

שלומי זכריה, משרד עריכת דין
Shlomy Zachary, Law Offices

12th David Hachmi St., Tel Aviv-Jaffa, 6777812
Tel: ++972(0)3.5275273
Fax: ++972.153.3.5275274

רח' דוד חכמי 12, תל אביב-יפו, 6777812
טלפון: 03.5275273
פקסימיליה: 153.3.5275274

Shlomy Zachary, Adv.
Lior Zur, Adv.

שלומי זכריה, ע"ד
ליאור צור, ע"ד

07/12/2021

לכבוד:

מועצת התכנון העליונה במנהל האזרחי
וועדת המשנה להתנגדויות
באמצעות פקס': 02-9977356,

ובאמצעות דוא"ל: ShulamitTo@iplan.gov.il / LoraLe@iplan.gov.il

העתק:

אל"ם עאסם חאמד, יועמ"ש איו"ש, באמצעות פקס': 077.4701860 ובאמצעות דוא"ל yoayosh@gmail.com

הנדון: התנגדות לתכנית 131/3/1

מרשיי, ראש מועצת הכפר יאסוף, עבדאללה אחמד עבדאללה עבייה; מר ראדי מחמד חסין עסיאני; מר סאמי חליל מוסטפא איוב; מר מחמוד עבדאלפתאח עבדאלרחמן עבדאלפתח; מר מערוף עיסא עבד אל רחמן חסין; מר נעים עבדאללטיף יוסף עבדאללטיף; מר עמאד מחמוד פלאח עבדאלפתאח; נדאם פואז עבדאללה עבדאל ראזק; מר עצאם עלי מנצור עבדאללה; מר מחמוד אחמד עבדאללה עזאם; מר צבחי רוזק חאדר עבדלרזאק; ארגון "יש דין" – ארגון מתנדבים לזכויות אדם (ע"ר)¹; עמותת במקום – מתכננים למען זכויות בתכנון (ע"ר)²

א. פתח דבר

1. ביום 8.10.2021 נמסר דבר הפקדתה של תכנית 131/3/1 להתנגדויות במסגרת העיתונות.
2. מסמכי התכנית אשר נלוו לה, הועמדו לעיון הציבור רק מספר ימים לאחר מכן, ביום 12.10.2021, ומשכך, מועד הגשת ההתנגדויות אמור להספר ממועד זה, בו ניתנה אפשרות מהותית לעיין במסמכים ולהכין את ההתנגדות.
3. התכנית אושרה להפקדה, בתנאים מסויימים, כמו גם אישור קידומה תלוי בתנאים חיצוניים כגון הכרעה חלוטה בעררים שהוגשו נגד הכרזה על מתחם מקרקעין בשטח כרכוש ממשלתי ועודנו תלוי ועומד.
4. התכנית עצמה קשורה בעבותות להליכים משפטיים שונים: בג"ץ 2297/15 ראש מועצת הכפר יאסוף ואח' נגד שר הביטחון ואח' (להלן: "עתירת המאחז") אשר עסקה בדרישה לאכיפת הדין ביחס לבינוי בלתי חוקי במאחז הבלתי מורשה והעברייני תפוח מערב (ידוע גם בכינויו "טל בנימין"). כמו כן, התכנית עצמה הינה חלק מה-"תכנית" המעוותת והלקויה אשר הוכנה באופן בלתי חוקי במסגרת צו מס' 1812, מרכיבים אשר עודם תלויים ועומדים בפני בית המשפט העליון במסגרת בג"ץ 890/20 עאסיאני ואח' נגד מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית ואח' (להלן: "עתירת הכביש"). במסגרת ההליכים שקדמו לעתירת הכביש, וכן

¹ יש דין הוא ארגון זכויות אדם ישראלי הפועל למען העצמה של הליכי אכיפת חוק על ישראלים שפגעו בפלסטינים בשטחים הכבושים. יש-דין גאה להיות נתמך על-ידי ישויות מדיניות דמוקרטיות זרות. תמיכה זו מהווה חלק עקרי ממקורות המימון של הארגון. יש-דין מתחייב שאף אגורה מכספו לא הגיעה ולא תגיע מכספי הימורים, מגורמים אנטישמיים או מכל מקור אחר שחוקיותו מוטלת בספק.

² בהתאם לחובה שנקבעה בחקיקה שהעבירה הממשלה במסגרת מאבקה לפגיעה בארגונים המבקרים את מדיניותה, עמותת במקום, מבקשת לציין כי היא ארגון שעיקר מקורות המימון שלו היה מתרומות מישויות מדיניות זרות.

במסגרת התשובות של הרשויות לעתירה זו, נטען כי חלק ניכר מהטענות המועלות שם, יש להעלות במסגרת התנגדות שתהיה לתכנית הנוכחית. ככל שיועלו במסגרת התנגדות זו טענות אלה ואחרות, לרבות אלה הנוגעות לדרך הגישה לנקודת היישוב החדשה המוקמת "תפוח מערב", אין לראות בהן כזניחה של טענות אלה או דומות להן כפי שהתקיימו במסגרת תכנית הכביש.

5. לטענת המתנגדים, כפי שיפורט להלן, התכנית מושא התנגדות הנוכחית אינה עומדת בסטנדרטים מינימליים וכל מטרתה והווייתה היא הגשמת מאויים פוליטיים אשר פוגעים בזכויותיהם של תושבי יאסוף ומבקשים להעמיק את האחיזה של הנוכחות הישראלית בשטח על מנת למנוע נוכחות פלסטינית בה. יש להניח ומותר לקוות כי מוסדות תכנון עם יושרה פנימית ומקצועית, לא יתנו יד לתכנית כושלת ובלתי ראויה כפי שהוגשה, לצרכים פוליטיים וכאתן לחבורה של פורעי חוק. בפועל, בכל אלה אשר יפורטו להלן בפרק ד, חוטאת התכנית לדין הבינלאומי, לדין המקומי, לעקרונות תכנון בסיסיים, לחובת שלטון החוק ולאמות מידה מנהליות בסיסיות שמוסדות התכנון חבים בהם כחלק מהרשויות המנהליות הישראליות, הגם שאלה פועלות מחוץ לגבולותיה של מדינת ישראל.

ב. הצגת המתנגדים

6. המתנגד מס' 1, ראש מועצת הכפר יאסוף, הינו מייצג את קהילת תושבי הכפר יאסוף אשר על אדמותיהם מתעתדת התכנית להתמקם, ואף ליצור פרגמנטציה של אדמות הכפר יאסוף, בין אלה אשר מעבר לדרך, ואלה המצויות לפני הדרך. משכך, אנשי הכפר יאסוף אשר הוא מייצג אותם במסגרת התנגדות זו, הינם נפגעים ישירים של ההחלטה להקים את ההתנחלות החדשה ו/או הדרך בחלקות האמורות.

7. המתנגד 11-2 הינם תושבי הכפר יאסוף, אשר להם חלקות חקלאיות בשטח הסמוך למאחז תפוח מערב ו/או לדרך הגישה המחברת בינו ובין ההתנחלות כפר תפוח. המתנגדים עצמם היו ועודם חלק מההליכים המשפטיים הנוגעים הן לעתירת המאחז והן לעתירת הכביש כמפורט לעיל. בנוסף, חלק מהמתנגדים הינם גם העוררים בערר נגד הכרזה על השטח כרכוש ממשלתי, הוא הערר 37/18 ראש מועצת הכפר יאסוף ואח' נגד הממונה על הרכוש הממשלתי ואח'. הערר תלוי ועומד ועל פי עמדות היועצים המשפטיים הרלוונטיים, עד להכרעה בעררים אלה, לא ניתן לקדם כל מהלך ביחס למקרקעין, שכן כל מהלך כאמור בהכרח יוביל לשינוי מצב הקרקע, בין אם באמצעי משפטי כזה או אחר.

8. המתנגד 12 הינו ארגון "יש דין", הינו ארגון מתנדבים לזכויות אדם והוא עמותה רשומה. הארגון פועל למען הגנה על זכויות האדם של הפלסטינים בגדה המערבית הכפופים לשלטון הכיבוש הצבאי הישראלי. הארגון מתעד מקרים שבהם ישראל אינה מיישמת את חובתה על פי עקרונות המשפט הבינלאומי להגן על הפלסטינים, ופועל למען ביצורן של זכויות הקיימות על פי עקרונות אלה.

9. המתנגד 13, ארגון "במקום" – מתכננים למען זכויות התכנון" הינה עמותה רשומה אשר הוקמה בשנת 1999 על ידי מתכננים/ות ואדריכלים/ות, במטרה לחזק את הקשר בין מערכות התכנון לזכויות האדם. העמותה פועלת בכלים מחקרניים ומקצועיים כדי לקדם שוויון זכויות וצדק חברתי בתחומי התכנון, הפיתוח והקצאת משאבי קרקע, ומסייעת לקהילות המצויות בנחיתות מקצועית, כלכלית או אזרחית בכל הנוגע למימוש זכויותיהן בשדה התכנון. 'במקום' מייצגת בעמדתה אינטרס ציבורי למען שקיפות בהליכי התכנון והקצאת משאבים הוגנת ושוויונית בתחומי התכנון והפיתוח.

