

יואל בלוד, ת.ז. 025027202,
ע"י ע"י עו"ד יצחק בם, ו/או מיכאל דבורין, ו/או עובדיה כהן
מרח' אוליזור 4, ת"ד 68077, ירושלים
טל: 077-8150041, פקס: 02-6738931
פקסמייל 03-5422596 (עדיפות לפקסמייל)
פלאפון 054-7546790

נגד

1. מפקד כוחות צה"ל ביהודה ושומרון
2. ראש המנהל האזרחי
3. וועדת משנה לפיקוח
4. אל"מ נמרוד אלוני, מפקד חטיבת שומרון
5. אהוד ברק, שר הביטחון
6. בנימין נתניהו, ראש הממשלה

ע"י פרקליטות המדינה, מח' בג"צים,
רח' צלחת-א-דין 29, י-ם. טל: 02-6466666, פקס: 02-6467011

7. יש דין – מתנדבים למען זכויות אדם, ע"ר 580442622
8. נדמי חסן מוחמד סלמאן, ת.ז. 996322004
9. חסין אחמד חסין חלימה, ת.ז. 984096164

ע"י עו"ד מיכאל ספרד ואח', מרח' אחד העם 49, ת"א,
טל: 03-6206947, פקס: 03-6206950

עתירה לצו על תנאי וצו ביניים בהול ובקשה בהולה לצו ארעי

זוהי עתירה דחופה לצו על תנאי ולפיו יתבקשו המשיבים 1-3 לבוא וליתן טעם באם יחפצו מדוע לא יעניקו לעותר שימוע בטרם ינקטו בהליכי אכיפה כנגד מבנה בית הכנסת בשכונת מגוריו.

בד בבד זוהי גם עתירה בהולה לצו ביניים וצו ארעי שיורה למשיבים 1-6 להימנע מלנקוט פעולות אכיפה כלפי מבנה בית הכנסת בשכונת אלמתן שביישוב מעלה שומרון (מקום מגורי העותר) עד להכרעה בעתירה, או עד לסיום השימוע, ככל שיחליטו לאפשר לעותר להישמע בטרם האטימה.

מח"ט שומרון, אל"מ נמרוד אלוני הודיע לסגן ראש מועצה אזורית שומרון כי עד יום ד' בבוקר המח"ט חייב להודיע לממונים עליו על ביצוע האיטום, על כן העתירה ובייחוד הבקשה לצו ביניים וצו ארעי הנם דחופים ביותר.

ואלה נימוקי העתירה בקצרה (העתירה נכתבת בבהילות, ולכן בהמשך העותר יבקש להרחיב את טיעונו). הנימוקים התומכים בהוצאת צו ביניים יובאו בגוף העתירה ויתומצתו בבקשה נפרדת.

א. השתלשלות העניינים בתמצית

1. תיקנו חכמינו זיכרונם לברכה, כי על יהודים להתפלל במניין. תיקנו חכמינו זיכרונם לברכה, כי חובתו של ציבור להקים בית כנסת בכל מקום מושב, כדי לקיים שם את מצוות התפילה במניין. משך אלפי שנים בכל מקום יישוב של יהודים הקימו להם יהודים בית תפילה. כך זה היה גם בשכונת אלמתן שביישוב מעלה שומרון.
2. אך איתרע מזלו של בית הכנסת והוא הוקם בלי אישור. משהוקם בלי אישור, מצאה לה עמותת "יש דין – מתנדבים למען זכויות אדם" אילן להיתלות בו ודרשה באמצעות ראשי הכפרים דיר איסתיא ות'ולת' את הריסת בית הכנסת (בג"צ 4475/09 – להלן: **העתירה המקורית**).
3. בתגובה מקדמית לעתירה, הודיעה המדינה כי המבנה מצוי בשטח שייעודו לפי תכנית מתאר הנו שמורת טבע ולא ניתן להכשירו. כן טענה המדינה, כי פעולות אכיפה כלפי המבנה יבוצעו בהתאם לסדר העדיפויות של המנהל האזרחי. בית המשפט הנכבד הזה הוציא במסגרת אותה עתירה צו ביניים האוסר המשך ביצוע עבודות במבנה וחיבורו לתשתיות. לטענת המדינה, בהודעה מעדכנת מטעמה, צו הביניים הופר ולכן המדינה הודיעה כי בדעתה לאטום את המבנה.
4. עמותת וועד מתיישבי השומרון הגישה נגד המשיבים בעתירה המקורית עתירה כנגד איטום בית הכנסת (בג"צ 4790/10 – להלן: העתירה השנייה). בעתירה ניתן צו ביניים האוסר את ביצוע האיטום. הדיון בעתירה אוחד עם הדיון בעתירה המקורית והיא נדחתה על הסף, תוך חיוב העותר דשם בהוצאות, מכיוון שבית המשפט הנכבד ראה בעתירה השנייה ניסיון חסר תום לב לעקוף את העתירה המקורית. לבסוף, בית המשפט הורה למדינה לעדכנו תוך 60 יום בדבר ביצוע האטימה. כך באנו עד הלום.
5. אך לא אלמן ישמעאל ובתי תפילה רבים יש בשומרון. בתי תפילה של בני ברית ושל אלה שאינם בני ברית. אלה נבנים להם ללא תכנית מפורטת וללא היתרי בנייה, ואלה נבנים להם ללא תכנית מפורטת וללא היתרי בנייה. לעותר נודע לאחרונה כי עמותה בשם רגבים עתרה למימוש צווי הריסה כנגד שני מבנים המשמשים כבתי יראתם של מוסלמים (בג"צ 5790/10). בתגובה לעתירת רגבים הודיעה המדינה, בין היתר, כי לנוכח בקשת ב"כ המחזיקים באחד המסגדים תינתן למחזיק אפשרות להישמע בפני וועדת משנה לפיקוח ועד קיום השימוע לא תבוצע הריסת המבנה.

6. מששמע העותר כי למחזיקי המסגד תינתן הזדמנות נוספת להישמע בטרם יבוצעו פעולות אכיפה נגדו, סבר כי ראוי כי דין בית הכנסת יהא כדין המסגד וביקש להישמע בטרם יבואו החיילים והשוטרים והפקחים ויאטמו את מקדש המעט שלו. ביקש, אך בקשתו נפלה על אוזניים ערלות. לעותר נודע מפי מח"ט שומרון כי עד יום רביעי בבוקר יבוצעו פעולות האכיפה. מכאן טרוניית העותר, אותה הוא מבקש להביא בפני בית המשפט הנכבד הזה ואלה נימוקיה:

7. ראשית, לעותר עומדת הזכות להשמיע את טענותיו בטרם ביצוע פעולות אכיפה לנוכח האפשרות כי הנסיבות השתנתו באופן משמעותי בין מועד הוצאת הצו למועד מימושו.

8. שנית, בפי העותר מספר טענות בעלות משקל היכולות להטות את הכף כנגד ביצוע פעולות אכיפה כלפי בית הכנסת ולנוכח האמור לעיל, מן הדין לאפשר לו להשמיע בפני הוועדה. צו ההריסה המקורי של וועדת המשנה לפיקוח התבסס על הנחה עובדתית שגויה, לפיה בית הכנסת עומד על קרקע המיועדת להיות שמורת טבע ולכן אין דרך להכשירו. הלכה למעשה, כפי שהודתה המדינה בהודעה המעדכנת, ייעוד הקרקע עליה ניצב בית הכנסת, לפי תכנית מתאר שבתוקף, הנו "מלונאות ומוסדות בשילוב מגורים", ולא שמורת טבע. משכך קיים סיכוי להכשרתו. מכל מקום, ביצוע פעולות אכיפה כלפי בית הכנסת בעת הזאת יפגע קשה בחופש הדת של העותר ויחייבו להלך מרחק לא מבוטל לבית הכנסת הקרוב, וזאת תוך סיכון בטחוני.

9. שלישית, גם אם יוחלט שהזדמנות נוספת להישמע הנה לכאורה לפני משורת הדין, טעמי שוויון מחייבים כי שורת הדין תרכין את ראשה בפני מקדש המעט של יהודים באותה מידה כמו בפני בית יראתם של הנוכרים. הפרוצדורה צריכה להיות שוויונית.

ב. הצדדים לעתירה

10. העותר הנו רועה צאן, תושב מן המניין בשכונת אל-מתן שביישוב מעלה שומרון המתפלל בדרך קבע בבית הכנסת נשוא העתירה. השכונה נמצאת בתוך גבולות "הקו הכחול" של היישוב.

11. המשיב 1, הנו מפקד כוחות צה"ל ביהודה ושומרון והנו הריבון דה-יורה בשטחי יהודה לפי הפרשנות שאמצה פרקליטות המדינה לדין הבינלאומי.

12. המשיב 2 הנו גוף שהוקם בידי המשיב 1, אשר האציל לו את סמכויותיו בתחום ניהול החיים האזרחיים ביהודה ושומרון, כולל בתחום התכנון והבנייה.

13. המשיבה 3 הנה וועדה המופעלת על-ידי המשיב 2 ולה סמכויות בתחום פיקוח ואכיפה של דיני תכנון ובנייה ביהודה ושומרון.

14. המשיב 4 הנו מפקד חטיבת שומרון, האמור לבצע את הצווים שהוצאו בידי המשיבה 3.

15. המשיב 5 הנו השר הממונה על המשיב 1.

16. המשיב 6 הנו ראש ממשלת ישראל, אשר בממשלתו מכהן המשיב 5 ואשר הוא הנושא באחריות הכוללת לפעולתו של המשיב 5.

17. המשיבה 7, "יש דין – ארגון מתנדבים לזכויות אדם, ע"ר" הנה עמותה המציגה את עצמה כ-"ארגון זכויות אדם". הלכה למעשה, העמותה הנה ממומנת בידי ממשלות זרות ופעילה בעיקר ברדיפת יהודים ביהודה ושומרון.

18. המשיבים 8-9 הנם ראשי כפרים בשומרון והם העותרים בעתירה המקורית הדורשת להרוס את בית הכנסת באל-מתן. יש לציין, כי למשיבים אלו אין זיקה ישירה לבית הכנסת ו/או לקרקע עליו הוא יושב וכי כפריהם של משיבים אלה עצמם אינם מצטיינים בהקפדה על דיני התכנון והבנייה באזור, כך שקשה שלא לפקפק בכנות מניעיהם ובטוהר כוונותיהם.

19. המשיבים 7-9 אינם קשורים במישרין לסעד המבוקש בעתירה, מכיוון שבעל דינו של העותר הנה מדינת ישראל והפועלים מטעמה. אולם, הואיל והמשיבים האלה הנם צד לעתירה המקורית, ולשם זהירות בלבד, הם צורפו לעתירה. להלכה, הזכויות הפרוצדוראליות של מתפלל בבית כנסת באל-מתן אינם מעניינו של "ארגון זכויות אדם" והפועלים מטעמו.

ג. עובדות והליכים קודמים

20. "כל מקום שיש בו עשרה מישראל, צריך להכין לו בית שייכנסו בו לתפילה בכל עת תפילה, ומקום זה נקרא בית הכנסת, וכופין בני העיר זה את זה לבנות בית הכנסת" (רמב"ם, משנה תורה, ספר אהבה, הלכות תפילה, פרק יא הלכה א).

21. נתברכה שכונת אל-מתן שביישוב מעלה שומרון והיו בה עשרה מישראל. משהיו בה עשרה מישראל – בנו בית כנסת, שהרי אין תפילתו של אדם נשמעת, אלא בבית כנסת (בבלי, ברכות, דף ו' ע"א).

22. משראו המשיבים 8-9 את בניית בית הכנסת עתרו לבג"צ בדרישה להוציא ולאכוף צווי הפסקת עבודה וצווי הריסה כנגד בית הכנסת. (העתירה – בג"צ 4475/09 – מצורפת ומסומנת – 1/ע).

23. למען הסר ספק, שכונת אל-מתן הנה שכונה המצויה בתחום היישוב מעלה שומרון, על אדמות מדינה אשר לפי תכנית מתאר 116/2 מעלה שומרון, ייעוד השטח הוא למלונאות, נופש, תיירות ומוסדות בשילוב עם מגורים. תכנית מפורטת לגבי השכונה – תכנית מתאר מפורטת 116/5 הוכנה בידי אדריכל ונבחנת כיום על-ידי קמ"טים (קציני מטה במנהל האזרחי). ללא תכנית מפורטת לא ניתן להוציא היתרי בנייה, אולם אין פירוש הדבר כי לא ניתן להכשיר מבנים שכבר נבנו. (תכנית מתאר 116/2 מצורפת ומסומנת – 2/ע – תשומת לב לעמ' 18, סעיף 5.0; תכנית מתאר מפורטת כפי שהוגשה בידי החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית העולמית מצורפת ומסומנת – 3/ע).

24. העתירה המקורית הוגשה ביום ה-26/5/09. כשבוע לפני כן, ביום ה-18/5/09, כפי הנראה בעקבות פעילותם של העותרים בעתירה המקורית, הוצא צו הפסקת עבודה ביחס למבנה בית הכנסת. (צו הפסקת העבודה אינו מצוי בידי העותר, למיטב ידיעתו הצו הומצא לידי המועצה האזורית בלבד).

25. ביום ה-14/6/09 ב"כ המשיבים בעתירה המקורית מסר לבית המשפט, כי מבנה בית הכנסת מצוי בשטח שייעודו מוגדר כ-"שמורת טבע לפי תכנית מתאר אזורית S15", שהבנייה בו אסורה ולא יכול להינתן לו להיתר בנייה. (תגובה מקדמית לעתירה המקורית מצ"ב – 4/ע. תשומת לב מיוחדת לסעיפים 5-6 לתגובה; תגובת המועצה האזורית מצ"ב – 4/ע).

26. כמו כן, ב"כ המדינה הודיע, כי בעת שנמסר צו הפסקת העבודה בניית המבנה הושלמה, למעט עבודות גימור שונות. (4/ע, סעיף 7).

27. ביום ה-16/6/09 הוציא בית המשפט הנכבד הזה (כב' השופט דנציגר) צו ביניים המורה להפסיק את כל עבודות הבנייה במבנה נשוא העתירה המקורית, כולל חיבור לתשתיות, סלילת דרכי וכן הורה להימנע מביצוע כל עסקה במבנה עד להכרעה בעתירה. (הצו מצ"ב – 5/ע).

28. ביום ה-25/6/09 וועדת המשנה לפיקוח במועצת התכנון העליונה של המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון הוציאה צו סופי להפסקת עבודה והריסה ביחס לבית הכנסת. הצו הוצא ללא התייצבות ב"כ המחזיקים.

29. ביום ה-16/7/09 נערך דיון נוסף בנוכחות ב"כ המחזיק, אך הוועדה החליטה שלא לשנות מהחלטתה ובנימוקיה נאמר כי המבנה ניצב בשטח שייעודו על פי תכנית המתאר מוגדר כ"שמורת טבע לפי תכנית מתאר אזורית" ולא ניתן להקים בו בניינים מכל סוג שהוא. לכן, סברה הוועדה, במצב תכנוני הנוכחי לא יכול להינתן היתר בנייה ביחס למבנה ולאור נימוק זה הוועדה הותירה על כנה את הצווים שהוציאה. (פרוטוקול הדיון מצ"ב – 6/ע).
30. שנה עברה והגיעה עת הדיון בעתירה המקורית. לקראת הדיון הזה הודיעה המדינה, כי צו הביניים של בית המשפט הנכבד הזה הופר. משהופר צו שיפוט, הודיעה המדינה, כי "הוחלט במערכת הביטחון" כי בית הכנסת יאטם ויגודר כך שלא ניתן יהיה לעשות בו שימוש עוד. (הודעה מעדכנת של המדינה מצורפת ומסומנת – 7/ע).
31. לנוכח הודעת המדינה, בית המשפט הנכבד הזה החליט ביום ה-7/6/10 כי על המדינה לעדכן תוך 60 יום אם בוצע האיטום. (ההחלטה מצ"ב – 8/ע).
32. משהונפה החרב על מקדש מעט שבאל-מתן עתר ועד מתיישבי השומרון (ע"ר) כנגד האיטום המתוכנן. (העתירה מצ"ב – 9/ע). במסגרת העתירה נתבקש צו ארעי וצו ביניים כנגד האיטום. צו ביניים ניתן (החלטת בית המשפט הנכבד הזה מפי כבוד השופט הנדל מצ"ב – 10/ע).
33. בתגובה התנגדה המדינה להוצאת צו הביניים. עם זאת, המדינה הודתה כי הודעתה הראשונה לפיה בית הכנסת ניצב על מקרקעין שייעודם שמורת טבע בטעות יסודה. המדינה הודיעה, כי "בחינה נוספת העלתה כי ... מדובר בשטח המוגדר ל"מלונאות ומסודות בשילוב מגורים". (תגובת המדינה עתירת הוועד מצ"ב – 11/ע- תשומת לב מיוחדת לסעיף 5 לתגובה).
34. הדיון בעתירת וועד מתיישבי השומרון אוחד עם הדיון בעתירה המקורית ועתירת הוועד נדחתה על הסף. בית המשפט הנכבד הזה קבע, כי הוועד פעל בחוסר תום לב ובחוסר ניקיון כפיים משום שניסה לעקוף החלטת בית המשפט בעתירה המקורית ולא צירף את העותר בעתירה המקורית לעתירתו הוא. (פסק הדין מצ"ב – 12/ע). משדחה בית המשפט את עתירת הוועד, שב וקבע כי על המדינה לעדכן תוך 60 יום על ביצוע האיטום של בית הכנסת.
35. המציאות בה ליישובים ולשכונות ביהודה ושומרון אין תכנית מתאר מפורטת ואי אפשר להוציא היתר בנייה למבני ציבור, ומבני דת בכלל זה, אינה ייחודית לשכונת אל-מתן שבמעלה שומרון.
36. לא אלמן ישמעאל ובתי יראה רבים לו. כאלה חוקיים וכאלה שנבנו ללא היתר. ומה שונים בתי יראתם של הנוכחים ממקדש המעט של היהודים? – בעיני החוק שווים הם,

ודין בית יראתם צריך להיות, לפי החוק, כדין מקדש המעט. ואם נבנה בית היראה ללא היתר, הרי דינו צריך להיות כדין מקדש המעט שבאל-מתן. כך, ככל הנראה, סברה תנועת רגבים ועתרה כנגד שני בתי יראה של המושלמים המצויים בכפרים בורין וגילזון (העתירה, בג"צ 5790/10, מצ"ב – ע/13).

37. בתשובה לעתירה זו הודיעה המדינה, כי לפני משורת הדין תעניק למחזיקים בבית יראה אשר בכפר גילזון הזדמנות להישמע בפני וועדת המשנה לפיקוח ועד לקיום השימוע לא לבצע את צו ההריסה שהוצא. (תגובת המדינה לעתירה מצ"ב – ע/14, תשומת לב מיוחדת לסעיף 5 שבתגובה).

38. משראה העותר כי בתי יראתם מקבלים הזדמנות נוספת ומיוחדת להישמע, לפני משורת הדין, סבר הוא כי מן הדין כי כשם ששורת הדין מרכינה את ראשה בפני בתי יראתם, כך תרכין היא את הראש בפני מקדש המעט שבשכונת מגוריו. סבר וביקש להישמע בפני וועדת משנה לפיקוח. (מכתב אל וועדת משנה לפיקוח עם העתק לב"כ המשיבים בבג"צ 4570/09 – מצ"ב – ע/15). הבקשה לקיים שימוע נשלחה באמצעות פקסימיליה ביום ה-21/9/10. אל ב"כ המשיבים בבג"צ 4570/09 היא הגיעה. ואילו מזכירת וועדת המשנה לפיקוח הכחישה את קבלתה ולכן נשלחה היא שוב ביום ה-3/10/10. (מצ"ב אישור פקס מיום ה-21/9/10 המאמת את משלוח הדרישה לוועדת משנה לפיקוח ואישור פקס נוסף מיום 3/10/10 – ע/15 ו-ע/15ב בהתאמה).

39. סבר העותר כי ההגינות המיוחדת לרשויות הציבור מחייבת את הרשות לכל הפחות להתייחס לבקשתו בטרם תבצע את האיסום, ככל שיוחלט לאסום מבלי לשמוע. סבר וטעה. בערבו של ה-4/10/10 נודע לעותר כי מח"ט שומרון הודיע לסגן ראש המועצה האזורית שומרון, כי ביום ד' בבוקר עליו (כלומר על המח"ט) לדווח לממונים עליו על איסום בית הכנסת. כלומר, בית הכנסת צפוי להיאסם היום, או לכל המאוחר עד מחר (יום ד' 6/10) בבוקר. בנסיבות אלה, משכלו כל הקיצין ואין לצפות לתשובה עניינית של הרשות לבקשת העותר להישמע בטרם האיסום, בא העותר בשערי בית המשפט הנכבד הזה ואלה טענותיו המשפטיות:

ד. העותר – צד רלוונטי שלא נשמע

40. הדין הוא, כי צד רלוונטי לעתירה שעתיד להיפגע מן הסעד שמבקש העותר, צריך להיות מצורף כמשיב לעתירה.

