

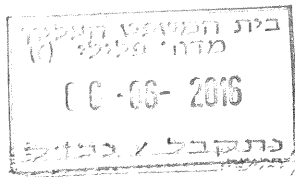
ש"ס
ה"ק

בג"ץ 1875/16

**בבית המשפט העליון
בשבתו כבית משפט גבוה לצדק**

רגבים

על ידי ב"כ עוה"ד יצחק מינא ואח'
מרח' שמואל הנגיד 4, ירושלים, 91024
טלפון: 02-6258643; פקס': 02-6242769



העותרים

נ ג ד

1-3. שר הביטחון ואח'

על ידי פרקליטות המדינה,
משרד המשפטים, ירושלים
טלפון: 02-6466305; פקס': 02-6467011

המשיבים

תגובה מקדמית מטעם המשיבים

1. בהתאם להחלטת כב' השופט י' דנציגר מיום 20.4.2016, ובהתאם להחלטת כבוד השופט י' דנציגר מיום 29.5.2016, מתכבדים המשיבים להגיש את תגובתם המקדמית לעתירה. בכלל תגובה, יתייחסו המשיבים גם לבקשת העותרים מיום 29.5.2016 למתן צו ארעי.
2. עניינה של העתירה בבקשת העותרים להורות למשיבים (להלן גם – **המדינה**) לנקוט בצעדי פיקוח ואכיפה ביחס למבנה מסגד הנמצא בסמוך לצומת זיף, ולמעשה בתחומי הכפר זיף.
3. המשיבים יטענו כי דין העתירה, כמו גם דינה של הבקשה למתן צו ארעי, להידחות על הסף, תוך חיוב העותרת בהוצאות המשיבים, וזאת בהעדר עילה להתערבות בפעולות המשיבים בעניין.
4. בפתח הדברים נבקש לציין, כי בשבוע החולף נמסר לפרקליטות המדינה כי ביחס לתוכנית המיוחדת בתחומי הכפר זיף (ועל הרלוונטיות שלה, נבאר מייד) התנהל במשך שנים הליך בפני בית משפט נכבד זה - בבג"ץ 5118/08 **שתאת נ' מועצת התכנון העליונה** (פורסם באר"ש, 12.10.2015; להלן – **עניין שתאת**).

עיקרי העובדות הצריכות לעניין

5. העותרים מתייחסים בעתירתם למבנה מסגד בעל שתי קומות וחצי וצריח, המתנשא לגובה של כארבעים מטרים.

6. בשנת 1994 ננקטו ביחס למסגד מושא העתירה הליכי אכיפה ונפתח נגדו תיק בב"ח (ח-26/94). במועד זה, מבנה המסגד היה בעל קומה אחת.

7. ביום 12.3.2009 נסגר תיק הבב"ח בוועדת המשנה לפיקוח, זאת לאחר שמבנה המסגד נכלל בתחום תוכנית מיוחדת 1720/05 (להלן – התוכנית) אשר קיבלה תוקף ביום 23.5.2008. בהתאם להוראות התוכנית ניתן לבנות מבני דת, וזאת בהתאם לרישיון בנייה למבנים שאינם מבני מגורים, שיינתן על ידי הוועדה המוסמכת.

צילום גבולות תוכנית מיוחדת 1720/05 ועליו סימון המסגד (ח-26/94) מצורף ומסומן מש/1.

צילום הוראות תוכנית מיוחדת 1720/05 מצורף ומסומן מש/2.

8. עובר לשנת 2015, היה מבנה המסגד בעל קומה אחת עם עמודים על הגג. לאחר מכן, הורחב המסגד מבלי שהוגשה בקשה להיתר בנייה. כמצוין לעיל, מבנה המסגד הורחב והוא כיום בעל שתי קומות וחצי וצריח.

9. ביום 6.3.2016 הוגשה העתירה שבפנינו, וביום 9.6.2016 הגישה העותרת בקשה למתן צו ארעי אשר יורה למשיבים לפעול להפסקת בניית המסגד ולמסור לידי העותרת את פרטי המחזיקים במבנה המסגד.

10. נזכיר, כי ביום 11.5.2016 הגישו המשיבים את תגובתם לבקשת העותרת לצו ביניים, ובאותו היום, ניתנה החלטת כבוד השופט י' דנציגר, אשר דחתה את הבקשה למתן צו ארעי, תוך חיוב העותרת בהוצאות מן הטעם כי "הדין עם המשיבים בטענתם כי הצו הארעי המבוקש על-ידי העותרים היה אמור להיות מופנה נגד המחזיקים בקרקע, ולא נגדם". עוד במסגרת ההחלטה נקבע כדלקמן:

