן של החלקות המקוריות. באופן דומה, תוכנית R/1 מורה כי בייעוד החקלאי, שטחו המינימלי של מגרש לבנייה יהיה דונם אחד, ושטח התכסית המירבי יהיה 15 אחוזים משטח המגרש או 180 מ"ר, הקטן מהשניים. בניגוד לכך, התוכנית המופקדת מסמנת מגרשי בנייה למגורים שרובם בני 500-600 מ"ר בלבד, ומאפשרת תכסית של 40 אחוזים משטח המגרש. במלים אחרות, התוכנית המופקדת מגדילה, ובאופן ניכר, את זכויות הבנייה הקיימות בתוכנית R/1.

15. המתנגדות אינן חולקות על כך כי בנסיבות מסוימות יהיו רשויות התכנון במינהל האזרחי רשאיות, ואף חייבות, לשנות את תוכניות המתאר הגליליות המנדטוריות - למשל, על ידי הגדלת זכויות הבנייה עבור תושבים מוגנים והגדרת איזורי פיתוח לכפרים פלסטיניים, אשר לא סומנו בתוכניות המנדטוריות. דא עקא שבמקרה דנן, התוכנית המופקדת מציעה לשנות את תוכנית R/1 לא לצרכים צבאיים-ביטחוניים, ואף לא לצרכיה של האוכלוסייה הפלסטינית המקומית, אלא לשם הקמת התנחלות ישראלית שבה יתגוררו אזרחים של המדינה הכובשת.

16. לפיכך, יש לדחות את התוכנית המופקדת, בהיותה שינוי לחיקוק קיים (תוכנית R/1) בלא שקמו הנסיבות המאפשרות – לפי דיני התפיסה הלוחמתית – שינוי שכזה.

#### אישור התכנית ומימושה יגרמו פגיעה מתמשכת בתושבי הכפר הסמוך רמאדין

17. שטח התוכנית המופקדת נמצא בסמוך לכפר הפלסטיני רמאדין, המונה לפי נתוני הלמ"ס הפלסטינית 3,281 תושבים (www.pcbs.gov.ps). לפי מועצת הכפר רמאדין, במקום מתגוררים בפועל כ-6,000 תושבים, המתפרנסים בעיקר מחקלאות בעל וממרעה. האיזור שבו נמצא שטח התוכנית מהווה מקור פרנסה חשוב עבור 15 משפחות מהכפר, המונות כ-150 בני אדם. לדברי תושבי רמאדין, בתחום התוכנית המופקדת יש שני בורות מים ואדמות מרעה ששימשו אותם במשך שנים רבות. בערוצי הנחלים הסמוכים לשטח התוכנית המופקדת,