41. לעתירה המקורית, שביקשה לאבד, להרוס ולהשמיד את בית הכנסת באל-מתן ולפגוע בכך בחופש הדת של תושבי השכונה, לא צורף אף לא אחד ממתפללי בית הכנסת. לעתירה לא צורף כמשיב אף אחד מתושבי שכונת אל-מתן, וגם לא מזכירות היישוב, או כל גורם

אחר המייצג את תושבי השכונה העלולים להיפגע מן הסעד שביקשו העותרים דשם והמשיבים 8-9 דכאן. אי צירוף צד רלוונטי הנו פגם דיוני העשוי להצדיק את דחיית העתירה על הסף. עמד על כך בית המשפט הנכבד הזה בבג"ץ 3002/09 ההסתדרות הרפואית בישראל נ' ראש ממשלת ישראל, מר בנימין נתניהו, תק-על 2009(2) 3312, 3326 (2009):

לעתים די באי-צירוף שכזה כדי להביא לדחיית עתירה, אפילו היא נכבדה (עיינו: בג"ץ 84/82 הסתדרות פועלי אגודת ישראל נ' השר לענייני דתות, פ"ד לז(1) 813 (1983); בג"ץ 828/90 סיעת "הליכוד" בעיריית חיפה נ' מועצת עיריית חיפה, פ"ד מה(1) 506 (1991); בג"ץ 1901/94 לנדאו נ' עיריית ירושלים, פ"ד מח(4) 403 (1994); בג"ץ 5662/99 עמותת נפגעי הבורסה נ' יו"ר ועדת הבוררים לנפגעי המניות (לא פורסם, 7.11.1999)).

42. משהוגשה העתירה עם פגם זה מבקש העותר לכל הפחות לתקנו, ולו במעט. ותיקון הפגם הוא בשימוע שמבקש העותר.

ה. שוויון לעניין השימוע - דין בית כנסת כדין מסגד

43. הרשות אינה חייבת לנהוג לפנים משורת הדין. אולם, לצד שיקול הדעת האם לנהוג לפנים משורת הדין עם אדם מחויבת הרשות לנהוג בשוויון. (ר' בג"ץ 953/87 פורז נ' ראש עיריית תל-אביב, פ"ד מב(2) 309, 332; ר' לאחרונה ע"מ 343/09 הבית הפתוח בירושלים לגאווה וסובלנות נ' עיריית ירושלים, תק-על 2010(3), 3440 (2010)) משנהגה לפנים משורת הדין עם פלוני, אין הרשות יכולה שלא לנהוג לפנים משורת הדין עם אלמוני המצוי במצב דומה.

44. העותר יטען כי דין בית הכנסת צריך להיות כדין המסגד. משניתנה ביחס למסגד שנגדו הוצא צו הריסה שימוע "לפנים משורת הדין", שימוע דומה צריך להינתן ביחס לבית הכנסת, מכיוון שכל מקומות תפילה שווים בפני החוק ואסור למפקד כוחות צה"ל ולמנהל האזרחי להבחין ביניהם על בסיס השיוך הדתי.

45. יבוא המקטרג ויטען, כי דין בית הכנסת שונה, מכיוון שביחס לבית הכנסת הופר צו שיפוטי וביחס למסגד – שאני. טענה זו לאו טענה היא, כי שאלת הפרת הצו השיפוטי אינה נוגעת לתכלית השימוע. ראשית, השימוע נועד לאפשר לנפגע הישיר לחדד את התמונה העובדתית (כמפורט להלן). שנית, משמעות הפרת צו שיפוטי לעניין מימוש צעדי אכיפה הנה שיקול המצוי בגדר שיקול הדעת של המשיבים. הפרת צו שיפוטי אינה מחייבת את שלילת השימוע. שלישית, הצו השיפוטי לא כוון כלפי העותר, שלא היה צד לעתירה במסגרתה הוצא הצו השיפוטי. השאלה אם צווי ביניים של בית המשפט הנכבד

הזה הם צווים in rem שיש בכוחם לחייב את כולי עלמא, וגם את מי שאינו צד לעתירה ואינו מודע לקיומו של הצו, או שמא הם in personam, ומכוונים הם אך לצדדים לעתירות ומחייבים אך אותם, היא סוגיה קשה ונכבדה. קצרה היריעה של עתירה זו, הנכתבת בדחק הזמן, מכדי למצותה. לכן, העותר יבקש להוסיף ולהרחיב את טיעוניו בנקודה זו בהשלמת טיעון. אולם, כבר עתה ייאמר, כי לא יהא זה צודק שמי שלא היה צד לעתירה שבגדרה הוצא צו שיפוטי שהופר ייפגע עקב כך בכל דרך שהיא.

46. יבוא המקטרג ויטען, כי דין בית כנסת שונה, מכיוון שביחס למסגד המחזיק לא הגיע לדיון ואילו ביחס לבית הכנסת לאחר שהוצא צו הריסה נערך דיון נוסף בנוכחות ב"כ המחזיק. טענה זו לאו טענה היא. המשיבים נותנים למסגד שתי הזדמנויות שימוע – האחת, אותה מחזיקי המסגד לא ניצלו (ר' סעיף 4 לתגובת המדינה – ע/14) והזדמנות נוספת שהוענקה להם "לפנים משורת הדין". ואילו בעניין בית כנסת לדיון הראשון, בו הוצא צו הפסקת העבודה, ב"כ המחזיק לא הוזמן כדן (ר' דברי אנני דהן בפרוטוקול הוועדה מה-16/7/09 – ע/6). משכך, ניתנה לבית הכנסת הזדמנות שימוע אחת ועתה מבקש העותר הזדמנות נוספת להישמע (בחלוף הזמן ובהשתנות תמונת המצב העובדתית). כשם שניתנה למסגד הזדמנות נוספת, כך מבקש בית הכנסת הזדמנות נוספת.

ו. טיעון לפני ביצוע הצו במובחן מטיעון לפני הוצאת הצו

47. גם אם נניח, כי אין דין בית הכנסת כדן המסגד, וכי למסגד מגיעות שתי הזדמנויות שימוע לפי שורת הדין, ואילו לבית הכנסת – רק הזדמנות אחת – עדיין מכוח הדין (ולא לפנים משורת הדין) על המשיבים לשמוע את המחזיקים והנפגעים מביצוע פעולות אכיפה כלפי בית הכנסת.

48. בנוסף לחובת שימוע בטרם הוצאת צו ההריסה, הזמן הרב שחלף מהוצאת הצו עד היום מחייב את הרשות לשוב ולבחון את הצו לנוכח שינוי בנסיבות בתשתית העובדתית. עמד על כך הנשיא ברק בבג"צ 5491/03 גרוסמן נ' שר הביטחון, פ"ד נו(4) 426, עמ' 432-431:

אכן, צוי ההריסה – אף בהנחה והוצאו כדין – מתבססים על מציאות עובדתית ומשפטית מסויימת. מציאות זו יכולה להשתנות ויש ששינויים אלו במציאות צריכים להביא לשינוי בצווים עצמם או בהחלטה המינהלית לבצעם. כך נובע משני עקרונות יסוד: הראשון, חובתה של הרשות לבחון אם לא חל שינוי נסיבות בתשתית שביסוד החלטותיה (ראו זמיר, הסמכות המנהלית (נבו 1996) 701-700, וכן בג"ץ 297/82 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לז(3) 29, 44; השוו: בג"ץ 1555/99 חיים לבעלי חיים נ' השירותים הווטרינריים, פ"ד מה(1) 85). סבירות החלטתה של הרשות נגזרת בין היתר מהתשתית שעל יסודה נתקבלה ההחלטה (זמיר, ה"ל, בעמ' 733-734). בשינוי התשתית, קמה חובה לבחון שוב את ההחלטה. השני, חובתה של הרשות ליתן זכות שימוע לפרט בגין החלטה העלולה לפגוע בו. זכות השימוע מבוססת לא רק על היות הרשות

"נאמן הציבור" אלא גם על בקיאותו של הפרט העומד להיפגע בעניין הנדון ויכולתו להציג בפני הרשות מידע ושיקולים היכולים להשלים את התשתית העובדתית "מבהירים את הבעיה שהרשות צריכה להכריע בה ועשויים לשפר את ההחלטה" (זמיר הנ"ל, בעמ' 795-794). כמובן, חובתה של הרשות לבחון את החלטתה מפעם לפעם וחובתה ליתן לפרט זכות שימוע הן חובות נפרדות, שאינן תלויות האחת בשנייה. בה בעת, מקרינות הן האחת על השנייה ומבוססות הן בסופו של יום, על חובת ההגינות של הרשות ביחס לפרט והיות הרשות "נאמן הציבור". התשובה לשאלה אימתי תקום העילה לחובות אלו נוכח החלטה קיימת של הרשות היא תלויה נסיבות והקשר. לעניין זה יש מקום לשקול בין היתר, את הזמן שחלף, את חומרת הפגיעה בפרט בגין ההחלטה, את זמינות המידע הרלבנטי לרשות ואת יכולתו וחובתו של הפרט להביאו בפני הרשות בעצמו (ראו והשוו: בג"ץ 164/97 קונטרס בע"מ נ' שר האוצר, פ"ד נב(1) 289).

49. בענייננו חלפו יותר מחמישה עשר חודשים מהוצאת הצו מכוחו מבקשים המשיבים לאטום את בית הכנסת. בזמן הזה נתבררו עובדות חדשות, שלא היו בפני וועדת המשנה לפיקוח בעת שהחליטה את החלטתה הקודמת. **המרכזית שבהן – עובדת היות בית הכנסת מצוי בתוך תחומה של תכנית מתאר ובהתאמה ליעודיה ולא בשמורת טבע כפי שסברה הוועדה בעת שהחליטה על הוצאת הצו הסופי.** יתר על כן, בשימוע הראשון לא פורטו הפגיעות הקשות בזכויותיו של העותר ושל תושבי השכונה האחרים מאיטום בית הכנסת והכל כמפורט בסעיף הבא. לכן, גם אם נניח, כי הרשות רשאית לנהוג עם מסגדים לפני משורת הדין ועם בתי כנסיות לפי שורת הדין, הרי שורת הדין כפי שהותוותה בידי הנשיא ברק מחייבת שימוע בטרם ביצוע פעולות אכיפה בעת הזו כלפי בית הכנסת.

2. טענות מהותיות של העותר – חופש דת, הסיכוי להכשרה והעדר בסיס עובדתי להחלטת וועדת המשנה לפיקוח

50. בנסיבות העניין נשוא העתירה לשימוע בפני וועדת המשנה לפיקוח יש חשיבות מיוחדת. מאז הדיון האחרון בוועדת המשנה לפיקוח נתבררו פרטים נוספים, בהם המדינה מודה, ואשר יש בכוחם כדי לשנות את התמונה באופן שיחייב שינוי החלטת הוועדה.

51. החלטת וועדת המשנה לפיקוח הושתתה על הנחה, כי בית הכנסת ניצב על קרקע המיועדת להיות שמורת טבע ואשר בה אסורה כל בנייה שהיא. משכך, סברה הוועדה כי אין סיכוי להכשיר את המבנה שנבנה ולכן יש להרסו.

52. הנחה זאת התבררה כשגויה, והמדינה בתגובה שהגישה לבית המשפט בתשובה לבג"צ 4790/10 הודתה, כי בית הכנסת שוכן על קרקע המיועדת למלונאות ומוסדות בשילוב מגורים. כלומר, הכשרת המבנה אפשרית, בכפוף לתכנית המפורטת.

53. מסתבר, אפוא, כי הבסיס העובדתי עליו הושתתה החלטת וועדת המשנה לפיקוח אינו קיים עוד. עובדה מרכזית, עליה ביססה הוועדה את החלטתה התבררה כלא נכונה. המציאות הפוכה מזו שראתה הוועדה נגד עיניה. בעוד שהוועדה סברה שאין סיכוי להכשרת המבנה, למעשה יש סיכוי להכשרת המבנה. בעוד שוועדה סברה שמבנה בית הכנסת שוכן במקום המיועד להיות שמורת טבע, למעשה בית הכנסת שוכן במקום המיועד, בין היתר, למוסדות. את הדברים האלה מבקש העותר להשמיע בפני הוועדה בטרם תשלח הוועדה את פקחיה המגובים במשטרה וצבא ותאטום את בית הכנסת.

54. במאמר מוסגר יש לציין, כי גם בית המשפט הנכבד הזה נתפס לכלל טעות בפסק הדין בבג"צ 4790/10 ויצא מכלל הנחה כי בית הכנסת נמצא על קרקע המיועדת לשמורת טבע, וזאת למרות האמור בהודעת המדינה באותו עניין.

55. בנוסף, לעותר יש טענות רבות בעניין פגיעה בחופש הדת, אותן הוא מבקש לשטוח בפני הוועדה, ובלבד שתינתן לו ההזדמנות לכך. איטום מבנה המשמש כמקום פולחן פוגע קשה בזכות לחופש הדת ולחופש הפולחן. אכן, מבני דת אינם חסינים מחרב החוק, אולם פגיעה בהם הנה קשה במיוחד ובמבחן המידתיות מן הראוי לתת לה משקל הולם.

56. יתר על כן, איטום המבנה ומניעת השימוש בו יאלץ את תושבי שכונת אל-מתן לצעוד לבית הכנסת הקרוב המצוי בלב היישוב מעלה שומרון, מרחק של יותר מקילומטר וחצי. בשבתות גשומות של חורף, בחום של שעת מנחה בקיץ, יצטרכו המאמינים לכתת את רגליהם כדי לקיים מצוות דתם, בעוד בית הכנסת הקרוב לביתם עומד לו אטום שומם ומיותר מאד.

57. הצורך לצעוד את כל הדרך מבית העותר לבית הכנסת חושף את העותר לסכנות ביטחוניות האורבות לו בדרך. הואיל והעותר לא יהיה היחיד שיצעד, בסופו של דבר עומס האבטחה עלול ליפול על הצבא.

58. כל אלה ועוד יבקש העותר לומר לוועדת המשנה, בצירוף מסמכים וראיות ואסמכתאות מפורטות, ככל שתינתן לו ההזדמנות להישמע. העותר יטען כי אין לבצע את הצווים שהוציאה וועדת המשנה לפיקוח בטרם תינתן לו ההזדמנות להישמע בפניה.

ח. מאזן הנוחות לעניין צו ארעי וצו ביניים

59. על שתי רגליים צווי ביניים עומדים – סיכויי העתירה ומאזן הנוחות. לעניין סיכויי העתירה – הרי לנוכח שינוי בתשתית העובדתית ולנוכח שורת הדין החייבת להתיישר לפי רוחב לבה של הרשות ביחס למסגדים – סיכויי העתירה לא רעים בכלל. נותר אפוא לדון במאזן הנוחות.

60. הגם שאיטום הנו צעד הפיך, העותר יטען כי מאזן הנוחות נוטה בבירור לטובתו. השאלה אינה האם הפגיעה בבית הכנסת היא הפיכה, אלא השאלה היא האם הפגיעה בעותר היא הפיכה.

61. העותר יטען גם אם הפגיעה בבית הכנסת היא הפיכה, הפגיעה בעותר אינה הפיכה. עצם האיטום עלול למנוע מן העותר לאורך זמן לממש את זכותו לחופש דת וחופש פולחן במקום מגוריו. האיטום יצריך את העותר ואת תושבי שכונת אל-מתן לכתת לרגליהם לבית הכנסת המרכזי של היישוב, וללכת בחום של קיץ ובגשמי החורף מרחק לא קצר כדי להתפלל במניין במקום שנועד לכך. יתר על כן, ההליכה בשטח שבין השכונה ללב היישוב עלולה לחשוף את העותר ואת התושבים האחרים לסיכונים ביטחוניים.

62. על כן, כל פרק זמן שבו בית הכנסת בשכונת אל-מתן יהיה אטום יסב הדבר פגיעה קשה בזכותו של העותר לחופש הדת והפולחן. המשיבים יוכלו להסיר את האיטום מבית הכנסת, אם בית הכנסת יאטום. אך הנזק שייגרם לעותר בעת יצטרך להשקיע זמן, לסבול אי-נוחות ולהיחשף לסכנות בדרכו אל בית הכנסת האחר, המצוי מרחק רב מביתו – נזק זה הנו בלתי הפיך.

63. לעומת זאת, למשיבים לא ייגרם שום נזק אם ישמעו את העותר תחילה, ויאטמו את בית הכנסת (ככל שהחלטה לאטום תישאר על כנה לאחר השימוע) אחר-כך.

64. מן הטעמים האלה, מאזן הנוחות נוטה בבירור לטובת העותר.

ט. הערה פרוצדוראלית ובקשה לאחד את הדיון

65. בפסק הדין בבג"צ 4790/10 בעניין בית הכנסת נשוא העתירה, הביע בית המשפט דעה כי הדרך הראויה לעותר דשם להלך בה היתה בקשה להצטרף כמשיב לעתירה המקורית. התלבט העותר דכאן שמא גם עליו לבקש להצטרף כמשיב לעתירה המקורית של המשיבים 8-9 דכאן, אך החליט ככלות הכל להגיש עתירה עצמאית, מכיוון שהסעד שהעותר מבקש שונה הוא מן הנדון בעתירה המקורית – בקשת העותר בשלב הזה מסתכמת בכך שתינתן לו ההזדמנות להשמיע את טענותיו בפני וועדת המשנה לפיקוח בטרם יבוצע איטום בית הכנסת. בשלב הזה הא ותו לא.

66. עילה זו קיבלה חיזוק משמעותי ב-14 בספטמבר, משהרכינה שורת הדין ראש בפני בית יראה של המושלמים והמדינה הודיעה כי תינתן למחזיקי המסגד הזדמנות נוספת להישמע. משכך סבר העותר כי מן הראוי לשטוח טענותיו בעתירה נפרדת, ולא לבקש להצטרף לעתירה קיימת. החליט ולא חסך ממערכת בתי המשפט את אגרת העתירה.

67. ככל שיסבור בית המשפט כי ראוי היה לו לעותר לבקש להצטרף כמשיב לעתירה המקורית – בית המשפט הנכבד מתבקש לראות בעתירה הזו כבקשת הצטרפות כמשיב לעתירה המקורית. הרי העותר, שזכויותיו ייפגעו מן הסעד המבוקש בעתירה המקורית, הנו משיב שמלכתחילה הייתה חובה לצרפו.

68. בכל מקרה, כדי להימנע ממצב לא רצוי של צווים סותרים ולמנוע תקלה אפשרית, בית המשפט הנכבד מתבקש לאחד את הדיון בעתירה הזאת עם הדיון בעתירה המקורית.

69. הואיל ובמסגרת העתירה המקורית בית המשפט אך הורה לעדכן ולא הוציא צו מוחלט המחייב לאטום את בית הכנסת עד למועד קבוע, אין מניעה כי המשיבים ידחו את הפעולה עד לעריכת השימוע וישקלוה בעקבות השימוע המבוקש בעתירה הנוכחית.

70.

י. סיכום

71. לסיכום, בית המשפט הנכבד מתבקש להורות למשיבים 1-6 לנהוג בשוויון בין מקומות פולחן של בני דתות שונות ולהעניק לעותר הזדמנות נוספת להישמע, כפי שהעניקו למחזיקי המסגד הזדמנות שימוע לפני משורת הדין.

72. כמו כן, מן הראוי לחייב את המשיבים לערוך שימוע לעותר לנוכח הזמן הרב שחלף מאז ניתנה הזדמנות זו בעבר ולנוכח השינוי בתשתית העובדתית, אשר המשיבים עצמם מודים בו, ואשר משנה באופן מהותי את מערך השיקולים ביחס להוצאת צו הריסה כנגד בית הכנסת בו מתפלל העותר.

73. מן הנימוקים האלה בית המשפט הנכבד מתבקש להוציא צו על תנאי כמבוקש בעתירה וצו ביניים וצו ארעי שימנע מן המשיבים 1-6 לאטום את בית הכנסת בשכונת אל-מתן עד להכרעה בעתירה.

יצחק בם, עו"ד
ITZHAK BAM ADVOCATE
רישיון # 390
License # 390

יצחק בם, עו"ד
ב"כ העותר

ב"כ תג' תפ"א
5/10/10

1/8

בית המשפט העליון

בג"ץ 4475/09

וי חסן מוחמד סלמאן נ. שר הביטחון
תאריך הגשה: 26/05/09

בבית המשפט העליון בירושלים

בשיבתו כבית משפט גבוה לצדק

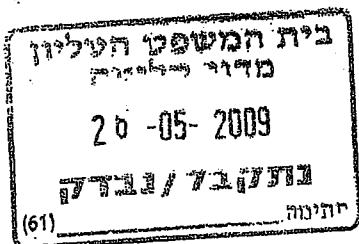
1. נדמי חסן מוחמד סלמאן, מס' ת.ז. 996322004 ממלא מקום ראש מועצת הכפר דיר איסתיא
2. חסין אחמד חסין חסן חלימה, מס' ת.ז. 984096164, ראש מועצת הכפר ת'ולת'

העותר

באמצעות עו"ד מיכאל ספרד ואו שלומי זכריה ואו נטע פטריק ואו אבישר לב ואו מוחמד שקיר, מטעם ארגון "יש דין" – מתנדבים למען זכויות אדם, מרח' אחד העם 49, תל-אביב 65206; טל: 03.6206.947/8/9 פקס: 03.6206.950

-- נגד --

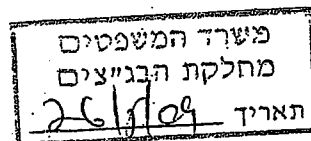
1. שר הביטחון, אהוד ברק
 2. מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית - אלוף גדי שמני
 3. ראש המינהל האזרחי - תא"ל יצחק מרדכי
 4. מפקד משטרת מחוז ש"י - ניצב שלמה קעטבי
- כולם באמצעות ב"כ עו"ד מפרקליטות המדינה, משרד המשפטים, רח' סלאח א-דין, ירושלים.