"על העותרים מוטלת אפוא החובה לעשות ניסיון ולהשקיע מאמץ סביר בכדי לאתר את הצדדים הרלבנטיים ולצרפם לעתירה – לפני הגשת העתירה. אף שאין מקום לשלול מראש מצבים שבהם יהא מוצדק להעביר את האחריות לכך לכתפי המשיבים לאחר הגשת העתירה, ברי כי אין מקום לעשות כן ללא הסבר או נימוק המבהיר מדוע הדבר לא נעשה לפני כן. במקרה דנן העותרים לא פירטו אלו מאמצים הם עשו על-מנת להגיש את העתירה כתקנה, באופן שיכללו בה כל המשיבים הרלבנטיים. בנסיבות אלה, איני נעתר לבקשה. העותרים יוכלו להגיש את הבקשה בעניין זה מחדש, תוך פירוט כלל המהלכים שנעשו על ידם בנדון. יוער, כי ככל שהמידע נמצא ברשות המשיבים, מצופים האחרונים, כחלק מהתנהלות הוגנת אף אם לפני משורת הדין, להעבירו לעותרים".

11. ביום 19.5.2016 פנתה העותרת למשיבים בבקשה כי יעבירו לידיה את פרטי העובדים במקום כפי שהם נמצאים בידם.
12. ביום 29.5.2016 הגישה העותרת בקשה נוספת למתן צו ארעי המכוונת כלפי המחזיקים במבנה המסגד, במסגרתה ביקשה העותרת כי בית המשפט יורה למשיבים למסור לידיה "את פרטי עברייני הבניה על מנת שניתן יהיה לצרפם כמשיבים לעתירה".

עמדת המשיבים

13. בפתח הדברים ייטען כי דין העתירה להידחות על הסף, מן הטעם כי העותרת היא עותרת ציבורית, אשר מתעברת על ריב לא לה. יפים לעניין זה דבריו של כבוד המשנה לנשיאה בפסקה יג בבג"ץ 2031/13 רגבים נ' ראש ממשלת ישראל (פורסם באר"ש, 22.6.2015):

"מה מייחד את העתירה הנוכחית? היא מאופיינת, בשונה מעתירות בהקשר של קרקע פרטית פלסטינאית, שבהן גם אם בעלי הקרקע לא יזמו את העתירה אלא "גויסו" על-ידי עמותות פוליטיות, הם רואים בחיוב את העתירה. לעומת זאת, עתירה זו היא מן הסוג של "מתעבר על ריב לא לר" (משלי כ"ו, י"ז), שכן אין אינדיקציה או רמז לכך שבעלי הקרקע מעוניינים בשפע הטוב שמשפיעה עליהם העותרת. יתר על כן, המשיבים 4-1 מצהירים כי מדובר בבדואים שיושבים במקום, בצורה זו או אחרת, עשרות שנים – בדיון נמסר על ישיבתם עוד מן התקופה הירדנית וכן על אישור שר הביטחון בשנות התשעים. המועצה המקומית של הכפר, גם אם אינה מייצגת באופן מוכח פורמלית את הבעלים, מאותתת אי-התנגדות מצדם באופן זה או אחר. בנסיבות אלה, איננו רואים מקום להתערבות מצדנו בסדרי העדיפויות הקונקרטיים של משיבים 4-1, שבגדרי השכל הישר, ואין רע מהפעלתו מדי פעם, יהא בה במקרה הנדון משום מלאכותיות. אין בכך כדי לפגוע באכיפה בנושא קרקע פרטית במקום שהיא נחוצה, וגם לא באופן מהותי בשלטון החוק (ראו גם בג"ץ 8171/09 יוסף נ' מועצת התכנון העליונה במינהל האזרחי (2011), פסקה 28 לפסק דינו של השופט פוגלמן). [ההדגשות הוספו]

וראו גם פסקה 4 לפסק הדין בבג"ץ 5150/12 רגבים נ' שר החינוך (פורסם באר"ש, 21.3.2013).

14. לגופם של דברים – בפסק הדין בעניין שתאת דובר על מבנים אשר מצויים בשטח תוכנית מוצעת שהיא הרחבה של תוכנית 1720/05 (שבתחומה, כאמור, מצוי הבינוי נשוא העתירה). בפסק הדין, סוכם כי המשיבים לא יהרסו "את המבנים הנמצאים בשטח המוגדר בתכניות המתגבשות".

לאור האמור, מקום שבו סוכם, בהמלצת בית המשפט הנכבד, כי המשיבים יימנעו מהריסה של מבנים בתחום תוכנית מוצעת, הרי שמכוח קל וחומר שהמשיבים יימנעו מהריסה של מבנה אשר מצוי בתחום תוכנית בתוקף, שהיא "גרעין" של אותה תוכנית מוצעת.

נוכח פסק דינו של בית המשפט הנכבד, יטענו המשיבים כי דינה של העתירה, שהסעד המבוקש בה הוא הריסת מבנה המסגד, להידחות, תוך חיוב העותרת בהוצאות המשיבים.