- והמסומנים בה כמובלעות שאינן אדמות מדינה, נהגו תושבי רמאדין לגדל גידולים עונתיים, כמו דורה, חיטה ושעורה.
18. בשנים האחרונות נתקלו תושבי רמאדין שביקשו להגיע לשטח בקשיים הולכים וגדלים. קשיים אלה מקורם במגבלות שהוטלו על הגישה אל האדמות, הסמוכות לשטח שבו התבצעה הבנייה הלא-חוקית של המבנים הקיימים בסנסנה. מאז השלמת מכשול ההפרדה סביב סנסנה נמנעת לחלוטין גישתם של תושבי הכפר אל אדמותיהם אשר בצד "הישראלי" של המכשול. אף על פי כן, תושבי רמאדין מקווים שתימצא הדרך שתאפשר להם לשוב ולעבד את אדמותיהם שבאיזור סנסנה, למשל על ידי מימוש ההבטחות שניתנו להם להקים שערים חקלאיים במכשול ההפרדה.
19. אם תאושר התוכנית המופקדת ותמומש, אין סיכוי שתקווה זאת תתגשם. בשטח התוכנית המופקדת מסומנות שלוש מובלעות בבעלות פרטית פלסטינית. אלו מוקפות משלושה צדדים בשטח התוכנית המופקדת, ובצד הרביעי בקו הירוק, אשר כידוע הגישה לתחומיו אסורה על פלסטינים בחוק. בנוסף לשלוש המובלעות הללו, התוכנית המופקדת, בשילוב מכשול ההפרדה הקיים, יוצרת חמש מובלעות נוספות של קרקע פלסטינית פרטית, אשר לכודות בין הקו הכחול של התוכנית המופקדת לבין תוואי המכשול.
20. התוכנית המופקדת כלל אינה מתייחסת למובלעות אלו ואינה מאפשרת אליהן נגישות. זאת למעט יוצא מן הכלל אחד: סעיף 5(ג) לפרק ד' להוראות התוכנית המופקדת קובע כי שצ"פ 704 נועד לאפשר גם מעבר לצורך עיבוד המובלעת הפרטית הסמוכה לו. לא ברור מדוע נקבע חריג זה לעניין המובלעת הצמודה למגרש 704, ואילו בעניין המובלעות האחרות הצמודות לשטח התוכנית כלל לא נקבעו הוראות שיאפשרו נגישות. אף אם ייקבעו הוראות שכאלו, הניסיון במקומות אחרים (למשל, תוכנית 210/8/1 במודיעין עילית) מלמד שאלו אינן ניתנות למימוש. במקרה של מודיעין עילית, בעלי הקרקע במובלעות המסומנות בתוכנית 210/8/1 ניסו פעמים אחדות לממש את בעלותם ולהגיע אליהן לצורך עיבוד חקלאי, אך הדבר נמנע מהן באופן שיטתי על ידי הצבא ורכזי הביטחון בהתנחלות. יוזכר עוד כי לפי תחיקת הביטחון כל תחומי ההתנחלויות הם שטח צבאי סגור לפלסטינים, והכניסה אליהם דורשת היתר פרטני. אף אם באופן תיאורטי הוראות הנגישות שנקבעו ביחס למגרש 704 עשויות לכאורה לאפשר לבעלי הקרקע הפלסטיניים, שלהם שייכת המובלעת הסמוכה (והיא בלבד!), להגיע אליה, הרי שבפועל מימוש התוכנית המופקדת יהפוך את כל השטח הסמוך לשטח בנוי ומאוכלס וימנע – מנימוקים ביטחוניים או אחרים – את הנגישות המובטחת.
21. זאת ועוד: פרק ח' להוראות התוכנית קובע כי שטחה יוקף ב"דרך היקפית + גדר רשת". התוצאה מהוראה זאת היא שמגרש 704, הגובל בקו הכחול של התוכנית, יוקף בגדר רשת, ולא ברור כלל כיצד תתאפשר ממנו נגישות אל המובלעת הסמוכה. הקפת תחום התוכנית בגדר, כנדרש בהוראותיה, יהפוך אותה לשטח סגור פיזית, בנוסף לאיסור המינהלי על כניסת פלסטינים לתחומי ההתנחלויות.
22. להוראה זאת בדבר גידור היקפי יש השלכות קשות במיוחד על בעלי הקרקע בחמש המובלעות הלכודות בין הקו הכחול של התוכנית המופקדת לבין מכשול ההפרדה הקיים. עם מימוש התוכנית המופקדת יהפכו מובלעות אלו לשטח סגור בין שתי גדרות – מכשול ההפרדה מזה והגידור ההיקפי של תחום התוכנית מזה – וזאת בלא כל פתרון נגישות שהוא. בנסיבות אלו לא תהיה אפשרות כלשהי, ולו תיאורטית, לעיבוד חקלאי ולמימוש בעלותם של תושבי רמאדין בקרקע.

### התוכנית המופקדת מציגה להקים התנחלות חדשה במסווה של שכונה להתנחלות קיימת

23. התוכנית המופקדת נועדה במוצהר לאפשר את הקמתה של שכונת מגורים חדשה בהתנחלות אשכולות, היא שכונת סנסנה. בפועל אין כל זיקה או קשר בין אשכולות לבין סנסנה.

24. השטח הבנוי ותוכנית המתאר המפורטת התקפה של אשכולות (תוכנית 505) נמצאים במרחק אווירי של כשלושה ק"מ צפונית-מזרחית לשטח התוכנית המופקדת. כפי שתשריט התוכנית המופקדת מראה, אין שום חיבור פיזי בין אשכולות לבין סנסנה. דרך הגישה המוצעת לסנסנה עוברת בשטח המועצה האיזורית בני שמעון, ואינה מתחברת ישירות לאשכולות. אף אם היו רשויות התכנון מבקשות ליצור חיבור פיזי בין אשכולות לבין סנסנה, היה הדבר בלתי אפשרי בעתיד הנראה לעין, שכן אחד מפיתולי מכשול ההפרדה הקיים מפריד בין שתי ההתנחלויות.

25. גם תושבי סנסנה אינם רואים את עצמם חלק מאשכולות. באתר האינטרנט שלהם ([www.sansana.org](http://www.sansana.org)) הם מגדירים את עצמם כיישוב עצמאי, ואף מציינים כי היישובים הסמוכים להם הם: "ממזרח – כרמים ומיתר, ממערב – קיבוץ להב, מצפון – אשכולות, מדרום – לקיה" (ההדגשה נוספה; כניסה לאתר ב-16.3.2009). באופן דומה, ברשימת היישובים אשר באתר המועצה האיזורית הר חברון ([www.hrhevron.co.il](http://www.hrhevron.co.il)) מוגדרת סנסנה כיישוב עצמאי, ולא כשכונה של אשכולות (כניסה לאתר ב-16.3.2009). אף במישור התפקודי תושבי סנסנה נסמכים על השירותים המסופקים להם בתחומי הקו הירוק, בעיקר על ידי המועצה האיזורית בני שמעון, ולא על אשכולות. לפי אתר האינטרנט של סנסנה, רוב תושבי המקום "עובדים באיזור באר שבע" וביישובים אחרים בתחומי הקו הירוק, ולא באשכולות. החינוך לגיל הרך ניתן בתחומי סנסנה, ואילו ילדי בית הספר היסודי לומדים בבתי ספר בסוסיא ובמיתר – ולא באשכולות.