5. מועצה אזורית שומרון - ת.ד. 1, אזה"ת ברקן, מיקוד 44820, ד.נ. אפריים טלפון: 03-9066444; פקס: 03-9066407

המשיבים

עתירה לצו על תנאי ולצו ביניים



זוהי עתירה לצו על תנאי לפיה מתבקש בית המשפט הנכבד להורות למשיבים לבוא וליתן טעם, באם יתפצו -

א. למשיבים כולם:

1. מדוע לא ינקטו בכל הפעולות הדרושות כדי להפסיק את בנייתו של מבנה הקבע הנבנה בימים אלו, ללא היתרי בנייה ובתחומו של המאחז הבלתי חוקי אל-מתן, והמסומן ע"ג נספח מס' 1 (להלן: "המבנה") ולהריסתו, ובכלל זאת מדוע לא יוצאו ויאכפו צווי הפסקת עבודות וצווי הריסה בעניין המבנה, ככל שאלו לא הוצאו; וכן -

2. מדוע לא ינקטו בכל הפעולות הנדרשות כדי לחקור ולהעמיד לדין את האחראים לבנייה הבלתי חוקית האמורה של המבנה.

ב. למשיבה מס' 5:

מועצה אזורית שומרון
לשכת ראש המועצה

26. 05. 2009

הפניה: 1

2

1. מדוע לא תמנע מביצוע כל פעולת בניה או כל פעולה אחרת המסייעת לבניית המבנה, בעצמם או באמצעות אחרים, במישרין או בעקיפין, ובכלל זאת מדוע לא תמנע ממתן שירותים כלשהם למבנה, לרבות חיבורו לתשתיות מים וחשמל; וכן-

2. מדוע לא תמנע מביצוע כל פעולה משפטית לגבי המבנה, ובכלל זאת מכירה, השכרה, הענקת זכויות מכל מין וסוג שהוא, בין בתמורה ובין שלא בתמורה.

זוהי גם עתירה לצו ביניים לפיה מתבקש בית המשפט הנכבד להורות:

א. למשיבים כולם: לנקוט בכל הפעולות הדרושות כדי למנוע את השמשתו של המבנה נשוא העתירה ע"י כל אדם וכן לנקוט בכל הפעולות הדרושות כדי למנוע כל פעולת בניה בו, ובכלל זה פעולות של בניית המבנה עצמו, פעולות שנועדו לחבר את המבנה לתשתיות, וכן פעולות של סלילה ו/או פריצת דרכים אל המבנה וממנו;

ב. למשיבה מס' 5: להימנע, מביצוע כל עבודות בניה בעצמה או באמצעות אחרים, על אדמות מדינה שלא חלה עליהן תוכנית מתאר שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה, על אדמות הכפר דיר איסתיא, ובפרט בכל הנוגע למבנה נשוא העתירה וכן להימנע מביצוע כל עסקה במבנה ובכלל זאת להימנע ממכירה, העברה, השכרה, השמשה, איכלוס והעברת זכויות מכל סוג שהוא;

והכל עד לקבלת פסק-דין סופי בעתירה זו.

זוהי גם עתירה לצו ארעי לפיה העותרים מבקשים מבית המשפט הנכבד להוציא צו ארעי שתוכנו זהה לצו הביניים, עוד בטרם קבלת תגובת המשיבים לבקשה לצו ביניים, ושיעמוד בתוקפו עד להחלטה בבקשה לצו ביניים.

הנימוקים לבקשה לצו ביניים ולצו ארעי מפורטים בסוף כתב העתירה.

צילום של המבנה החולק ונבנה בימים אלו על באדמות המדינה בסמוך לכפר איסתיא מצ"ב ומסומן נספח 1.

ואלה הנימוקים בעתירה לצו על-תנאי:

א. מתח דבר

1. עניינה של עתירה זו במבנה קבע ההולך ונבנה במהירות אדירה על אדמות המוגדרות כ- "אדמות ציבור" ("public land") המכונות גם "אדמות מדינה", בתחומי המאחז הבלתי חוקי ובלתי מורשה אל מתן (להלן: "המאחז" או "אל מתן"). המבנה נבנה ללא היתרי בניה כנדרש ובהיעדר תוכנית מתאר מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתרים. המבנה, כמו גם המאחז כולו, ממוקם באדמות המסווגות כאדמות הכפר הפלסטיני דיר-איסתיא, כאשר ככל הנראה, יעודו של המבנה הוא בית כנסת שישמש את מתנחלי המאחז.
2. העבודות להשלמת הבנייה מבוצעות, במהירות מסחררת, ממעקב שעורכים מתנדבי ותחקירני ארגון זכויות האדם "יש דין" (להלן: "יש דין") עולה כי העבודות במקום שהחלו ככל היודע לעותרים בשלהי פברואר 2009, כבר נמצאות בשלב מתקדם מאוד ולמעשה במועד הגשת עתירה זו, פחות משלושה חודשים לאחר תחילת העבודות, עומד במקום מבנה גדול ממדים, אשר נבנה כולו בניגוד לחוק, בלא היתרי בנייה, וללא שיש במקום תוכנית מתאר מפורטת שמכוחה ניתן להוציא את היתרי הבנייה.
3. כבכל מקרה של בנייה לא-חוקית על-ידי אזרחים ישראלים בגדה המערבית, גם במקרה זה, זרוע רשויות אכיפת החוק לא מורגשת. אף נסיונות העותרים להתריע על המתרחש לא זכו לכל מענה או התייחסות ראויה, וניכר כי המשיבים מתייחסים בשוויון נפש גמור לעבירות הבנייה המתרחשות לנגד עיניהם.
4. עתירה זו מוגשת, לפיכך, בלית ברירה ומתוך הבנה שללא התערבות בית המשפט הנכבד – גורלה של אדמה זו, יהיה כגורלן של האדמות האחרות עליהן הוקם המאחז, אשר התפשטותו תוך עצימת העיניים המכוונת של המשיבים 1-5 הביאה לגידולו המתמשך, תוך שהוא מונע מתושבי הכפר הסמוך, דיר-איסתיא, לממש את זיקת ההנאה הטבעית שקיימת בין הכפר והאדמות הסמוכות לו.

ב. הרקע העובדתי

I. הצדדים לעתירה

5. העותר מס' 1 הינו ראש מועצת הכפר דיר-איסתיא, שהמאחז, נשוא עתירה זו, הוקם בסמוך אליו ועל חלקת קרקע שבאחד מגושי האדמה הטבעיים של הכפר. במהלך השנים מאז הקמת המאחז, ראו אנשי הכפר בעיניים כלות, כיצד אדמות המדינה אשר השייכות

לציבור בכללותו, ושאנשי הכפר נהנו מזיקת הנאה בהן, נגזלות לטובתם של מתי מעט, פורעי חוק ועברייני בנייה אידיאולוגיים.

6. העותר מספר 2 הינו ראש מועצת הכפר תיולת', שבסמוך אליו הוקם המאחז, ושרבים מתושביו שבחזקתם אדמות באזור המאחז, הם הנפגעים המרכזיים מנוכחותו. יצוין, כי המאחז אומנם ממוקם על אדמות הכפר דיר איסתיא, אלא שהוא גובל באדמות הכפר תיולת'.
7. המשיב מס' 1 הינו שר הביטחון של מדינת ישראל. משיב זה מופקד בין היתר על המינהל האזרחי בגדה המערבית והינו הממונה העליון על אכיפת החוק בשטח זה.
8. המשיב מס' 2 הינו מפקד כוחות צה"ל בגדה המערבית ובידו מצויות כל סמכויות הניהול, המינהל והחקיקה של השטח המוחזק על-ידי מדינת ישראל בתפיסה לוחמתית וזאת בהתאם לכללי המשפט ההומניטארי הבינלאומי ולדיני התפיסה הלוחמתית. בפרט, אמון המשיב 2 על שמירה על הסדר הציבורי והגנה על רכוש התושבים באזור הנתון לתפיסה לוחמתית, כפי שיוסבר בהמשך העתירה.
9. המשיב מס' 3 הינו ראש המינהל האזרחי אצל המשיב מס' 2 אשר בידו סמכויות הניהול של החיים האזרחיים בשטחים הכבושים. בין היתר אמון המשיב מס' 3 על אכיפת חוקי התכנון והבנייה החלים באזור.
10. המשיב מס' 4 הינו מפקד מחוז ש"י של משטרת ישראל אשר אמון, בין היתר, על אכיפת החוק על ישראלים מפירי חוק בגדה המערבית.
11. המשיבה מס' 5, המועצה האזורית שומרון, הוכרזה בשנת 1979, ובתחום השיפוט של אחת מהתנחלויות מעלה שומרון, הוקם המאחז אל-מתן. בהתאם לתחיקה הצבאית החלה בגדה המערבית, למשיבה זו סמכויות פיקוד ואכיפה בכל הנוגע לבנייה בלתי חוקית בתחומה.

לחלן יכוננו המשיבים 1-5 בהמשך כתב עתירה זה: "המשיבים".

II. המאחז והמבנה נשוא העתירה

12. **המאחז:** המאחז הבלתי חוקי והבלתי מורשה אל-מתן, כפי שמפרט אתר האינטרנט של המועצה האזורית שומרון שבתחומה הוא נמצא, חוקם בשנת 2001 (תשס"ב) על גבעה המשקיפה על ואדי קנה. המאחז מוגדר באתר האינטרנט של המועצה האזורית, כשכונה אוטונומית של המשיבה 5 "בה אורח החיים הציבורי דתי, והינה בעלת אופי כפרי..." (ראו: shomron.org.il/Index.asp?ArticleID=2415&CategoryID=289&Page=1)

עותק של דף מאתר המועצה האזורית שומרון המציג את אל-מתן כמאחז ואחד מיישובי המועצה מצ"ב ומסומן נספח 2.

13. אל-מתן הוכר כמאחז (גם ע"י המועצה האזורית שומרון, כאמור לעיל) בשל העובדה שהוקם ללא היתרי בנייה, ללא שיש תכנית מתאר מפורטת החלה במקום שבו הוקם, ובשל העובדה שהוא אינו צמוד דופן להתנחלות השכנה מעלה שומרון שבתחום שפונה הוא יושב. זאת, על אף שהמרחק בין המאחז לבתיה הקיצוניים של ההתנחלות הנ"ל עומד על למעלה מ-1.2 ק"מ בקו אווירי ואין רצף טריטוריאלי בין ההתנחלות למאחז.

14. המאחז מוזכר במסד הנתונים שהוכן במשרד הביטחון עבור המשיב מס' 1, על ידי צוות בראשותו של תא"ל ברוך שפיגל, והמרכז את נתוני הבנייה הבלתי חוקית בגדה המערבית (להלן ייקרא: דוח שפיגל), ומצויינים לגביו הנתונים הבאים:

"במקום מתגוררות 14 משפחות, תכולה: 20 יבילים (2 לחיילים חד המשמש ביכניס), 3 מכולות, 2 פחונים, דיר עיזים, אורווה, מגדל שמירה, מיכל דלק, משאבת דלק, מיכל מים, גנרטור, תאורה ודרך היקפית סלולה, דרך גישה בהליכי סלילה, 55 עצי זית ושקד, כבל חשמל כ-1200 מ'."

ובאשר לאי חוקיות הבניה במאחז קובע דוח שפיגל את הדברים הבאים:

"תכנית מס' 116/2 – התכנית כוללת בשטחה גם את שטחי התכניות 116 ו-116/1, עפ"י הנתונים קיבולת התכנית 520 יחידות דיור, יחד עם זאת לצורך מימוש אפשרויות הבנייה נדרשת הכנתן של תכניות מפורטות שהוכנו רק ביחס לשטח הצפון מערבי של התכנית, עוד יצוין כי חלקה

הדרומי של התכנית ייעודו לשמורת טבע". (ההדגשות אינן במקור מ.ס., ש.ז. א.ל.)

15. היא הנותנת, שכן שטחו של המאחז אינו מצוי בשטח הצפון מערבי של התוכנית, אלא בקצה הדרומי. הנה למד אתה מכלל ההן את הלאן והוא שהמאחז כולו נבנה בניגוד לחוק שכן במקום לא חלה תוכנית מתאר מפורטת שמכוחה ניתן היה להוציא אשורי בנייה.

16. רעוד נאמר על המאחז בדו"ח שפיגל:

"בניה בהיעדר תכנית מאושרות:

1. ...

2. דרומית לשטח תכנית מס' 116/1, דרך המובילה מהיישוב למאחז

אל-מתן (חלק מהדרך בתחום תכנית מתאר מס' 116/2.

(ההדגשות במקור מ.ס., ש.ז. א.ל.)

עמודים מס' 122-123 לדו"ח שפיגל מצ"ב ומסומן נספח 3.

17. הקמת המאחז גרמה לחיכוכים רבים בין תושביו לאנשי כפרו של העותר מס' 2 המתגוררים בסמוך לו. האדמות עליהם הוקם המאחז הן אדמות ציבוריות שהיו בשימוש של פלסטינים תושבי האזור במשך שנים, ושימשו בעיקר כאדמות מרעה.

18. יש דין עקב בשנים האחרונות אחר תלונות תושבי הכפר ת'ולת' כנגד תושבי המאחז. מהמעקב עולה כי בארבע השנים האחרונות הוגשו מעל לעשרים תלונות למשטרת ישראל על ידי פלסטינים תושבי הכפר ת'ולת', בגין עבירות אשר בוצעו נגדם, לכאורה, על ידי תושבי המאחז. התלונות עוסקות בעיקרן בהסגות גבול לאדמות פרטיות ובהיזק לרכוש, ובפרט לגרימת נזקים חמורים ליבולים ולעקירתם וגניבתם של עצי זית. כן הוגשו תלונות בגין עבירות איומים וחשד לנסיון להרעלת באר, אשר נעברו על פי החשד מתוך כוונה להניא את תושבי הכפר מלגשת לשטחים החקלאיים המצויים בבעלותם מימים ימימה והסמוכים למאחז. בנוסף, הוגשו תלונות בגין הנתתם, על שטח פרטי, של צינור מים ושל כבל חשמלי שמטרתם להעביר מים וחשמל מן ההתנחלות מעלה-שומרון אל המאחז. בעניין אחרון זה עתר בשנת 2006 תושב הכפר ת'ולת' לבג"צ - בג"ץ 10016/06 איברהים ראשיד אחמד עאלם נ' מפקד כוחות צה"ל ביהודה ושומרון (בזכות מימוש הסעד שהתבקש בעתירה, נמחקה העתירה בסופו של דבר לבקשת העותרים). יודגש, כי תושבי המאחז לא נותרו ללא חשמל אלא העבירו את הכבל החשמלי, באופן בלתי חוקי, לאדמות שאינן בבעלות פרטית. נגד הנתת כבל החשמל החדש תלויים ועומדים צווי הריסה מזה קרוב לשנתיים, אולם אלה טרם מומשו.

19. **המבנה:** כאמור בפתח העתירה, למיטב ידיעת העותרים העבודות להכשרת הקרקע לבניית המבנה החלו בשלהי חודש פברואר שנה זו. בתחילה, ועל מנת לאפשר את בנייתו של המבנה, התבצעה עבודת חציבה רחבת היקף, שיצרה "מדף" בדופן הצפונית של הגבעה עליה ממוקם המאחז. תמונה מיום 5.3.09, שצולמה ע"י מתנדבים מיש דין, בה ניתן לראות בבירור עבודות הכשרה אלו.

עותק של תמונת עבודות החציבה מצ"ב ומסומנת נספח 4

20. בנייתו של המבנה עצמו החלה רק בשבועות האחרונים, וכאמור, הבנייה נעשית בקצב מסחרר.

תמונות שצולמו אף הן ע"י מתנדבי ואנשי "יש דין" בתאריכים 5.5.09 ו-17.5.09, והממחישות את מהירות הבניה והקמת המבנה מצ"ב לעתירה ומסומנות נספחים 5-6

21. זהו מצבו המשפטי של המבנה: הוא נבנה שלא ע"פ תכנית מתאר מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בנייה, ומכאן שנבנה ללא היתרי בנייה כנדרש ע"פ חוק ובתחומו של מאחז בלתי חוקי ובלתי מורשה שממשלת ישראל מעולם לא החליטה על הקמתו.

22. וכך במהלך שלושה החודשים האחרונים, הולך ונבנה לו שלא כדין, מבנה קבע גדול ממדים שלמיטב ידיעת העותרים אמור לשמש כבית כנסת לתושבי המאחז.

III. מיצוי הליכים

23. אנשי כפרו של העותר 2 שמצויים בקשר שוטף עם יש דין דיווחו לארגון על העבודות וחביעו דאגה מפני הפגיעה בזכויותיהם. מיד עם קבלת הדיווח, בתאריך ה-8.3.09, פנה מר דרור אטקס, רכז פרויקט האדמות של יש דין, אל המשיב מספר 3 ועדכנו בדבר הצבת קראוון חדש במקום והתחלת עבודות הבנייה. מר אטקס ביקש שיפתחו לאלתר הליכי פיקוח במקום, וזאת בטרם תושלם הבנייה. וכך נאמר בפנייתו:

"ככל הידוע לי כל העבודות הללו נעשות בלא כל אישור ובניגוד מוחלט לחוק, כאשר מבצעהו מודעים לכך כמובן, אך בוחרים לצפצף על החוק בריש גלי. למותר לציין כי תפקידו של המנהל האזרחי הוא להבטיח כי עבודות אלו יפסקו לאלתר וכי מבצעהם יבואו על עונשם."

העתק מפנייה זו מיום 8.3.09 מצ"ב לעתירה ומסומנת נספח 7

24. במקביל ובסיועו של "יש דין", ביום ה- 11.3.09, הגיש תושב הכפר תולת' מר מופיד עודי מקבל (ת.ז. 983851759), תלונה בתיק שמספרו 96118/09 במרחב שומרון של משטרת ישראל, כנגד הבנייה הבלתי חוקית המתבצעת במאחו. כשבוע לאחר מכן הגיש העותר מס' 2 תלונה זהה אשר צורפה אף היא לתיק האמור.

העתק מאישור בדבר הגשת התלונה של מר מופיד עודה, מיום ה-

11.3.09, מצ"ב לעתירה ומסומנת נספח 8

25. לאחר כחודש בתאריך ה-26.4.09, התקבלה תשובתו של קצין פניות הציבור הכפוף למשיב 3, סרן אריה שעיה, בה נמסר, באופן לאקונוי, כי הפנייה בטיפול הגורמים הנוגעים בדבר וכי בתום הטיפול תימסר תשובה לגופו של עניין.

העתק מתשובת סרן שעיה, מיום 26.4.09, מצ"ב ומסומנת נספח 9

26. לאחר כמעט חודשיים ממועד הפנייה הראשונה שנעשתה בנדון ומאחר ועבודות הבנייה נמשכו במלוא העוז ובאין מפריע, ומשלא התקבלה כל התייחסות עניינית לפנייתו, פנה מר אטקס בשנית, ביום 5.5.09, אל סרן שעיה. בפנייתו השנייה חזר העותר על עיקרי הדברים מפנייתו הראשונה ואף התריע כי: "מסתבר שהזמן החולף מאפשר את המשך הבנייה המואצת במקום. בנייה, שעל פניה נראה כי היא נעשית תוך דריסת שלטון החוק...". בנוסף ביקש מר אטקס בפנייתו לברר: "אילו פעולות מעשיות נעשו ונעשות ע"י המנהל"ז על מנת להפסיק בנייה זו ולהעמיד לדין את האחראים לה?", ואף הוסיף כי: "...בנייה בלתי חוקית מהווה עבירה פלילית בשטחי הגדה המערבית, גם אם מדובר באדמות המוגדרות כ'אדמות מדינה'."

העתק פנייתו של מר אטקס אל נציג המשיב מס' 3, מיום 5.5.09, מצ"ב לעתירה

ומסומנת נספח 10.

27. פנייה זו לא זכתה לתגובה כלשהי מטעם הנמען או נציגו. ההתקדמות המרשימה של הבונים מחד, וחוסר המעש המוחלט והתעלמותם הגורפת של המשיבים מראיות ברורות שהובאו לפתחם, מאידך, הביאו לפנייה נוספת, שלישית במספר, הפעם על-ידי הח"מ אל המשיבים כולם ואל יועציהם המשפטיים.

28. בפנייה מתאריך 12.5.09 הדגישו הח"מ כי:

5" המדובר בהתחלות בנייה, אשר ניתן לעצור עוד בשלביהם ההתחלתיים, בטרם תושלם הבנייה ובטרם יאוכלסו. אמירה זו באה על רקע תצהירו של רמ"א כפי שהוגש לבית המשפט העליון בעתירה בבג"ץ 9051/05 שלום עכשיו ודורו אטקס נגד שר הביטחון ואח' (דיון בעתירה קבוע ליום 10.6.2009), ביום 27.10.2008. (ההדגשות אינן במקור מ.ס, ש.ז, א.ל.)

ובהקשר זה הוסיפו הח"מ:

6" בתצהיר זה התחייב רמ"א כי בראש סדרי העדיפויות נמצאים הליכי אכיפה כנגד הפרות דיני התכנון והבנייה ביחס להליכים המצויים בשלבים ההתחלתיים שלהם, "בנסיבות בהן קיימת חשיבות למתן מענה מהיר לפני השלמת הבנייה והאכלוס". הדגש לעת הזו חושם, כך נמסר, על טיפול במבנים בלתי חוקיים חדשים הממוקמים בגדה המערבית, דוגמת המבנים הנבנים במאחז אל מתן בימים אלו ממש. (ההדגשות במקור מ.ס, ש.ז, א.ל.)