ג. התכנית

10. שטח התכנית המובאת להתנגדויות הינו 118 דונם. השטח המיועד למגורים (מסוג א', ב' וגי' יחדיו), המונה סה"כ 133 יח"ד, נמוך מ-25 דונם, ושטח הדרכים הכולל של התכנית עומד על 45 דונם. שטחי הציבור עומדים על סדר גודל של 20 דונמים וגודלו של השטח הציבורי הפתוח עומד על סדר גודל זהה של 20 דונמים. בנוסף קיימים שטחי מסחר ותעסוקה (6.7 דונמים) וכן שטח למתקנים הנדסיים (0.8 דונם).
11. בפועל יומר כי שטח המגורים במסגרת התכנית – וייעודה המרכזי של התכנית, כפי שעולה מהדיון בוועדת המשנה להתיישבות מחודש אוקטובר 2020 הוא מגורים – עומד על סדר גודל של 21% משטח התכנית והוא מצומצם באופן דרמטי לשאר הייעודים של התכנית (מחצית מהשטח המיועד לדרכים; שקול לשטח המיועד למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח).
12. מצב זה הינו א-נומאלי ומעיד על בזבוז משמעותי של שטחים, וזאת ברמה אובייקטיבית ומבלי להתייחס כלל להשפעה ולהפרעה של תכנית זו ביחס למרחב ולסביבה.
13. כך, למשל, על פי מדריך להקצאת שטחים לצרכי ציבור, שהוציא מנהל התכנון באוגוסט 2018, השטח הציבורי המינימלי הינו 10 מ"ר לאדם, ואילו בתכנית זו – אשר גם מעבר לגבולותיה השטח הינו פתוח ולא בנוי – היקף בשטחים הציבורים לאדם עומד על סדר גודל כפול פי שלושה! המדובר על תכנון מרווח ומפוזר.
14. המדובר על נקודת יישוב המרוחקת מנקודת היישוב הקרובה אליה, המהווה מעין "יישוב אם" בדמות כפר תפוח, מרחק של כ-1,200 מ"ר.
15. משכך, המדובר בתכנית אשר חותרת תחת עקרונות צמידות הדופן המתחייב באזור, כמו בכל מקום הפועל במסגרת מנהל התכנון ועקרונות תכנוניים בסיסיים (כפי שאלה אף באו לידי ביטוי במסגרת תמ"א 35, אשר אינה חלה באזור אולם על פי החלטת מועצת התכנון העליונה מחודש ינואר 2021, עקרונותיה מקרינים גם על פעולות תכנון באזור). החלטת מועצת התכנון העליונה האמורה תכונה להלן "החלטת עקרון צמוד הדופן".
16. גם החלטת עקרון צמוד הדופן קובעת כי ככלל, יש לפעול בהתאם לחובה התכנונית לתכנן באופן צמוד דופן ולא באופן מבוזר ומרווח, על מנת לקדם את הצפיפות האורבנית. תכנון שאינו צמוד דופן הינו רק חריג, אשר קידומו יאפשר בתנאים מסויימים.
17. אולם מעבר לחובה לעמוד בתנאים האמורים (חובה אשר כפי שנראה להלן, לא קויימה), רשות מנהלית אשר בוחנת חריג, צריכה לתת לו פרשנות מצמצמת, כמו שיש לתת לכל חריג. כפי שנקבע בעבר בשורה של פסקי דין על ידי בית המשפט העליון, **חריגים וסייגים, כבר למדנו, בפרט כאלה הקבועים בדין, יש לפרש על דרך הצמצום ולא באופן רחב ומרחיב**. זאת, על מנת שהחריג לא יבלע את הכלל ומתוך שאיפה לשקיפות בהתנהלות השלטונית (ראו למשל, עע"ס 1786/12 ג'ואלני נ' מדינת ישראל, פסקה 20 לפסק דינה של כב' השופטת ד' ברק-ארז [2013]; וכן ע"א 463/18 קיבוץ חפציבה – קבוצת פועלים להתיישבות שיתופית בע"מ ואח' נגד קרן קיימת לישראל ואח', פסקאות 9 ו-10 לפסק הדין של כב' השופט ע' גרוסקופף, [2019]).

ד. טענות ההתנגדות של המתנגדים

(1) אישור התכנית מהווה שינוי חקיקה ולכן אינו חוקי לפי הדין הבינלאומי

18. השטח עליו משתרעת התכנית, מצוי באדמות שתושבי כפר יאסוף, המצוי בגדה המערבית הנתונה מאז 1967 תחת תפיסה לוחמתית ישראלית טוענים לבעלות ביחס אליהם.

19. אמנת האג בדבר המנהגים והדינים במלחמה ביבשה והתקנות הנלוות אליה משנת 1907, המהווים חלק מהמשפט הבינלאומי המינהגי שחל על רשויות ישראליות ועל ישראלים הפועלים בגדה המערבית, אוסרת בתקנה 43 על המעצמה הכובשת לבצע שינויים בחקיקה הקיימת באזור טרם כיבושו למעט בשני מקרים: האחד, כאשר שינויי החקיקה נדרשים לצרכים ביטחוניים צבאיים מובהקים; והשני, כאשר השינוי בחקיקה נדרש כדי לענות על הצרכים האזרחיים של האוכלוסיה המקומית המוגנת (ר' למשל בג"ץ 68/81 באסיל אבו עיטה ואח' נ' מפקד אזור יהודה ושומרון ואח'; בג"ץ 393/82 ג'מעייט אסכאן נ' מפקד כוחות צה"ל באיו"ש).

20. על פי הפסיקה, תכניות הן בגדר חיקוק (ר' למשל: ע"א 3213/97 יחזקאל נקר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה; ע"א 10213/03 מרחבי השרון בע"מ ואח' נ' דוד מייזליק ואח').

21. לפיכך, תכניות המתאר הגליליות, ובהן תכנית 15/S החלה בשטח זה, הן חלק מהחקיקה הקיימת אותה ירש הממשל הצבאי הישראלי בעת כיבוש הגדה המערבית ב-1967.

22. התכנית שבנדון לא נועדה לשרת את האוכלוסייה הפלסטינית המוגנת, וזאת בין היתר לאור מקום המצאה והגורמים הפועלים למען קידומה. תכנית זו נועדה לצורך הקמתה של התנחלות חדשה, מבני מגורים עבור תושבי ישראלים בלבד.

(2) התכנית נועדה להקים נקודת יישוב חדשה ועצמאית

23. בניגוד לאופן המוצהר על ידי מגיש התכנית במסגרתה ובמסגרת ההליכים השונים, התכנית לא מציגה שכונה שמתפקדת כהרחבה של של כפר תפוח אלא ישוב חדש לגמרי, וזאת במספר הבטים.

24. ראשית, הקשר הפיזי של הבינוי החדש לכפר תפוח - המרחק בין כפר תפוח ל"שכונה" החדשה הוא כ-1,200 מ', בכביש יחיד. לא מדובר בשכונה הנבנית כהרחבה קוהרנטית ליישוב קיים, היא אינה צמודה אליו ואין כמעט קשר פיזי ביניהם, למעט אותה דרך ארוכה ובודדת. סוג תכנון זה מאפיין ישובים חדשים סמוכים, ולא שתי שכונות באותו היישוב.

25. לדוגמה, ניתן להסתכל על הישוב כרמי יוסף, המונה כ-1,700 תושבים. במרחק של כ-1.3 ק"מ ממנו ממוקם הישוב בקוע, המונה כ-790 תושבים. שני ישובים אלה קטנים באופן יחסי, מוקפים אדמות, ובנויים בצורה מסוגרת, מוקפים באדמות. בהתאמה לצורת הבינוי ולמרחק ביניהם - אלה הם שני ישובים נפרדים לחלוטין, ולא היה ניתן לצפות שיהיו תחת ההגדרה של ישוב אחד:



26. קשר דומה ניתן לראות בין היישוב בני ציון ליישוב חרוצים, המונים כ-1350 ו-850 תושבים בהתאמה. המרחק ביניהם הוא כ-1.2 ק"מ, וחרוצים לא נבנה כשכונה של בני ציון אלא כישוב חדש ועצמאי.



27. שנית, ואף בהקשר התוכני לכפר תפוח - גם מבחינת השירותים, התעסוקה ומבני הציבור, הקשר של התכנית החדשה לכפר תפוח כמעט ולא קיים. בתכנית מוצע כי 23.2 אחוזים משטח התכנית, כמעט רבע ממנה, יוקדש למבני ציבור ותעסוקה. ניתן לראות כי אין בכוונת המתכנן לתת לתושבים החדשים

להסתמך על השירותים בכפר תפוח, כפי שהיה ניתן לצפות בתכנית המשמשת כהרחבה ליישוב קיים. יבנו להם שירותים ציבוריים ותעסוקתיים חדשים והם צפויים לתפקד כיישוב חדש ועצמאי, עם זיקה ליישוב הישן הנמצא במרחק נסיעה משם. אורך הדרך בין תפוח מערב ובין כפר תפוח, המגיע כדי 1,200 מטרים, והיקף גדול יותר אם מחשבים את הגעת התושבים מהשטח המבונה של תפוח מערב למוסדות הציבור הקיימים בכפר תפוח מגלים כי למעשה אין ולא יכולה להיות זיקה בין השניים, ומשכך יש נדבך כל כך גדול של שטחי ציבור במסגרת התכנית החדשה שהוכנה עבור תפוח מערב.

28. על פי ניתוח של הפרוגרמה ושל אופי ומיקום הבינוי החדש, אין צל של ספק שכוונת המתכנן היתה להקים יישוב חדש, עצמאי ומסוגר, ולא שכונה המשכית ליישוב קיים, המתבססת על תשתיותיו.

29. יוער, כי אחד מתנאי הסף כלל לבחון את החריגים לעקרון תכנון צמוד הדופן על פי החלטת עקרון צמוד הדופן של מועצת התכנון העליונה מחודש ינואר 2021, הוא קיומה של זיקה ונגישות סבירה למערכות שירותים ציבוריים כגון חינוך וכיו"ב. במקרה של התכנית האמורה, עולה בבירור כי השירותים הציבוריים ומוסדות הציבור המוקמים בתחום התכנית 131/3/1 נועדו לצרכי נקודת היישוב החדשה, וכי בפועל אין ולא תהיה כל זיקה או קשר בין שני היישובים, אשר יתופעלו כיחידות עצמאיות (כפי שגם כיום אלה פועלים במסגרת נפרדת של שתי אגודות שיתופיות נפרדות).

30. 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" (עו"ד טליה ששון, חוות דעת (ביניים) בנושא מאחזים בלתי-מורשים, 2005, עמ' 69-68, 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).