26. לאור האמור לעיל ברור כי סנסנה היא יישוב נפרד, שאין לו כל זיקה או קשר לאשכולות. אף מבחינת אופי היישוב, אשכולות היא התנחלות חילונית, ואילו תושבי סנסנה משתייכים למחנה הדתי-הלאומי. זאת למרות ששני היישובים שייכים למועצה האיזורית הר חברון. אמנם שטח התוכנית המופקדת נמצא בתחום השיפוט של אשכולות, כפי שתוקן והורחב ב-2005, אך כאמור מדובר בשטח שאינו רציף ובין אשכולות וסנסנה מפרידים כשלושה ק"מ בקו אווירי.

27. לעניין זה יפים הדברים שכתבה עו"ד טליה ששון בחוות הדעת בנושא מאחזים בלתי-מורשים: "הקמת שכונה אינטגרלית ליישוב קיים, בין עירוני ובין כפרי, הינה הרחבה; הרחבה חייבת להיות קשורה ליישוב הוותיק, כמעין איבר חדש של אותו גוף... התיישבות כפרית מטבעה הינה קטנה ואינטגרלית. הקמת שכונות נוספות או הרחבות שאינן צמודות דופן ליישוב, ודאי כאלה המרוחקות מהיישוב הוותיק מרחק רב כמו מאות מטרים בקו אווירי ויותר, אינן יכולות להיחשב חלק מהיישוב הוותיק והן בבחינת יישוב חדש... גם אם היישוב הוותיק והיישוב החדש מצויים בתחום שיפוט של יישוב/רשות מקומית אחת" (ההדגשה נוספה; עו"ד טליה ששון, חוות דעת (בנינים) בנושא מאחזים בלתי-מורשים, 2005, עמ' 68-69, 79). יוזכר כי דו"ח ששון אומץ בהחלטת ממשלה (החלטת ממשלה מס' 3376 – חוות הדעת של עו"ד טליה ששון בנושא מאחזים בלתי-מורשים, 13.3.2005).

28. התוכנית המופקדת יוצרת אפוא מצג שווא ולפיו סנסנה היא כביכול שכונה חדשה של אשכולות, בעוד שבפועל מדובר בהתנחלות חדשה.

### אין הצדקה תכנונית לשכונה חדשה באשכולות

29. לחלופין, המתנגדות יטענו כי אם ייקבע שסנסנה היא אכן שכונה חדשה בהתנחלות אשכולות, הרי שאין כל הצדקה או צורך תכנוניים בהקמת שכונה זאת.
30. לאשכולות - אשר בסוף 2007 התגוררו בה, לפי נתוני הלמ"ס, 229 תושבים - תוכנית מתאר מפורטת מאושרת, היא תוכנית 505, המשתרעת על פני 719 דונם בקירוב. התוכנית מאפשרת הקמת כ-350 יחידות דיור, שמתוכן מומשו 75 יחידות דיור בלבד. לאמיתו של דבר, כל המתחם המערבי של תוכנית 505, הכולל 227 מגרשי בנייה לבתי מגורים חד-משפחתיים, טרם מומש (בנוסף לכך לא מומשו חלק ממגרשי הבנייה במתחם המזרחי). אם סנסנה היא אכן שכונה של אשכולות, אין מניעה להקמתה בשטחה תוכנית 505, ואין הצדקה תכנונית להפשרת שטח נוסף לבנייה, כאשר טרם מומש פוטנציאל הבנייה של התוכנית המאושרת לאשכולות.
31. לפיכך, אם תתקבל טענתם של עורכי התוכנית ולפיה מדובר בשכונה חדשה לאשכולות, הרי שאין כל הצדקה תכנונית לאישורה של שכונה שכזאת באיתור המוצע, בזמן שניתן לבנות מאות יחידות דיור נוספות בתחומי התוכנית המאושרת של אשכולות, שבה טרם מומש כל פוטנציאל הבינוי.