ואף התריעו כי:

8" ברם, עמדתו הרשמית של רמ"א, כפי שהוצגה בתצהיר תשובה בפני בית המשפט העליון אינה נתמכת בפעולות בשטח, אם לא ההפך מכך. פניות ודיווחים בזמן אמת, כמו גם תכתובת ענפה ותלוונות ביחידת המשטרה הרלוונטית – כל אלה אינם זוכים לכל התייחסות ולכל טיפול, וקשה להתחמק מהחשש כי בקרב רשויות אכיפת החוק נוצרה השלמה כי עם עבירות מסוימות המתבצעות על ידי גורמים מסויימים וכי אין צורך כלל להדרש אליהם. (ההדגשות אינן במקור מ.ס, ש.ז, א.ל.)

העתק פניית הח"מ אל המשיבים ואל יועציהם המשפטיים, מיום 12.5.09, מצ"ב

ומסומנת נספח 11

29. גם על הפנייה השלישית, עד למועד הגשת עתירה זו, טרם התקבלה כל תגובה או מענה כלשהו מטעם המשיבים, זאת למרות שגובתה בשיחות טלפון לגורמים שונים במנהל האזרחי בדרישה לממש את האכיפה ביחס לבנייה הבלתי חוקית.

30. ושוב מתברר, כבמקרים רבים של בנייה לא-חוקית ע"י אזרחים ישראלים בשטחים הכבושים, שרשויות אכיפת החוק מבזות את עצמן ואותנו. הבנייה במאחז – חרף היותה בלתי חוקית, (כמו כל בתי המאחז האחרים) – נמשכת במלוא המרץ, במהירות שיא ובאין מפריע. וכל זאת בידיעתן המלאה של רשויות האכיפה שנמנעות מלבצע חובתן

האלמנטארית – למנוע ביזוי החוק ופגיעה ברכוש פרטי או, כמו במקרה שלנו, ברכוש הציבור.

31. מכאן עתירה זו.

ג. הטיעון המשפטי

I – במבט לווייני: פרויקט אי-האכיפה של מחלקת הפיקוח והאכיפה של המנהל האזרחי

32. עשרות אלפי ואולי מאות אלפי מילים נכתבו על היעדרה של אכיפת חוק אפקטיבית על ישראלים מפירי חוק בגדה המערבית. בעיית אכיפת החוק על ישראלים מלווה את הכיבוש הישראלי מאז החל מפעל ההתנחלויות.

33. בתחילת שנות השמונים, בעקבות בג"ץ 175/81 אל נאתשה ואח' נ' שר הביטחון ואח', פ"ד לה (3) 361, שם התלונו תושבי חברון על הטרדות והתעללות מצד מתנחלי בית הדסה, הוקם צוות מתאם, בראשותה של עו"ד יהודית קרפ מפרקליטות המדינה, לבחינת והכנת נהלים והנחיות לאכיפת חוק על ישראלים מפירי חוק בגדה המערבית ובחבל עזה. דין וחשבון של הצוות ("דו"ח קרפ") שהתפרסם ביום 23.5.1982 היה ראשון בסדרה ארוכה של דו"חות ציבוריים שעתידים היו לעסוק מאז ועד היום בבעיית אי-אכיפת החוק בשטחים הכבושים.

34. בשנת 1994 התפרסם דו"ח ועדת החקירה הממלכתית לעניין הטבח במערת המכפלה ("דו"ח שמגר"), וגם שם נמתחה ביקורת על כשלי אכיפת החוק:

"לא עלה בידי ממשלות ישראל לדורותיהן, והגופים הביצועיים המופקדים על הנושא, לעשות את המירב כדי לאכוף את החוק, בעקבות האינתיפאדה, לא במגור הערבי ולא במגור היהודי... די שנציין, כדוגמא, כי עד לעת האחרונה לא טופלו אירועים בהם לא הגיש ערבי את תלונתו בעצמו במשטרה, על אף קיומן של ראיות אחרות למעשה העבירה ובכללן עדי ראייה מאנשי הצבא"

(דו"ח ועדת החקירה לעניין הטבח במערת המכפלה בחברון (בראשות הנשיא שמגר) (תשנ"ד), עמ' 192).

וראו הדברים הבאים שכאילו נכתבו לעניינו:

"נתגלו ליקויים באכיפת החוק... נקודת המוצא המקובלת עלינו היא כי בהיעדר אכיפת חוק יעילה אין גם שלטון יעיל. באווירה שבה איש איש בעיניו יעשה, בלי ליטול על עצמו סיכון מוחשי שישא באחריות אם יחרוג מכללי המותר, נפגעת תקינות פעולתן של הרשויות המפקדות על השליטה היעילה בשטח. בית המשפט העליון העיר כבר לפני שנים, כי שלטון החוק אינו נוצר יש מאין, ואינו דבר ערטילאי. צריך להיות לו ביטוי מוחשי ויומיומי בעצם קיומם של הסדרים נורמטיביים מחייבים ובהפעלתם הלכה למעשה כלפי כולי עלמא (בג"צ 428/86 ברזילי נ' ממשלת ישראל, פ"ד מ(3) 505, 554"

(שם, עמ' 243; ההדגשה שלנו, מ.ס., ש.ז., א.ל.).

35. בעקבות פרסום דו"ח שמגר ואימוץ מסקנותיו, הוקם המחוז השישי של משטרת ישראל, הוא מחוז ש"י שהמשיב מסי' 4 הוא מפקדו. בנוסף, היועץ המשפטי לממשלה דאז, מר מיכאל בן-יאיר, פרסם נוהל חדש אשר אמור היה להסדיר את חלוקת האחריות בנוגע לאכיפת החוק על ישראלים בגדה המערבית ובתבל עזה. הנוהל שונה ועודכן בידי היועץ המשפטי אליקים רובינשטיין. לנוסח העדכני ראו:

נוהל אכיפת החוק והסדר לגבי ישראלים מפרי חוק באיו"ש ובאזח"ע (מכתב מסי' 15620/98)

36. בסעיף 6 קבע הנוהל כך:

1. "משטרת ישראל תהיה אחראית לטיפול באכיפת החוק והסדר בתוככי הישובים הישראליים. צה"ל יהיה אחראי לטיפול במעטפת שמחוץ לישוב (ואת הן במקרה בו קיים מידע מוקדם על האירוע ובין אם אין).

2. בכל אירועים אחרים שיהיה לגביהם מידע מוקדם המאפשר התארגנות מראש – משטרת ישראל תהיה אחראית לטיפול באכיפת החוק והסדר באירוע עצמו וצה"ל יסייע לה ויטפל במעטפת."

37. הנה כי-כן, נוהלי היועמ"ש קובעים במפורש כי משטרת ישראל תהיה אחראית לאכיפת החוק על ישראלים בגדה המערבית. צה"ל משאיר בידו את האחריות הכללית והנוהל גם קובע כי במידה ויש אירוע של הפרת הסדר שאליו מגיעים חיילי צה"ל ראשונים, הרי שעד להגעת המשטרה צה"ל אחראי לאכיפת החוק.

38. אלא שכל הנהלים וכל הדו"חות לא שיפרו את המצב והפרת החוק מצד ישראלים בגדה נותרה ללא מענה ראוי עד עצם היום הזה.
ראו, בין היתר:

- "מראית החוק: אכיפת החוק על אזרחים ישראלים בגדה המערבית", יש דין (יוני 2006);
- "אדמה שדודה: חסימת הגישה של פלסטינים לקרקע סביב התנחלויות", בצלם, (ספטמבר 2008);
- "חרב הגירוש: אלימות, התנכלויות ואי-אכיפת החוק בדרום הר חברון", בצלם (יולי 2005);
- "הכל צפוי והרשות נתונה: טיפולן של רשויות אכיפת החוק בהתקפות של מתנחלים על מוסקי זיתים", בצלם (נובמבר 2002);
- "עומדים מנגד: אי-אכיפת החוק על מתנחלים בחברון", בצלם (אוגוסט 2002);
- "גזל הקרקעות: מדיניות ההתנחלות בגדה המערבית", בצלם (מאי 2002);
- "הסכמה שבשתיקה: מדיניות אכיפת החוק על מתנחלים בשטחים", בצלם (מרץ 2001);
- "דין לעצמם: אי-אכיפת החוק על מתנחלים שתקפו פלסטינים בתגובה לפגיעה באזרחים ישראלים", בצלם (אוקטובר 2001);

II – במבט ממוקד: העדר אכיפה והעדר התייחסותם של המשיבים לעבירות הבנייה על רקע תצהירו של ראש המנהל האזרחי כפי שהוגש בבג"ץ 9051/05

39. כאמור, וכפי שפורט לעיל, העותרים ובאי-כוחם פנו מספר פעמים למשיבים, ובין היתר התייחסו לתצהירו של המשיב מספר 3 שהוגש בתשובה לעתירה בבג"ץ 9051/05 ואשר אמור היה להכריז על סדרי העדיפויות שקבע לפעילות אכיפה.

40. יוזכר שהעתירה בבג"ץ 9051/05, אשר תלויה ועומדת עוד משנת 2005, עוסקת בטענת העותרת כי המשיבים 1-4 נמנעים במכוון ממימוש צווי הריסה למבנים שהוקמו שלא

כדין במאחזים הבלתי חוקיים "חרשה" ו-"היובל". בדצמבר 2005 הוצא צו על-תנאי בבג"צ 9051/05 האמור ומאז מתמקדים הדיונים בעתירה זו בנסיונות לפצח את "צופן תכנית העבודה" של המשיבים בעניין אכיפת החוק על ישראלים הבונים שלא כדין בגדה המערבית.

41. ביום 6.2.2008 ניתנה החלטת בית המשפט הנכבד במסגרת בג"צ 9051/05 (כב' הנשיאה ביניש והשופטים דניגר ופוגלמן), המורה למשיבים לנמק בתצהיר מהי תכנית העבודה לטיפול בכל סוגי הבנייה הבלתי חוקית, והכל בהתאם לקטיגוריות השונות שיקבעו על ידי גורמי אכיפת החוק באזור.

החלטה זו מצורפת לכתב העתירה ומסומנת נספח 12.

42. תצהיר המשיב הוגש, לאחר דחיות רבות שנתבקשו (וניתנו) למשיבים, בסופו של יום בתאריך 28.10.2008, והוא מצ"ב לעתירה ומסומן נספח 13.

43. כפי שעולה מתצהיר זה, ניתן לראות כי הוא כולל התחייבות חד-משמעית כי בראש סדרי העדיפויות, לעת הזו – שני רק להחלטות אכיפה המבוססות על החלטות שיפוטיות – עומדים צווי הריסה העוסקים בבנייה בשלביה ההתחלתיים. וכך מורה אותנו סעיף מס' 4 לתצהירו של המשיב מס' 3, תא"ל יואב מרדכי, המשמש כראש המנהל האזרחי:

4. שר הביטחון החליט, כי לעת הזו סדרי העדיפויות במימוש צווי ההריסה יהיו בהתאם לתוכנית עקרונית כדלקמן (בנייה בלתי חוקית שהטיפול בה מצוי בסדר עדיפות גבוה, מוצגת בתחילה):

- א. צווי הריסה המבוססים על החלטות שיפוטיות.
- ב. צווי הריסה העוסקים בבנייה בשלבים התחלתיים, בנסיבות בהן קיימת חשיבות למתן מענה מהיר לפני השלמת הבנייה והאכלוס.
- ג. צווי הריסה למבנים המצויים במקרקעין מוסדרים במעלות פרטית פלסטינית.
- ד. צווי הריסה למבנים המצויים במקרקעין שאינם מוסדרים ואינם בגדר אדמות מדינה.
- ה. צווי הריסה למבנים במאחזים בלתי מורשים שהוקמו לאחר מרץ 2001.
- ו. צווי הריסה למבנים במאחזים בלתי חוקיים שהוקמו לפני מרץ 2001.
- ז. צווי הריסה למבנים המצויים מתוך לתכניות ותכנון מפורטות מאושרות.
- ח. יתר המבנים.

44. ובהמשך תצהירו, מפרט המשיב מס' 3 את הרציונל העומד בבסיס סדר העדיפויות כפי שנקבע על ידי המשיבים, ואת המשמעות אותה יש לייחס לאכיפה של מבנים המצויים בראשית שלבי הבנייה שלהם, וזאת על מנת להביא לעצירת הבנייה בטרם ייאלצו להתמודד המשיבים עם פינויים של אנשים מבתי הנבנו שלא כדין:

7. הרציונאל העומד בבסיס סדרי העדיפויות שנקבעו הוא זה:

בהתחשב במשאבים העומדים לרשות המשיבים, ובתחשב בכלל האמצעים והשיקולים העומדים על הפרק, הטיפול הדחוף בהקשר לבניית הבלתי חוקית באיוש מיועד לעצירה, ולמצער צמצום של התופעה הבלתי חוקית הנ"ל. לפיכך, על-פי החלטתו של שר הביטחון מושם, לעת הזו, דגש על טיפול במכנים בלתי חוקיים חדשים הנזקקים באיוש.

45. לצערנו, המשיבים סברו, ככל הנראה, כי בהגשת התצהיר הם יצאו ידי חובתם, ובכך הסתיימו כל מחויבויותיהם לאכיפת החוק, לבית המשפט, וכלפי האדמות הציבוריות המוחזקות על ידם כפקדון.

46. מתחורר, כי מילים ותילי-תילים של הבטחות אלו, נטולות כל אחיזה במציאות הבעייתית והמורכבת, העבריינית והתגרנית השוררת בשטחי הגדה המערבית. הנה - למרות מאמצייהן של העותרים לגרום לאכיפה כלפי בנייה בלתי חוקית בשלביה הראשוניים והמקדמיים, לא עשו המשיבים דבר וחצי דבר. למרות שהעותרים שלחו בעצמם ובאמצעות הח"מ 3 פניות שונות, לא טרח אף לא אחד מהמשיבים להתייחס לפניות אלה לגופן של עניין, למעט תשובת ביניים אחת שלמעשה אינה אומרת כלום.

47. התנהגות זו של המשיבים מעוררת אצל העותרים את החשד, כי קיימים גורמים בקרב המשיבים, אשר אינם מעוניינים באמת לממש את האמור בתצהיר המשיב מס' 3 ומעוניינים להכשיל את ההבטחות המובאות שם. התנהגות זו, אשר משהה אף את התשובות מצד הגורמים הממונים, מעכבת ומסכנת אף את האפשרות לפנות לערכאות ולקבל סעד.

III – חובת המעצמה הכובשת להגן על רכוש הציבור

48. תקנה 43 לתקנות האג קובעת את סמכותו ואת חובתו של המפקד הצבאי בשטח, לשמור על הסדר והביטחון באזור הנתון בשליטתו. תקנה 43 מעניקה לצבא הכיבוש סמכויות וכוחות שלטוניים ומתווה את השיקול המרכזי להפעלתם ע"י הכובש: טובתה של האוכלוסייה המקומית של השטח הכבוש ועקרון שימור ושמירה על הקיים. למען הסדר הטוב, נביא את נסח התקנה בשלמותה:

49.

"תקנה 43

בעבור סמכויות השלטון החוקי למעשה לידי הכובש, ינקוט הלה בכל האמצעים שביכולתו כדי להחזיר על כנם ולהבטיח את הסדר והחיים

הציבוריים, עד כמה שהדבר אפשרי, מתוך כיבוד החוקים הנהגים
במדינה, חוץ אם נבצר ממנו הדבר לחלוטין."

50. הפרשנות של תקנה 43 הוסיפה לכלל העליון של דיני הכיבוש המופיע בו במפורש – דאגה לרווחת האוכלוסייה הכבושה – את הקוטב הנובע מהיות דיני הכיבוש, ותקנה 43 בתוכם, חלק מדיני המלחמה והלחימה: שמירה על האינטרסים הביטחוניים של המעצמה הכובשת. שני קטבים אלה, טובת הנכבשים ובטחון הכובש, הם שמניעים את דיני הכיבוש ויוצרים את מארג השיקולים ה"תוקניים" שיכולה המעצמה הכובשת לשקול בעת שהיא עושה שימוש בכוחות שלטוניים ומנהלת את השטח הכבוש.

51. פרשנות זו עוברת כחוט השני גם בפסיקתו של בית המשפט הנכבד בעתירות שעניינן הכיבוש הישראלי (לדיון מקיף ב"שני הקטבים" של דיני הכיבוש ראו: בג"צ 393/92 ג'מעית אסכאן נ' מפקד כוחות צה"ל באזור יהודה ושומרון פד"י (4) 785 – להלן: "פרשת ג'מעית אסכאן").

52. דיני הכיבוש, ע"פ תפיסה זו, מורכבים ממשטר של נאמנות זמנית והיא מחייבת, בין השאר, שכל שינוי ארוך טווח בשטח הכבוש, ככל שהוא מותר, ייעשה לטובתה של האוכלוסייה המקומית (היא אוכלוסיית האזרחים המוגנים). פן שני, שלילי, של חובת הנאמנות היא האיסור המוטל על המעצמה הכובשת לנצל את השטחים הנתונים לשליטתה לצרכיה-שלה, לרבות נכסי הדלא-ניידי, למעט (במגבלות מסויימות) לצרכיה הביטחוניים.

53. לכך יש להוסיף את האמור בתקנה מס' 55 לתקנות האג, המטילה על הכוח הכובש (קרי, המשיבים 1-4), את החובה לשמור על הנכסים הציבוריים ולנהלם על פי כללי טובת ההנאה. וכך מורה אותנו תקנה מס' 55 לעניין זה:

"תקנה 55

המדינה הכובשת נחשבת רק לנאמן ולנהנה של הבנינים הציבוריים, נכסי דלא ניידי, יערות ומפעלים חקלאיים השייכים למדינה האויבת והנמצאים במדינה הכבושה. עליה לשמור על קרן הנכסים האלה ולנהלם לפי כללי טובת-ההנאה."

54. למעלה מן הצורך נוסף, כי גם המחקר של הצלב האדום הבינלאומי בדבר הדינים המנהגיים של המשפט ההומניטארי הבינלאומי שיצא זה לא מכבר, אישר כי אכן קיים כלל במעמד של משפט בינלאומי מנהגי, הקובע כי נכסי ציבור דלא-ניידי בשטח כבוש

ינוהלו ע"פ דיני הנאמנות למעט אם שימוש מכלה שלהם או פגיעה בהם בכל דרך אחרת נדרשת בשל "צורך מלחמתי הכרחי". המדובר בכלל מס' 51:

"Rule 51. In occupied territory:

- a. *movable public property that can be used for military operations may be confiscated;*
- b. *immovable public property must be administered according to the rule of usufruct; and*
- c. *private property must be respected and may not be confiscated;*

Except where destruction or seizure of such property is required by imperative military necessity."

J.M Henckaerts and L. Doswald-Beck, CUSTOMARY INTERNATIONAL HUMANITARIAN LAW, Vol. I : Rules (Cambridge, 2005), at pp.178-179.

55. גם הפסיקה של בית המשפט הנכבד הכירה בעבר בחובות המוטלות על המשיבים, בכל הנוגע לשמירה על נכסים ציבוריים, והמגבלות הקיימות לצורך זה:

"הנה כי כן הוטלה על המשיב הראשון חובה לשמור על הנכסים, היינו, תקנה 55 הנ"ל לא באה רק כדי להצהיר על כך, כי זכויותיו של השלטון הצבאי הן מוגבלות באופן יחסי, וכי רצף השלטון אינו נושא בחובו גם רצף של בעלות ממש, והאמור בה אינו מתמצה רק בהענקת זכות ניהול והפקת פירות, אלא הוטלה מכוחה גם אחריות לשמירתו ולקיומו של הרכוש."

(בג"ץ 285/81 אל נאזר נ' מפקד יהודה ושומרון, פד"י לו(1) 701, בעמ' 704; ההדגשות הוספו)

56. החובה המוטלת על המשיבים היא, כאמור, חובה המחייבת פעילות אקטיבית לצורך אכיפת החוק, כחלק מהשמירה על נכסי הציבור בשטח הכבוש, המצויים בניהול המשיבים בנאמנות. וכפי שקבע בית המשפט הנכבד בפרשת מוראד:

"ההגנה על ביטחונם וקניינם של התושבים המקומיים היא מהחובות הבסיסיות ביותר המוטלות על המפקד הצבאי בשטח."

(ראו בג"צ 9593/04 ראשד מוראר, ראש מועצת הכפר יאנון נ' מפקד כוחות צה"ל ביהודה ושומרון, [פורסם בנבו; 26.6.2006] פסקה 33 לפסק הדיו. ההדגשות במקור.)

IV – הפגיעה בחובת ההגנה על נכסי הציבור

57. עמדת העותרים כי הפקרת נכסי הדלא ניידי המוגדרים כאדמות מדינה והינם נכסי הציבור, מהווה הפרה של החובה המוטלת על המשיבים ככוח כובש, עת הבנייה נעשית תוך הריסתו של השטח, ללא היתר ובפועל אינה מהווה שמירה על השטח ועל הנכס אלא הפקרתו לכל דיכפין מטעם תושבי המאחז.

58. השתלטותם של המתנחלים על קרקעות המדינה ועשייה בהן כבשלהם, ללא כל הפרעה ממשית כלשהי מצד המשיבים, ותוך ידיעה ברורה על כך שזוהו המצב, מהווה, לפיכך, הפרה מצד המשיבים של כל חובותיהם על פי המשפט הבינלאומי החומניטארי, כמו גם הפרה של החובות המוטלות על המשיבים מכוח המשפט הישראלי.

59. הזנחת האכיפה פשטה בכל תחומי החיים תחת הכיבוש, אולם נדמה, כי בתחום העבירות כנגד חוקי התכנון והבניה תופעת אי האכיפה מרימה את ראשה באופן החמור ביותר. שם נעזרו ועדיין נעזרים המתנחלים ברשויות עצמן, פשוטו כמשמעו. עזרה מהסוג הנ"ל באה לידי ביטוי, בין היתר, גם בהעדר אכיפה, העדר הוצאת צווים הנדרשים בנסיבות העניין ואו העדר מימושם של צווים אלו.