15. למעלה מן הצורך נציין, כי כמפורט לעיל, המשיבים פעלו במסגרת סמכויותיהם ביחס למסגד נשוא העתירה, ובשנת 1994 נפתח תיק בב"ח נגד הבינוי, שהוגדר כבר באותה עת כמסגד. עם זאת, בהמשך, כאשר המסגד נכלל בתחומה של תוכנית מיוחדת 1720/05, אשר בהתאם להוראותיה מתאפשרת בניית מבני דת, תיק הבב"ח כנגד הבינוי נסגר.

16. כאמור בראשית הדברים, בעניינה של התוכנית המיוחדת הגישו עשרות מתושבי הכפר זיף עתירה לבית משפט נכבד זה – בג"ץ שתאת. לצורך ההכרעה בעתירה שלפנינו, אין צורך להידרש לכלל ההליכים בעתירה זו, אשר התנהלה קרוב לשמונה שנים, ונביא אך את פסק דינו של בית המשפט הנכבד, בהרכב בראשות כבוד הנשיאה מ' נאור:

"לאחר שיג ושיח ועל פי הצעת בית המשפט סוכם כדלקמן:

1. לעת הזו לא יהרסו המשיבים את המבנים הנמצאים בשטח המוגדר בתכניות המתגבשות. האמור אינו חל על צרכים ביטחוניים. ככל שיהיה בכוונת המשיבים לבצע הריסות ינתנו לבאות כוח העותרים התראה מראש של 30 יום כדי לפנות להליכים שיפוטיים.

2. הצדדים שומרים על טענותיהם.

3. המשיבים יעשו מאמץ לקדם את התכניות המתגבשות.

4. בכך מסתיים הליך זה בלא צו להוצאות".

כעולה מפסק הדין, "על פי הצעת בית המשפט" סיכם כי לעת הזו לא יהרסו המשיבים את המבנים הנמצאים בשטח המוגדר בתכניות המתגבשות, ומכאן קל בחומר כי החלטתם של המשיבים שלא להרוס מבנה בשטח תכנית המצויה בתוקף, באותו כפר, הינה ברוח הדברים.

משכך, יטענו המשיבים כי במקרה ספציפי זה לא קמה עילה לחייב את המשיבים באכיפה באופן מיידי, כמבוקש על ידי העותרת.

17. בהקשר זה נציין כי עמדת המדינה בהתייחס לסדרי העדיפויות לאכיפת דיני התכנון והבנייה כלפי פלסטינים תושבי האזור, כפי שהוצגה בין היתר בבג"ץ 2031/13 שצוטט לעיל, היא כי ברחבי האזור מצויים מבנים רבים שנבנו ללא היתר כדין וגורמי הפיקוח והאכיפה הם אלו שקובעים סדרי עדיפות ביחס לטיפול בהפרות חוק אלו.

בין השאר, ניתנת עדיפות לטיפול במבנים בהם מתלונן בעל הקרקע על כך שפלשו אליה. כמו כן, ניתן משקל גם לקרבת המבנים הבלתי חוקיים ליישובים, לאספקטים תכנוניים מהותיים וכן לאספקטים ביטחוניים (קרבה לקו התפר או מקומות רגישים אחרים וכו').

יתר על כן, פעולות אכיפה כאלה ואחרות דורשות השקעת משאבים. הבקשה כי בית המשפט יורה למשיבים להפנות, לאלתר, משאבי אכיפה כאלה ואחרים דווקא לטיפול במבנה בו עוסקת העתירה, ולא לטובת טיפול במבנים אחרים שנבנו שלא כדין, היא בבחינת התערבות בשיקול דעתן של רשויות האכיפה באשר לסדרי העדיפויות לטיפול בהפרות דיני התכנון והבנייה.

18. במקרה הנוכחי, כעולה מן המתואר, מדובר במבנה מסגד אשר נבנה לפני למעלה מעשרים שנה ונכלל בתחומה של תוכנית מיוחדת 1720/05 המצויה בתוקף, שלגבי הרחבות שלה שטרם תוקפו, ישנה החלטה של בית משפט נכבד זה בבג"ץ בעניין שתאט, לפיה מבנים המצויים בהרחבות התוכנית שטרם תוקפו לא יהרסו.

19. לכך יש להוסיף, וכפי שפורט לעיל בהרחבה, כי הרשויות באזור קיימו לאורך השנים מספר הליכי פיקוח ואכיפה ביחס למתחם נשוא העתירה, וזאת בהתאם לסמכויותיהן בדין, ובהתאם לסדרי העדיפויות של המשיבים לעניין זה.