(3) אופי התכנון בנקודת היישוב החדשה של תפוח מערב/ טל בנימין - נוגד ומבטל ערכים תכנוניים וסטנדרטים סביבתיים מינימליים

31. בחינה של התכנית הנדונה, מלמדת על תכנון שנוגד ומבטל ערכים תכנוניים וסביבתיים המוסכמים בקרב קהילת המתכננים. התשתיות ליישוב החדש בזבזניות, הן יבקעו ויפצעו את הסביבה, ובקצהן תוקם התנחלות שאינה צפופה, אינה נגישה ואינה עולה בקנה אחד עם תכנון שמכבד את סביבתו ואת תושביו.

32. בפועל המדובר בתכנון אנטי-עירוני שמעודד יוממות: המגורים המרוכזים סביב כבישים ומרוחקים מאיזור התעסוקה. על פי התכנון הזה, נראה כי על התושבים ביישוב החדש להיכנס מדי יום לרכב ולנסוע בכביש המוביל אל איזור התעסוקה החדש או אל איזורי התעסוקה שמחוץ ליישוב. בנוסף, מרבית מהשטחים למגורים בצידה המערבי של התכנית אינם קרובים כלל גם לשטח למבני ציבור, מה שמחייב גם אותם להתנייד ברכב עבור מרבית צרכיהם, כולל גני ילדים ובתי ספר.

33. מעבר לכך, המדובר בתכנון אנטי-עירוני בצפיפות נמוכה.

34. התכנית מציעה 133 יחידות חדשות, כך שהצפיפות ברטו המתקבלת היא 0.8 יח"ד לדונם.

35. באוגוסט 2019 הוציא מינהל התכנון "תיקון הוראות תמ"א 35 בנושא צפיפות המגורים ומרחב המגורים העירוני והכפרי" שטען כי גם בישובים קטנים שאינם צמודים לערים, הצפיפות לדונם צריכה להיות 1.5-4 יח"ד לדונם. בצפיפות נמוכה כזו גם לא ניתן לטעון כי התכנון נועד לתת מענה לדרישה מיידית ודחופה בכמות גדולה של יחידות דיור להרחבת כפר תפוח.

1.5 - 4 יח"ד לד'	דגם 6 א' צפי אוכלוסייה של 5,000 ומטה טמרה, סנאן, קיבוצים ומושבים שאינם צמודים לעיר.
------------------	---

מתוך "תיקון הוראות תמ"א 35 בנושא צפיפות המגורים ומרחב המגורים העירוני והכפרי"

36. סך השטחים המיועדים למגורים בתכנית הוא כ-25 דונם, שהם כ-21 אחוזים מכלל השטחים של התכנית. מתוך השטחים הללו, כרבע מהם מוקדשים לבנייה של מגורים חד ודו משפחתיים, שהם מגורים המבזבזים שטח וצורכים תשתיות רבות לשימוש של מספר מועט של תושבים.

37. מעל ממחצית משטחי המגורים מוקדשים לבנייה של בניינים בני 3-4 קומות, שגם הם מבנים קטנים שאינם נחשבים בנייה צפופה, במיוחד לאור העובדה שעל פי הוראות התכנית, אחת הקומות (הגג או הקרקע) תיועד לבניית דירות דופלקס, שהן דירות דו קומתיות גדולות שלמעשה מקטינות עוד יותר את כמות יח"ד הפוטנציאליות בתוך בניינים קטנים אלה.

38. ארבעה מגרשים בלבד, שהם שישיית מהשטחים המיועדים למגורים יוקדשו למבנים בני 6 קומות.

39. תכנון אנטי-סביבתי שמימושו יחייב פריסת תשתיות חדשות והרס הסביבה: ההתנחלות החדשה תחייב פריסת תשתיות: כביש ארוך ורחב, תשתיות ביוב, חשמל ומים, פינוי פסולת וסילוק שפכים. הפגיעה הסביבתית הקשה הזו תשמש כ-133 יחידות דיור חדשות בנות כ-692 תושבים.

40. יוער, כי בעבר דחו מוסדות התכנון באזור תכניות בטענה שהן אנטי עירוניות, שאינן צמודות דופן ושאינן להן הצדקה תכנונית. מצורפת דוגמה מהחלטת הועדה כנגד תוכנית מתאר למקבץ סוסיא נדון (נואגיעה), יוש' / 12 245 / 1703, פרוטוקול ישיבה מספר 2013011 מתאריך 19.5.2013:

לאור כל השיקולים אשר הוצגו במהלך הדיון, הן הפתוח והן הפנימי, מחליטה הוועדה לאחר ששקלה את כל השיקולים הצריכים לעניין, כי אין לתכנית אשר הוצגה בפנינו הצדקה תכנונית. התכנית לא עומדת על רגליה באופן עצמאי ועומדת בניגוד לסטנדרטים התכנוניים, בין השאר של תכנון צמוד דופן ושל ריקמה עירונית הנושאת את עצמה. לפיכך, התכנית נדחית.

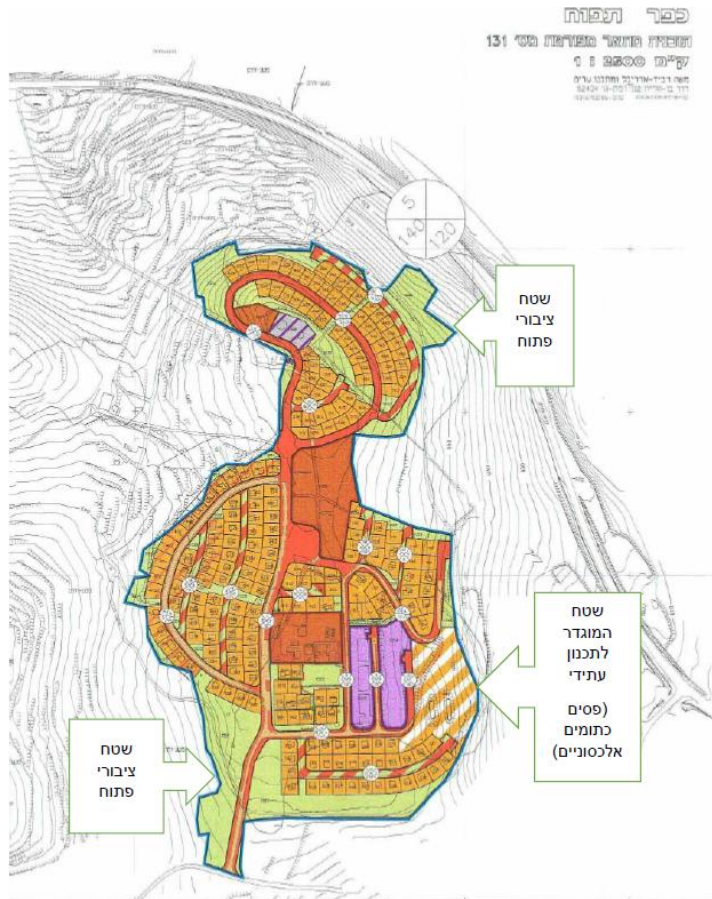
41. אך הגיוני הוא שוועדת המשנה להתנגדויות תגבש קו אחיד ביחס לתכניות שאינן צמודות דופן.

42. תכנון לא עירוני - התכנון המוצע הוא לא עירוני, לא צפוף ובזבזני בתשתיות. אין כל הצדקה תכנונית להתפרס על שטח כלכך נרחב ולתכנן בצורה פרברית המחייבת שימוש יומיומי ברכב, על אחת כמה וכמה כשגם אין צורך פרוגרמטי. הסיבה היחידה להשתלטות אגרסיבית כזו על המרחב היא רק פוליטית, כפי שהוצהר לא אחת על ידי נציגי כפר תפוח, המועצה האזורית שומרון ושאר גורמים מקרב המנהל האזרחי ורשויות האזור.

(4) העדר צורך אמיתי בהרחבת הבינוי עבור כפר תפוח וזאת בשל מצאי אפשרויות הבנייה הקיימות