60. בדו"ח ששון, קבעה עו"ד טליה ששון את הדברים החמורים הבאים:

"מתברר כי מאז 1998 הפסיקה יחידת הפיקוח לפקח ולנסות לאכוף את חוקי הבנייה על ישראלים בתחום הישובים באיו"ש. יחידת הפיקוח אינה בודקת ואינה מדווחת על בנייה בלתי חוקית באזורים אלה."

(ט. ששון, חוות-דעת (ביניים) בנושא מאחזים בלתי מורשים, עמ' 217)

61. דו"ח ששון אומץ על ידי ממשלת ישראל, בהחלטת ממשלה מס. 3376 מיום 13/3/2005. בהחלטה זו נאמר, בין היתר, כי:

2. הממשלה רואה חשיבות רבה בטיפול בממצאים ובהמלצות של חוות-הדעת באשר למאחזים הבלתי-מורשים. הממשלה סומכת ידיה על העיקרון שביסוד חוות-הדעת, לפיו יש להקפיד ולהבטיח כי הליכי ההקצאה, התכנון, ההקמה והאכלוס של ישובים, קיימים או חדשים, באזור איו"ש, על כל הכרוך בכך - יעשו כדין ולפי החלטות הממשלה."

62. רלמרות הדברים הברורים האלו, חלפו כארבע שנים מאז פרסום דו"ח ששון ומאז שאומץ על ידי הממשלה, ופרק זמן של למעלה משלוש שנים מאז מונח דו"ח שפיגל על שולחנו של המשיב מסי' 1, והפרות החוק נמשכות באין מפריע, בתוך ההתנחלויות ומחוצה להן; בשטחים בעלי תכנית המתאר ובאלו חסרי תכנית המתאר; בשטחים שבתוך תחומי שטח השיפוט של ההתנחלות ובאלו שמחוצה לה.

63. רכאילו לא די בזאת, הרי שגם כשמדווח לרשויות בזמן אמת על הפרות החוק, כמו במקרה דנן, הרי שאלו לא נוקפות אצבע על מנת להפסיקה, ומאפשרות את התרחבות הבנייה הבלתי חוקית, את המשכה של הפרת החוק ואת הפגיעה בשלטון החוק בגדה המערבית, והכל תוך קיפות זכויותיה של האוכלוסייה הפלסטינית באזור, לרבות זכויותיהם של תושבי הכפרים הסמוכים למאחז, דיר איסתיא וכפר תיולת'.

V – הפגיעה בזכויותיהם של תושבי הכפר דיר-איסתיא ותולת'

64. ההתרחבות וההתפשטות הבלתי חוקיים של המאחז גורמים לפגיעה קשה בזכויותיהם של תושבי הכפרים הסמוכים דיר-איסתיא ותולת'. ככל שהמאחז מתרחב קשיי הגישה של תושבי הכפרים לאדמותיהם הפרטיות המצויות מעבר למאחז מתגברים.

65. בל נשכח כי אדמות מדינה הן משאב ציבורי. כאשר ליחידים ולקהילות עשויים להיות זכויות מסויימות בהן כגון זיקת הנאה של מעבר ו/או זיקת הנאה של מרעה. כך היו פני הדברים לגבי האדמות עליהן הוקם באופן פיראטי המאחז ובכלל זה האדמות עליהן נבנה המבנה נשוא עתירה זו.

66. ונזכיר עוד, למי ששכח, כי מאחז אינו רק קבוצת מבנים – ארעיים, יבילים או קבועים – שהוקמה שלא כדין. אל המאחז וממנו נסללים כבישים ונפרצות דרכים (גם הן עפי רוב שלא כדין). לוחות הצבא מאבטחים את המקום, אוסרים נוכחות של פלסטינים במעגלים הולכים ומתרחבים של שטח סביב המאחז. צינורות מים וקווי חשמל שנמתחים למאחז מהווים בעצמם מוקד לאבטחה ואיסורי תנועה. יוצא אפוא, שהמאחז הוא ציר למגוון פעולות נישול ומניעת גישה בהיקפים משתנים המתרחבים כל העת.

67. וכך הדבר עם המאחז והעבודות להרחבתו. תושבי כפר תיולת', כפי שפורט לעיל, סובלים מהטרדות קשות מצד תושבי המאחז וגם הם וגם תושבי הכפר דיר איסתיא שהמאחז הוקם על אדמות שהיו בעבר בתחומו, סובלים מהגבלות הולכות וגדלות וככל שהמאחז גדל כך צרותיהם גדלות.

68. ובזמן שהמשיבים 1-5 לא ממהרים לאכוף את דיני התכנון והבנייה באזור והפולשים נשארים באדמות לא להם שנים על גבי שנים, שיטות ההרחקה של החקלאים הפלסטינים מתגוונות ומתרבות: הקמת שטחים בטחוניים מיוחדים, רשמיים וכאלו שאינם רשמיים; מתן היתרים לרבשצ"ים של התנחלויות סמוכות למנוע מפלסטינים את הגישה לאדמותיהם "משיקולי בטחון"; הכרזות על שטחים צבאיים סגורים וקביעת דרישה להיתר לצורך גישה לאדמות. סופו של כל כפר המצוי בסמוך למאחז לסבול מחלק מהאמצעים האלה או משילוב ביניהם.

69. ברור לכל, כי בניית המבנה והשמשתו ע"י מתנחלים ישראלים, יקשו עוד יותר על תנועתם של העותרים ואנשי כפרם אל אדמותיהם ומהם ויפגע בזכויות המוגבלות שיש להם כחלק מהציבור, באדמות המדינה. ברור לכל, כי המשך הותרת המאחז ללא כל טיפול אכיפתי ראוי, יגרום לנוזק נוסף לעותרים ולאנשי כפרם, ויפגע פגיעה נוספת, מעבר לזו הקיימת כבר שנים, בזכותם לקניין, לתנועה ולפרנסה.

70. לכך יש להוסיף, כמובן, כי העדר אכיפה ביחס למבנה תשדר מסר חד-משמעי, שייקלט היטב אצל מי שמעוניין בו, כי אדמות ציבוריות הן הפקר, וכי הרשות נתונה להמשך בנייה בלתי חוקית, פיראטית, ובייחוד כזו אליה נלווים התנכלויות ופעולות אלימות כלפי תושביהם הפלסטינים של הכפרים הסמוכים.

ד. הסעד המבוקש

71. המצב המתואר בעתירה זו חמור ומקומם. המדובר בהתנחלות חמורה ומתמשכת של עצימת עין ומתן "היתר שבשתיקה" לעבירות על אדמות ציבוריות, וכל זאת לצורך הרחבת מאחז אשר מעמדו המשפטי מוגדר כ- "לא מורשה" ו-"לא חוקי" וללא תכנית מתאר מאושרת וללא היתרי בנייה.

72. בהעדר כל התייחסות או צעד אכיפה מצד הרשויות, לא נותרה לעותרים ברירה אלא לבקש סעד מבית המשפט הנכבד שיכפה על הרשויות, משיבים 1-5, לקיים את חובתם.

החוקית ולבצע את המוטל עליהם מכוח המשפט הבינלאומי, התחיקה הצבאית והמשפט הקונסטיטוציוני והמנהלי הישראלי.

73. לפיכך, אנו מבקשים כי בית המשפט יוציא צו שיחייבם לנקוט לאלתר בכל האמצעים הנדרשים כדי למנוע את המשך הבנייה הבלתי חוקית ולנקוט באמצעים העומדים לרשותם למימוש צווי הפסקת עבודות וצווי הריסה אם הוצאו, אמצעים אשר קיימים אולם מטעמים פוליטיים נמנעים מלאכוף אותם ו/או להוציאם.

74. עמדתנו היא כי באי-אכיפתם של צווי הפסקת העבודות וההריסה אם הוצאו, ובאי-הוצאתם, אם לא הוצאו, מפירים המשיבים 1-5 את חובותיהם החוקיות. כמו-כן עמדתנו היא כי למפקד הצבאי לא רק סמכות להוציא צווים כאמור ולאוכפם, אלא במקרים דוגמת המקרה שלפנינו – חובה עליו להוציא צו זה, ולנקוט בכל האמצעים הנדרשים לאכיפתו.

75. לגבי המשיבה 5 – מתבקש בית המשפט להוציא גם צו המורה לה להמנע מביצוע כל פעולה, בעצמם או באמצעות אחרים, במישרין או בעקיפין, המסייעת לבוני המבנה, ובכלל זאת להמנע ממתן שירותים כלשהם למבנה, לרבות חיבורו לתשתיות מים וחשמל.

76. ידענו ועל-כן שקלנו היטב טרם הגשת העתירה: בית משפט נכבד זה אמר אמנם לא אחת כי אין הוא נוהג להוציא תחת ידיו צווים דקלרטיביים האומרים כי את החוק יש לאכוף. יחד עם זאת בקשתם של העותרים היא לצו עשה ספציפי המחייב את המשיבים לאכוף את צו הפסקת העבודות וצו ההריסה בנוגע למבנים קונקרטיים, הנבנים שלא כדין הישראלי והבינלאומי, ובניגוד גמור להחלטות ממשלה, על אדמות מדינה הנתונות למשיבים כפקדון, ובהם נעשה שימוש על ידי העותרים ואנשי כפרם במשך שנים, שימוש אשר נגדע בשל חמדות אידאולוגית של אנשי המאחז.

77. צו זה מתבקש בשל סירוב עקבי, רחב היקף ונמשך, ועל כן גם חמור במיוחד, של הרשות השלטונית המוסמכת לקיים את חובתה החוקית ולאכוף את החוק. צו זה נדרש מכיוון שהיקף הבניה הבלתי חוקית מחד והיעדר כל ניסיון אכיפה מאידך (שאין כל דרך לפרשו אלא כמכוון), יוצרים את אותו סף שהפסיקה קבעה להתערבות בית המשפט הנכבד במדיניות אכיפת החוק – התנערות מוחלטת של הרשות מחובתה לאכוף את החוק (ראו: בג"צ 6579/99 עמיחי פלבר נ' ממשלת ישראל, תקדין-עליון 99(3) 425:

”אכן, כדי שבית המשפט יתערב ברמת האכיפה של חוק זה או אחר, צריך שהרשויות המוסמכות יתנערו לחלוטין מחובתן לאכוף את החוק,

דבר שאינו קיים במקרה זה, או יימנעו ממילוי חובתן באופן בלתי-
סביר, דבר שלא הוכח במקרה זה"

ועוד לעניין זה ראו:

"אכן, אכיפת החוק, כל חוק, היא יסוד מוסד של שלטון החוק. [...] אכיפת החוק היא אחד התפקידים העיקריים של כל שלטון. הרשויות המוסמכות אינן רשאיות להתנער מתפקיד זה. כפי שמ"מ הנשיא זילברג אמר בבג"ץ 295/65 אופנהיימר נ' שר הפנים והבריאות, פ"ד כ(1) 328, 309 "ההימנעות מלממש ולהגשים חוק קיים ומחייב, אינה מדיניות ואינה יכולה להיות מדיניות מכל בחינה שהיא; היא רק גורמת לדמורליזציה ביחסי השלטון והאזרח, וגוררת אחריה פריקת עול של כל חוקי המדינה".

(בג"ץ 551/99 - שקם בע"מ נ' מנחל המכס והמע"מ ו-4 אח', תק-על 2000(1), 419, עמ' 425)

78. לא מיותר יהיה בהקשר זה לצטט מדבריו של כב' הנשיא שמגר בהתייחסו לחשיבות אכיפת חוקי התכנון והבניה. הדברים הנאים נאמרו על רקע של הפרות דיני התכנון בתחומי הקו הירוק, שם היקף העבירות ומהותן (סגירת מרפסות, הקמת גדרות וכד') נראה מצומצם ומגוון כמעט לעומת זה המתבצע בהתנחלויות בגדה המערבית - מתוך רייע 1/84 דוויק ואח' נ' ראש העיר ירושלים ואח', פ"ד לח (1) 494 בעמ' 500 (ההדגשה הוספה):

"בנייה שלא כדין היא לא רק תופעה החותרת תחת התכנון חנאות של הבנייה, אלא השלכותיה מרחיקות לכת יותר: היא בין התופעות הבולטות הפוגעות בהשלטת החוק. מי שעושה דין לעצמו פוגע באופן הגלוי והברור בהשלטת החוק"

79. בענייננו, הפעילות הנמרצת של בוני המבנה נשוא העתירה היא התרסה ברורה ובוטה כנגד שלטון החוק באזור. למדו המתנחלים באזור כי אין סיכוי של ממש לקבל אישור כנדרש על פי דיני המקום (או חמור מכך - אין צורך בפועל) והחלו לפעול מחוץ לדינים, וגילו כי ניתן לעשות זאת באופן מתמשך ואף להרחיב את פועלם הבלתי חוקי באין כל מפריע.

80. ובכן, בתיק שבפנינו, התוצאה העגומה בשטח מוכיחה בבירור ומעל לכל ספק, שהרשויות המוסמכות התנערו ועדיין ממשיכות להתנער לחלוטין מחובתן לאכוף את החוק וכן שהן נמנעות ממילוי חובתן באופן בלתי סביר.

לאור כל האמור לעיל, מתבקש בית המשפט הנכבד להוציא צו על-תנאי כמבוקש בפתח העתירה ולאחר קבלת תגובת המשיבים ודיון, להפכו למוחלט.

בנוסף, מתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבים בהוצאות העותרים ובשכר טרחת עורכי-דינם, בתוספת מע"מ וריבית כחוק.

עתירה זו נתמכת בתצהירו של מר דרור אטקס.

ואלה הנימוקים בעתירה לצו ביניים ולצו ארעי:

העותרים מבקשים מבית המשפט הנכבד להוציא צו ביניים המורה –

למשיבים 1-5: לנקוט בכל הפעולות הדרושות כדי למנוע את השמשתו איכלוסו של המבנה נשוא העתירה ע"י כל אדם וכל שימוש בו ע"י כל אדם וכן לנקוט בכל הפעולות הדרושות כדי למנוע כל פעולת בנייה בו, ובכלל זה פעולות של בניית המבנה עצמו, פעולות שנועדו לחברו לתשתיות, וכן פעולות של סלילה ואו פריצת דרכים אל המבנה וממנו;

למשיבה 5: להימנע, מביצוע כל עבודות בנייה בעצמה או באמצעות אחרים, על אדמות מדינה שבגוש הטבעי של הכפר דיר-איסתיא ובפרט בכל הנוגע למבנה נשוא העתירה וכן להימנע מביצוע כל עסקה במבנה ובכלל זאת להימנע ממכירה, העברה, השכרה, איכלוס והעברת זכויות מכל סוג שהוא;

בנוסף, העותרים מבקשים מבית המשפט הנכבד להוציא צו ארעי שתוכנו זהה לצו הביניים, עוד בטרם קבלת תגובת המשיבים לבקשה לצו ביניים, ושיעמוד בתוקפו עד להחלטה בבקשה לצו ביניים.

ואלה נימוקי הבקשה:

א. כאמור, עתירה זו מבקשת סעד שעניינו אכיפת החוק כנגד העבודות לבניית מבנה הקבע במאחז הבלתי חוקי המתקרא "אל מתן" מדרום להתנחלות "מעלה שומרון", ובכלל זאת הוצאת צווי הפסקת עבודת ומימוש והוצאת צווי הריסה ומימוש.

ב. הבנייה של כל המבנה נעשית באופן לא חוקי, כשאי-החוקיות מתבטאת במספר מישורים מקבילים המצטרפים זה לזה: ללא היתרי בנייה, ללא שקיימת תכנית מתאר המאפשרת בנייתו וללא הסכמת הבעלים (הרשויות).

ג. כפי שמפורט בחלק העובדתי לכתב העתירה המבנה נבנה על אדמות מדינה אשר מהבחינה המשפטית מנוחלות ע"י המשיבים במשטר של נאמנות, כשלעותרים ולבני כפריהם זיקת הנאה באדמות אלה וקשר היסטורי, מוסרי ומשפטי אליהם.

ד. היות והבנייה מתבצעת בקצב מסחרר, והראיות שבידי העותרים מוכיחים כי המבנה הוקם בתוך שלושה חודשים, קיים חשש ממשי להשמשתו, דבר שיערים קשיים של ממש על מימוש הסעד המבוקש בעתירה זו, ויסבך את ביצוע הפעולות הנדרשות לאכיפת החוק, שכן על-פי נוהלי המשיבים אין מפנים בית המאוכלס ע"י ישראלים בגדה המערבית ללא אישור המשיב מס' 1, שר הביטחון. ברור שהדבר מזמין לחצים פוליטיים וברור גם שהדבר יביא לעיכובים

רבים בפעולות האכיפה שכן למשיב מס' 1 עיסוקים רבים ולא מן הנמנע שייקח זמן רב עד שיתפנה לעסוק בעניינו של מבנה אחד לא חוקי, מתוך עשרות אלפים שנבנו והוצבו בגדה המערבית.

ה. מנגד, ברור הוא כי בניית המבנה אינה חוקית. על כן, לא ייגרס כל נזק מהוצאת צו הביניים והצר הארעי למי שבונה את המבנה, שכן הבנייה הינה בגדר התנהגות עבריינית.

ו. ברור אם כן, כי מבחינת מאזן הנוחות, הכף נוטה בבירור לצורך הוצאתו של צו הביניים.

ז. ולמעלה מזאת, הוצאת צו הביניים כמבוקש, תהווה חיזוק משמעותי לשלטון החוק בגדה המערבית ככל שהדבר נוגע לבנייה הבלתי חוקית במאחזים ובהתנחלויות, היכן שניכר כי גם הרשויות הרימו ידיים במאבק זה, וכל שנותר לעותרים לסמוך ידם הוא על בתי המשפט, אשר יסייעו בהחזרתן של שלטון החוק לחלק זה הנתון לשליטתם של המשיבים.

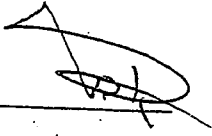
ח. צו ביניים דומה ניתן ע"י בית המשפט הנכבד בתיק דומה, בג"צ 6357/05 תנועת "שלום עכשיו" ואח' נגד שר הביטחון ואח' (החלטה וצו ביניים מיום 5/7/2005, המצ"ב לעתירה זו ומסומנים כנספח 14). כמו-כן ניתן צו ביניים דומה ע"י בית המשפט הנכבד במסגרת בג"צ 2817/08, מוניר חסן חוסיין מוסא נגד שר הביטחון ואח' (ההחלטה וצו הביניים מיום 7.04.08 מצ"ב ומסומנים כנספח 15), ובמסגרת בג"צ 5023/08, סעיד זהדי מוחמד שחאדה ואח' נגד שר הביטחון ואח' (ההחלטה וצו הביניים מיום 19.6.2008 מסומנים כנספח 16), שם הורו למשיבים למנוע כל שימוש במבנים אשר נבנו שלא כדין על אדמות העותרים דשם, ובמסגרת בג"צ 9060/08 מחבובה מוחמד סעיד יאסין ואח' נ' שר הביטחון ואח' (ההחלטה וצו הביניים מיום 12.11.2008 מצ"ב ומסומנים כנספח 17), שם אסר בית המשפט על ביצוע כל עבודות בנייה במאחז, וכן אסר בית המשפט על ביצוע כל עסקה במבנים נשואי העתירה, לרבות: מכירה, השכרה, או העברת זכויות מכל סוג שהוא.

ט. מניסיון העבר עולה כי כאשר מוגשת עתירה כגון זו, ממחרים בוני המבנים הלא-חוקיים לאכלסם כדי לסכל את האפשרות שצו ביניים של בית המשפט הנכבד יהיה אפקטיבי. כך היה בבג"צ 6357/05 שם המבנים אוכלסו מיד עם היוודע דבר הגשת העתירה, וכך היה גם בבג"צ 5023/08 וככל הנראה, בעתירות בבג"צ 2817/08 ובבג"צ 9060/08 הנזכרות לעיל.

י. לפיכך, נדרש גם צו ארעי שיוצא עוד בטרם קבלת תגובת המשיבים ויעמוד בתוקפו עד להחלטה בבקשה לצו ביניים.

אשר על-כן, מתבקש בית המשפט הנכבד להוציא בדחיפות צו ביניים כמבוקש אשר יורה
למשיבים לנקוט בכל הצעדים הדרושים בכדי למנוע השמשת המבנה נשוא העתירה וחיבורו
לתשתיות.

תאריך: 26/5/9


אבישר לב, עו"ד


שלומי זכריה, עו"ד


מיכאל ספרד, עו"ד

ב"כ העותרים

Z:\Documents\cases\Yesh Din\LandProject\elmatan\Elmatan-Bagaz-Final.doc

2/8

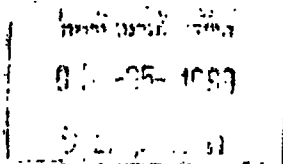
14.4.99

חתום למתן תוקף



-1-

מועצת תכנון עליונה
אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מועצה אזורית שומרון
תכנית מתאר מס' 116/2
מעלה שומרון
המהווה שינוי ל:
תכנית מתאר אזורית S 15
תכנית מתאר מפורטת 116
תכנית מתאר מפורטת 116/1



צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון	
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון	
תכנית מס' 116/2	מיום 20.12.94
בישיבתה מס' 4	תאריך 20.12.94
החליטה	החלטת מס' 4
יו"ר הועדה	
מוסר/העיד/מהנדס	

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

יוזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.