20. על רקע זה, המדינה תטען כי ההחלטה שלא לנקוט לעת הזו הליכי אכיפה נגד הבינוי הקיים הינה החלטה סבירה, שאינה מגלה עילת התערבות בהתאם לאמות המידה המקובלות. וראו לעניין זה פסק דינו של בית משפט הנכבד מהעת האחרונה בבג"ץ 4681/15 כפר אדומים נ' השר להגנת הסביבה (פורסם באר"ש, פס"ד מיום 17.3.2016) בו נקבע:

3. **כידוע, בית המשפט אינו נוהג להתערב בשיקול דעתן של הרשויות המוסמכות בקביעת מדיניות האכיפה. זאת, שכן "התפקיד של אכיפת החוק מוטל על הרשויות המוסמכות של המינהל הציבורי, ולא על בית המשפט. בידי הרשויות המוסמכות מופקדים המשאבים הנדרשים לאכיפת החוק. משאבים אלה לעולם אינם מספיקים לצורך אכיפה מלאה של כל החוקים. לכן, שומה על הרשויות המוסמכות לכלכל את צעדי האכיפה במסגרת המשאבים, בהתאם למדיניות אכיפה ולפי סדרי עדיפות המשתנים עם הנסיבות" (בג"ץ 551/99 שקם בע"מ נ' מנהל המכס ומע"מ נד(1) 112 (11.1.2000)).**

בית המשפט יהיה נכון להתערב רק במקרים בהם נמצא כי ישנה התנערות מוחלטת או הימנעות בלתי סבירה של הרשויות מאכיפת החוק או מקום בו הוכח כי נפל פגם מהותי, כגון חוסר סבירות קיצוני, הפוגם בחוקיות סדרי העדיפויות שנקבעו לצורך כך...לא זה הוא המקרה שבפנינו".

וראו עוד לעניין זה, לאחרונה ממש, פסק דינו של בית המשפט הנכבד בבג"ץ 5724/15 כפר אדומים נ' שר החוץ (פורסם באר"ש, 23.5.2016), וכן פסק דינו של בית המשפט הנכבד בבג"ץ 4465/15 רגבים נ' שר הביטחון (פורסם באר"ש, 15.5.2016), שם דחה בית המשפט הנכבד על הסף עתירה שעניינה דומה, אשר הוגשה גם היא על ידי העותרת שבפנינו.

בקשה למתן צו ארעי

21. המשיבים יטענו, כי דינה של בקשת העותרת מיום 29.5.2016, להידחות מן הטעם כי פרטי המחזיקים במבנה המסגד, כמו גם פרטי עובדי הבניה, אינם מצויים בידי המשיבים.
22. כפי שצינו המשיבים בתגובתם מיום 11.5.2016, לעמדת המשיבים, החובה להביא את דבר הגשת העתירה למשיבים פוטנציאלים, ובכלל זה, זהותם של משיבים אלו, הינה חובה המוטלת על העותרים ולא על המשיבים. לעניין זה, ראו, לדוגמה, החלטתה של כבוד השופטת ד' ברק-ארז מיום 11.10.2012, בבג"ץ 7121/12 תנועת רגבים נ' שר הביטחון. כך, וממילא, גם האחריות לאיתורם של צדדים אלו, זיהויים, וצירופם כמשיבים.
23. המשיבים יפנו גם לסעיף 14 לתגובתם מיום 11.5.2016. דומה, כי העותרת לא מיצתה את האפשרויות העומדות בפניה בעניין המצאה.
24. עם זאת, בנסיבות העניין דומה שהאמור בעניין המחזיקים נכתב למעלה מן הצריך, שכן המשיבים יטענו שדינה של העתירה להידחות על הסף.

סוף דבר

25. נוכח כל האמור, ובהעדר עילה להתערבותו של בית המשפט הנכבד, יטענו המשיבים כי דין העתירה, ודין הבקשה למתן צו ארעי, להידחות תוך חיוב העותרת בהוצאות המשיבים.
26. תגובה מקדמית זו נתמכת בתצהירו של רזיאל גולדשטיין, ממונה מימוש ואכיפה במנהל האזרחי.

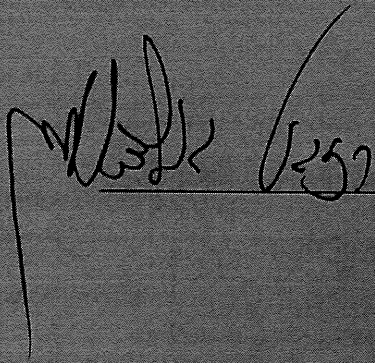
היום, כ"ט אייר תשע"ו, 06 יוני 2016

רוני שויקה ע"ד
סגן בכיר בפרקליטות המדינה

תצהיר

אני הח"מ, רזיאל גולדשטיין, מצהיר בזאת כלהלן:

1. אני משמש בתפקיד ממונה מימוש ואכיפה במנהל האזרחי.
2. תצהירי זה ניתן לתמיכה בתגובת המשיבים בתיק בג"ץ 1875/16 (להלן – תגובת המשיבים).
3. העובדות המפורטות בתגובת המשיבים הן אמת למיטב ידיעתי ואמונותי.
4. זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אישור

אני הח"מ, שניר כהן, עו"ד, מאשר בזה כי ביום 5.6.2016 חופיע בפני מר רזיאל גולדשטיין, המוכר לי אישית, ולאחר שהזחרתיו כי עליו לומר את האמת, שאם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, חתם בפני על תצהירו.