### אין צורך תכנוני בהקמת סנסנה, אשר בסביבתה יש תוכניות מאושרות קיימות

32. אף בהתעלם ממגרשי הבנייה הרבים שטרם מומשו בתחומי תוכנית 505 לאשכולות, במרחק קצר משטח התוכנית המופקדת קיימות תוכניות מאושרות למאות ואף אלפי יחידות דיור, אשר טרם מומשו. תוכניות אלו, אשר בצד הישראלי של הקו הירוק, נועדו לאפשר בנייה צמודת קרקע בצפיפות נמוכה יחסית, בדומה לזו שמוצעת בתוכנית המופקדת, תוך מתן אפשרות להקמת שכונות נפרדות שיישאו אופי מקומי-קהילתי ייחודי.
33. לדוגמה, ב-8.2.2001 פורסמה למתן תוקף תוכנית מתאר 8/101/02/15 להרחבת היישוב הקהילתי מיתר. שטח התוכנית נמצא כ-4.5 ק"מ דרומית-מזרחית לתחומי התוכנית המופקדת. תוכנית 8/101/02/15 משתרעת על פני 1,117.806 דונם ומאפשרת הקמת 667 בתים חד-משפחתיים צמודי קרקע על מגרשים בשטח מינימלי של 500 מ"ר. תוכנית זאת טרם מומשה ואין מניעה שתושבי סנסנה יעברו לשם ויקימו שכונה משלהם בשטח התוכנית להרחבת מיתר.
34. כחמישה ק"מ דרומית-מערבית לשטח התוכנית המופקדת – מצדו השני של יער להב דרום-מזרח - נמצאת תוכנית מתאר מאושרת נוספת, היא תוכנית 32/305/02/7 להקמת היישוב הקהילתי כרמית, שפורסמה למתן תוקף ב-8.6.2003. תוכנית 32/305/02/7 מקיפה שטח של 4,460 דונם ומיועדת להקמת 2,500 יחידות דיור, רובן צמודות קרקע. תוכנית 32/305/02/7 היא תוכנית מתאר שאינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה, אולם לשלב א' של תוכנית המתאר האמורה אושרה תוכנית מפורטת, היא תוכנית 463/03/7, שפורסמה למתן תוקף ב-5.2.2006. התוכנית המפורטת מאפשרת את הקמתן של 739 יחידות דיור במבנים צמודי-קרקע, רובם מבנים חד-משפחתיים על מגרשים בני 500 מ"ר. אף תוכנית זאת טרם מומשה. בנוסף לשתי התוכניות הללו קיימת החלטת ממשלה בדבר הקמת יישובים נוספים בחבל לכיש, במרחק של כעשרה ק"מ בלבד מהאיתור המוצע לסנסנה, ובהם היישוב גבעות חזן (תוכנית מפורטת מאושרת ל-306/02/6 500 יחידות דיור), היישוב מרשם (תוכנית מפורטת מאושרת ל-300/03/6 ל-350 יחידות דיור), היישוב עתיר והיישוב חירן, אשר עבורו יש תוכנית מפורטת בהכנה.

35. במרחק קצר יחסית מהאיתור של התוכנית המופקדת יש אפוא תוכניות תכנון מאושרות שטרם מומשו להקמת מאות יחידות דיור צמודות קרקע, באופי בינוי זהה המוצע בתוכנית המופקדת. אין שום סיבה תכנונית ראויה מדוע יש להקים עבור אנשי סנסנה יישוב חדש, כאשר קילומטרים ספורים מהאיתור המוצע לו יש תוכניות מאושרות שטרם מומשו. הקמת יישוב חדש כרוכה בעלויות גבוהות לבניית תשתיות וגורמת באופן בלתי נמנע נזק סביבתי. באיזור שבו ממילא כבר הוחלט להקים יישובים אחרים, הצדקה להקמת יישוב נוסף תקום רק בנסיבות ייחודיות, ואין זה המקרה שלפנינו. הפתרון התכנוני לאנשי סנסנה צריך להימצא במסגרת אחד היישובים הללו, בצד הישראלי של הקו הירוק.

#### התוכנית מנוגדת לעקרונות של תמ"א 35 ושל תמ"מ 4/14

36. התוכנית המופקדת גובלת במערב בשטח שעליו חלות תוכנית המתאר הארצית 35 (תמ"א 35) ותוכנית המתאר המחוזית 4, תיקון 14 (תמ"מ 4/14). שתי התוכניות הללו לא חלות לכאורה על שטח התוכנית המופקדת, שנמצא בצדו המזרחי של הקו הירוק, אם כי תשריט התוכנית המופקדת מראה כי ייתכן שחלק משטחה נמצא בתחומי תמ"מ 4/14. אף אם נצא מנקודת הנחה ששטח התוכנית המופקדת נמצא במלואו מעבר לקו הירוק, בעת הדיון בה מחובתם של מוסדות התכנון לשקול את השפעותיה על השטחים הסמוכים, שבהם חלות תמ"א 35 ותמ"מ 4/14, ולבחון אותה לאור העקרונות הקבועים בתוכניות אלו. זאת משני טעמים. האחד, כפי שתשריט התוכנית המופקדת מראה, הבנייה הבלתי-חוקית הקיימת בסנסנה מתפרשת משני צדי הקו הירוק, לרבות בתחומי יער המסומן בתמ"מ 4/14. מאחר שכך, לא ניתן לדון בתוכנית המופקדת בהתעלם מההוראות החלות על המקרקעין הגובלים בצד המערבי של הקו הירוק. השני, הן תמ"א 35 והן תמ"מ 4/14 מדגישות את חובתם של מוסדות התכנון במינהל האזרחי להביא בחשבון את הוראותיהן של תוכניות אלו. כך, סעיף 14.5 להוראות תמ"מ 4/14 קובע כי "תוכנית זו חלה באיזורים בהם חל החוק הישראלי. עם זאת, בעת שמוסד תכנון ידון בתוכנית כלשהי, יהיה עליו לקחת בחשבון גם את ההשפעות ההדדיות של תוכניות האכלוס, שימושי הקרקע והשלכות סביבתיות ואחרות של איזורי יהודה, שומרון וחבל עזה". הוראה דומה (סעיף 16.5) מופיעה בתמ"א 35.