מגיש התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית/החטיבה. להתישבות.

עורך התכנית: אדר' משה רביד.

תאריך: 20.4.99

מעלה שומרון
תכנית מתאר מס' 116/2
עמוד מס' 2 מתוך 27 עמודים

-2-

עמוד

תוכן עניינים

3	פרק א' - נתוני התכנית
7	פרק ב' - הגדרות
11	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית
16	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
21	פרק ה' - תשתיות, ניקוז, תיעול, הספקת מים ושונות
23	פרק ו' - הוראות מיוחדות ואופן ביצוע התכנית
26	פרק ז' - מרכיבי ביטחון
27	פרק ח' - חתימות והצהרת עורך התכנית

מעלה שומרון
תכנית מתאר מס' 116/2
 עמוד מס' 3 מתוך 27 עמודים

-3-

פרק א' - נתוני התכנית

1. שם וחלות התכנית

תכנית מתאר מס' 116/2 לשוב מעלה שומרון.
 המהווה שינוי לתכניות: תכנית מתאר אזורית 15.s.
 תכנית מתאר מפורטת 116.
 תכנית מתאר מפורטת 116/1.

2. המקום

קואורדינטות: מערב - 155820 מזרח - 157850
 דרום - 172000 צפון - 175500

אתר: מעלה שומרון

גושים:	אדמות כפר	גוש	חטטע אן חסביבה
	עזון	II	כפיץ אן ניגיס חלת אבו זינה חריקת פרחת אל קפן חריקת אל קפן
	כפר תולת	VI	אל חוריבת אל קפן מוריגי אצ-צואן אל קורינעח אשול חסן עוידח וד אל חמם חרבת גימעין כפנדר
		IX	וד אל חמם או אבו דייב אבו שרוך
	דיר איסתיא	XV	אבו שרוך
		XVI	וד אל חמם חרבת כפר קרע חלת אל עיון
		XVII	עקבת אל עיון
		XVIII	אל מנול
	בידיא	II	אבו שרוך

מעלה שומרו

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 4 מתוך 27 עמודים

-4-

3. גבולות התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

4. מסמכי התכנית

- א. התשריט בק"מ 5000:1.
ב. חוברת הוראות המכילה 27 עמודים.

5. שטח התכנית

2384 דונם בקירוב.

6. קיבולת התכנית

- א. קיבולת התכנית תיקבע עפ"י התכניות המפורטות בתחום שבין 490 יח"ד ו- 100000 מ"ר בניה של מלונאות ומוסדות, לבין 640 יח"ד ו- 70000 מ"ר בניה של מלונאות ומוסדות.

התפלגות יח"ד לפי שכונות הוא כדלקמן:

שכונה	1	2	3	4	5	6
מס' יח"ד	* 100	90	117	110	73	-
סה"כ יח"ד	490					

- * כאן מותר יהיה לבנות עד 250 יח"ד ובמקביל לחקטין זכויות בניה למלונאות ולמוסדות (ראה פרק ד' סעיף 5.0).

- ב. בנוסף לכך תתכן הגדלת קיבולת בשל הכנת תכנית מפורטת לשטח לתכנון בעתיד (פרק ד' סעיף 13.0) ובשל ציפוף בהיקף של עד 15% המותר עפ"י תכנית זו (פרק ה' סעיף 1ב').

7. בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

מעלה שומרון
תכנית מתאר מס' 116/2
עמוד מס' 5 מתוך 27 עמודים

-5-

8. יוזם התכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.
ת.ד. 120, אזור תעשיה ברקן, ד"נ אפריים 44820, טל' 03-9068014.

9. מגיש התכנית

ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתישבות, חבל התיכון
ת.ד. 9, אריאל 44824 טל' 03-9366228.

10. עורך התכנית

אדריכל משה רביד
דרך בן גוריון 112, רמת גן 52434, טל' 03-6722127

11. כפיפות התכנית

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 51/4 לשמורת טבע נחל קנה ולצו מס' 23/88 - צו
בדבר הגנה על הטבע (יהודה ושומרון) (מס' 363) התש"ל 1969.

12. מטרת התכנית

הכנת תכנית מתאר של ישוב מעלה שומרון, שיורכב משכונות מגורים ומשכונות
בעלות יעודים אחרים ולשם כך:

א. יאותרו קרקעות שבבעלות המדינה, וייעדו לפיתוח כמפורט בחמשך.

ב. יותוו דרכים עורקיות הנחוצות לשם חיבור בין השכונות השונות.

ג. ייקבעו שכונות מגורים ובנייני הציבור הדרושים לתיפקוד נאות של השכונות
והישוב כולו.

ד. תיועד שכונה למלונאות ולמוסדות לשרות אוכלוסית האזור, במשולב
במגורים.

ה. ייועדו שטחים למסחר ולספורט לשרות אוכלוסית הישוב והסביבה.

מעלה שומרון
תכנית מתאר מס' 116/2
עמוד מס' 6 מתוך 27 עמודים

-6-

- ו. יאותרו שטחים ציבוריים פתוחים, שמורת יער ושמורת טבע.
- ז. יאותר שטח לחקלאות.
- ח. יוקצו שטח לתכנון בעתיד עפ"י הצרכים כפי שיעלו בבא העת.
- ט. ייקבעו כללים והנחיות להכנת תכניות מפורטות כדי לאפשר פיתוח נאות בשלבים, תוך הבטחת טובת הציבור.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 7 מתוך 27 עמודים

-7-

פרק ב' - הגדרות

בתכנית זאת יהיה לכל מונח הפירוש המפורט בחוק, לרבות הפרושים הנוספים וההתנאיות המצוינים לצד המונחים כמפורט בהמשך.

1. אזור

שטח קרקע המותחם או המסומן בתשריט בצבע, בקוקו, במסגרת או בסמל, או בצירופיהם, שנועד לו יעוד מסוים עפ"י התכנית.

2. בנין ציבורי

בנין שאושר לשמש, או שנבנה, או שחותאם לשמש כאחד או יותר מסוגי הבנינים שמועצת תכנון עליונה תקבע מפעם לפעם כבנין ציבורי. בהגדרה זו כלול גם בנין בעל תפקודים עסקיים, לרבות בניני ציבור ומוסדות ציבור שכוונתם המפורטים בתכנית זו.

3. דרך

כמשמעותה בחוק, לרבות: שפות הדרך, תעלול וחפירים למי גשמים וכיוצא באלה, הן בצידי הדרך והן מתחת לדרך, עצים או משוכות בצידי הדרך, קירות תומכים של הדרך, גדרות, מחסומים ומעקות, ללא הבדל אם הדרך היא רשות היחיד או רשות הרבים, אם היא קיימת בפועל או מוצעת בתכנית ואם אין לה מוצא אלא לדרך אחרת כאמור או ליותר.

4. דרך לביטול

דרך קיימת, דרך מאושרת או מטרוקה, המבוטלת עפ"י הוראת תכנית זאת.

5. דרך משנית

דרך קיימת ו/או מתוכננת המסומנת ברקע התשריט בשני קווים מקבילים. דרך כזו תותווה בצורה מדויקת או תבוטל באופן מלא או חלקי בתכניות המפורטות.

מעלה שומרון
תכנית מתאר מס' 116/2
עמוד מס' 8 מתוך 27 עמודים

-8-

6. ועדה

ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.

7. חוק

חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

8. יחידת דיור (יח"ד)

מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שירות, בעלת כניסה נפרדת, הראויה לדעת הרשויות המוסמכות לשימוש של משפחה או יחיד.

9. מגרש

שטח קרקע המסומן בתכנית זו ומסופרר במספר.

10. מהנדס

מהנדס או אדריכל של הועדה, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו כולן או מקצתן.

11. מועצת תכנון עליונה (מת"ע)

רשות מוסמכת שהוקמה עפ"י החוק ושבסמכותה לאשר או לדחות האישור של תכניות סטטוטוריות, רשות זו כוללת גם ועדות משנה שונות.

12. מוסדות ציבור שכונתיים

שטח לבניני ציבור ולשצ"פ שאינם מסומנים בתשריט. בתכניות המפורטות תוקצה להם קרקע בהיקף כמפורט בפרק ג' סעיף 3.0, או כפי שייקבע ע"י מת"ע, הגבוה שביניהם.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 9 מתוך 27 עמודים

-9-

13. צפיפות שכונתית

מספר יח"ד ממוצע לדונם של שטח שכונת מגורים הצבוע בתשריט בצבע כתום, והכולל בתוכו מוסדות ציבור שכונתיים, דרכי גישה, שצ"פ, חניה וכל יעוד אחר שייקבע בתכנית מפורטת.

14. קו בנין

קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן צויין במפורש אחרת בתכנית.

15. שטח בניה

שטח ברוטו הנמדד במטרים רבועיים הכלוא ע"י ההיקף החיצוני של קו קירות הבנין.

16. שכונה

קטע של התכנית המסומן בתשריט. השכונה נועדה לתכנון ולפיתוח כיחידה אחת. למת"ע הזכות לאשר תכנון מפורט של חלקי שכונה.

17. תכנית בינוי (ראה גם פרק ה' סעיף 3.0)

תכנית תלת מימדית בק"מ 1:500 או 1:250 של קטע מתכנית זו, המציגה את ממדי הבנינים והשטחים הפתוחים.

18. תכנית מפורטת (ראה גם פרק ה' סעיף 1.0).

תכנית מפורטת, כמוגדר בחוק, בק"מ 1:1000, 1:1250 או 1:2500, והכוללת רכיבי התכנית: הצעת חלוקה למגרשים, קוי בנין, דרכים, מקומות חניה, זכויות בניה, שטח בניה, מספר קומות, גובה מותר לבניה וכדומה וכן כל פרט תכנוני נוסף כפי שיידרש ע"י הועדה או ע"י מת"ע.

מעלה שומרון
תכנית מתאר מס' 116/2
עמוד מס' 10 מתוך 27 עמודים

-10-

19. תכנית חלוקה (ראה פרק ה' סעיף 2.0)

תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר שתוכן ע"י מודד מוסמך, על בסיס תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

20. תכנית פיתוח (ראה גם פרק ה' סעיף 4.0)

תכנית של פיתוח השטח המיועד לבניה.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 11 מתוך 27 עמודים

-11-

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית

השטחים המפורטים בפרק זה הם מקורבים ולא יכולים לשמש לצורכי רישום.

1.0 לוח שכונות לפי יעודים עיקריים ולפי גודל, (במעוגל לחצאי דונמים).

מספר השכונה	1	2	3	4	5	6	סה"כ תכנית
שטח השכונה	224.6	199.3	200.8	157.0	161.1	1441.4	2384.3
אזור חקלאי						132.1	132.1
אזור מגורים		56.1	111.9	77.9	34.2		280.1
שטח לבנייני ציבור			8.9	15.7			24.6
מרכז מסחרי		10.8					10.8
מלונאות ומוסדות בשילוב מגורים	195.8					12.9	208.7
שטח ספורט			37.0				37.0
אזור מלאכה		28.0					28.0
שצ"פ		37.7	15.7	6.0			59.4
שטח יעור			9.4	31.4			40.8
שמורת טבע עפ"י צו מס' 363						1138.8	1138.8
שמורת טבע לפי 15 / S		8.1	2.1	7.7	105.4	142.7	266.0
דרכים מוצעות	28.8	21.8	15.9	18.3	21.5	14.9	121.2
שטח לתכנון בעתיד		35.0					35.0
שטח למתקן הונדסי		1.8					1.8

מעלה שומרו

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 12 מתוך 27 עמודים

-12-

2.0 לוח שכונות לפי אחוזי שיפוע הקרקע בדונמים.

מספר שכונה	1	2	3	4	5	6	סה"כ תכנית	סה"כ באחוזים
סח"כ 100%	224.6	199.3	200.9	157.0	161.1	1441.4	2384.3	100.0
עד 20%	76.0	153.5	101.0	83.0	30.0	275.1	718.6	30.1
עד 30%	43.0	32.2	62.0	34.0	40.0	267.6	478.8	20.1
מעל 30%	105.6	13.6	37.9	40.0	91.1	898.7	1186.9	49.8

3.0 פירוט שכונות

א. לוח שכונות לפי יעודים מפורטים, לפי צפיפויות ולפי שטחים לכל יעוד בדונמים

שכונה	פירוט לפי יעוד		מוסדות ציבור שכונתיים כחלק מתוך אזור חמגורים (1)		חערות
	דונם	יעוד	דונם	יעוד	
1	224.6	מלונאות ומוסדות, מגורים משולב בנייל	195.8	100000 מ"ר * 100	* ראה פרק ד' סעיף 5.0
		דרכים (2)	28.8		
2	199.3	אזור מגורים	56.1	90	
		מרכז מסחרי מלאכה תכנון בעתיד שצ"פ שמורת טבע לפי 515 מתקן חנדסי	10.8 28.0 35.0 37.7 8.1 1.8	10000 מ"ר 10000 מ"ר	
		דרכים (2)	21.8		

חערות: ראה בעמוד 14.

מעלה שומרון
תכנית מתאר מס' 116/2
עמוד מס' 13 מתוך 27 עמודים

-13-

שכונה	פירוט לפי יעוד					מוסדות ציבור שכונתיים כחלק מתוך אזור המגורים		הערות
	מס	דונם	יעוד	דונם	יח"ד או מ"ר בניה	צפיפות יח"ד/ד'	יעוד	
3	200.9	מגורים	111.9	117 *	1.0	גן משחקים רזרבי	1.0 1.0	* קיים בתכנית מס' 116 מרפאה מועדון מבוגרים
		שטח לבניני ציבור ספורט שצ"פ שטח יעור שמורת טבע לפי S115 דרכים (2)	8.9 * 37.0 15.7 9.4 2.1 15.9	5000 מ"ר				
4	157.0	מגורים	77.9	110 *	1.4	שצ"פ הכולל מגרשי משחק גן משחקים גן ציבורי	6.0	* מתוכנן עפ"י תכ' מס' 116/1
		שטח לבניני ציבור שצ"פ שטח יעור שמורת טבע לפי S115 דרכים (2)	15.7 * 6.0 31.4 7.7 18.3	7000				* בייס יסודי 12 כ' + 1 כ' גן חובה; מזכירות חישוב; חנויות; מועדון מבוגרים ונוער.
5	160.0	מגורים	34.2	73	2.1 *	מעונות וג"י בית כנסת גן משחקים גן ציבורי רזרבי	2.0 0.5 1.0 1.0 1.0	* בנינים מדורגים וטורים
6	1441.4	מלונאות אזור חקלאי דרכים (2) שמורת טבע לפי צו מס' 363 שמורת טבע לפי S115	12.9 132.1 14.9 1138.8 142.7	1500 מ"ר				

הערות: ראה עמוד 14.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 14 מתוך 27 עמודים

-14-

הערות לטבלה:

- (1) מוסדות הציבור השכונתיים המסומנים כאן הם שטחים מזעריים שיוקצו בתכניות המפורטות מתוך אזורי המגורים עפ"י תכנית זאת, שטחים אלה יהיו באזורים בהם שיפוע הקרקע איננו עולה על 20%.
- (2) הדרכים המפורטות כאן מתייחסות לדרכים המסומנות בתשריט. בתכנון המפורט יוקצו שטחים לדרכים נוספות.

ב. הוראות מיוחדות ואופן ביצוע התכנית

1. בתכניות המפורטות תוקצה קרקע למוסדות הציבור השכונתיים בכל שכונה, בהיקף שלא יפחת מהמפורט בלוח הנ"ל (סעיף משנה א'). היעודים של מוסדות הציבור השכונתיים כמפורט בלוח זה אינם מחייבים. הועדה רשאית לקבוע יעודים ציבוריים שונים ו/או נוספים.
2. שכונה מס' 1 מיועדת בעיקרה למלונאות, נופש ותיירות ומוסדות, תוך שילוב מגורים. פרטים ראה בהמשך פרק ד' סעיף 5.0.
3. בשכונה מס' 2 נקבעה צפיפות ברוטו של 1.6 יח"ד/לדונם, מתוך כוונה לאפשר בינוי בסוגי בניה שונים במשולב: "בנה ביתך", טורים ומדורגים. לשכונה זאת תוכן תכנית מפורטת.
4. שכונה מס' 3 הנה שכונה קיימת שנבנתה כבר ברובה עפ"י תכנית מתאר סטטוטורית מס' 116. סה"כ הקיבולת של השכונה היא 117 יח"ד, המתאימה לצפיפות של כ- 1.0 יח"ד/ד'. בפועל קיימות פחות יח"ד בתכנון מפורט מחדש אפשר יהיה לגרום לבניה לפי מלא הקיבולת.
5. שכונה מס' 4 הנה שכונה קיימת שנבנתה כבר ברובה עפ"י תכנית מפורטת מס' 116/1. סה"כ הקיבולת שלה היא 110 יח"ד (מתוכן 87 "בנה ביתך" ו- 23 בניה מדורגת). קיבולת זאת מתאימה לצפיפות ממוצעת של 1.4 יח"ד/ד'.
6. בשכונה מס' 5 נקבעה צפיפות ממוצעת של 2.1 יח"ד/ד' מתוך כוונה לאפשר בינוי בסוגי בניה שונים המשלבים: "בנה ביתך" מדורגים וטורים. לשכונה זאת תוכן תכנית מפורטת.

מעלה שומרון
תכנית מתאר מס' 116/2
עמוד מס' 15 מתוך 27 עמודים

-15-

4.0 רשימת מגרשים לפי יעודים, במטרים רבועים.

אזור	מספר מגרש	שטח מ"ר
יעור	3004	9432
	4008	31378
	סה"כ	40810
שמורת טבע על פי צו מס' 363	6007	1097141
	2013	7240
	2014	911
	3007	2117
	4009	7681
	5003	89437
	5005	15969
	6001	98202
	6002	44404
	סה"כ	265961
שטח לתכנון בעתיד	2008	35046
	סה"כ	1847
שטח למתקן הנדסי דרך	2016	1847
	1005	28763
	2012	17344
	2015	2568
	2017	1245
	2019	667
	3005	8527
	3006	3069
	3008	4348
	4010	15220
	4011	3038
	5004	21546
	6004	3246
	6005	11668
	סה"כ	121249

סה"כ שטח תכנית 2384304

אזור	מספר מגרש	שטח מ"ר
חקלאות מגורים	סה"כ	132054
	2001	56108
	3001	111909
	4001	40586
	4002	25646
	4003	4114
	4004	7527
	5001	17230
	5002	16957
	סה"כ	280077
בניני ציבור	3002	8906
	4005	3493
	4006	12203
	סה"כ	24602
מלונאות ומוסדות בשילוב מגורים	1001	162669
	1002	16619
	1003	2031
	1004	14467
	6003	12944
	סה"כ	208730
מרכז מסחרי	2009	10763
	סה"כ	10763
אזור מלאכה	2010	27975
	3009	36978
	2002	5517
	2003	9271
	2004	10875
	2005	5623
	2006	601
	2007	5817
	3003	15677
	4007	6028
שטח ספורט	סה"כ	59409
	סה"כ	59409

הערות: ספרת האלפים במספרי המגרשים מציינת את מספר השכונה בה נמצא המגרש.

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים ומגבלות בניה

1.0 אזור חקלאי

א. אזור המסומן בתשריט בפסים ירוקים באלכסון מיועד לעיבוד חקלאי. אם לדעת הועדה ראוי יהיה לפתח באזור זה חקלאות מסוג שתשלב בפיתוח תיירות, טיילות ו/או לימוד - יהיה בסמכותה לאסור על כל פיתוח אחר שאיננו תואם חקלאות מסוג זה.

הועדה תהיה רשאית להגדיר חקלאות לסוגיה ("חקלאות עתיקה", "חקלאות היסטורית", "חקלאות מודרנית" וכדומה) ולאשר פיתוח במינון ובמיקום כראות עיניה.

ב. הועדה רשאית לאשר לפתח באזור: דרכים חקלאיות, דרכי אש. והקמת מבנים חקלאיים, ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת לאזור, בהתאם למפורט בתכנית אזורית S15.

2.0 אזור מגורים

אזור המסומן בתשריט בצבע כתום, יעודו העיקרי הוא מגורים בצפיפויות שונות, והכולל מוסדות ציבור שכונתיים, שצ"פ, דרכי גישה ויעודים אחרים, הכל כמפורט בסעיף 3.0 לעיל, עמוד 12 לעיל.

א. בתכניות המפורטות יוגדרו אזורי מגורים לסוגיהם ובהם מותר יהיה לבנות: בנינים בודדים, דו-משפחתיים, טוריים, מדורגים, בנינים צמודי קרקע, בנינים רוויים וצירופיהם.

ב. באישור מתייע מותר יהיה להגדיל את מספר יח"ד בכל שכונה ב- 15% לעומת הרשום בתכנית זאת.

ג. לא תורשה בניה מבלי שתוכן תחילה תכנית מפורטת לשכונה או למתחם כפי שיוגדר ע"י הועדה.

ד. בשכונה מס' 5 מותר יהיה, באופן זמני, להשתמש בשטח לצורך עיבודים חקלאיים (ללא מבנים), עד למתן תוקף לתכנית מפורטת.