שניר כהן, עו"ד
מ.ר. 63753





2/שנ

בלמ"ס

-1-

מנהל אזורי לאיזור יהודה ושומרון
 לשכת התכנון המרכזית
 ת.ד. 16 בית-אל
 טלפון: 02-9977398/056
 פקס: 02-9977356
 Tnyyosh@netvision.net.il
 חקיסה 1-2006 - 113072
 כ"ה בתשרי התשס"ז
 17 באוקטובר 2006

**המינהל האזורי לאיזור יהודה ושומרון
 מרחב תכנון ועדה מקומית לתכנון כפרים לנפת חברון
 תכנית מתאר מקומית מיוחדת חלקית מס' 1720/05
 לכפר זיף
 שינוי לתכנית מתאר RJ-5**

**פרק ראשון
 הוראות כלליות**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא, תכנית מתאר מקומית מיוחדת חלקית מס' 1720/05 לכפר זיף. (להלן – התכנית).
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת חוברת הוראות בכתב הכוללות 6 עמודים (להלן "התקנון"), וכן גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:2,500 (להלן "התשריט"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **חלות התכנית:** תכנית זו חלה על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.
4. **שטח התכנית:** התכנית משתרעת על קרקעות בשטח של כ- 231 דונם וכוללת את הגושים והחלקות או המוקע כדקלמן: התכנית נמצאת בנפת חברון, באדמות הכפרים: חברון, גוש פיסקאלי 5, במאוקע חירבת זיף ויטה, גוש פיסקאלי 6 במאוקעות: חריז, אד –דויר ומרג' אד – דורה. בתחום הקו הכחול שבשריט התכנית.
5. **יחס תכנית זו לתכניות מסוימות קיימות:** תכנית מפורטת או תכנית חלוקה שניתן להן תוקף לפני תחילת תוקפה של תכנית זו, תשארנה בתוקף רק ככל שאין סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זו.
6. **יחס לתכניות קודמות:** במקרה סתירה בין הוראות התכנית לבין הוראות תכניות קודמות, יחולו הוראות התכנית.
7. **מטרות התכנית:**
 - א. הגדרת איזורי הבניה של הישוב, עד להשלמת תכנית מפורטת לישוב.
 - ב. הגדלת שטח הבניה המותר במסגרת הוראות כלליות למתן היתר בניה.

בלמ"ס

113072

בלמ"ס

-2-

- ג. הרחבת תחומי הבינוי והפיתוח של הכפר תוך שמירה, שיפור והרחבה של דרכים קיימות.
- ד. קביעת הוראות למתן היתרי בניה והנחיות לחלוקת קרקע בתחום תכנית זו.

8. בעלי הקרקע: פרטיים, ציבוריים, מדינה.

9. היזם ומגיש התכנית: לשכת התכנון המרכזית במינהל האזרחי לאזור יהודה והשומרון.

פרק שני

פירוש מונחים

- בתכנית זו פירוש כל מונח מן המונחים הוא בהתאם לחוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתוקן בצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971 וכן תיקונים של החוק ושל הצו שנעשו לאחר מכן (לחלן – "החוק").
1. איזור - כמשמעותו בסעיף 2 (39) לחוק.
 2. תכנית חלוקה - כמשמעותו בסעיף 28 לחוק.
 3. בנין מגורים - בנין שיועד למגורים בלבד וזולת אם ניתן לכך רשיון לפי לפי סעיף 4 לפרק החמישי.
 4. יחידת דיור - מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שרות בעלי כניסה נפרדת, הראויה לשימוש של משפחה אחת או יחיד.
 5. מבנה עזר - מבנה הנספח לבנין העיקרי בצמוד אליו או בנפרד ממנו. מבנה עזר לא יישמש למגורים או למסחר, אלא למחסן או למוסך פרטי המיועדים לשרת את בנין המגורים בלבד.
 6. מגרש - שטח קרקע מאושר כמגרש לבניה על פי חוראות תכנית זו.
 7. שטח מגרש - שטח קרקע שבתחום גבולות חמגרש, לרבות שטח הקרקע עליו בנוי כל בנין בתחום גבולות המגרש.
 8. שטח מגרש מיזערי - השטח המועט ביותר למגרש שמותר לחקים עליו בנין.
 9. שטח הבניה המותר - השטח המרבי המותר לבניה בכל הקומות לפי חוראות תכנית.
 10. אחוז הבניה - היחס באחוזים בין השטח המירבי המותר לבניה בכל קומה, לבין שטח המגרש עליו מוקם חבנין.
 11. אחוז חבניה - היחס באחוזים בין השטח המירבי המותר לבניה בכל חבנין, לבין שטח המגרש עליו מוקם חבנין.
 12. קו בנין - כמוגדר בסעיף 2 (1) לחוק.
 13. דרך - כמוגדר בסעיף 2 (21) לחוק.
 14. קו הדרך - כמוגדר בסעיף 2 (16) לחוק.
 15. רוחב הדרך - המרחק בין קווי הדרך הנמדד בניצב לקו של אמצע.
 16. דרך איזורית - דרך לשני נתיבים לפחות, עם כניסות ויציאות ע"י צמתים או במקרים מסוימים ע"י מחלפים המקשרת בין ישובים באיזור אחד או יותר, והאוספת תנועה מדרכים מקומיות, בין שהדרך מתוכננת בתכנית ובין שהיא קיימת.
 17. דרך מקומית ראשית - דרך (שאינה ראשית או איזורית) המקשרת בין ישובים לבין דרך איזורית ראשית.
 18. דרך מקומית פנימית - דרך שאינה אחת מחדרכים מהנ"ל, המשרתת את הישוב ומקשרת בין חלקיו השונים.

19. אתר עתיק/חיסטורי - אתר שיש לממונה כמשמעותו בצו בדבר חוק העתיקות (יהודה ושומרון) (מס' 1167) התשמ"ו – 1986 יסוד סביר להאמין שהוא מכיל עתיקות או שהוא קשור במאורעות היסטוריים חשובים, בין שהדבר צויין ברשימה לפי סעיף 9 לחוק העתיקות, מס' 51 לשנת 1966 או לפי

בלמ"ס

בלמ"ס

-3-

פקודת העתיקות ובן אם לאו.

20. חלקה מקורית חלקת קרקע מקורית ללא חלוקה, אשר גבולותיה נקבעו לפני כניסת התכנית לתוקפה זאת, על פי הרישום בספרי רישום המקרקעין או על פי הקבוע בתכנית מפורטת מאושרת, בקרקעות שאינן רשומות במרשם המקרקעין או שלא אושרה לגביהן תכנית מפורטת כאמור בסעיף 6 לפרק 6.

פירוש הציונים המפורטים להלן, הוא כרשום בצידם.
פרוש הציון הציון בתשריט

- | | |
|--------------------|--|
| 1. גבול התכנית | תקו כחול |
| 2. איזור בינוי - ב | צבע תכלת |
| 3. איזור בינוי - א | צבע כתום |
| 4. דרך | צבע אדום |
| 6. מספר הדרך | המספר הנמצא ברבע העליון של המעגל |
| 7. קו בנין קדמי | שני המספרים הנמצאים ברבעים הצדדים של המעגל |
| 8. רוחב הדרך | המספר שנמצא ברבע התחתון של המעגל |

פרק שלישי

היתרי בניה וקביעת תכליות

- ועדת תכנון המקומיות רשאיות לתת היתרי בניה על פי הוראות תכנית זו, לרבות לפי הוראות סעיף 34 א' לחוק.
- בתוך גבול התכנית יהיו קווי הבנין מגבולות קו הדרך, בקטעי דרכים החוצות את שטח התכנית, כמסומן בתשריט.

אם לא סומנו בתשריט יהיו קווי הבנין כדלקמן:

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| א. מדרך ראשית או איזורית | 15 מטר מקו הדרך |
| ב. מדרך מקומית ראשית | 10 מטר מקו הדרך |
| ג. מדרך מקומית פנימית | 5 מטר מקו הדרך |

- שמירת קרקעות למעבר קו חשמל, טלפון, מים, ביוב וניקוז:
הוועדה המקומית (בהסכמת הוועדה המחוזית), רשאית לחגבל או שלא להתיר בניה בכל קרקע לצרכי מעבר קווי חשמל וטלפון (עיליים או תת קרקעיים) וקווי ביוב, מים וניקוז, בתוואי שלאורך דרך בתוך שטח ציבורי פתוח או בתוך תחום של קרקע פרטית.

- בניה בקרבת קווי חשמל:
בניה מתחת לקווי חשמל עיליים או מעל קו תת קרקעי, חפירה, חציבה, כרייה או הקמת מתקני דלק בקרבת קווי חשמל, יהיו בהתאם ל"תקנות בדבר בניה בקרבת קו חשמל (יהודה ושומרון) תשמ"ב 1982". כפי תוקפן מעת לעת או כל תקנות אחרות שיותקנו מעת לעת לענין ע"י הרשויות המוסמכות.

פרק רביעי

רשימת התכליות

לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות שלהלן, תחליט הוועדה המקומית אם ליתן היתר בהתאם לתכליות המותרות באותו אזור או הדומות להן.

בלמ"ס

113072

בלמ"ס

-4-

1. איזורי בינוי – ג' (גרעין הכפר הישן):

- א. בתי מגורים.
- ב. שטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. מבני ציבור לחינוך, בריאות, תרבות, ושימושים קהילתיים באישור הועדה המחוזית.
- ד. מבני תפילה ומוסדות דת, באישור הועדה המחוזית.
- ה. מסחר קמעונאי ושירותים אישיים.
- ו. מלאכה זעירה.
- ז. בתי קברות.

2. אזור בינוי ב' – כפי שזכר באיזור בינוי ג' (גרעין הכפר הישן) ובנוסף:

- א. מסחר סיטונאי ושירותי אירוח ובידור.
- ב. מבנים חקלאיים באיזור קמ"ט חקלאות או נציגו וקמ"ט בריאות או נציגו.
- ג. בתי מלאכה, בתי בד ובתי אריזה, באישור הועדה המחוזית.
- ד. מגרשי ומתקני ספורט.

3. איזור בניו א' – כפי שזכר באיזור בינוי ג' – (גרעין הכפר הישן) ובאיזור בינוי ב, ובנוסף:

- א. תעשיות לא מזהמות, באישור הועדה המחוזית.
4. על אף האמור בסעיף 4 לפרק השני רשאית הועדה המקומית להתיר שימוש בבניין מגורים או בחלקה ממנו למטרות מסחר קמעונאי ושירותים אישיים ובתנאים שתקבע.

פרק חמישי

הוראות מיוחדות

1. מניעת סיכונים ומפגעים:

בסמכות הוועדה המקומית להורות על הסרת כל סיכון ומפגע שהם, ותיקון או שינוי כל מבנה שלפי דעתה מחייב אופן מידי תיקון או שינוי כתוצאה ממצבו כאמור בסעיפים 42 ו 64 לחוק. כל תיקון שינוי חייב להיעשות לפי הוראותיה של הועדה המקומית ועל חשבון בעל הבנין.

2. רישוי תוספות או קומות נוספות למבנים קיימים:

בכל איזורי המגורים כאשר קיים בנין שבנייתו הסתיימה לפני כניסת תכנית זו לתוקפה, הבנוי בקו בנין הקטן מהקבוע בתכנית, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר את הבניה בקומות העליונות באותו קו בנין קיים, כאשר שוכנעה כי אין פגיעה בשכנים או בדרך, לרבות בתחום המיועד להרחבת הדרך, או במראה ובעיצוב הארכיטקטוני של חזית הרחוב.

3. חידוש היתרי בניה:

הועדה המקומית תחדש רישיונות בניה שניתנו לפני תחילת תוקפה של התכנית ובתנאים שתקבע כך שלא תהיה סתירה בין ההיתר לבין התכנית. סעיף זה לא יחול במקרה בו החלה הבניה לפי ההיתר לפני כניסת תכנית זו לתוקפה ובלבד שהבניה לא הופסקה לתקופה העולה על שנה.

4. מספר מבנים על מגרש:

- א. תותר הקמת בנין מגורים אחד בלבד על מגרש אחד פרט להקלות המפורטות בתכנית.

בלמ"ס

בלמ"ס

-5-

ב. בשטחים המשמשים או המיועדים למלאכה ותעשייה רשאית הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית להתיר הקמת שני בנינים או יותר על מגרש אחד ובתנאים שתקבע.

ג. אין בסעיף זה כל מניעה להקמת מבנה עזר שהותר לפי תנאי תכנית זו.

5. חלוקת מגרשים – הקלות:

- א. על עף האמור בסעיף 4 לעיל רשאית הועדה המקומית לפי שיקול דעתה להתיר בנייה יותר מבית אחד למגרש אם נתקיימו כל התנאים הבאים:
- (1) – שטח החלקה המקורית הקיימת אינו עולה על שני דונם.
 - (2) אושרה על ידי הועדה המקומית תכנית בינוי למגרש המחלקת את החלקה המקורית הקיימת למגרשי בנייה משניים ומציגה דרכי גישה ותשתיות לכל מגרש בנייה משני.
 - (3) שטח כל מגרש בנייה משני יהיה לפי שיקול דעת הועדה המקומית ולא יפחת משטח המגרש המזערי, כאמור בטבלת זכויות הבנייה למגורים באיזורים השונים.
 - (4) קוי הבנין בכל מגרש בניה משני יהיו לפי שיקול דעת הועדה המקומית ולא יפחתו מקוי הבנין, כאמור בטבלת זכויות הבניה למגורים באיזורים השונים.
 - (5) אין בבניה המותרת כדי לפגוע בבעלי מגרשים סמוכים, הועדה רשאית להתנות מתן ההיתר בהסכמת בעלי המגרשים הסמוכים.
 - (6) כל תנאי נוסף הנדרש בנסיבות העניין לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
- ב. היה שטח החלקה המקורי גדול משני דונם, תותר בניית יותר מבנין מגורים אחד לחלקה לאחר חלוקת המקרקעין בהתאם להוראות סעיפים 28 ו-29 לחוק.
- ג. היתה חלוקת החלקה המקורית טעונה תכנית מפורטת רשאית הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית לאשר את היתרי בניה על פיה אף לפני מתן תוקף לתכנית המפורטת, הכל לפי התנאים הקבועים בסעיף 34 א לחוק.
- ד. הופרשו משטח החלקה המקורית הקיימת שטחים לצורכי ציבור לפי תכנית מפורטת לחלוקה, בהתאם לפסקה ב' לעיל, ייחשבו אחוזי הבניה המירביים לפי שטח החלקה המקורית הקיימת לפני ההפרשות.