37. האיזור הגובל ממערב בשטח התוכנית המופקדת מסומן בתמ"א 35 כ"מרקם שמור משולב" וכאיזור בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה. בנוסף מסמנת תמ"א 35 הן את השטח הגובל ממערב והן את שטח התוכנית המופקדת עצמה כשטח לשימור משאבי מים.

38. תמ"א 35 קובעת הוראות שונות באשר לפיתוח בכלל, ולהקמת יישובים חדשים בפרט. ככלל התוכנית מתירה רק פיתוח צמוד דופן לבנייה קיימת (סעיף 6.1 להוראות תמ"א 35), תוך הימנעות מבנייה בשטח בעל רגישות נופית-סביבתית גבוהה (סעיף 6.2). במרקם שמור משולב תמ"א 35 מורה כי תוכנית מתאר מקומית "המשנה את ייעודו של שטח שאינו מיועד לבינוי לשטח המיועד לבינוי, תופקד רק אם השטח שונה ייעודו הנו צמוד דופן לשטח המיועד לבינוי בתוכנית תקפה". בנוסף, תמ"א 35 מתנה אישור לתוכניות פיתוח באיזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה בהכנת נספח נופי-סביבתי או בעריכת תסקיר השפעה על הסביבה (סעיף 10). לגבי בנייה בשטח לשימור משאבי מים, התוכנית קובעת כי במקום שבו הבנייה עלולה להוביל לזיהום מקורות מים יש להגיש חוות דעת הידרולוגית (סעיף 10.2).

39. התוכנית המופקדת לא עומדת ולו באחת מהוראות אלו. מדובר בהקמת יישוב חדש אשר אינו צמוד דופן, לא ליישוב קיים ואף לא לשטח המיועד לבינוי בתוכנית תקפה. טרם הפקדת התוכנית לא נערך תסקיר השפעה על הסביבה ולא הוגש נספח נופי-סביבתי, למרות

שהתוכנית שוכנת על גבול יער להב דרום-מזרח, ועל אף שהבנייה בפועל אף חורגת לתחומי היער. למרות ששטח התוכנית המופקדת מסומן בתמ"מ 35 עצמה כשטח המיועד לשימור משאבי מים, התוכנית לא מלווה בחוות דעת הידרולוגית, ואף אינה מתנה מתן היתרי בנייה ו/או אכלוס בפתרון קצה לשפכים (חיבור למט"ש).

40. התוכנית המופקדת סותרת גם את העקרונות וההנחיות אשר בתמ"מ 4/14, שקובעת כי הרחבת יישוב תיעשה רק באופן צמוד דופן לבנייה קיימת, ואף זאת רק אחרי בחינת האפשרות לציפוף פנימי (סעיף 7.2.1, 7.2.2 להוראות תמ"מ 4/14). גם בתמ"מ נקבע כי פתרון שפכים הוא תנאי להפקדת תוכנית ליישוב חדש, כי בהעדר תוכנית אב לפתרון בעיית השפכים לא תופקד תוכנית להקמת יישוב חדש, וכי מתן היתרי בנייה יותנה "בהשלמת תוכניות מפורטת לפתרון הביוב", כדי להבטיח "שפתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה" (סעיף 11.2 לתמ"מ 4/14). בנוסף, השטח הגובל בתוכנית המופקדת מוגדר בתמ"מ 4/14 כיער נטוע אדם, ודרך הגישה לתוכנית המופקדת, כמו גם מבנים יבילים ובנייה אחרת שביצעו תושבי סנסנה, נמצאים בתחום היער. תמ"מ 4/14 קובעת כי ביערות יוגבלו השימושים לפי תמ"מ 22, אשר אינה מאפשרת מגורי קבע ביערות (סעיף 13.א, תמ"מ 22).

41. מעל ומעבר לאמור לעיל, תמ"מ 4/14 ובמיוחד תמ"מ 35 מדגישות את חובתם של מוסדות התכנון לשקול חלופות לכל תוכנית המציעה הקמת יישוב חדש או תוספת שטח לבינוי. סעיף 7.4.1 בתמ"מ 35 מורה ככי ככל שמדובר באיזור הנמצא במרקם שמור משולב, מוסד תכנון לא יפקיד תוכנית המוסיפה שטח לפיתוח אלא לאחר שבחן את התוכניות המאושרות באיזורים הסמוכים ומצא כי יש צורך תכנוני בתוספת השטח לפיתוח. ככל שמדובר בבנייה למגורים במרקם שמור משולב, תמ"מ 35 מתנה הפקדת תוכנית המוסיפה שטח לפיתוח בהכנת תזכיר מיצוי עתודות קרקע. באופן דומה, תמ"מ 35 קובעת כי לא תופקד תוכנית מחוזית או מקומית להקמת יישוב חדש אלא לאחר שהוכח כי קיים צורך תכנוני ביישוב החדש ונבחנו חלופות להקמתו, למשל על דרך עיבוי יישובים קיימים (סעיף 13 להוראות תמ"מ 35). כפי שהראינו קודם לכן, במקרה דנן יש תוכניות מאושרות שטרם מומשו למאות, ואף אלפי יחידות דיור, ביישובים קהילתיים הנמצאים קילומטרים ספורים משטח התוכנית המופקדת. למרות זאת, מפרוטוקול ועדת המשנה להתיישבות מהדיון ב-16.7.2008, שבו הוחלט להפקיד את תוכנית 505/1 בכפוף לתנאים מסוימים, החלופות הללו לא הוזכרו וממילא לא נבחנו.

### התוכנית מהווה פרס לעברייני בנייה

42. למרות שהתוכנית המופקדת לא מציינת זאת, אחת ממטרותיה הראשיות היא הכשרה בדיעבד של בנייה לא-חוקית רחבת היקף. בתשרי התוכנית נראים עשרות מבנים יבילים וכמה מבני קבע שהוקמו בלי היתרי בנייה משני צדי הקו הירוק. בנוסף לכך נפרצו דרכים, לרבות דרך הגישה לסנסנה, ואף זאת בלא היתרים ושלא על פי תוכנית תקפה, הוקמה טיילת במגרש 803 ונבנו תשתיות שונות. זאת בניגוד גמור להוראותיהן של התוכניות התקפות R/1 ותמ"מ 4/14. התוכנית מסמנת להריסה רק מספר קטן של מבנים יבילים. עשרות מבנים יבילים, המרוכזים במגרש 502, אינם מסומנים להריסה, למרות שהתוכנית המופקדת מייעדת את המגרש למבני ציבור, ועל אף שהמבנים היבילים שבו משמשים ברובם למגורים. התוכנית המופקדת באה אפוא לבצע לגליזציה של רוב הבנייה הלא-חוקית שבוצעה בסנסנה.

43. לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה (הנחיה 8.11.50 מה-24.1.2001) וחוזר מנכ"ל משרד הפנים (חוזר מס' 1/04 מה-8.1.2004), בבואם לדון בתוכנית תכנון שנועדה להכשיר בנייה



בלתי-חוקית, על מוסדות התכנון לתת משקל ראוי לעניין הציבורי שבהרתעה נגד עבריינות בנייה. כדברי מנכ"ל משרד הפנים, "מוסדות התכנון כולם, ובכללם הוועדה המקומית, חייבים לתת דעתם, בעת שהם דנים בתוכנית המיועדת להכשיר בדיעבד עבירות בנייה, את השיקול של אי עידוד עבריינות ולתת לו את המשקל הראוי במסגרת מכלול שיקוליהם... אישור תיקון או שינוי לתוכנית, בדיעבד, לשם הכשרת עבירות בנייה בוטות, משדר מסר שלילי לציבור ופוגע ביסוד ההרתעה שבאכיפה" (ההדגשה במקור).

44. כמובן, עצם קיומה של בנייה בלתי-חוקית אינו צריך לחסום את שעריהם של מוסדות התכנון. במקום שיש לכך הצדקה תכנונית, מוסדות התכנון רשאים לאשר תוכנית אף אם זו מכשירה בדיעבד בנייה שבוצעה בלי היתרים. מהחלטותיהם של מוסדות תכנון בישראל בעניין תוכניות לגליזציה, ומפסיקת בתי המשפט, עולה כי הפרמטרים שיכריעו בהחלטה כגון זאת הם ארבעת הפרמטרים שלהלן: (1) היקף עבירות הבנייה שבוצעו; (2) טיב עבירות הבנייה ומהותן; (3) זהותו של הגורם שביצע את העבירות; (4) האם העבירות בוצעו על רקע נסיבות יוצאות דופן של מצוקת דיור אישית. ככל שיימצא שהיקף העבירות גדול; שמדובר בסטייה מהותית מייעודי הקרקע בתוכניות התקפות; שמי שביצע את העבירות נהנים מהן אישית; ושמצוקת דיור לא היתה הגורם שהוביל לבנייה הלא-חוקית – כך יגדל המשקל שיתפוס האינטרס הציבורי שבהרתעה נגד עבריינות בנייה במסגרת שיקוליהם של מוסדות התכנון, באופן שיוביל לדחיית התוכנית שבאה להכשיר עבירות בנייה.

45. במקרה דנן מדובר במקרה מובהק של עבריינות בנייה רחבת היקף: הקמת יישוב שלם בלי היתרי בנייה ובלי תוכנית תקפה, כולל מבני מגורים, מבני ציבור, מערכות דרכים ותשתיות. אף בחינת הפרמטר השני מצביעה על עבריינות חמורה: השטח שבו הוקמו המבנים נמצא בחלקו בייעוד חקלאי (לפי תוכנית R/I) ובחלקו בתחומי יער לפי תמ"מ 4/14. למרות זאת, ותוך התעלמות מוחלטת מהוראותיהן של התוכניות התקפות, התושבים ביצעו עבודות בנייה בתחומי יער מוכרז ופרצו בתוכו דרך גישה לא-חוקית.

46. גם בדיקת הפרמטר השלישי מראה כי במקרה זה נדרשים מוסדות התכנון לתת משקל רב במיוחד לאינטרס הציבורי שבמניעת עבריינות בנייה. הבנייה הלא-חוקית התבצעה על ידי תושבי סנסנה עצמם, ולא על ידי חברות קבלניות. אכן, באתר האינטרנט של סנסנה מצוין במפורש כי "המגורים ביישוב הם מגורים זמניים בקרוונים. נכון להיום נמצאות עבודות הקרקע לבניית הקבע בסיומן, ומספר משפחות החלו לבנות את ביתן הפרטי. הבנייה המתבצעת היום הינה בשיטת 'בנה ביתך', אם כי תיתכן התארגנות של מספר משפחות לבנייה משותפת" (ההדגשה נוספה; כניסה לאתר ב-16.3.2009). מבצעי העבירות הם אלה שיפיקו תועלת ישירה מאישור התוכנית המופקדת. זאת בניגוד למשל למקרה אחר (תוכנית 210/8/1 לשכונת מתתיהו מזרח במודיעין עילית), שם החליטה ועדת המשנה להתנגדויות של מת"ע לאשר בדיעבד תוכנית לגליזציה, בהתבסס בעיקר על כך שהנפגעים הראשיים מאי-אישורה יהיו "מספר רב של רוכשי יחידות דיור במתחם הנדון, רובם ככולם תמי לב, אשר התקשרו עם החברות הקבלניות" העברייניות (ועדת המשנה להתנגדויות, פרוטוקול מס' 10/06 מה-3.7.2006). בניגוד למצב במתתיהו מזרח, תושבי סנסנה אינם יכולים להתבסס על טענת תום הלב, מאחר שהם-עצמם ביצעו את עבירות הבנייה רחבות ההיקף.

47. אף בפרמטר הרביעי אין כדי להועיל לתושבי סנסנה. אין מדובר בבנייה שבוצעה בשל מצוקת דיור אישית, שכן כל התושבים שמתגוררים כיום בשטח התוכנית המופקדת באו לשם מיישבים אחרים ומתוך כוונה מוצהרת להקים במקום התנחלות חדשה – תוך התרסה בוטה נגד שלטון החוק ומוסדות התכנון והבנייה.

48. אך למרות זאת, התוכנית המופקדת מסמנת כאמור להריסה רק מבנים ספורים, כולם יבילים. התוכנית אינה דורשת, כתנאי לאישורה, את הריסת הבנייה הלא-חוקית הנרחבת שבוצעה סמוך לגבולותיה, בצד המערבי של הקו הירוק, בשטח המסומן בתמ"מ 4/14 כיער. התוכנית המופקדת אף אינה דורשת, כתנאי לאישורה, את הריסת הדרך הבלתי חוקית (המשכה של דרך 7), שנפרצה מחוץ לקו הכחול של התוכנית, בשטח שנמצא בבעלות פלסטינית פרטית (בתוך אחת המובלעות שבין הקו הכחול של התוכנית המופקדת לבין מכשול ההפרדה). יודגש כי בקטע דרך זה יש תשתיות שונות (מים, חשמל, טלפון) המשרתות את המבנים אשר בתוך הקו הכחול של התוכנית. למותר לציין כי התוכנית המופקדת כלל אינה דורשת את הריסתן של תשתיות אלו ואת החזרת המצב לקדמותו. בנוסף לכך, בצד קטע הדרך האמור יש מגרשים שנמצאים מחוץ לקו הכחול של התוכנית, אך למרות זאת בוצעה בהם הכשרת שטח לבנייה למגורים.

49. ראוי להזכיר בהקשר זה שוב את החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות באשר לתוכנית 210/8/1. באותו מקרה בוצעה בנייה לא-חוקית, בין היתר במובלעות בבעלות פלסטינית פרטית, אשר אינן חלק משטח התוכנית. כתנאי לאישור התוכנית דרשה מת"ע את הריסת כל הבנייה שבוצעה בשטח המובלעות ואת שיקומן על ידי ריבודן באדמה מגוננת.

50. לפנינו אפוא מקרה מובהק של עברייני בנייה שהקימו יישוב שלם תוך רמיסת חוקי התכנון והבנייה, ועתה מבקשים ממוסדות התכנון לאשר בדיעבד תוכנית מתאר מפורטת שתכשיר את רוב עבירות הבנייה שביצעו. **בנסיבות אלו, האינטרס הציבורי שבהרתעה נגד עבריינות בנייה הוא בעל משקל גדול במיוחד, ועליו להוביל לדחיית התוכנית.**

#### התוכנית המופקדת מקצה שטח מופרז לתכנון בעתיד

51. שטחה הכולל של התוכנית המופקדת הוא 543.480 דונם, אשר מהם 267.580 דונם (כ-50 אחוזים) מוגדרים כ"שטח לתכנון בעתיד", אשר התוכנית המופקדת לא קובעת לגביו הוראות בינוי, אף כי היא מביעה את ה"שאיפה" שיוקמו בו כ-370 יחידות דיור.

52. ככלל, הגדרה של קרקע בייעוד של תכנון עתידי נועדה לאפשר גמישות תכנונית במקום שבו צרכיו הפרוגרמטיים של היישוב אינם ידועים באופן ודאי. כך, ביישוב שבו קיים ספק לגבי ההיקף הנדרש של מגרשים למבני ציבור, יש מקום להגדיר שטחים מסוימים בייעוד של תכנון עתידי, כדי למנוע הקמת מבני מגורים בשטחים אלה, אשר תסכל את מימושם לצורכי ציבור, אם הדבר יידרש. לפיכך, היקפם של השטחים המיועדים לתכנון עתידי, ביחס לשטחה הכולל של תוכנית תכנון, צריך להיות מצומצם יחסית ועליו לשקף רציונל תכנוני ברור.

53. לדוגמה, תוכנית המתאר 32/305/02/7 ליישוב החדש כרמית, שהוזכרה לעיל, מגדירה 5.9 אחוזים משטחה כ"שטח לתכנון בעתיד". הוראות התוכנית מתייחסות לשטח זה כאל עתודת קרקע לצורכי ציבור, אם יתברר שלא די בשטחים שהוקצו לכך בתוכנית.

54. במקרה דנן התוכנית המופקדת מקצה למבני ציבור כ-45 דונם, הרבה מעבר להנחיות הפרוגרמטיות של משרד הבינוי והשיכון עבור יישוב של 68 יחידות דיור. **ההגדרה המופרזת בעליל של כמחצית משטח התוכנית המופקדת בייעוד של תכנון בעתיד לא נובעת אפוא מצורך תכנוני אמיתי, אלא מרצון להשתלט על שטח נרחב ככל הניתן, על ידי הכללתו בתוך הקו הכחול של התוכנית המופקדת.**

**פגמים נוספים**

55. לדעתנו די בכל האמור לעיל כדי להוביל לדחיית התוכנית המופקדת. מעל לצורך נצביע גם על פגמים תכנוניים נוספים שנפלו בה.

56. **מתקנים הנדסיים בלי דרכי גישה:** בתשריט התוכנית מסומנים שלושה מתקנים למתקנים הנדסיים (מגרשים 900, 901 ו-902). ואולם, התוכנית לא מסמנת דרכי גישה למגרשים 901 ו-902. אי-סימונן של דרכי גישה למתקנים ההנדסיים יוביל באופן בלתי נמנע לכך שבעת מימוש התוכנית ייפרצו דרכים לא-חוקיות, בלא תכנון מראש, כדי לאפשר גישה למתקנים אלה.

57. **הוראות הבינוי ביחס למגרשים שייעודם מבני ציבור אינן עומדות בדרישות החוק הירדני:** התוכנית המופקדת מסמנת חמישה מגרשים למבני ציבור (מגרשים 500, 501, 502, 503, 504). כאמור, באחד המגרשים (מגרש 502) יש עשרות קרוונים המשמשים ברובם למגורים, אשר התוכנית אינה מסמנת אותם כמבנים להריסה. סעיף 2 בפרק ד' להוראות התוכנית המופקדת כולל הוראות בינוי שונות ביחס למגרשים שייעודם מבני ציבור, אך אינו מגדיר שטח מגרש מזערי בייעוד קרקע זה. התוכנית המופקדת היא תוכנית מתאר מפורטת שעליה חלות הוראות סעיף 23 לחוק הירדני. סעיף 23(5) לחוק הירדני קובע כי תוכנית מתאר מפורטת חייבת לכלול הוראות לגבי "קביעת מיקום הבניינים, קווי הבניין, נסיגת הבניין, הצורה, השטח המזערי של הקרקע ואורך החזית הקדמית" (ההדגשה נוספה). התוכנית המופקדת לא כוללת פרצלציה של המתחמים שייעודם מבני ציבור ואינה כוללת הנחיות לגבי חלוקתם למגרשי משנה, מאחר שכאמור היא לא כוללת הוראות ביחס לשטח מגרש מינימלי ולאורך החזית הקדמית. כך הדבר גם באשר למגרש 600, שייעודו מסחר ומשרדים, אשר גם בתחומי פזורים מבנים יבילים המשמשים למגורים, אשר התוכנית המופקדת לא מסמנת אותם להריסה. בהיבט זה התוכנית המופקדת לא עונה אפוא על דרישות החוק הירדני, ונראה שהדבר נובע מהכוונה לאפשר לגליזציה למבנים היבילים שהוצבו במגרשים 502 ו-600 כדי לאפשר את המשך המגורים בהם – על דרך של שימוש חורג. קביעת הוראות בינוי מפורטות באשר לשטח המינימלי של המגרשים ולאורך החזית המזערי תוביל באופן בלתי נמנע למצב שבו לא יהיה מנוס מהריסת רוב המבנים היבילים שהוקמו באופן בלתי-חוקי במגרשים אלה.

**לאור כל האמור בכתב התנגדות זה אנו סבורים שיש לדחות את התוכנית המופקדת.** בעת הדיון בהתנגדויות, אנו שומרים לעצמנו את הזכות להוסיף טיעונים נוספים, מעבר לאמור לעיל.

בכבוד רב,

אלון כהן-ליפשיץ

ניר שלו