מעלה שומרון
תכנית מתאר מס' 116/2
עמוד מס' 17 מתוך 27 עמודים

-17-

3.0 אזור מלאכה

- א. אזור המסומן בתשריט בצבע סגול תחום בקו סגול כהה.
- ב. מאפיני האזור
- (1) מלאכה זעירה ואחסנה שאינם יוצרים מטרדים סביבתיים.
 - (2) חבנינים יחיו בני קומה אחת.
 - (3) כניסה ויציאה של רכב לא יהיה דרך אזורי מגורים.
- ג. חיתרי בניה ורשיון עסק
- לא יינתנו חיתרי בניה ורשיון עסק בהתבסס על תכנית המתאר 116/2.
- חיתר בניה ורשיון עסק אפשר יהיה להוציא לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:
- (1) תוכן ותאושר תכנית מפורטת לאזור המלאכה ובה יוגדרו כל חדרישות הסביבתיות של איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
 - (2) תוכן ותאושר תכנית בינוי בה ייכללו בין השאר, דרישות מפורטות של קמ"ט איכות הסביבה, לרבות הוראות מיוחדות בדבר טיפול בשפכים, אנרגיה, עמידה בסטנדרטים למניעת מפגעים, מגבלות שימוש וכל דרישה נוספת שתינתן ע"י הרשויות המוסמכות.

4.0 מרכז מסחרי

- א. אזור המסומן בתשריט בצבע אפור שיעודו העיקרי עסקים, אבל יכול לכלול גם בניני ציבור ומוסדות. כמו כן יכלול מרכז המסחרי יעודי קרקע נוספים - הכל כפי שיפורט בתכנית מפורטת באישור מת"ע ובתכנית בינוי.
- ב. לא יינתן אישור בניה בטרם יאושרו תכנית מפורטת ותכנית בינוי לגבי המרכז המסחרי.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 18 מתוך 27 עמודים

-18-

5.0 שטח מלונאות ומוסדות בשילוב מגורים

- א. אזור המסומן בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום שיעודו העיקרי מלונאות, נופש, תיירות ומוסדות, בהיקף בניה מירבי של 100000 מ"ר.
- ב. באזור זה מותר יהיה לשלב עד 100 יח"ד ומוסדות הציבור השכונתיים כמפורט בתכנית זו.
רשות בידי הועדה ליזום הכנת תכנית מפורטת לשכונה מס' 1 תוך הגדלת המגורים ל- 250 יח"ד ובתנאי שהיקף הבניה למלונאות ולמוסדות יקטן ל- 70000 מ"ר.
- ג. זכויות הבניה והתכליות המדויקות ייקבעו על פי תכנית מפורטת שתופקד כחוק.
- ד. לא יינתנו היתרי בניה בטרם שתוכן ותאושר תכנית מתאר מפורטת.
- ה. בשטח זה מותר יהיה באופן זמני להשתמש לעיבודים חקלאיים (ללא מבנים), עד למתן תוקף לתכנית מפורטת.

6.0 שטח יעור

אזור המסומן בתשריט בצבע ירוק כהה, יעודו כמו שצ"פ אך עיקרו יהיה יעור בשל שיפועי הקרקע הגדולים.
בתכניות המפורטות מותר יהיה לשנות שטחי יעור לשצ"פ, בשטחים ששיפועם אינו עולה על 20%.

7.0 שטח לבניני ציבור

שטח המסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום, מיועד לבנית בניני ציבור כמוגדר בתכנית זו, או כפי שיוגדר בתכניות המפורטות.
בתכניות המפורטות ייועדו שטחים לבניני ציבור, בשטחים ששיפועם אינו עולה על 20%.

8.0 שטח ספורט

אזור המסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בחום, בו מותר יהיה לפתח מגרשי ספורט, בריכות שחיה, מתקני משחק לילדים, מדשאות/חורשות וכן מותר יהיה לבנות בניני ספורט לסוגיהם הכל כפי שיוגדר בתכניות מפורטות ובהסתמך על הנחיות תכנית זו.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 19 מתוך 27 עמודים

-19-

9.0 שטח עתיקות

כל תכנית מפורטת תקבל אישור קמ"ט ארכיאולוגיה.

10.0 שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

א. אזור המסומן בתשריט בצבע ירוק בו השימושים המותרים הם: גינון, יעור, מעברי רגלים, מתקנים פתוחים לבידור ספורט ומגרשי משחק. מותר יהיה לבנות מבני שרות ליעוד העיקרי באישור הועדה. בשצ"פ מותר להעביר מערכות תשתית טכנית ולבנות מגדלים מאגרי מים אנטנות וכד', הכל באישור הועדה.

ב. אזור שייועד כשצ"פ בתכניות המפורטות, בהיקפן החיצוני, לפי דרישות הגמ"ר (פרק ז' סעיף 2.0) ו/או שצ"פ ששיפוע הקרקע שלו מעל 20%, לא ייחשב כמענה לדרישות לשצ"פ כמפורט בתכנית זאת, פרק ג' סעיף 3.0 לעיל.

ג. בשצ"פ המסומן בתשריט במספר 2003 מותר יהיה לפתח מגרש חניה משולב בעצים, כפי שתורה הועדה.

11.0 שמורת טבע על פי צו מס' 363

אזור המסומן בתשריט בצבע ירוק וקוים מצולבים בצבע כהה הינו שמורת טבע עפ"י צו מס' 363 וחלות בו הוראות התנהגות בשמורות טבע.

12.0 שמורת טבע לפי תכנית מתאר S/15

א. אזור המסומן בתשריט בקוים מצולבים בצבע ירוק כהה.

ב. הוראות סעיף 11.0 לעיל המתייחסות לשמורות טבע יחולו גם על אזור זה.

ג. לקמ"ט שמורות טבע ולקמ"ט חקלאות תחיה הסמכות לאשר לפתח באזור זה חקלאות מיוחדת כפי שתוגדר על ידם ובלבד שלא ייבנו בניינים מכל סוג שחו.

מעלה שומרון
תכנית מתאר מס' 116/2
עמוד מס' 20 מתוך 27 עמודים

-20-

13.0 שטח לתכנון בעתיד

- א. אזור המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע כתום הינו שטח שיעודו ייקבע בעתיד עפ"י הצרכים כפי שיעלו.
- ב. לא ייעשה כל פיתוח ו/או בניה בשטח הזה אלא לאחר שתוגש ותאושר תכנית מפורטת.
- ג. למרות האמור לעיל מותר יהיה השימוש בשטח באופן זמני כשימוש חקלאי ואו שצ"פ, בטרם אישור תכנית מפורטות, בתנאי שלא ייבנו בנינים מכל סוג שהוא.
- ד. בשל מיקומו המרכזי של שטח זה יחויב בעת הכנת תכנית מפורטת, בחינה מחודשת פרוגרמטית שתכלול התייחסות למספר יחיד, למוסדות ציבור, לשצ"פ ולמערכות תשתית שבתחום תכנית המתאר כולה.

14.0 שטח למתקן הנדסי

- אזור המסומן בתשריט בצבע אפור עם אלכסוניים בצבע סגול מיועד למתקן הנדסי עבור מערכת ביוב כפי שייקבע ע"י הועדה.

פרק ה' - הוראות מיוחדות ואופן ביצוע התכנית

לא יינתן חיתר בניה ולא יינתן אישור לפיתוח במרחב תכנית המתאר אלא אם תוגש ותאושר תחילה, לפי דרישת מת"ע, אחת או יותר מהתכניות המפורטות לחלן:

1.0 תכנית מפורטת

- א. תכנית מפורטת תוכן לגבי כל שכונה או חלק שכונה נפרד בק"מ 1:1000 , 1:1250 או 1:2500, והיא תכלול את הפרטים הבאים:
- (1) יעודי קרקע מפורטים למגורים וליעודים אחרים, כמפורט בפרק ג'.
 - (2) פירוט השימושים המותרים בכל יעוד.
 - (3) התויית דרכים, מעברי רגלים ופתרונות חניה.
 - (4) הנחיות להכנת תכניות הבאות: תכנית חלוקה, תכנית בינוי, תכנית פיתוח וסימון המבנים לגביהם יש הכרח להכין אחת או יותר מהתכניות הנ"ל.
- ב. מספר יחיד בכל שכונה יהיה כמפורט בפרק ג' סעיף 3.0 א'. אם לדעת הועדה ראוי לצופף ולהגדיל את מספר יחיד מותר יהיה לעשות כך בתנאי שהמספר לא יעלה על 15% לעומת הרשום בתכנית זו.
- ג. בתכניות המפורטות ייקבעו זכויות הבניה בהתבסס על המפורט בתכנית זאת (פרק ג' סעיף 3.0) או כפי שתורה מת"ע.
- ד. תכניות מפורטות טעונות אישור של ועדת משנה לאיכות הסביבה של מת"ע.

2.0 תכנית חלוקה

- א. כל תכנית מפורטת תלווה בתכנית חלוקה, שתחווה תנאי למתן חיתרי בניה.
- ב. מותר יהיה להכין ולאשר תכנית מפורטת לדרך בנפרד מתכניות מפורטות של השכונות.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 22 מתוך 27 עמודים

-22-

- ג. תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר תוכן ע"י מודד מוסמך.
תכנית חלוקה תתבסס על תכנית מתאר זו או על תכנית מפורטת מאושרת
כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטיה מהנחיות
לחלוקה בתכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי הקרקע.

3.0 תכנית בינוי

- א. מותר יהיה להתנות אישור תכנית מפורטת בהכנת תכנית בינוי לתכנית
המפורטת או לחלק ממנה ולדרוש הגשתה כחלק בלתי נפרד מהתכנית
המפורטת.
- ב. תכנית בינוי תכלול העמדת מבנים, מספר קומות, גבהים כלליים, הגישות
אל הבנינים, התווית זרכים, רוחבם ומפלסיהם, סימון שטחי חניה, וכל
יעודי הקרקע האחרים, וכל פרט נוסף שתדרוש הועדה או מת"ע.
- ג. תכנית הבינוי תכלול חלוקה למגרשים.

4.0 תכנית פיתוח

- א. לא יינתן היתר בניה ללא אישורה של תכנית פיתוח. אם הבקשה להיתר
מתייחסת למגרש אחד, תצורף לבקשה גם תכנית פיתוח של המגרש. מותר
יהיה להכין תכנית פיתוח של כל המגרש בנפרד.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת המבנים, מפלסי רצפות, מפלסי קרקע
סופיים, גדרות וקירות תומכים, שטח ציבורי פתוח, סוגי נטיעות וגינות,
מערכת השקייה, קוי ניקוז, קוי חשמל, תאורת רחובות, ספסלים, מתקני
אשפה, מתקני כבידה, מזרקות, מתקני פרסום, פרגולות, תחנות המתנה
לאוטובוסים, וכל פרט נוסף או אחר שתדרוש הועדה המקומית.
- ג. לפי דרישת הועדה אפשר לחייב צירופה של תכנית הפיתוח כנספח בלתי
נפרד מתכניות המפורטות.

פרק ו' - תשתיות, ניקוז, תיעול, הספקת מים ושוונות

1.0 דרכים

- א. הדרכים המסומנות בתשריט יבוצעו ברוחב כמסומן בתשריט.
- ב. דרכים שאינן מסומנות בתשריט ושיותו בתכניות מפורטות יהיו כדלקמן:
 - דרך מאספת - 16 מ'.
 - דרך מקומית - 12 מ'.
 - דרך משולבת - 10-12 מ'.
 - דרך גישה לחולכי רגל - כפי שייקבע בתכנית מפורטת.
- ג. שינוי דרכים - בתכנית מפורטת מותר יהיה להטות או לבטל דרכים קיימות בנוסף לאלו המוטות או המבוטלות בתכנית זו.

2.0 חניה

תקן החניה שיחול בתחום תכנית זו יהיה לפי הוראות המפקח על התעבורה ביו"ש, לגבי אזורי מגורים ויעודים אחרים.

3.0 שימור עצים

- א. לא יגדע אדם ולא ישחית עץ בשטח התכנית ללא הסכמה מראש מאת הועדה.
- ב. הועדה רשאית לצוות על חמחזיק בקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור ולטפח עצים קיימים בתחומו.
- ג. בתכניות המפורטות מותר יהיה לתת הקלות בקוי הבנין בשיעור של 20% אם לדעת הועדה נחוץ הדבר כדי לאפשר ביצוע בניה במגרשים בהם מצויים עצים.

מעלת שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 24 מתוך 27 עמודים

-24-

4.0 ניקוז

- א. כל תכנית מפורטת ותכניות הפיתוח יכללו פתרונות ניקוז סביבתיים.
- ב. מחזיק בקרקע יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ניקוז פתוחים או סגורים בשטחו, כפי שתורה הועדה.

5.0 סילוק שפכים

- א. סילוק השפכים ייעשה באמצעות מערכת ביוב מרכזית ובה קוים מאספים ותחנות סניקה.
- המערכת תתחבר אל מאסף נחל קנה, על פי התנאים שייקבעו על ידי מוסדות איכות הסביבה.
- ב. בשלב הביניים, כל עוד מאסף נחל קנה לא הונח, יטופלו השפכים במתקן טיהור מקומי לרמה שניונית (20/30).
- הקולחים ישמשו להשקיה בשט החקלאי לגידולים כפי שיאושרו במועד האמור ולרמת טיהור זו על ידי משרד הבריאות.
- ג. במידה ובבוא המועד לא יתקבל אישור להשקיה, יפוזרו הקולחים בהשקית סרק בשטח היעור שבתכנית.
- ד. כל בנין שייבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית.
- ה. זכות מעבר קוי ביוב - המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ביוב בשטחו, כפי שתורה הועדה.

6.0 אספקת מים

- א. אספקת המים תהיה בהתאם לתכנון מפורט כפי שיעשה ויאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
- ב. המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי אספקת מים בשטחו, כפי שתורה הועדה.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 25 מתוך 27 עמודים

-25-

7.0 קוי חשמל

- א. קוי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
- ב. הועדה בהסכמת מת"ע, רשאית לשמור כל קרקע למעבר קוי חשמל בתואי שלאורך הדרך, בתוך שטח ציבורי פתוח, בתוך שטח יעור, באזור חקלאי ובתוך תחום של קרקע ציבורית ופרטית.
- ג. אסור לבנות מבנה כלשהו בתחום התואי השמור למעבר קוי החשמל, בין שהקוים קיימים בפועל ובין שאינם קיימים.
איסור זה חל גם על שטח הקרוב לקוי החשמל במרחקים כפי שייקבע ע"י הרשויות המוסמכות.
- ד. על אף האמור לעיל, מותרים יהיו שימושי הקרקע המפורטים להלן בתואי מעבר החשמל:
 - (1) חניית רכב על פני הקרקע.
 - (2) קוי מים, ביוב, וכבלים תת-קרקעיים, בתנאי שתואמו עם חברת החשמל.
 - (3) דרכים חוצות את המעבר.
 - (4) שימושי קרקע נוספים שאינם מסכנים את המעבר בהסכמת הועדה.

8.0 מתקני גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילת ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

פרק ז' - מרכיבי ביטחון

1.0 יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- א. מחסן תחמושת/נשק.
 - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
 - ג. תאורת בטחון היקפית.
 - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
- ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
- א. מרכיבי הבטחון שנקבעו /ויקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ויקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 - ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 - ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

2.0 בתכניות המפורטות יסומנו שטחי שצ"פ בצמוד לגבול התכנית ברוחב עפ"י דרישות הגמ"ר.

מעלה שומרון

תכנית מתאר מס' 116/2

עמוד מס' 27 מתוך 27 עמודים

-27-

פרק ח' - חתימות

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביר"ש _____

היוחס: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון _____

מגיש התוכנית: החטיבה להתיישבות של ההסתדרות הציונית _____

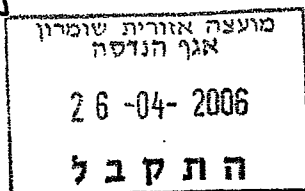
תפקדה

הצהרת עורך התכנית:
אני מצהיר בזאת כי חנתונים
המפורטים טבלאות השטחים
וחאזורים בתשריט זהים ומתאימים
אלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמובן וידאתי עדכניות חישוב
השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

חתימה שם, תפקיד

תאריך

3/8



מרחב תכנון מקומי
שומרון

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מתאר מפורטת מס' 116/5

שינוי לתכנית מתאר מס' 116/2

אל מתן (שכונה מס' 6) בישוב מעלה שומרון

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

יזם התוכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה שומרון

מגיש התוכנית: החטיבה להתיישבות/ ההסתדרות הציונית העולמית

עורך התוכנית: אדריכל משה רביד מס' רשיון 00831

טלפון 03-5400706 פקס 03-5408244

כתובת: רח' סיני 4/א, רמת השרון 47420

תאריך עדכון אחרון: 27.3.2006

תוכן העניינים:

פרק א' - התכנית.....	3
פרק ב' - הגדרות.....	5
פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית.....	8
פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....	10
פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....	18
פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....	23
פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים.....	25
פרק ח' - מרכיבי בטחון.....	27
פרק ט' -שונות.....	28
פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן.....	30

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית :

תכנית מתאר מפורטת מס' 116/5
שינוי לתכנית מתאר מס' 116/2

אל מתן (שכונה מס' 6) בישוב מעלה שומרון.

2. המקום :

נ.צ. רשת ישראלית
קואורדינטות - צפון דרום : 672986.85-675257.80
מזרח מערב : 206485.76-207465.46

אתר : מעלה שומרון.

גושים :

אדמות כפר	גוש	הקטע או הסביבה
עזון	II	חריקת פרחת
כפר תולת	VI	אל קורינעה
דיר איסתיא	XVI	חרבת כפר קרע
	XVII	חלת אל עיון
		עקבת אל עיון

3. גבול התכנית :

כמותחם בתשריט בקו כחול.

4. מסמכי התכנית :

א. 30 דפי הוראות בכתב. לחלף "הוראות התכנית"

ב. תשריט בקני"מ 1:2500 (המורכב מארבעה קטעים
1, 2, 3, 4) המצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי
נפרד מהוראות התכנית.

5. שטח התוכנית :

218.5 דונם.

6. בעל הקרקע :

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

7. יזם התוכנית :

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.

8. מגיש התוכנית :

החטיבה להתישבות/ החסותדרות הציונית העולמית.

9. עורך התוכנית :

אדריכל משה רביד מס' רשיון 00831
טלפון 03-5400706 פקס 03-5408244
כתובת : רח' סיני 4/א, רמת השרון 4742

10. קיבולת יח"ד: סה"כ קיבולת התכנית היא 48 יחידות דיור. מתוכן 43 יח"ד באזור מגורים א' ו 5 יח"ד באזור משקי עזר חקלאיים.

11. מטרת התוכנית: 11.1 תיחום שטח פיתוח לשכונת מגורים בדרומה של מעלה שומרון, תוך הקפדה על התאמה נופית.

11.2 תיחום והתווית דרך גישה לשכונה.

11.3 קביעת אזורי "מגורים א" ו"משקי עזר חקלאיים".

11.4 קביעת אזורי "מבני ציבור" ול"מלונאות, נופש ומוסדות".

11.5 הוראות בנייה באזורי השונים המסדירות מגורי אדם ושימושו.

11.6 קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.

11.7 שינוי יעודי קרקע תקיפים במתחמים 6/א, 6/ב, 6/ג, משצ"פ, שמורת טבע מנדטורית, אזור למוסד, חקלאות ושמורת טבע, ליעודים כמוצג בתכנית המוצעת.

11.8 שינוי יעוד קרקע לאורך דרך גישה מס' 10 ומס' 19 משצ"פ, אזור מסחרי, אזור לתכנון בעתיד, אזור מלונאות ומוסדות בשילוב מגורים, אזור ספורט, שמורת טבע מנדטורית, ליעודים כמוצג בתכנית המוצעת.

12. כפיפות לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מתאר 116/2. בכל מקרה של סתירה בין התכנית, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. התוכנית : תוכנית מתאר מפורטת מס' 116/5 המהווה שינוי לתוכנית מתאר 116/2 לשכונה אל מתן (שכונה מס' 6) בישוב מעלה שומרון.
2. הועדה : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר - חברון.
3. המהנדס : מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב, כולן או מקצתן.
4. החוק : חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. מועצת התכנון : מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. אזור : שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תוכנית זו.
7. תוכנית חלוקה : תוכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
8. אזור בינוי : אזור שלגביו יש להכין תוכנית בינוי לכל שטחו.
9. תוכנית בינוי : תוכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבנן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התוכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התוכנית. התוכנית תוגש לאישור הוועדה, אישורה ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
10. קו בניין : קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין כמפורש אחרת בתוכנית זו.
11. קומה : חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
12. מרתף : קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ', נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר, לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.

13. גובה מירבי: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
14. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
15. שטח מותר לבנייה: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או מרפסות המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
16. זכות מעבר: שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
17. מסד: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו'. גובהו עד 1.5 מ', נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. קומת עמודים: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא חלול ופתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך ע"י עמודים או ע"י קירות.
19. קומה מפולשת: חלל מקורה בבניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות והוא נמצא מעל בסיס הבניין.
20. קומה מדורגת: קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה.
21. מעקה גג: מעקה עם כרכוב (קופינג) סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
22. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
23. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
24. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
25. בנייה בקיר משותף: בניית שתי יחיד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.

שטח רצוף שהוא חלק משכונה המסומן בתשריט והנועד
לתכנון ולפיתוח כיחידה אחת.

26. מתחם:

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית

1. פרוט יעודי קרקע, בדונמים

ייעוד השטח	צבע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ (באחוזים)
אזור מגורים א'	כתום	21.713	9.94%
משקי עזר	פסים אלכסוניים כתום וירוק לסרוגין	29.215	13.37%
אזור מבני ציבור	חום תחום בחום כהה	3.736	1.71%
מלונאות, נופש ומוסדות	כתום תותחם חום כהה	26,655	12.20%
שטח ציבורי פתוח	ירוק	78.631	35.98%
דרך קיימת או מאושרת	חום בהיר	16.635	7.61%
דרך מוצעת	אדום	41.934	19.19%
סה"כ		218.519	100.00%

2. פרוט שטחי מגרשים שאינם למגורים, בממ"ר.