6. קביעת גבולות חלקה מקורית:

בחלקות שאינן רשומות במרשם המקרקעין או שלא אושרה לגביהן תכנית מפורטת כאמור בסעיף 23 לפרק השני יקבעו הגבולות על סמך מפת מדידה ערכנית של החלקה הנדונה עליה חתומים כל השכנים שחלקותיהם גובלות בחלקה זו, תוך ציון מספרי חלקותיהם בספרי המיסים, אם ישנן.

7. הוצאת רשימות בחלקות הגדולות מ-2 דונם:

- א. היה שטח החלקה המקורית הקיימת גדול מ-2 דונם, רשאית הועדה המקומית להתנות מתן רשיון בניה בהכנת תכנית מפורטת לחלקה, לרבות הפרשות לצרכי ציבור.
- ב. הועדה המחוזית רשאית להנחות את הועדה המקומית לעניין זה, דרך כלל או לענינים מיוחדים.

8. הכנת תכנית מתאר מפורטת לכפר:

תכנית מתאר מפורטת לכפר תוכן בהסתמך על סקרים מקצועיים. בתכנית מפורטת זו ניתן יהיה לשנות את תוואי הדרכים המופיעות בתשריט תכנית מתאר מקומית מיוחדת חלקית

בלמ"ס

בלמ"ס

-6-

זו, להתוות דרכים חדשות, לשנות מתחמי אזורי בינוי ואת גבול התכנית, הכל על פי המסקנות שיופקו מהסקרים ועל פי נימוקים מקצועיים.

9. א. רשיונות בנייה לבנייני מגורים באיזורים השונים יינתנו בהתאם לאמור בטבלה זו.

האיזור	שטח מגרש מזערי במ"ר	אחוז בניה מירבי לקומה ושטח במ"ר *	אחוז בניה מירבי לכל בניין ושטח במ"ר *	מס' קומות מירבי	מס' מירבי של יח' דיור למגרש	שטח מירבי של מבני עזר במ"ר	קווי בניין		
							קדמי	צדדי	אחורי
איזור בינוי א'	600 מ"ר	30% ולא יותר מ- 250 מ"ר	60% ולא יותר מ- 250 מ"ר בכל קומה	2	2	25	5	4	5
איזור בינוי ב'	400 מ"ר	40% ולא יותר מ- 250 מ"ר	80% ולא יותר מ- 250 מ"ר בכל קומה	3	4	25	4	3	4

* לפי הנמוך ביניהם.

- ב. רשיונות בנייה למבנים שאינם מבני מגורים יינתנו על ידי הועדה המוסמכת לפי תכנית זו בתנאים שתקבע.
10. כל אישור חנדרש לפי הוראות תכנית זו ינתן בכתב. נדרש אישור לפי הוראות תכנית זו, לא יהיה לו תוקף אלא אם ניתן בכתב.
11. כדי להסיר ספק אין באמור בתכנית זו כדי לגרוע או להגביל מכל סמכות הניתנת לרשויות התכנון אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

הערות לטבלת זכויות הבניה למגורים באזורים השונים:

1. א. הועדה המקומית רשאית שלא להביא במניין הקומות ואחוזי הבניה קומת עמודים פתוחה או קומת הפלסה הכל לפי התנאים שתקבע.
 ב. הועדה המקומית רשאית לאשר סגירת קומת עמודים או קומת הפלסה בתנאים הבאים:
 (1) באיזור בינוי א' כאשר שטח המגרש המשני לא יפחת מ- 800 מ"ר.
 (2) באיזור בינוי ב' כאשר שטח המגרש המשני לא יפחת מ- 600 מ"ר.
 (3) שטח הבניה המירבי לקומה לא יעלה על 250 מ"ר.
2. א. באיזור בינוי ב' שטח המגרש המיזערי יהיה 400 מ"ר או לפי שטח "החלקה המקורית הקיימת". אך בכל מקרה לא פחות מ- 300 מ"ר. גם במקרה זה אחוזי הבניה לקומה וקווי בנין יהיו במצוין בטבלה.
- ב. הועדה המקומית רשאית להקטין את קו הבנין הצדדי והאחורי מגבול שטח המגרש בתנאי שהמרחק בין שני הבתים שכנים לא יפחת מ- 6 מ' בצדדים ו- 8 מ' מאחור, ובלבד שהסכמת כל חשכנים חנוגעים בדבר תינתן על גבי הבקשה לקבלת רשיון.
3. באיזור בינוי א' יינתנו החקלות הנזכרות בסעיף 2 לעיל.

בלמ"ס

113072