בהתנחלות כפר תפוח

43. עיון בתכניות הקיימות ובמפות התכנוניות הנוגעות לכפר תפוח מעלה כי נכון להיום, קיימת אפשרות רחבה למיצוי כושר הבינוי בתוך כפר תפוח עצמה, ואין כל הצדקה תכנונית להרחיק ולהרחיב את תפוח מערב.
44. על פי תכנית 131 אשר אושרה בשנת 1998, ניתן לקדם תכניות של 254 יח"ד. ישנו אזור מגורים א' בשטח של 97.5 דונמים, ואזור מגורים או איזור להשלמה בשטח של 14.5 דונם וכן אזור לבנייה לעתיד בשטח של 14.7 דונם.
45. המגמה התכנונית כיום הינה של תכנון שטחים קיימים והגדלת הצפיפות. כך, תכנית 131/4 החלה על שטח של 12 דונם מגדילה את מספר היח"ד מ-13 יימות ל-26 יח"ד (המדובר ביח"ד שבנייתן הושלמה בשנת 2019).
46. עם זאת, כבר כעת ניתן לציין כי במסגרת תכנית 131 ישנם 33 מגרשים אשר טרם הוחל בבניה בהם, ואין כל מניעה או קושי להחיל עליהם את הוראות תכנית 131/4 כך שייבנו במתחם זה 66 יח"ד, היקף של 26% ממספר היח"ד הקיימות כיום בכפר תפוח.
47. הוא הדין ביחס לתכנית 131/5 אשר הפכה בשטחה מגרשים של יח"ד 1 למגרשים של 2 יח"ד כך שניתן לבנות בתחומן 12 יח"ד.
48. תכנית 131/6 אשר הוגשה בשנת 2016, מציעה הגדלה של הצפיפות כך שיתווספו ל-17 היח"ד המאושרות עוד 31 יח"ד. נעיר, כי על פי הפרוגרמה שהוגשה יחד עם התכנית כפי שהופקדה להתנגדויות סך הכל של תכנית 131/6 במכתונהת החדשה מיועדת ל-136 יח"ד, 56% יותר מהיחידות החוקיות הקיימות כיום בכפר תפוח (240).
49. מכאן עולה כי קיימת מגמה ברורה של שינוי וציפוף של הבנייה בכפר תפוח על ידי שינויים נקודתיים במקומות שטרם נבנו או שיכולים לקבל עליהם עוד יחידות דיור ולייצר ציפוף. שכן הגידול במספר התושבים אינו מחייב שמירה על צפיפויות כפריות שכן כפר תפוח הופכת להיות ישוב סמי אורבני ומשכך, יש צורך לשנות את הצפיפויות שנקבעו בתכנית שאושרה לפני 22 שנה עת תוכנן במקום ישוב כפרי.
50. לפיכך, אי אפשר לקבל את רציונאל התכנית מושא ההתנגדות עם התיאור של מצוקת הדיור בכפר תפוח על פי הפרוגרמה ומסמכי הרקע לתכנית שכן התכנית שבנידון מציעה צפיפות נמוכה ביותר ביחס של כמעט יחידה אחת לדונם (שטח של 118 דונם עבור 133 יחידות). בנוסף התכנית שבנידון סותרת כיווני תכנון הבאים לידי ביטוי בתכניות שונות ובכלל זה בתכנית 131/6 השואפת לצופף שטחים בנויים קיימים כמעט פי 3 מהמצב הקיים.
51. הן בתכנית של כפר תפוח והן בשטחי השיפוט של היישוב כפי שהם מופיעים בצו האלוף ישנן מספר אפשרויות אשר יכולות לתת מענה לגידול הצפוי מבלי להקים יישוב חדש במסווה של שכונה המתיימרת להכשיר בדיעבד מבנים בלתי חוקיים שנבנו על ידי פורעי חוק שהפכו להיות קובעי מדיניות ובעלי השפעה מכרעת על מדיניות התכנון של לשכת התכנון במנהל האזרחי ובממשלת ישראל.
52. האפשרויות הנוספות שלא נבחנו כלל על ידי לשכת התכנון הן בנייה בשטח לתכנון בעתיד בו יש שטח של 14.7 דונם אשר משמש כיום למבנים יבילים שהונחו במקום ללא היתר. לא נראה שנעשה כל ניסיון ממשי לקחת בחשבון את האיזור לתכנון עתידי ולהשתמש בו עבור יחידות הדיור הנדרשות. כמובן שמן הראוי לייצר בנייה רוויה באיזור זה ואם הביקוש הוא כל כך גדול כפי שמתואר בחוות הדעת והפרוגרמות אזי גם בנייה של מבנים בני חמש קומות שבכל אחד מהם עשר דירות יכולים להוות מענה ממשי לצורך הקיים.



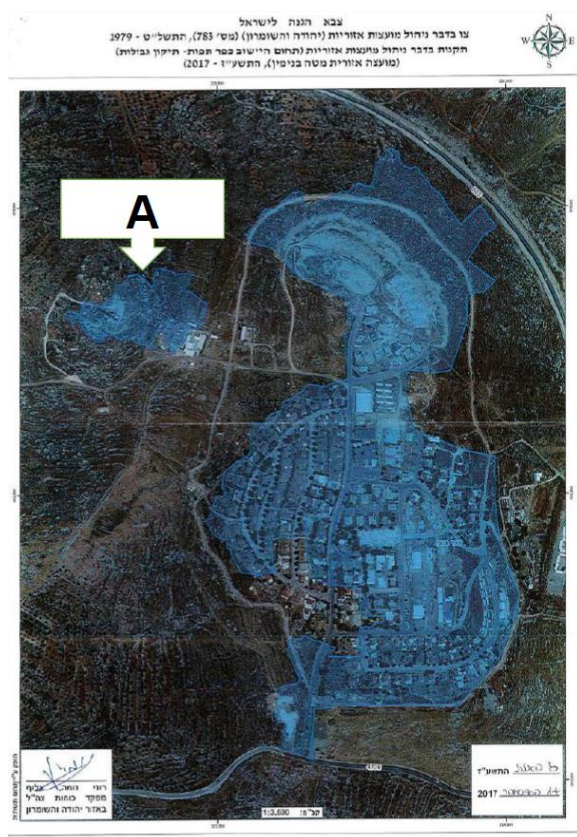
53. מעבר לכך, כאשר הפרוגרמה שצורפה למסמכי ההתנגדות מתייחסת לגריעה בשטחים מסויימים המצויים בתחום שטחי התכנית, נטען על ידי מגישי הפרוגרמה, בעמ' 9-8 בעודם סוקרים את שטחי כפר תפוח, כי נגרעו מספר דונמים בשל תיקוני צוות קו כחול: כך, נטען ביחס לצד המערבי, כי נגרע מחצית ממגרש 1016 בתכנית מס' 131; כך נטען כי בדרום היישוב בשצ"פ 1017 נגרע דונם אחד בשל תיקוני צוות קו כחול; קיימות עוד טענות כלליות אשר אינן ממוקדות.

54. בכל הכבוד הראוי, לא ניתן לקבל כל התייחסות לטענות אלה בדבר הקו הכחול, וזאת ממספר טעמים: (א) **ראשית**, לא הוצגה כל מפה הכוללת את התיקונים של הקו הכחול, במסגרת הפרוגרמה. רשויות האזור גם מעולם לא טרחו לפרסם מפה של תיקונים אלה, ככל שבוצעו ומי יודע מתי בוצעו כלל. על כן, הנתונים הנטענים, ללא כל ביסוס עובדתי הנלווה לפרוגרמה, ומבלי שניתן כלל פומביות לטענות אלה (למיטב בדיקת העותרים לא בוצעו כל עדכונים בתכניות הקיימות, וממילא על פי נתוני משרד התכנון התכנית המופיעה הינה זו משנת 1998);

(ב) **שנית**, תיקוני צוות קו כחול לא אחת גורעים שטחים שהתגלה כי אינם ראויים להיות מוכרזים כרכוש ממשלתי, אולם לצד זאת מוסיפים שטחים שלשיטת המשיבים הצדיקו את צירופם להכרזות הקודמות. ביקורת רבה נמתחה על שיטת עקלתון בלתי חוקית זו שנחשפה, אגב אורחא, במהלך התנגדות לתכנית שהוכנה עבור ההתנחלות עלי, ואף בית המשפט העליון מתח ביקורת על התנהלות זו (ראו בג"ץ 7986/14 במקום ואח' נ' ראש המנהל האזרחי ואח' [2021]); ללא כל תיאור מלא של השטח בתצורתו המתוקנת, לא ניתן כלל לקיים דיון אודות אותם שטחים כפי שהפרוגרמה מבקשת לקבוע. דיון כאמור, ללא שמונחת בפני המתנגדים תמונת המצב המלאה, הינו לקוי, חסר, וכזו אשר מוביל לביסוס החלטה ללא כל תשתית משפטית מלאה וגלויה, ומשכך עושיה ליהות בטלה. בכל מקרה, ומבלי לגרוע מטענות אפשריות של המתנגדים או תושבים אחרים כנגד אותן החלטות הנוגעות לצוות קו כחול, ברי כי כל טענה במישור זה, ללא הצגת מלוא התוצרים האמורים, אינה יכולה לעמוד

ואינה יכולה לבסס את הטענות המופיעות בפרוגרמה.

55. בנוסף בסמיכות גבוהה יותר מאשר המאחז תפוח מערב/ טל בנימין, ישנו שטח של כ- 20 דונם הנמצא במרחק של כ- 260 מטר, אמנם גם הוא אינו צמוד דופן אך הוא בהחלט נמצא בסמיכות גבוהה יותר מאשר היישוב החדש טל בנימין וניתן להשתמש גם בו בכדי לבנות יחידות דיור בצפיפות גבוהה כך שצפיפות של 10 יחידות לדונם יכולה לייצר פוטנציאל של 150 יחידות דיור. הכוונה לשטח המסומן להלן תחת הסימון A:



56. לפיכך בשני האיזורים הנמצאים אחד בתחום התכנית כאיזור לתכנון בעתיד והשטח בתחום השיפוט שנמצא בסמיכות מסוימת לשטח הבנוי של ההתנחלות ניתן גם יחד לבנות 200 יחידות דיור בבנייה רוויה, פי 1.5 ממספר היחידות שמציעה התכנית שבנידון.
57. אם בכל זאת חשקה נפשם של תושבים חדשים מכל תפוצות העולם בבתים צמודי קרקע, אזי הם יכולים למצוא לעצמם במרחב, קרוב מאד לכפר תפוח, מספר רב של אפשרויות של יישובים בהם אין כלל מימוש של התכניות המאושרות וישנן אפשרויות לבנות או לרכוש מבנים צמודי קרקע כמו למשל ההתנחלות מגדלים, ההתנחלות רחלים ועוד.
58. על פי המתואר בפרוגרמה, בשטחים אלה עתידים לקום מוסדות ציבור אזוריים ועל אזוריים, כלומר לא כאלה הנדרשים באופן ישיר עבור כפר תפוח, אלא במובן האזורי.
59. ככל שאכן קיימת מצוקת דיור או חוסר בשטחים, מן הראוי לאתר מקומות חלופיים למוסדות ציבור אלה, ובשטחים המיועדים לאותם מוסדות על אזורים, ניתן בנקל לקדם אותם לצרכי מגורים (וממילא על פי התכניות אלה מיועדים לבינוי ולא לצרכים של שטחים פתוחים).
60. יוער, כי על פי הפרוגרמה עצמה כפי שהוגשה (עמ' 10-11), מבלי לטעת מסמרות בנכוונתה, שטחי אותם מוסדות ציבור אזוריים ועל אזוריים, במסגרת תכניות בתוך שטח השיפוט הנוכחי של כפר תפוח, גדול יותר מהשטח המיועד למגורים על פי התכנית מושא ההתנגדות, ועומד על סך של 22.2 דונם:

מס' מגרש	ייעוד מגרש	אזורי/ על אזורי	גודל מגרש	מס' תב"ע
1002	בית ספר אזורי לגוש קדמא	אזורי	8.7 דונם	131
901	בית ספר על יסודי	אזורי	8.8 דונם	131/6
903	מדרשת דניאל	על אזורי	4.7 דונם	131/6

61. עוד נזכיר, כי ביחס למוסד הציבור בדמות ישיבת ההסדר (שלוחה של ישיבת אלון מורה), אשר מוגדרת גם היא כמוסד על-אזורי, ואמורה לשכון בשטח המסומן תחת הסימון A, על פי מסמכי התכנית, גודל המגרש עומד על 10.639 דונם,³ דבר המעמיד את סך שטחי הציבור האזוריים והעל אזוריים, על היקף כולל של כ-33 דונם, 150% יותר מכלל השטח המיועד למגורים במסגרת תכנית 131/3/1!!!
62. משכך, לאור האמור לעיל, אין כל בעיה של מצאי קרקע להרחבת הבינוי בתוך כפר תפוח ואין כל הצדקה להענות לחריג של עיקרון תכנון צמוד דופן.
63. על ידי הסטת אותם מוסדות ציבור אזוריים ועל-אזוריים למקומות אחרים בהם אין קיימת טענה כזו או אחרת למגבלת מקרקעין, ניתן למצוא די והותר דוגמים לצורך בנייה מצופפת למגורים, וזאת תחת התפרשות כאמור לשטח עצום, שרק חלקו הקטן (מאד) משמש בפועל למגורים, וגם זאת בצפיפות מינימלית ברובה של התכנית.

(5) הפרוגרמה שהוכנה ונלוויתה לתכנית אינה יכולה לשמש כלל כבסיס או כפרוגרמה הנדרשת בנסיבות העניין וממילא הנתונים והניתוח המופיעים בה שגויים, חלקיים, מסולפים, ובלתי ישימים

64. תנאי הסף השני הנדרש לצורך עצם הכניסה בבחינת חריגי עקרון התכנון צמוד הדופן בהתאם להחלטת מועצת התכנון העליונה מחודש ינואר 2021, הינו קיומה של פרוגרמה ליישוב, המצדיקה את ההרחבה המבוקשת.
65. חישובים ותחשיבים שונים, עשויים ליפול תמיד, למניפולציות. אולם במקרה דנן ניכר כי אפילו המונח מניפולציה נפל קרבן למניפולציה. כמות הפגמים המופיעים באותה פרוגרמה, מובילים מניה וביה לפסילתה, ולהעדר אפשרות להשען עליה לא כהצדקה לתכנית, ובוודאי שלא כהצדקה לחריגה מעקרון צמוד הדופן, וזאת ממספר טעמים מצטברים, וחלופיים, הכל לפי ההקשר והעניין.
- (I) על הפגמים המתודולוגיים הרבים הפוסלים את הפרוגרמה ככזו היכולה לשמש כבסיס להחלטה

כלשהיא

66. **ראשית**, לא ברור מי ערך, הכין וכתב את הפרוגרמה האמורה. בעמוד השער נכתב כי היא נערכה בשיתופם של גורמים שונים, אולם לא ברור מה הייתה מידת השיתוף של כל אחד ואחד מגורמים אלה; מי ערך את המסמך האמור; מה השכלתו; מהיכן הנתונים המופיעים במסמך האמור; מה הייתה התרומה ככל שהייתה לכל אחד.
67. **שנית**, חלק ניכר מאותם משתתפים הינם גורמים בעלי אינטרס ועניין – כך, צוות התכנון של הפרוייקט (כאשר לא ברור מיהו אותו צוות תכנון), הינו בעל עניין ישיר לקידומו; כך, מזכירות היישוב, הינה גורם אשר דוחף מזה מספר עשורים להקמת המאחז והתפשטות בשטח; כך, תנועת ההתיישבות "אמנה" אשר אמונה בעצמה או באמצעות חברת הבת שלה, בנייני בר-אמנה, נודעת בעיקר בשל מעורבותה בבנייה בלתי

³ הפרוגרמה שהוכנה עבור התכנית, עשירה בנתונים סותרים: כך, גודל המגרש המתואר על פי עמ' 11 לפרוגרמה עומד על 7.9 דונם, בעוד שבמסגרת התכנית הוא בסדר גודל של 10.639 דונם; על פי עמ' 10 לפרוגרמה, המגרש 2401 מצוי כלל בתכנית 131/6.

חוקית, לאורכה ורוחבה של הגדה המערבית, והכל מטעמים אידאולוגיים של העומדים בראשה והמפעילים אותה, חלקם עבריינים מורשעים.

68. הדבר בולט במיוחד לנוכח הנטען בפרוגרמה, ביחס למכתבה של עו"ד נורית ממליה, מטעם "אמנה", אשר מבקש ביחס למקבץ שספק אם נכון וספק אם מייצג, לטעון לעלייה חדה במחירי הדיור בכפר תפוח. זאת נעשה ללא כל ממד השוואתי לעליית מחירים באזור בכלל, בתחומי מדינת ישראל או ביחס לשאר פרמטרים נדרשים, ולא ניתן לראות בנתונים אלה, אשר נערכו על ידי גורם בעל עניין כפול (הן כנציגת גוף בעל אינטרסים כלכליים כגון "אמנה" המעוניינת לבנות מספר רב של יח"ד ולמכרן במחירים מקסימליים, והן כתושבת כפר תפוח, וכפי הנראה בעלת נכס במקום, ומשכך בעלת אינטרס אישי מובהק בתיאור מחירי הנכסים באזור). ניגוד העניינים בהקשר האמור זועק לשמיים. בבחינת למעלה מן הצורך, אין למתנגדים אלא להפנות דווקא למודעת פרסומת של "אמנה" עצמה, ביחס למבנה בן 122 מ"ר בכפר תפוח, אשר פורסמה לפני מספר שבועות, והמחיר של יח"ד דיור חדשה, נמוך באופן משמעותי מזה הנקב על ידי עו"ד ממליה בנספח 13 בעמ' 26 לפרוגרמה –

פר תפוח
אמנה בתי

חייגו 072-3926567

נותרו 4 יחידות

בתיים דו משפחתיים
122 מ"ר עם נינה
החל מ- 1,009,500 ₪

הבטיחו מקומכם בפרוייקט עוד היום
חייגו 072-3926567 או מלאו פרטים

שם מלא:
טלפון:

שליחה <<

היישוב תפוח קולט משפחות צעירות!

תפוח, ישוב קהילתי דתי מתחדש במיקום מנצח
בימים אלו מסתיימת ביישוב תפוח בניה של שכונה חדשה למשפחות צעירות שמחפשות איכות חיים, חיי קהילה,
חינוך איכותי, קרבה למרכז הארץ ונוף מדהים, במחיר חסר תקדים!

69. כך, בעוד שעו"ד ממליה מתייחסת לדירה בגודל של 122 מ"ר ככזו אשר בשנת 2016 עלתה לכאורה 1,040,000 ₪ ואילו לדבריה בשנת 2020 היא עולה 1,320,000 ₪, בפועל עולה כי בשנת 2021, דירה בת 122 מ"ר בכפר תפוח, עולה היום 1,009,500 ₪, 31,500 ₪ פחות מכפי שעלתה בשנת 2016. הדבר רק מלמד על מידת הרצינות שניתן לייחס לפרוגרמה; לעובדת שיתוף הפעולה עם אמנה לצורך הכנתה; ולנתונים המופיעים במכתבה של עו"ד ממליה כפי שהובאו בפרוגרמה (אגב, גם אי הצגת המכתב המלא של עו"ד ממליה, עומד לחובת מנסחי הפרוגרמה, ויכול להיות שעושה עוול לעו"ד ממליה, אשר לנוכח תפקידה ב-"אמנה" וכתושבת כפר תפוח).

70. שלישית, הפרוגרמה עצמה נמנת מלהציג את מקורותיה לנתונים העובדתיים העומדים בבסיסה ביחס לחלק ניכר מהעובדות והנתונים. כך הם הדברים ביחס לאותם שטחים שנטען כי נגרעו במסגרת הקו הכחול; כך הם ביחס לאותה טענה כי משרד הבינוי והשיכון אימץ תכנית "בדבר גוש דן מזרח", אשר

מפנה לדיון בפני וועדת הפנים בה הוצגה משנה פוליטית של מי שעמד באותה עת בראש משרד השיכון. החלטה אופרטיבית של המשרד – מעולם לא הוצגה בפרוגרמה, כי מעולם לא הייתה.

71. רביעית, הפרוגרמה עצמה, בין היתר כפי הנראה כפועל יוצא מהשותפים לחיבורה, נוספת מאוויים אידאולוגיים בדבר הצורך לחיבור אזור גוש דן ומרכז ישראל אל האזור בכלל ואל תא השטח נשוא התכנית בפרט. טענות אלה אינן יכולות לעמוד כחלק מההצדקות לחריגה מעקרון צמידות הדופן.

72. חמישית, הפרוגרמה כוללת בתוכה באופן מובנה גם בינוי בלתי חוקי בדמות מבנים יבילים ושאר תושבי המאחז, כחלק מהנתונים הקיימים והנדרשים לצורך התחשיבים, דבר שלא ניתן לעשותו.

(II) המניפולציות הבולטות לעין בחישובים שנעשו – וכיצד דווקא הנתונים המופיעים בפרוגרמה פועלים נגד טענותיה

73. אולם הבעייה הגדולה ביותר של הפרוגרמה, היא הנתונים המופיעים בה. כך, לא ברור כיצד בעמ' 5 נטען כי בשנת 2005 היו רק 50 בתי אב בכפר תפוח, ואילו על פי הנתונים המוצגים ביחס למספר משקי הבית בשנת 2010, עולה כי קיימים 163 בתי אב. גידול זה, של 225%, נעדר כל הגיון.

74. הדבר בולט לעין כאשר הפרוגרמה ביקשה לנטרל שנים בהם הייתה ירידה באוכלוסיה בכפר תפוח, לא אחת ירידה דרסטית. כך, בין שנת 2012 ל-2013, על פי נתוני הלמ"ס (הגורם האובייקטיבי היחיד בקרב הנתונים הקיימים), נגרעו מכפר תפוח כרבע מתושביו, כמעט כ-300 תושבים. מגמת ירידה זו התאפיינה גם בין השנים 2013-2014. אולם הפלא ופלא – גידול בין שנת 2011 ל-2012 של כ-12% כן נכלל במסגרת החישובים האמורים. חישוב של כלל העשור בין 2010 ל-2020, היה מוביל, בהכרח כי הגידול השנתי עומד על ממוצע של 2.6%, ולא כפי שנטען. נציג את הנתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, אשר הינם נתונים אובייקטיביים ומיטביים בנסיבות האמורות:

אוכלוסייה וגידול טבעי כפר תפוח – נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של מדינת ישראל

שנה	מספר תושבים
2003	522
2004	592
2005	648
2006	721
2007	799
2008	868
2009	916
2010	1,023
2011	1,065
2012	1,207
2013	916
2014	900
2015	970

1,071	2016
1,166	2017
1,238	2018
1,312	2019
1,472	2020

75. אם פוסעים במישור שמרני זה, המשקלל את כלל הנתונים מהעשור הקודם, קצב הגידול הכללי במהלך העשור הקרוב עשוי להוביל לכך כי בשנת 2030 מספר התושבים בכפר תפוח יהיה כ-1900 בלבד, תוספת של 430 בלבד ל-1472 התושבים הקיימים בשנת 2020 בכפר תפוח (על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה). על פי חישוב שמרני של 5.2 נפשות למשפחה, מספר היחיד הנוספים הנדרשים הינו 83 בלבד. על פי חישוב מרחיב המתייחס ל-6 נפשות במשפחה – מספר היחיד הנוספים אשר עשויים להדרש בעוד עשור הינו 72 בלבד!

76. הטיה זו של נתונים ממשיכה, עת הפרוגרמה טוענת, באופן שגוי, כי יש לבצע את חישוב הגידול במספר בתי האב או יחיד ביישוב, וזאת בהתאם לאחוז הגידול במספר הנפשות ביישוב. זאת, בהתעלם מכך שגידול במספר הנפשות נובע משיעור ילודה ומספר ילדים גבוה ומספר נפשות גבוה בכל בית אב.

77. בפועל, אם מחשבים את הגידול במספר האוכלוסיה בין השנים 2010 (אז על פי הלמ"ס מספר תושבי כפר תפוח עמד על 1,023 נפשות), ואילו עשור לאחר מכן, על פי נתוני הלמ"ס, עומד מספר הנפשות על סך של 1,472 נפשות,⁴ 450 נפשות יותר, במהלך 10 שנים (גידול של 44%, באוכלוסיה על פני עשור שנים). על פי כיוון חישוב זה, מספר הנפשות בעוד 10 שנים, בשנת 2030, יעמוד על 2,120, תוספת של 648 נפשות.

78. על פי תחשיבי הנתונים של הפרוגרמה עצמה, הרואה בסך ממוצע הנפשות למשפחה – 6 נפשות, מספר יחידות הדיור הנדרש על פי קצב המתואר על ידי הפרוגרמה עצמה הינו 108 יחיד בלבד (6=108: 648). גם אם תינתן הגדלה של עוד 25% ממספר זה, עדיין מספר היחידות הנדרש לשנת 2030 הינו 133, הוא מספר היחידות המתוכנן על פי תכנית 131/6 (וזאת עוד לפני כל שאר האפשרויות העומדות לצורך קידום בניה בתוך תפוח מערב). בתחשיב אחר, הרואה את מספר הנפשות במשפחה כ- 5.2, עדיין מספר היחיד אשר עשויים להדרש בעוד כעשור הינו כ-125 בלבד.

79. על כן, לא ניתן לראות בפרוגרמה שהוצגה ככזו המעניקה מענה לדרישת הסף המופיעה בהחלטת מועצת התכנון העליונה בדבר חריגה מעקרון צמוד הדופן.

80. ולחלופין, גם אם היה מקום לקבלה – הרי שעל פי נתונים המוצגים על ידי עורכי הפרוגרמה עצמה, אלה מובילים, לפי מספר תחשיבים שונים, לכך שעתודות הדיור הקיימות כיום במסגרת התכניות התקפות או המקודמות (131 + 131/6) מספקות את הצרכים האמורים, וזאת עוד לפני שכלל הוכנסו שאר השטחים הנזכרים לעיל אשר לשיטת המתנגדים יכולים גם הם לספק את צרכי כפר תפוח כעת, בעוד 10 שנים, ואף לאחר מכן.

81. יצוין, כי הטענות בדבר הבעיות המתודולוגיות, המגמתיות המאופיינת בפרוגרמה האמורה, וכל הנטען ביחס למידת הרצינות שיש לייחס לה, חלים הן באשר למישור בחינת הגדלת האוכלוסיה והן במישור ההבטים הקרקעיים והאחרים המופיעים בה, אשר התייחסו אליהם לעיל במסגרת סעיף (4) לנימוקי ההתנגדות.

⁴ נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מופיעים באתר הלמ"ס, לשנת 2020.

(6) ליקויים משמעותיים במרכיבי הדרך המחברת בין כפר תפוח לנקודת היישוב תפוח מערב

82. אחד המרכיבים המהותיים והמרכזיים של התכנית הינו חלק הדרך המחבר בין כפר תפוח ובין נקודת היישוב החדשה, תפוח מערב.
83. המתנגדים העלו טענות רבות נגד תוואי דרך זה עוד במסגרת התנגדותם ל-"תכנית" הדרך כפי שהופיעה במסגרת התכנית המיוחדת שהוכנה על פי צו מס' 1821, אולם טענות מוסדות התכנון אז התעלמו לחלוטין מטענות אלה, וזאת מתוך ראייה של הדרך כפתרון זמני. כאמור, נושא זה עודנו תלוי ועומד בפני בית המשפט העליון במסגרת בג"ץ 890/20 עאסיאני נ' מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית ואח'.
84. הדרך המתוכננת לחבר את שני היישובים באמצעות דרכים מס' 26 ו 31 נעשתה בניגוד להנחיות של משרד התחבורה ויש קושי ממשי להאמין שהיא אושרה על ידי המפקח על התעבורה. למעט פגמים מהותיים אשר מהווים סכנה ממשית למשתמשים בדרך, ישנם כשלים אשר עשויים להוביל לשימוש באדמה של המתנגדים אשר נמצאת מחוץ לתחום התכנית.
85. במספר מקרים, ככל הנראה בשל מגבלות הקשורות לבעלות על הקרקע, רוחב התכנית בדרך מצטמצם באופן משמעותי ונראה שהדרך נגסת על ידי הקו הכחול כך שאין כלל אפשרות לממש את הוראות התכנית ואת רוחב הדרך במספר קטעים. קרוב לוודאי שיש כאן רק מראית עין של צימצום של הדרך ובפועל הדרך תיסלל לכל אורכה תוך התעלמות מהקו הכחול ומהאדמות הפרטיות הנמצאות לאורכו.
86. כמו כן, מאחר ותוואי הדרך נמצא בטופוגרפיה הררית יש צורך לעשות עבודות של מילוי וחפירה משמעותיים. על פי חוות הדעת של מהנדס התנועה מר איתן עמיר, ניתן לראות כי למעשה התכנית לא לקחה כלל בחשבון את הצורך בעבודות עפר משמעותיות אשר דורשות סטייה משמעותית מהקו הכחול. במקרים מסוימים, כך על פי חוות הדעת, ישנו צורך ברוחב של 27 מטרים על מנת לבנות את הכביש כאשר הרוחב בתכנית הוא 16 מטר בלבד. (על כך עוד ראו בחוות הדעת המצ"ב).
87. כמו כן, על פי הוראות פיקוד העורף יש צורך להקמת מרכיבי ביטחון בתחום התכנית וכן נדרש מרחק מינימאלי של 50 מטר ממבני מגורים (סעיף 9 בנוהל הקמת יישובים חדשים של פיקוד העורף: "המרחק המינימאלי של גדר היישוב ממבנה אחרון (בין אם זה מבנה מגורים או מבנה חקלאות) – יהיה 50 מטר").
88. התכנית שבנידון לא עומדת בתנאי זה ולמעט שני מגרשים בלבד לכל היותר, בל המגרשים המיועדים למגורים נמצאים בתחום שהוא פחות מ-50 מטר מהקו הכחול של התכנית כך שלמעשה לא ניתן לעמוד בהוראה זו של פיקוד העורף. ישנם מספר מגרשים אשר נמצאים בסמיכות גבוהה מאד לקו הכחול ועל פי נספח הבינוי המרחק בין המבנים לקו הכחול הוא לכל היותר 4 מטרים של קו הבינוי.
89. מבני הציבור אשר תוכננו בתכנית שבנידון, נמצאים אף הם במרחק הקטן מ-50 מטר ובמיוחד מבני החינוך הנמצאים בשוליים של התכנית צמוד לקו הכחול. כך שלמעשה המרחק בין מבני הציבור לגדר המתוכננת הוא של מטרים ספורים ואין אפשרות ממשית לעמוד בתנאים של פיקוד העורף הנוגע למרחק מינימאלי מגדר הביטחון של היישוב.
90. בשל הסמיכות הגבוהה של המבנים לגבולות התכנית, בחלקים גדולים ממנה אין אפשרות להעביר כפי שנדרש, דרך ביטחון. כך, על פי נספח הבינוי המצוין את מרכיבי הביטחון הכוללים גדר אינדיקטיבית, תאורה ודרך ביטחון, כל צידה המזרחי של התכנית חסר מקום לדרך ביטחון.
91. לצורך התמודדות עם אותה דרך, מקוטעת, בלתי אחידה, בלתי ראויה, מצ"ב להתנגדות זו חוות דעתו של המהנדס איתן עמיר, מהנדס אשר התמחה הן במסגרת השכלתו והן במסגרת נסיונו בן 40 שנים, בסוגיות הנוגעות לכבישים ותנועה. חוות הדעת מצ"ב להתנגדות זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
92. כפי שעולה מחוות הדעת הנ"ל, אשר בחנה את התשריט ונתוני התכנית, וכן את הנתונים הגיאוגרפיים של התוואי המתוכנן, בכל אלה כושלת התכנית ולא רק שאינה עומדת בתנאי תכנון מינימליים, בפועל, היא אף אינה חוקית ובלתי ישימה ובלתי אפשרית:
- (א) המדידות ונתוני התכנון אינם מאפשרים הבנה מלאה של הטופוגרפיה של הקיימת והמתוכננת,

והתכנית נעדרת נספח כבישים ותנועה באיכות ראויה ;

(ב) התוואי האופקי אינו יכול לעמוד במהירות נסיעה מותרת של 50 קמ"ש
(ג) קיימת בעיה של שילוב עקומים עוקבים בתוואי האופקי, ואין מרחק מינימלי של קו ישר במספר נקודות בתוואי הכביש

(ד) כי חסרים נתונים באשר לתוואי האנכי אולם גם על פי הנתונים הקיימים, קיימות קשתות קמורות ברדיוס הקטן מהנדרש, באופן המקטין את מרחב הראות של הנהג

(ה) התוואי האופקי, התוואי האנכי והשילוב ביניהם, משפיע על מרחקי הראות ונוצרת בעיה קריטית של שדה ראיה.

(ו) הדרך כוללת במספר מקומות שינויים בחתך הטיפוסי, באופן שאינו מקובל

(ז) קיימת בעיה של רוחב הכביש ובפרט רוחב המיסעה, לכל אורכו, בפרט לנוכח העובדה כי מיועדים לנסוע בו אוטובוסים ומשאיות. רוחב המיסעה המינימלי הנדרש הינו 7.1 מ' לכל כיוון, לא כולל שוליים ומדרכות, והוא אינו קיים לאורך כל התכנית

(ח) קיימות מספר רב של נקודות שגבול התכנית אמור לכלול גם עבודות עפר, כחלק מתמיכה או חפירות הנדרשות באותם מקטעים, דבר אשר אינו מופיע בתכנית, אולם בפועל מוביל לכך שרוחב הדרך כפי שיהיה בפועל, או שיהיה רחב יותר מהמופיע בתכנית (תוך זליגה והסגת גבול לאדמות פרטיות) או שיהיה צר מדי כדי לאפשר תנועה

93. חוות הדעת קובעת באופן חד משמעי כי אישור התכנית במצבה הנוכחי מהווה סיכון בטיחותי של משתמשי הדרך, וכי התכנית האמורה אינה עומדת בהנחיות הנדרשות על פי משרד התחבורה.

94. עוד נטען בחוות הדעת כי יש לתכנן את תחום העבודות ולהציג את קווי הדיקור על גבי התכנית, כך שאלה יהווה את גבול התכנית.

95. דברים נכוחים אלה מחייבים לשיטת המתנגדים את ביטולה של התכנית, אשר אינה אפשרית כלל וזאת עוד לפני שינויים אפשריים אשר עשויים לקום בעקבות הכרעות וועדת העררים בהכרזה שבוצעה על מנת להכשיר את הכביש.

(7) התעלמות מהפגיעה בזכויות התושבים הפלסטינים המוגנים במסגרת קידום התכנית

96. לשיטת המתנגדים, התכנית החדשה פוגעת באופן אנוש בזכויותיהם, באפשרויות הגישה החופשית שלהם לאדמותיהם, להרחבת הפגיעה והנישול שלהם מהאדמותיהם ולא מספקת כל מענה, אף לא ראשוני לבעיות שעשויות להיווצר כתוצאה מהתכנית האמורה, בעיות המלוות את תושבי כפר יאסוף מזה כשני עשורים, מאז עלה לשטח המאחז תפוח מערב.

97. קצרה היריעה לתאר את מספר הפעולות האלימות, בנפש, ברכוש, בפגיעה בקניין, בזכות לפרנסה, בהגבלות חופש התנועה, ובזכות לכבוד, שנגרמו במהלך השנים על ידי תושבי המאחז תפוח מערב. אורעים כגון הצתת מסגד בכפר יאסוף, גזל של צאן ובהמות משא, השתלטות על אדמות, עקירה ופגיעה בעצים, חסימת דרכים חקלאיות, הכאת חקלאים, איומים, גניבת יבולים – כל אלה היו ועודם נחלת האזור, והכל בשל החלטתם של מספר פורעי חוק להקים את המאחז כראות עיניהם. כעת, מבקשים פרנסיהם של אותם מפרי חוק, לנסוך מהממלכתיות של מוסדות התכנון ו-"להתיישר" עם אותם מקרים בדמות של אישור התכנית האמורה.

(I) חסימת הדרכים החקלאיות ודרכי התעבורה

98. החוק הירדני החל ומחייב את מוסדות התכנון, הסמיך את מוסדות התכנון לאשר חסימה או ביטול של דרכים קיימות, אולם זאת רק בהתמלא תנאים שונים. סעיף 59(2)(ב) לחוק הירדני קובע כי; מועצת

התכנון העליונה וועדות התכנון המחוזיות והמקומיות, לפי העניין, רשאיות להסיט או להעביר דרך קיימת או להכריז על ביטול כל הזכויות הציבוריות בקשר למעבר בדרך זו, החל ממועד הסתתה או סגירתה, ובלבד שוועדות התכנון הנוגעות בדבר ימצאו לפני כן דרכים או מעברים לשימוש, במקום אלה שהוסטו או בוטלו, לשון החוק מדברת על ביטול דרך קיימת ולא רק על ביטול דרך שהותוותה בתכנית תקפה. כלומר, ביטול דרך קיימת – כל דרך, בין אם היא מסומנת בתכנית תקפה ובין אם לאו – יכול להיעשות רק בתנאי שתימצא דרך חלופית שתבטיח את הגישה למקרקעין שנשמכו על תוואי הדרך הקיימת המיועדת להיחסם.

99. התכנית שבנידון מציעה דרך ארוכה אשר עוברת בתוך מרחב חקלאי פעיל ותחבר את ההתנחלות תפוח ליישוב חדש נשוא התכנית שבנידון. על פי הוראות התכנית וכן על פי נספח הבינוי, דרך זו, כמו כל שאר חלקי התכנית תהיה מוקפת בגדר אינדיקטיבית ובתאורה. הקמת דרך ולצידה גדר רציפה משני צדדיה תייצר חסימה משמעותית ותמנע גישה של תושבי הכפר אל אדמותיהם הנמצאות מצפון לדרך המתוכננת. 100. מסמכי התכנית, לרבות נספח הבינוי המנחה, לא מציגים כל דרך גישה חלופית לחלקות החקלאיות הנמצאות מצפון לכביש הגישה המחבר בין כפר תפוח ותפוח מערב ולקו הכחול של התכנית. יתר על כן: מאחר שכאמור הוראות התכנית מחייבות גידור היקפי בגבול התכנית, המשמעות המעשית היא שכל הדרכים אשר הובילו אל החלקות החקלאיות יהיו חסומות לחלוטין על ידי הדרך ומרכיבי הביטחון המקיפים אותה.

101. חסימת הדרך החקלאית כפי שנעשתה על ידי תושבי כפר תפוח והמאחז תפוח מערב בשנת 2010 לערך, הובילו להגשת העתירה בבג"ץ 9512/10 ראש מועצת הכפר יאסוף, עבד אלרחים צאלח מצטפא מצלח ואח' נ' מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית.

102. כעת, מבקשת התכנית המוצעת לקבע את חסימת הגישה ואפשרויות המעבר ביחס לדרך חקלאית שקיימת שנים רבות (המכונה גם "הדרך הלבנה"), ושימשה ציר תנועה ראשי של תושבי הכפר יאסוף אל אדמותיהם. חסימתה של הדרך ברבות השנים, באמצעי פיראטי ובלתי חוקי בדמות הקמת כביש הגישה למאחז, אינה יכולה לשמש צידוק לקיבוע מצב בלתי חוקי זה, אשר עומד בסתירה מלאה להוראות הדין הקיים באזור.

103. לאור כל האמור לעיל, התכנית לא עומדת בדרישות הקבועות בסעיף 59(2)(ב) לחוק הירדני, מאחר שהיא חוסמת דרכים קיימות, מבלי שהיא מציגה דרכים חלופיות שיאפשרו נגישות אל החלקות שהמעבר אליהן נעשה כיום באמצעות דרכים אלה. זאת תוך פגיעה קשה באינטרסים הכלכליים והאחרים של בעלי החלקות המעובדות הללו.

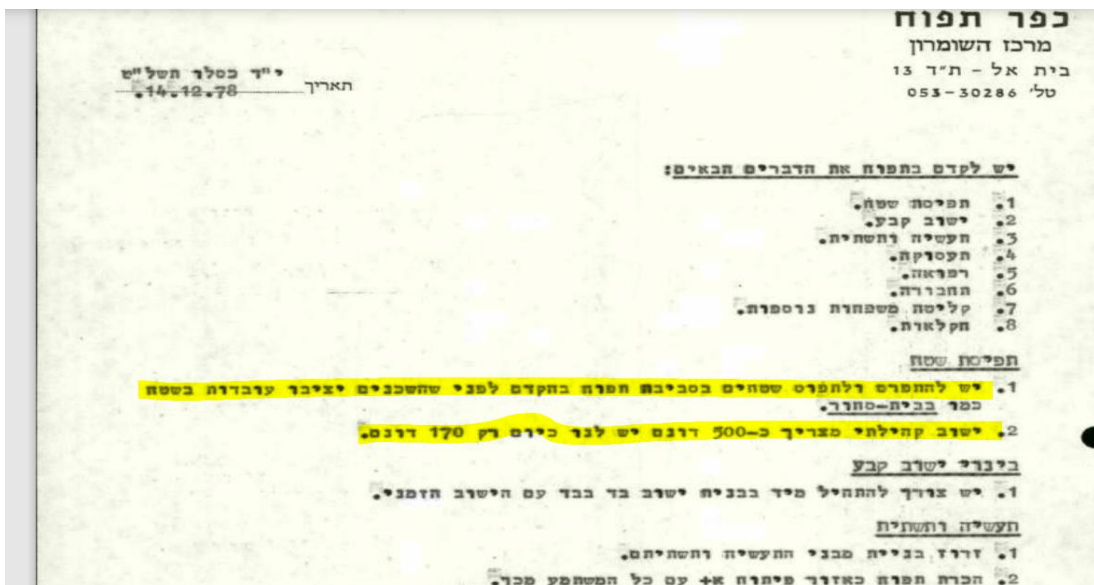
(II) העדר גישה למובלעות ולכיסי אדמה פרטית של תושבים מוגנים בתחום התכנית ובסביבתה

104. התצורה המופרכת של גבול התכנית אשר עוקבת באופן שרירותי לאחר עבודתו של צוות סטאטוס מקרקעין אשר קבע את גבולות התכנית, וכן ההכרזה שבוצעה בשטח בשנת 2018 (וטרם אושרה בשל קיומם של עררים נגדה), מייצרת מובלעת הכלואה בתחום התכנית אך מחוצה לה.

105. למרות שלכאורה אמורה להיות גישה למובלעת מדרום, נדמה שהקווים הכחולים של התכנית נושקים זה לזה כך שלמעשה נותרת מובלעת המוקפת מכל עבריה בגדר ובמרכיבי ביטחון.

106. התכנית אינה מתייחסת כלל למובלעת הזו ולצורך לייצר אליה גישה של בעלי הקרקע. יתרה מזאת, באיזור הצפוני של המובלעת, שדרכו, לכאורה, ישנה גישה למובלעת, הוקם מבנה על אדמות פרטיות, אשר לא נהרס למרות שקיבל כבר צו הריסה בשנת 2003.

107. גם אם היה הדבר בין גדרי הסמכות של המפקד הצבאי, דבר שאנו שוללים מכל וכל, הרי עצם מיקומה של ההתנחלות החדשה, בלב שטח חקלאי בבעלות פלסטינית, יוביל בהכרח לפגיעה באותם בעלי אדמות.
108. האופן בו מופיעה התכנית, והפרגמנטציה של המתחם, יוצר מציאות הפוגעת בהומוגניות השטח, ובאופן וודאי תפריע ותמנע מהחקלאים הפלסטינים כל שימוש בחלקות שבבעלותם. בפועל, התכנית מבקשת לקבוע את מצב מניעת הגישה שקיים במתחם הסמוך למאחז האלים "תפוח מערב", למן שנות הקמתו, הפעם באישור של מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית.
109. מוסד תכנון חייב לשקול את ההשלכות של הקמת הדרך האמורה ולאן היא אמורה להוביל, בתוך שטח חקלאי, ובמיוחד כאשר מקבצי מגורים אלה נושאים על גבם חטורת בדמות הגבלות שונות אשר מגיעות באופן מובנה עם עצם קיומה של התנחלות ישראלית בלב שטח חקלאי פלסטיני.
110. מעבר לכך, לא ברור כיצד התכנית עשויה למנועזליגה לאדמות פרטיות, רכוש פרטי של תושבים מוגנים שליבם של תושבי "תפוח מערב" גם ביחס אליהם, ורשויות אכיפת החוק באזור – בראש ובראשונה מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית – נמנעו ועדיין מנסות לעשות כל שביכולתן על מנת שלא לאכוף פגיעה זו.
111. בפועל, התכנית משרתת שני מרכיבים אידאולוגיים, אשר בינם ובין צורך אמיתי או הבטים תכנוניים אין דבר וחצי דבר. כבר בעת הקמת כפר תפוח, ראו פרנסיו כמטרה עילאית את ההתפרשות בשטח על מנת למנוע, להקשות, לפגוע ולנשל את האוכלוסייה הפלסטינית באזור. במסמך שחובר עוד בשנת 1978, הובהרה המטרה להתפרש על כמה שיותר שטח וכי השטח שהוקצה לפני כ- 43 להתנחלות, לא סיפק אותם:



- 112.
113. המטרה האמיתית של הקמת המאחז תפוח מערב, עוד מקדמת דנא, הייתה השתלטות על שטח ככל שניתן ולכן, מבחינה אסטרטגית, סמי-צבאית, ולכן הוא הוקם במרחק משמעותי מהשטח הבנוי מתוך תקווה לסמן ולכבוש טריטוריה ולייצר השפעה על הסביבה.
114. המרכיב האידאולוגי השני נעוץ בהפרת החוק המופגנית והמתריסה שבוצעה ביחס למאחז במהלך כל שנותיו, ואילו כעת, התושבים של המבנים הבלתי חוקיים, עתידים לזכות בחלק מיחידות המגורים המתעתדות בבנייה, כפי שהוצהר בעבר על ידי רשויות האזור, המועצה האזורית ושאר הגורמים המעורבים בסאגה המביכה של המאחז "תפוח מערב".
115. תושבי המאחז לא בחלו בהקמת מבנים ללא היתר, הם אף הרהיבו עוז ובנו חלק מהמבנים על אדמות

פרטיות ופעלו בהם כבתוך שלהם. אותו דפוס אדנותי נמצא בבסיסה של המחשבה התכנונית שאותה מאמץ, ללא כחל ושרק, מוסד התכנון כאשר הוא נאות לקדם את התכנית שבנידון בניגוד לרציונאל תכנוני וללא כל הצדקה ממשית.

116. בפועל, וכפי שהראנו לעיל, ישנן אפשרויות רבות נוספות להגדיל את מספר יחידות הדיור מבלי בהכרח להתרחב ולבנות במרחק כה רב ובלב אדמות חקלאיות של תושבי הכפר יאסוף. לשכת התכנון אינה יכולה לעצום עין ולהתהדר בכך שעצם כך שתהיה גישה לאדמות ולמובלעות היא טענה מספיקה.

117. ידוע מראש כי לא נשקלו כלל ההשלכות של אישור הדרך ובעקבות כך הקמת התנחלות חדשה בלב אדמות חקלאיות ועל גבי אדמות חקלאיות. לשכת התכנון פתרה סיטואציות כאלה בדיעבד במקומות רבים. אך כעת כאשר היא יודעת את המשמעויות של אישור תכנית פיתוח של התנחלות ישראלית-יהודית בלב מרחב פלסטיני חקלאי עליה להימנע ככל שניתן מיצירת מצבים כאלה ולא ללכת שולל לאחר פורעי חוק אשר דוחקים בה לעקם את חוקי התכנון ואת עקרונות התכנון והמדיניות שהיא מתהדרת בה.

ה. אחר כל אלה

118. אין דרך עדינה לומר את הדברים: אישור וקידום תכנית זו כמוה כהכרה בפשיטת רגל מקצועית, תכנונית של גוף המתקרא מוסד תכנון. לו היתה למובילי מהלכי התכנון יושרה מקצועית הם היו עומדים על רגליהם האחוריות ומונעים את המהלך התמוה, לכל הפחות, הזה של אישור ה-"תכנית" שבנידון. אין הצדקה לאשר תכנית אשר עוקפת את כל הליכי התכנון ומתהדרת בדרך בעלת חשיבות איזורית כאשר היא מובילה משום מקום סטוטורי אל שום מקום סטוטורי אחר – מה היא החשיבות האיזורית? איך ניתן באופן כל כך גס להשתמש בכלי חריג זה אשר נמצא בידיו של המפקד הצבאי למקרים יוצאי דופן בעלי חשיבות איזורית של ממש ולא של גחמה התנחלותית?

119. כפי שפורט בהתנגדות זו, קיימים טעמים רבים אשר מצדיקים את ביטולה של ה-"תכנית" על הסף ולגופה. האופן הנמהר והנחפז שבו היא הוכנה, יחד עם המסגרת המשפטית המבקשת לאפשר 'תכנית' מהסוג האמור, כמו גם אי עמידה של מגישי התכנית בתנאים המינימליים שהצו קבע, אינם מאפשרים את הגשת של התכנית, לא כל שכן אישורה.

120. זאת, מעבר לשלל הטענות כי בפועל למפקד הצבאי אין סמכות להורות על הקמת התנחלות החדשה ולעשות שימוש באדמות פרטיות לצורך זה, כפי שפרטנו לעיל.

121. ככל שיקויים דיון בהתנגדות זו, נבקש לזמן את הח"מ ואת המתנגדים לדיון לצורך הגשת התנגדותם, לאחר תיאום עמו של מועד הדיון בהתנגדות.

122. מובן, כי אין באמור בהתנגדות זו או בשאינו אמור בו כדי להוות ויתור במפורש או מכללא על כל טענה העומדת למרשי או למי מתושבי יאסוף על פי כל דין, במסגרת כל הליך משפטי או אחר בו יבקשו לנקוט או כזה התלוי ועומד.

123. מובן, כי אם יתקבלו שאר המסמכים הקיימים או העתידיים הנוגעים לתכנית או למסמכים קשורים בה, מרשיי שומרים על זכותם להרחיב את ההתנגדות ולהוסיף עליה או לתקנה במידת הצורך.

בכבוד רב,



שלומי זכריה, עו"ד