אזורים	מס' מגרש	שטח המגרש בממ"ר
מבני ציבור	6001	1,389
	6003	2,347
	סה"כ	3,736
מלונאות, נופש ומוסדות	6002	26,655
שטח ציבורי פתוח	6004	4,898
	6005	57,267
	6006	16,466
	סה"כ	78,631
דרכים	סה"כ	58,569
סה"כ מגרשים שאינם למגורים		167,591

[illegible]

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש	יח"ד
מגורים א'	601	508	1
	602	507	1
	603	505	1
	604	504	1
	605	500	1
	606	500	1
	607	503	1
	608	511	1
	609	504	1
	610	500	1
	611	500	1
	612	500	1
	613	512	1
	614	518	1
	615	503	1
	616	503	1
	617	501	1
	618	501	1
	619	501	1
	620	501	1
	621	501	1
	622	507	1
	623	500	1
	624	500	1
	625	500	1
	626	501	1
	627	501	1
	628	501	1
	629	501	1
	630	501	1
	631	500	1
	632	501	1
	633	545	1
	634	501	1
	635	500	1
	636	525	1
	637	541	1
	638	502	1
	639	502	1
	640	501	1
	641	500	1
	642	500	1
	643	500	1
סה"כ	21,713	43	

פרק ד - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.

- א. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
- ב. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, יותרו תכליות דומות, באישור הועדה.
- ג. קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בניין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. מבנים של חניות מקורות באזור המגורים א' ובאזור משקי עזר חקלאיים יאושרו ע"י הועדה ע"פ תוכנית אחידה.

1. אזור מגורים א'

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א'.

שטח זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים על מגרשי בנייה בשטח שלא יפחת מ- 500 מ"ר למגרש (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט).

1.1 קווי בניין

אזור זה מיועד לבניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש, כאשר:
 קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ע"פ התשריט
 קו בניין אחורי 3.0 מ'
 קו בניין צדדי 3.0 מ'

1.2 שטח בנייה מותר

שטח הבנייה המירבי המותר לבנייה הוא:
 220 מ"ר בשתי קומות מתוכם עד 140 מ"ר במפלס אחד. שטח מחסן ו/או שטח מרתף הנבנים כחלק ממבנה המגורים, ייכלל בשטח הבנייה המותר. חניה לא תיכלל בשטח הבנייה המותר.

1.3 גובה בנייה מירבי

בשתי קומות עם גג רעפים 9.50 מ'

1.4 מבני עזר

1.4.1 תותר הקמת מבנה עזר נפרד מהמבנה העיקרי בתוך המגרש בשטח עד 30 מ"ר שיכלול פונקציות חנייה ומחסן ביחידה אחת, בתחום קווי הבניין המתחייבים לגבי בתי המגורים.

1.4.2 באישור הועדה יותר קוי בניין:
קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) 1.0 מ'
צדדי (בהסכמת וחתימת השכן) 0.0 מ'

1.4.3 ניקוז גגות המבנה ופתחו לא יופנו למגרש שכן.

1.4.4 במגרש שהינו נמוך ממפלס הכביש הצמוד, יותר הקמת מחסן מתחת לחנייה בשטח מירבי של 25 ממ"ר.

1.5 מפלס ריצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים במגרש. ובמקרה של בניית מרתף לא יעלה מפלס רצפת קומת המגורים שמעל למרתף, מעל ל- 1.5 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים במגרש.

1.6 קומת מסד וקומת עמודים מפולשת

לא יותר בניית קומת עמודים מפולשת ו/או מסד העולה על 0.5 מ' מפני מפלס הקרקע הסופיים במגרש.

1.7 גימור חזיתות הבתים

1.7.1 גימור הבניין יהיה ב אבן טבעית, או באבן נסורה, או במסותתת, או בשילוב ביניהן.

1.7.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה.

1.7.3 חובה לבנות עם גגות רעפים ששיפועם לא יעלה על 30 מעלות. צבע הרעפים יהיה אחיד לכל אורך המגרשים הצמודים מצידה האחד של הדרך כפי באישור הועדה.

1.7.4 גימור קירות מבני העזר יהיה כדוגמת קירות הבניין העיקרי. הגג יהיה שטוח.

1.8 דודי שמש

דודי שמש יהיו בחלל הגג והקולטים יוצמדו למישור הגג.

1.9 מתקן כביסה ומערכות מיזוג אוויר

1.9.1 מתקן כביסה ומערכת מיזוג אוויר שיוצמדו לבניין יוסתרו ע"י אלמנטים דקורטיביים מכיסוי קל או מחומר בנייה באישור הועדה.

1.9.2 מותר יהיה להקים מתקן כביסה ומערכת מיזוג אוויר, בתוך החצר, בתנאי שיוסתרו באמצעים גנניים באישור הועדה.

1.10 אנטנות טלוויזיה

לא תותר הצבת אנטנת על גגות הבתים.

2. אזור משקי עזר חקלאיים

כללי: השטח הצבוע בתשריט בפסים באלכסון בצבע כתום וירוק לסרוגין.

2.1 בשטח זה יותרו חלק מהשימושים המפורטים להלן שיבוצעו בהתאם להוראות הבנייה המפורטים בהמשך:

2.1.1 מגורים א' ליח"ד אחת

2.1.2 אירוח כפרי "צימרים".

2.1.3 חקלאות משק חי.

2.1.4 ייצור גבינות, רדיית דבש וכבישת זיתים.

2.1.5 הסעדה תיירותית.

2.2 לא יינתן היתר בנייה בטרם תוכן ותאושר תכנית בינוי למגרש המבוקש.

2.3 קוי הבניין – כמו באזור מגורים א' (סעיף 1.1). המרחקים המזעריים בין הבניינים בתוך המגרשים יהיו כדלקמן: המרחק בין מבני משק 3.0 מ' לפחות; המרחק בין בניינים שאינם מבני משק 6.0 מ' לפחות.

2.5 השימושים המותרים באזור ייבנו לפי הכללים הבאים:

2.5.1 מגורים א'

כמו בסעיף 1.0 לעיל.

2.5.2 אירוח כפרי "צימרים"

א. הועדה תאשר אירוח כפרי "צימרים" בתנאי שבמגרש המבוקש ו/או במגרשים הצמודים לא יקיימו חקלאות משק חי לפי סעיף 2.5.3 וייצור גבינות, רדיית דבש וכבישת זיתים לפי סעיף 2.5.4.

- ב. בניית הארוח הכפרי "צימרים" יבוצע בהתאם לתקנים המעודכנים ביותר של משרד התיירות, המתייחסים לארוח כפרי "צימרים".
- ג. הועדה תאשר שימוש של אירוח כפרי "צימרים", רק אם תשוכנע שמפעיל האירוח הכפרי מתגורר בנחלה ומסוגל לתת שירותי אירוח נאותים.
- ד. לכל יחידת אירוח כפרי "צימר", יהיה מקום חנייה אחד בתוך המגרש.
- ה. גימור קירות בניינים וגגות כמו באזור מגורים א' (סעיף 1.0).

ו. שטח בנייה מותר

שטח הבנייה המירבי המותר הוא: 320 ממ"ר ברוטו בקומה אחת או בקומה אחת ובעליית גג שימושית. שטח מחסן הנבנה כחלק מהמבנה, ייכלל בשטח הבנייה המותר. חנייה לא תיכלל בשטח הבנייה המותר.

ז. גובה בנייה מירבי

- (1) גובה הבנייה עד קצה רכס גג הרעפים לא יעלה על 6.50 מ'.
(2) שיפוע גג רעפים לא יעלה על 30 מעלות.

ח. מבני עזר

באישור הוועדה תותר הקמת מבנה עזר נפרד מהמבנה העיקרי. בתוך המגרש בשטח של עד 130.0 ממ"ר שיכלול פונקציות חנייה ומחסן ביחידה אחת, בתחום קווי הבניין.

ט. מפלס רצפת קומה תחתונה

כמו המפורט בסעיף 1.5, לגבי אזור מגורים א'.

י. קומת מסד וקומת עמודים מפולשת

כמו המפורט בסעיף 1.6, לגבי אזור מגורים א'.

יא. גימור חזיתות הבתים

כמו המפורט בסעיף 1.7, לגבי אזור מגורים א'.

יב. דודי שמש

כמו המפורט בסעיף 1.8, לגבי אזור מגורים א'.

יג. מתקן כביסה ומערכת מיזוג אוויר

כמו המפורט בסעיף 1.9, לגבי אזור מגורים א'.

2.5.3 חקלאות משק חי

- א. הועדה תאשר חקלאות משק חי בתנאי שבמגרש המבוקש ו/או במגרשים הסמוכים לא יקיימו אירוח כפרי לפי סעיף 2.5.2 והסעדה לפי סעיף 2.5.5.
- ב. הועדה תהיה מוסמכת לאשר קיום של משק חקלאות חי של עזים ודבורים ובעלי חיים אחרים באישור מוקדם של משרד החקלאות ובתנאי שהמשק החי לא יהווה, לדעת הועדה, מטרד סביבתי.
- ג. המבנים והסידורים המקצועיים לניהול המשק החי יבוצעו בהתאם לשמ"ח (שרותי הדרכה ומקצוע) של משרד החקלאות.
- ד. הועדה תהיה רשאית לאשר שילוב אלמנטים תיירותיים באזור חקלאות משק חי, בתנאי של עיצוב מבני המשק בחומרי גימור נאותים וביצוע פיתוח החצר בעיצוב נאות, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה.
- ה. שטח הבנייה המירבי יהיה 500 ממ"ר בגובה מירבי נטו 4.5 מ'. אם הבנייה תהיה בגג רעפים משופע וגובה הרכס לא יעלה על 8.5 מ'. שטח הבנייה המפורט כאן ישמש גם את המפורט בסעיף 2.5.4 לחלק.

2.5.4 ייצור גבינות, רדיית דבש וכבישת זיתים

- א. הועדה תאשר ייצור גבינות, רדיית דבש וכבישת זיתים בתנאי שבמגרש המבוקש ו/או במגרשים הסמוכים לא יקיימו אירוח כפרי לפי סעיף 2.5.2 והסעדה לפי סעיף 2.5.5.
- ב. הועדה תהיה מוסמכת לאשר ייצור גבינות, רדיית דבש וכבישת זיתים באישור מוקדם של משרד הבריאות ובתנאי שהייצור כאמור לא יהווה, לדעת הועדה, מטרד סביבתי.
- ג. המבנים והסידורים המקצועיים לניהול הייצור האמור יבוצעו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד הבריאות.
- ד. הועדה תהיה רשאית לאשר שילוב אלמנטים תיירותיים באזור ייצור גבינות, רדיית דבש וכבישת זיתים, בתנאי של עיצוב מבני המשק בחומרי גימור נאותים וביצוע פיתוח החצר בעיצוב נאות, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה.
- ה. הבנייה המפורטת בסעיף 2.5.3, תשמש גם לצורך ייצור גבינות, רדיית דבש וכבישת זיתים.

2.5.5 הסעדה תיירותית

- א. הועדה תאשר הסעדה תיירותית בתנאי שבמגרש המבוקש ו/או במגרשים הסמוכים לא יקיימו חקלאות משק חי לפי סעיף 2.5.3 ו/או ייצור גבינות, רדיית דבש וכבישת זיתים לפי סעיף 2.5.4.
- ב. הועדה תהייה מוסמכת לאשר הקמה וניהול מסעדה בתנאי מוקדם של אישור משרד הבריאות.
- ג. הועדה תהיה רשאית לאשר שילוב של אלמנטים תיירותיים עם הסעדה, בתנאי של בנייה ופיתוח בעיצוב אדריכלי נאותים ועם חומרי גימור מתאימים, בהתאם לשיקול דעת הועדה.
- ד. שטח הבנייה המירבי יהיה 120 ממ"ר. המסעדה תיבנה עם גג רעפים גובה בגובה מירבי, עד קצה הגג, 8.5 מ'.
- ה. יותנה מתן היתר בנייה באישור מוקדם של משרד התיירות לגבי בתי אוכל.

3. אזור למבני ציבור

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בחום כהה הוא אזור למבני ציבור בשטח זה יותרו כל השימושים המוגדרים כציבוריים, כגון:

מבני חינוך: גני ילדים, מעונות יום, מבנים לצורכי תרבות וספורט, משרדים לרשות מקומית, מרכזי חלוקת דואר, מוסדות דת, בתי כנסת, מקווה. מרפאה ספריה, מועדון וכדומה. וכן תותר בניית מכולת או צרכניה.

3.1 קווי בניין

- קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) עפ"י התשריט.
- קו בניין צדדי.....4.0 מ'.
- קו בניין אחורי.....4.0 מ'.

3.2 שטח בנייה מותר

שטח כל קומה יהיה עד 30% משטח המגרש.

סה"כ שטח בנייה מותר, מעל פני הקרקע הוא 60% משטח המגרש.

בנוסף תותר בניית מרתף בשטח מירבי של עד 30% משטח המגרש ובתנאי שלא יחרוג ממסגרת הבנייה בפועל של הקומה שמעליו.

סה"כ שטח בנייה מותר במגרש,

מעל ומתחת לפני הקרקע הוא 90% משטח המגרש.

שטח התכסית המירבי הוא עד 30% משטח המגרש.

3.3 גובה בנייה מירבי

בשתי קומות עם גג רעפים.....10.5 מ'.

3.4 מס' קומות מירבי

באזור זה תותר בניית מבנים עד 2 קומות מעל פני הקרקע וקומת מרתף.

3.5 חומרי גמר

3.5.1 גימור קירות הבניין יהיה באבן טבעית, או באבן נסורה, או באבן מסותתת, או בשילוב ביניהן.

3.5.2 הגגות יבוצעו ברעפים בשיפוע שלא יעלה על 30 מעלות.

3.6 במגרשים משולבים בהם יש יותר משימוש אחד במגרש, (לדוגמא, גן ילדים בקומת קרקע ובית כנסת במפלס עליון), יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

3.7 היתרי בנייה

3.7.1 היתרי בנייה למבני ציבור יינתנו בהתאם לתנאים המפורטים בפרק ה' ולאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש כולו.

3.7.2 בניית מבני הציבור תעשה ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים ותהווה תנאי למתן היתרי בנייה למגורים.

4. אזור מלונאות, נופש ומוסדות

כללי: השטח הצבוע בצבע כתום מותחם בקו חום כזה הוא אזור מלונאות, נופש ומוסדות. באזור זה יותרו, לפי החלטת הועדה, שימושים כגון: כפר נופש; אכסניית נוער; חניון (קמפינג) משולב; מתקנים לארוח כפרי או השילוב שביניהם, הסעדה, הכל כמפורט בתקנים של משרד התיירות, בית ספר שדה, מוסדות חינוך מסוגים שונים, מוזיאון, גלריות, ייצור תצוגה ומכירת מלאכת מחשבת, וכן מסחר לצורך שרות האוכלוסיה השוהה בשכונה זאת בלבד, שצ"פ ומתקני ספורט נלווים. תכנית הבנייה תהיה לכל היותר 35% משטח המגרש, ולכל היותר שתי קומות ומרתף.

יוכנו תכניות בינוי וחלוקה של האזור בהן ייקבעו כל הוראות הבנייה. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשה ואישור ע"י הועדה של תכניות אלו.

5. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. השימושים המותרים בשטח זה הם:

- 5.1 שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- 5.2 מגרשי משחקים.
- 5.3 שטחים שמורים לצורכי ניקוז.
- 5.4 מתקנים הנדסיים שונים באישור הועדה.
- 5.5 מיקום מקלטים, בתנאי ששטח המקלט לא יעלה על 10% משטח המגרש.
- 5.6 שטח לפעילות ספורט, מתקנים לספורט וחינוך גופני.
- 5.7 מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישת הגופים הממונים על כך כולל דרך היקפית, גדר בטחון, ותאורת גדר.
- 5.8 הקמת אנטנות לתקשורת באישור הועדה.
- 5.9 בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חירום והצלה.

6. דרכים

כללי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרכים מוצעות. ייעודו של השטח כדלהלן:

- 6.1 סלילת כבישים ומדרכות.
- 6.2 עבודות גינון ופיתוח ומעבר לתשתיות.
- 6.3 הועדה תאשר ביצוע הדרכים בתנאי שתשוכנע שהביצוע יכלול פיתרון נופי נאות לרבות עצים, צמחייה, ריצופים, מסלעות, קירות תמך, תאורה וכל פרט אחר כפי שתדרוש.

פרק ה- תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית

1. תנאים למתן היתרי בנייה

1.1 מוסדות ציבור ושצ"פ

1.1.1. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה:

א. מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.

ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

ג. מערכת הספקה ראשית של מים.

ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ה. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.

ו. מבנה למכולת או צרכנייה.

ז. מקום תפילה.

ח. מרפאה או טיפת חלב.

ט. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.

1.1.2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו התנאים הבאים:

א. הובטח להנחת דעתה של הועדה יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 1.1.1.

ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. אולם, הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנשתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

1.1.3. הוועדה תוכל להתנות מהן היתרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתוכנית זו.

1.1.4. על אף האמור לעיל בסעיפים 1.1.1 – 1.1.3, תהיה הועדה רשאית לתת פטור מהצורך בהקמת מבנה ציבור כלשהו, אם לדעתה שרות כזה ניתן במקום אחר במעלה שומרון והיכול לשרת גם אוכלוסיית שכונה זאת.

1.2 מוסדות ציבור וש"פ

היתרי בנייה לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה, להנחת דעתה של הוועדה, בניית מוסדות הציבור ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני המגורים.

1.3 פיתוח השטח

1.3.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה המיוחדת.

1.3.2 התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גיטון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה. הכל לפי דרישת הוועדה המיוחדת.

1.4 שירותי כבאות

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

1.5 חברת החשמל

1.5.1 תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, בתוך מבנה סגור.

1.5.2 לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים או מידע בדבר קו מתח עליון המתוכנן באזור.

1.6 פיקוד העורף / הגמ"ר

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף / הגמ"ר בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

1.7 עיצוב ארכיטקטוני

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה כפי שיוצא מהתנדס, שתכלול חוראות מפורטות בדבר : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה. כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הוועדה המיוחדת.

1.8 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה ו/או היחידה

הסביבתית, בין היתר בנושאים הבאים :

- 1.8.1 הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ליחידה הסביבתית, מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- 1.8.2 עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם על משטר הרוחות מסביבו ועל האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות דעת זו תוגש ליחידה הסביבתית, מסקנותיה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
- 1.8.3 הגשת תכנון מערכות האוורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכנית האוורור תכלול פירוט לגבי מערכות האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון : גנרטור).
- 1.8.4 לקראת שלב היתר בנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.
- 1.8.5 לקראת מתן היתר בנייה תוגש תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, לאישור היחידה הסביבתית.
- 1.8.6 תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.
- 1.8.7 תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- 1.8.8 יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית והאזורית.
- 1.8.9 איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 1.8.10 לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות.
- 1.8.11 הוועדה תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- 1.8.12 מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יוגש ליחידה הסביבתית ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- 1.8.13 לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיוצר בתחומי התכנית ואתר הפסולת כאמור, מאושר בתכנית.
- 1.8.14 באזורים המוגדרים כאזורים רגישים ע"פ המכון הגיאולוגי, ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון.

2. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

- א. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.
- ב. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח.
- ג. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הוועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התוכנית לשביעות רצונה של הוועדה.
- ה. יקבעו התנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולשביעות רצונה של הוועדה.

2.1 סידורים לנכים

בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים, באזור מבני ציבור ומבני מסחר, וכן בשטחים הציבוריים הפתוחים. יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965-, על כל תיקוניהם.

2.2 חדר התלתה והנקה

במבני ציבור ומבנים המיועדים לשימוש הציבור כגון קניונים, מרפאות ציבוריות וכדומה: יתוכנן ויוקם חדר המיועד לשמש כחדר הנקה, טיפול והחתלה של תינוקות החדר ישולט ויצויד בהתאם. החדר יכול להיות דו-שימושי ומשולב בחדר בטחון וכדומה.

2.3 יועץ נגישות

בעת תכנון מבני הציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור. יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע ע"פ סטנדרטיים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

2.4. תעודת גמר.

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי החיתר.

פרק ו' – פיתוח, נטיעות וקירות גבול

1. פיתוח

1.1 היתרי בנייה יינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתוכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלחלן. במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תוכנית פיתוח למגרש.

1.2 בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית. הועדה רשאית לאשר חריגת קו דיקור לתחום שצ"פ בתנאי שיובטח ביצועם של סידורי תימוך וגינון נאותים.

1.3 קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר, בחלקיו הגלויים.
גובה הקיר מפני הקרקע, בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ'.....
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'.....
במידה ויש צורך בקיר גבוה יותר, יחולק הקיר בדרוג אופקי שלא יפחת מ- 1.0 מטר.

1.4 שביל גישה - אבן טבעית, גרנולית, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

1.5 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.

1.6 גדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית יהיו כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הועדה גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.05 מ'.

1.7 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).

1.8 מסלעות - מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים:

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית, או במתקן ביתי משולב בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן יתואם בפיתוח הדרכים כמפורט בסעיף 1 לעיל. תוך התייחסות להיבטים תברואתיים ואסטיטיים יש להציג פתרון על גבי התוכניות למכלים הנייל.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

3.1 הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור