



7.9.2020

לכבוד

מועצת התכנון העליונה

וועדת המשנה להתנגדויות

המנהל האזרחי

בית אל

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מפורטת מספר 401/4/1

א. רקע עובדתי

א.1. המתנגדים

1. התנגדות זו מוגשת על ידי "עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון" שנוסדה בשנת 1999 במטרה לקדם את זכויות האדם בתחום התכנון המרחבי בישראל ובשטחים שנתונים תחת שליטתה.
2. התנגדות זו מוגשת גם על ידי "עיר עמים" ע"ר העוסקת במורכבות החיים בירושלים ופועלת במגמה שירושלים תהיה עיר תקינה ושוויונית, תוך קידום התנאים לעתיד יציב יותר בירושלים.
3. התנגדות זו מוגשת גם על ידי תושבי הכפר וואלג'ה אשר אישור התכנית יפגע בהם בצורה משמעותית, ששמותיהם להלן:

1. שאריף עבד עלי חג'אג'לה
2. עאמר אברהים מחמוד אל אער
3. רוקאיה מוחמד סעיד אלדראס
4. אברהים עלי אסמעיל אלדראס
5. זכריה מחמוד מחמד אל- אער
6. עדנאן מוסא אסמעיל אל- שיח'
7. עבד אלחלים חסין עבד אלרחמאן חג'אג'לה
8. גמיל מוחמד שחאדה אלשיח'
9. סאמי מחמוד אבו אתין
10. טאלב אחמד טאלב מנסור
11. סאלח אשקר שחאדה
12. חסן מוסטפא עומרין סלאח



13. חסן עבד אלרחמאן עודאללה חג'אג'לה

א.2. התכנית

4. התכנית שבנדון מיועדת לשכונת מגורים בשטח של כ-204 דונם. היא מהווה שינוי לתכנית המתאר הגלילית המנדטורית של מחוז ירושלים תכנית RJ/5. התכנית מציעה לשנות את ייעוד הקרקע החקלאי בתכנית התקפה ובהתאם לכך מסמנת אזורים המיועדים למגורים, למבני ציבור, לשטחים פתוחים מסוגים שונים ולדרכים. בסך הכל מיועדת התכנית למגורים 61.28 דונם המהווים כ-29.92% משטחה הכולל ומאפשרת לבנות בהם 560 יחידות דיור בבנייה רוויה בצפיפות ממוצעת של 9 יחידות דיור לדונם נטו. אוכלוסיית היעד של התכנית היא 2,352 תושבים כאשר גודל משק בית ממוצע הוא 4.2. חלק ניכר משטח התכנית, כ-90 דונם המהווים כ-44% משטחה, הם בייעודי קרקע לשטח פתוח מסוגים שונים ובכלל זה שטחים פתוחים (כ-54 דונם), שטח ציבורי פתוח (כ-17 דונם) ושטחים פתוחים ותיירות (כ-19 דונם). כמו כן 15.5% משטח התכנית מיועד לדרכים (כ-31 דונם) ורק 10.4% מיועד למבני ציבור (כ-21 דונם).

5. ראוי לומר כבר עתה כי התכנית מוצגת כתכנית הרחבה של הר גילה אך למעשה מדובר בתכנית ראשונה מתוך מספר תכניות המבקשות להקים התנחלות חדשה גדולה בהרבה מההתנחלות הר גילה ושונה ממנה באופן מהותי.

ב. עיקרי הטענות

1. טענת סף - פגמים יסודיים בפירסום התכנית
2. טענת סף - לא מולאו דרישות הוועדה טרם הפקדת התכנית
3. פגיעה בתושבים - בניית חומה כחלק מחומת ההפרדה סביב הר גילה
4. הקמה של התנחלות חדשה ולא הרחבה של התנחלות קיימת
5. העדר הצדקה תכנונית - התייחסות למסמך ההצדקה התכנונית
6. העדר פתרון לסילוק השפכים של ההתנחלות
7. דרך הגישה, חיבור סטטוטורי של התכנית ובעיות תחבורה



טענת סף - פגם בפרסום התכנית

6. פרסום התכנית לא נעשה על פי החוק.

הפרסום בערבית היה בעיתון כל אל ערב שהוא שבועון המתפרסם בתחום מדינת ישראל ולא באיזור. על פי החוק (סעיף 2 ב') אם לא ניתן לפרסם בעיתון נפוץ באיזור המתפרסם בשפה המקומית יש צורך לפרסם על פי הדרכים הבאות: (1) פרסום בתחום שטח התכנית (2) פרסום בעיתון בערבית הנפוץ בישראל (3) מסירת הודעה לגורמי הקישור הפלסטיני. החוק קובע שאם לא ניתן לפעול בשלושת הדרכים יש צורך לפעול בלפחות בשתיים מהן **כאשר פרסום בתחום שטח התכנית חייב להיעשות.**

7. התנאים לפרסום:

תיקון מס' 24 (מס' 1796) תשע"ח-2018

(טז) בכל מקום בחוק, במקום המילים "בעיתון רשמי ובשני עיתונים מקומיים" יבוא "בעתון, בהגדרתו בסעיף 2 לחוק".

תיקון מס' 24 (מס' 1796) תשע"ח-2018

(יז) אחרי סעיף 2 לחוק, יבוא:

"2א. (א) פרסום בעיתון לעניין חוק זה הוא כל אלה –

(1) פרסום בעיתון נפוץ באזור המתפרסם בשפה הערבית, ובמקום שבו מופיע עתון מקומי בשפה הערבית לפחות אחת לשבוע – פרסום נוסף בעיתון המקומי;

(2) פרסום בעיתון נפוץ באזור המתפרסם בשפה העברית, ובמקום שבו מופיע עתון מקומי בשפה העברית לפחות אחת לשבוע – פרסום נוסף בעיתון המקומי;

(3) פרסום, בשפה העברית ובשפה הערבית, באתר אינטרנט רשמי מטעם רשויות האזור; אתר אינטרנט כאמור יהיה נגיש לכלל הציבור בלא תשלום;



(4) פרסום, בשפה העברית ובשפה הערבית, בלוח המועדות של מנהלת התיאום והקישור של הנפה בתחומה מצויה התכנית.

(ב) לא ניתן היה לפרסם בעיתון נפוץ באזור המתפרסם בשפה הערבית בהתאם לסעיף 2א(א)(1), הפרסום יעשה גם בדרכים הבאות, ואם קיימת מניעה לכך אז לפחות בשתיים מהן, ובלבד שאחת מהן תהיה בהתאם לסעיף קטן (ב)(1) –

(1) פרסום בתחום שטח התכנית, או במרחב התכנון הרלוונטי לעניין אגרות תכנון, באמצעות תליית הודעה במקום בולט בשפה העברית ובשפה הערבית;

(2) פרסום בערבית בעיתון במדינת ישראל המתפרסם בשפה הערבית;

(3) מסירת הודעה לגורמי הקישור הפלסטיני על ידי מנהלת התיאום והקישור של הנפה הרלוונטית.

(ג) פרסום לפי הוראות סעיף 2א(א)(1), (2), (4) וסעיף (ב) יפנו להודעת הפרסום המופיעה באתר האינטרנט."

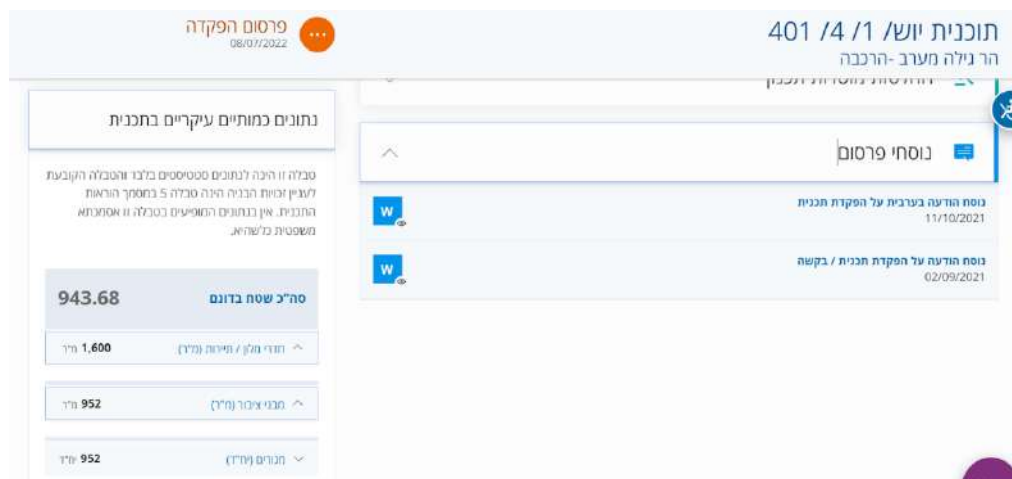
8. כפי שנמסר לנו מתושבים מהכפר וואלג'ה וממספר ביקורים שערכנו במקום לא נעשה פרסום בשטח התכנית אלא רק פרסום בעיתון בערבית שנפוץ באופן חלקי בנצרת בתחום ישראל ופרסום במשרדי המת"ק בגוש עציון.

9. לפיכך נפל פגם בפרסום משני טעמים האחד, לא היה פרסום בשטח לכל אורך תקופת ההפקדה והשני העיתון כל אל ערב אינו עיתון שיכול להעביר את המידע ותפוצתו מוגבלת לאיזור הצפון ומגיעה לכ-38,000 תושבים בלבד, כמו כן מעט מאד עותקים ממנו מגיעים לגדה המערבית, כך שהסיכוי שבעלי עניין יתקלו בו הוא נמוך ביותר.

10. באופן המעשי במהלך כתיבת ההתנגדות ביקרנו מספר פעמים באיזור התכנית ופגשנו תושבים של הכפר. כך בסיוור שנערך לפני מספר שבועות בו פגשנו את תושבי הבתים הסמוכים לגבול התכנית הופתענו לדעת שאף לא אחד מהם היה מודע לקיומה של התכנית ולהפקדתה. עניין זה חמור מאד ופוגע פגיעה יסודית בזכות ההתנגדות.



11. ראוי להוסיף שהליך הפקדת התכנית ופרסומה לא היה ברורים. לא היה ניתן להבין אם התכנית, שמסמכיה הועלו לאתר מינהל התכנון כפי שנידרש, פורסמה להפקדה או לא. פניות שנעשו למינהל האזרחי בעניין מצבה הסטוטורי של התכנית לא נענו באופן מיידי ורק לאחר מספר ימים נמסרה הודעה שהיה פגם בפרסום בערבית ושמסמכי התכנית והנתונים לגביה באתר האינטרנט של מינהל התכנון יופיעו רק לאחר שבוצעו כל הפרסומים, זאת למרות שמסמכי התכנית כבר עלו בתחילת חודש יוני לאתר מינהל התכנון. בנוסף, הפרטים באתר האינטרנט של מנהל התכנון לגבי שטח התכנית ומספר יחידות הדיור אינם תואמים את הוראות התכנית כפי שניתן לראות בצילום המסך (6.9.2022).



12. אנו דורשים הפקדה מחדש של התכנית על פי החוק התקף על כל תיקוניו כך שאם אין פרסום בערבית בעיתון נפוץ בגדה המערבית יש צורך להציב שלטים באתר על פי התקנות ולפרסם בעיתון שתפוצתו מגיע לאיזור או לכל הפחות לגדה המערבית ולא במספר קטן של עותקים פעם בשבוע.



טענת סף - התנאים שקבעה הוועדה לפני הפקדת התכנית לא מולאו.

13. בישיבת וועדת משנה להתיישבות בתאריך 14/10/2020 הוצבו שני תנאים טרם פרסום

להפקדת התכנית להתנגדויות:

התכנית מאושרת להפקדה.

טרם פרסום להפקדה:

1. תתבצע בדיקה של מיקום קיר הביטחון הנדרש בתכנית ע"י קש"צ. במהלך הבדיקה ייבחנו ההשלכות התכנוניות של הצבת הקיר על התכנית, בדגש על השפעתו על הסביבה הקרובה, ובכלל זאת השפעתו על הכפר הפלסטיני וולג'ה הסמוך לתחום התוכנית. ככל שהבדיקה תוביל לשינויים מהותיים בתכנית, יתבצע דיון מחדש להפקדה.

2. תתבצע בדיקה ע"י קמ"ט איכות הסביבה ביחס ליכולת של תחנת הסניקה הקיימת ומאסף הביוב הקיים לקלוט את הביוב של השכונה המוצעת. יש להכניס להוראות התכנית את כלל הדרישות של קמ"ט איכות הסביבה בעניין.

טרם קיום דיון למתן תוקף:

1. יש לקבל אישורו של יועץ הניקוז של המנהל האזרחי לנספח הניקוז.

2. יש לקבל אישור אג"ת.

3. תוגש לקמ"ט איכות הסביבה פרוגראמה לעודפי עפר.

דיון למתן תוקף מותנה בפרסום לתוקף של תכנית מס' 938 לדרך האזורית עוקף וואלג'ה.

14. אנו טוענים ששני התנאים שקבעה וועדת המשנה להתיישבות טרם הפקדת התכנית

להתנגדויות לא מולאו: לא נעשתה בדיקה של מיקום קיר הביטחון בדגש על השפעתו על

הסביבה הקרובה, ובכלל זאת השפעתו על הכפר וואלג'ה, וכן לא מולאו ההוראות של

קמ"ט סביבה הנוגעות לפתרון הביוב.

15. ההשלכות התכנוניות של החומה לא ברור איך נעשתה בדיקת ההשלכות התכנוניות של

החומה על הכפר הפלסטיני וולג'ה, אך נראה שהתוצאה שהתכנית מציעה באמצעות נספח

החומה לא שקלה כלל את המשמעויות של הקמת חומה גבוהה במרחק קצר כל כך מאיזור

מגורים קיים. כך למשל, ונרחיב על כך בהמשך, על פי רוב במקרים בהם הוקמה חומת

הפרדה, או מה שישראל מכנה חומת ביטחון, נלוות לה הגבלות שונות ובמיוחד בצד

הפלסטיני שלה, איסור בנייה בשטח הסמוך לחומה או לגדר ברוחב משתנה. ההשלכות של

הקמת חומת הפרדה אינן נגמרות במכשול הפיזי עצמו, למרות שהוא כשלעצמו בעל

השפעה מכריעה על התושבים הגרים בסמוך לו, אלא מתווספות לכך, כפי שנעשה סביב

ההתנחלות הר גילה, הגבלות בנייה חמורות. סביב ההתנחלות הר גילה במקום בו הוקמה



חומה, נקבע שטח איסור בנייה מעברה הפלסטיני ברוחב משתנה שבין 150 ל 350 מטר, מרחב זה כולל שטחים בנויים ופתוחים נרחבים בכפר וואלג'ה ומונע פיתוח באופן משמעותי.



מפה 1 - איסור הבנייה סביב ההתנחלות הר גילה (כחול)

16. לפיכך, אין ספק שהרציונאל הביטחוני של הרשויות הישראליות יוביל לכך שגם במקרה דנן יוגדר שטח מסוים שבו יהיה איסור בנייה. כלומר **ההשפעה של החומה לא מסתיימת במכשול הפיזי עצמו אלא בשטח החיץ שהיא תייצר שמשמעותו תהיה מניעת בנייה לכל אורך החומה ברוחב משמעותי**. כך שאם נתייחס לטווח המצומצם ביותר של איסור הבנייה סביב הר גילה, טווח שרוחבו 150 מטרים, ניתן לומר שההשפעה של הקמת החומה כוללת בתוכה שטח של כ-100 דונם מהכפר וואלג'ה, חלקו בנוי וחלקו מתוכנן, אשר כולו נמצא בתחום תכנית פיתוח שאושרה להפקדה בתאריך 17.1.2021. יתרה מזאת, שטח B בוואלג'ה נמצא במרחק של 88 מטרים מגבול התכנית שבנידון כך שלמעשה ההשפעה עשויה להיות גם על בנייה בשטח B.

17. לפיכך, אין די בשרטוט החומה על נספח שאינו מחייב אלא יש צורך להצהיר באופן ברור וגלוי מה המשמעות של חומה במרחב המסוים הזה. עולה כי לא נעשתה כלל בדיקה אמיתית ושקופה החושפת את ההשלכות האפשריות של הקמת חומה בין בתי הכפר וואלג'ה להתנחלות החדשה. אמנם אדריכל התכנית אינו אחראי על ההוראות הקשורות להקמת החומה אך היא חלק מהתכנית שהוא מגיש והוא ער למגבלות שלה כלפי פנים. יחד עם זאת ברור שאין לו מושג איזו השפעה תהיה על החומה בצידה הפלסטיני שכן הוא אינו מכיר את המגמות הקיימות מעבר לחומה. בדיון שבו הוחלט להפקיד את התכנית בתנאים, אדריכל התכנית טען שלא קיבל את מסמכי התכנית. לפיכך, כיצד היה יכול לבחון את ההשלכות של



הקמת חומה גבוהה על הכפר וואלג'ה כפי שהתחייב בהחלטת הוועדה טרם הפקדת התכנית שבנידון?

18. הנושא השני שהיווה תנאי להפקדה ואף הוא לא מולא דרש בדיקה של קמ"ט איכות הסביבה את נושא הביוב ודרש להכניס את דרישות קמ"ט סביבה אל תוך הוראות התכנית. המסמך של קמ"ט איכות סביבה מתאריך 6 בינואר 2021, מצוין כי הבדיקה העלתה שיש צורך בקו ביוב חדש ושהקו הקיים אינו עומד כבר היום בעומס ועולה על גדותיו תוך זיהום של הסביבה. המסמך דרש הטמעה של הדרישות בהוראות התכנית, אך אין כל זכר לתנאים אלה בהוראות התכנית כפי שפורסמו עם הפקדת התכנית. יתרה מזאת ישנה תחושה שלא נעשתה בדיקה יסודית על ידי קמ"ט איכות סביבה שכן לא רק שאין מענה לבעיות הביוב הנוכחיות של ההתנחלות הר גילה, אלא שלא נעשתה כלל מחשבה על פיתרון הביוב בתכנית שבנידון אלא רק נאמרו דברים בעלמא.

19. לפיכך, טרם מולאו הדרישות שוועדת המשנה להתיישבות קבעה כתנאים להפקדת התכנית. יש צורך בבדיקה משמעותית של ההשפעה של החומה על הסביבה הקרובה ובמיוחד על המשמעויות שלה על הכפר וואלג'ה וכן יש צורך להתייחסות רצינית ולהטמעת הדרישות של קמ"ט סביבה בהוראות התכנית הנוגעת לביוב של ההתנחלות החדשה אשר נפחה מתוכנן להיות פי 2 או פי 3 מההתנחלות הר גילה שכבר היום הביוב היוצא ממנה עולה על גדותיו ומזהם את הסביבה.

20. אנו דורשים שהתכנית תופקד מחדש רק לאחר שמולאו התנאים שקבעה וועדת המשנה להתיישבות.

הפגיעה בתושבי הכפר וואלג'ה

21. התכנית שבנידון מתוכננת בסמיכות גבוהה מאוד לכפר וואלג'ה בו מתגוררים כ-3,000 תושבים. הכפר ששטחו מחולק בין שלוש רשויות שונות: בתחום שטח השיפוט של ירושלים, בשטח C באחריות המינהל האזרחי ובשטח B תחת אחריות של הרשות הפלסטינית, נמצא תחת מספר רב של לחצים. למרות הפרגמנטציה האדמיניסטרטיבית כמעט כל חלקי הכפר מוקפים במכשול הפרדה וחלקים ניכרים מאדמותיו נותרו מעבר לחומה שהוקמה. בנוסף הרשויות הישראליות אינן מאפשרות פיתוח של הכפר ורבים מתושבי הכפר חווים את



המדיניות הדרכונית, בין אם בשטח C ובין אם בתחום שטח השיפוט של ירושלים, אשר מאיימת להרוס את בתיהם ובמקרים רבים מממשת את איומה.

22. לפיכך צורמת במיוחד העובדה שבאותו מרחב, מחד, מונעים פיתוח של אוכלוסיה מקומית מוגנת ומאידך, משקיעים משאבים עצומים עבור פיתוח התנחלויות חדשות לתושבים עלומים שאינם מתגוררים במקום כפי שמציעה התכנית שבנידון.

23. התכנית שבנידון מגיעה לשיאים בפוטנציאל הפגיעה שלה בתושבי וואלג'ה ממגוון סיבות. אחת מהן היא העובדה שגבולות התכנית שבנידון חופפים לגבולות התכנית של וואלג'ה בשטח C, כך שהיא למעשה נצמדת אל בתי הכפר הקיימים, כוללת בתחומה שטחים פרטיים ומתכננת לייצר חניקה פיזית ממשית של וואלג'ה. ראוי להזכיר ללשכת התכנון שבמקום הזה, מעבר לחומות, מתגוררות משפחות אשר כל מבוקשן הוא לחיות על אדמתן, להתפרנס, לקיים חיי קהילה ומשפחה ולאפשר לילדיהן לקבל שרותי חינוך ובריאות טובים. האנשים האלה מעבר לחומות שואפים מדי פעם לצאת אל המרחב הפתוח לשאוף אוויר ולטייל בין העצים ללא חשש.

24. הכפר וואלג'ה נמצא במצוקת פיתוח כבר שנים רבות שבמהלכן נעשו מאמצים אדירים של תושבים לקדם תכנון בדמות שתי תכניות הנמצאות בשלבים שונים:

א. תושבי הכפר מקדמים בכוחות עצמם תכנית חדשה לעין אל ג'וויזה, השכונה הצפונית של הכפר, בחלק שבתוך תחום השיפוט של ירושלים (חלק מהשטח שסופח לאחר 1967). התכנית מקודמת כעת לאחר שבית המשפט העליון דרש מהוועדה המחוזית לדון בתכנית ישנה שיזמו התושבים. התכנית נדחתה לבסוף, למרות שמעולם לא נדונה לגופה, אך באותה החלטה נפתח פתח להכנת תכנית חדשה. לאחר מכן, כצעד ראשון, הוכנה סקירה נופית-סביבתית כבסיס לתכנון מחודש. הסקירה הוצגה ללשכת התכנון של מחוז ירושלים ולאחר מכן התקבלה חוות דעת תומכת של המשרד להגנת הסביבה ורט"ג לפיה אין מניע לקדם את התכנית על בסיס הסקירה. בשנים האחרונות הייתה עלייה במספר צווי ההריסה, ואף הריסות בפועל, בשל העדר תכנית מתאר מפורטת לכפר, זאת למרות שהכפר קיים בשטח עוד לפני שהשטח הזה סופח. לכן, ישנה חשיבות רבה בהתקדמותה של תכנית זו.

ב. בשטחים המוגדרים שטחי C בכפר וואלג'ה היו בעבר מספר מהלכים תכנוניים שמטרתם היתה להסדיר את המצב הקיים ולאפשר פיתוח עתידי. כיום ישנה תכנית אחת שקיבלה מעמד כלשהו, תוכנית 1628/1 שאמנם הוגשה כבר לפני עשור אך אושרה להפקדה בשנת 2021. תכנית זו עבור וואלג'ה טרם הופקדה ונראה שקידום התכנית שבנידון עשוי להשפיע על עתידה באופן אקוטי.



הקמה של מכשול ההפרדה בסמיכות גבוהה לבתי הכפר בהתעלמות מפסיקת בג"ץ ובניגוד לטענות המדינה בהליכים המשפטיים הנוגעים למכשול ההפרדה

25. התכנית שבנידון מתוכננת כך שגבולות התכנית של הכפר וואלג'ה בחלקו הדרומי וגבולות תכנית זו בחלקה הצפוני הם זהים. כך שלמעשה ההתנחלות מתוכננת לקום בסמוך למבני הכפר הקיימים. בדיון בוועדת משנה להתיישבות שהתקיים ב-14.10.2020, שאלה יו"ר הוועדה היכן התכנון של הכפר וואלג'ה והאם נלקחה בחשבון התכנית להרחבת הכפר וואלג'ה? התשובה של האדריכל היתה שהוא לא קיבל את מסמכי התכנית.

26. כחלק מההליך התכנוני ישנן דרישות של הקמת מרכיבי ביטחון סביב ההתנחלות החדשה וכן נדרשים אישור והנחיות של גופי צבא להקמת אמצעי ביטחון.

27. על פי אדריכל התכנית נעשה תיאום עם ראש מינהלת קשת צבעים, אל"מ עופר הינדי אשר, כך לטענתו, ביקש לבנות קיר בגובה של 7 מטר, שיאפשר הסתרה במקרה של ירי. בדיון להפקדה יו"ר הוועדה טענה שיש מספר מבנים שנמצאים בסמיכות לגבול התכנית ושאלה איך אפשר לבנות קיר בגובה של 7 מטרים בחזית של בית. מה הפתרון לזה? התשובה של מהנדסת המועצה האיזורית היתה שהקיר לא יוצב על גבול התכנית אלא יורחק. ואכן נראה שהחומה המוצעת הורחקה במקצת במספר מקומות מגבול התכנית ומהבתים הקיימים של וואלג'ה אך עדיין החומה נמצאת ברובה על גבול התכנית וגם במקומות שהוזהר היא נמצאת בסמיכות גבוהה למספר מבנים ובמקרים מסוימים גבוהה בהרבה מ-7 מטר כפי שנטען.

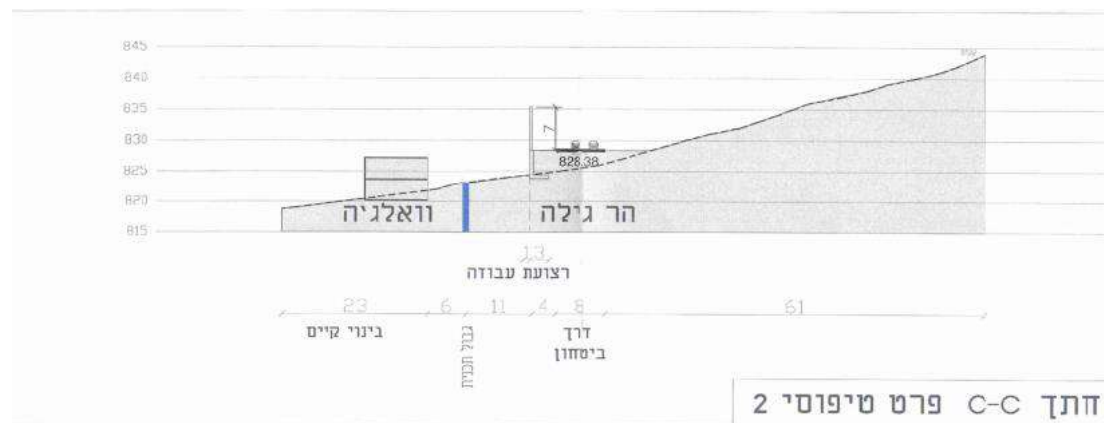
28. לבסוף נאמר על ידי יו"ר הוועדה: "הצמידות של השכונה לכפר הקיים מחייב בדיקה יותר מפורטת". ואכן, כפי שנכתב לעיל, אחת הדרישות לקידום התכנית היתה בדיקה של ההשפעה של הקמת החומה על הסביבה ובמיוחד על תושבי הכפר וואלג'ה. התוצאה הסופית מראה כי ישנו חוסר בהירות ממשי הנוגע לקירבה של החומה לבתים ועל ההשפעה שלה על תושבי הכפר. כפי שנכתב לעיל לא נעשתה בדיקה מפורטת על השפעת הקמת החומה על הסביבה ולא נעשתה התייחסות לאמירות נוספות של יו"ר הוועדה כמו למשל האמירה על כך שיש צורך לגרוע מהתכנית את השטח הנמצא מעבר לקיר. כפי שרואים במסמכי התכנית המופקדת גבולות התכנית לא שונו והשטח לא נגרע.

29. ישנם מבנים בכפר שהחומה נמצאת בסמיכות גבוהה אליהם ובאופן ממשי מתרוממת מעליהם כך שחיי תושביהן ישתנו כליל. כפי שניתן לראות בחתך D-D, הלוקח מנספח החומה כחלק ממסמכי התכנית, החומה נמצאת במרחק של 12 מטרים מהבית וגבוהה



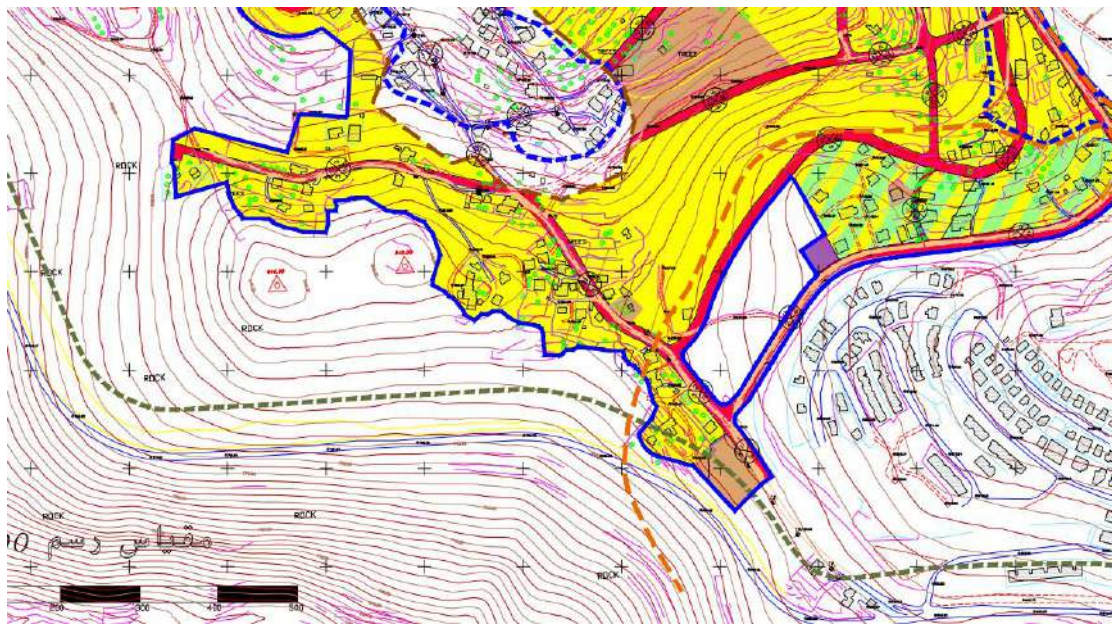
ממנו באופן משמעותי. הקומה הראשונה של הבית, כך על פי התרשים, מסתיימת בגובה של 839 כאשר נקודת ההתחלה של החומה גבוהה ממנה ומשם היא מתנוססת לגובה של 7 מטרים קרוב לגובה של 847.

30. גם חתך C-C, אף הוא מנספח החומה של התכנית, מראה סיטואציה קשה מבחינה מרחבית. אמנם החומה תוקם במרחק של כ-18 מטרים מהבית וואלג'ה אך גובהה כלפי הבית הוא כ-11 מטרים בשל ההגבהה של הדרך בהתנחלות המתוכננת. כך שלמעשה נוצרת כאן סיטואציה חמורה ביותר שהחומה כפולה מגובהו של הבית ומתנשאת הרבה מעליו. החומה בצד של וואלג'ה מתחילה בגובה 824 ומסתיימת בגובה של 835 והגג של הבית הסמוך לחומה הוא בגובה של 827.



31. נספח החומה המצורף לתכנית מסמן תשעה בתים הנמצאים בסמיכות גבוהה לחומה המתוכננת אך למעשה לא רק שישנם מבנים נוספים שלא סומנו (לדעתנו ישנם כ-20 מבנים קיימים תחת ההשפעה של החומה בטווח המידי) אלא שלמעשה ההשפעה תהיה לא רק על מבנים קיימים אלא גם על מבנים שיבנו באזור. למעשה כל השטח הנמצא מצפון לחומה הוא שטח מתוכנן המיועד לפיתוח בתכנית 1628/1 אשר אושרה להפקדה בינואר 2021, זמן רב לפני הפקדתה של התכנית שבנידון.

32. מעבר לפגיעה הישירה בשל הקמת החומה בבתי הסמוכים אליה ובאלה שיחשפו לה כנוף מזעזע, בניית החומה תשפיע על אפשרויות הפיתוח של הכפר וואלג'ה אשר נמצא במצוקה ממשית כבר עשרות שנים.

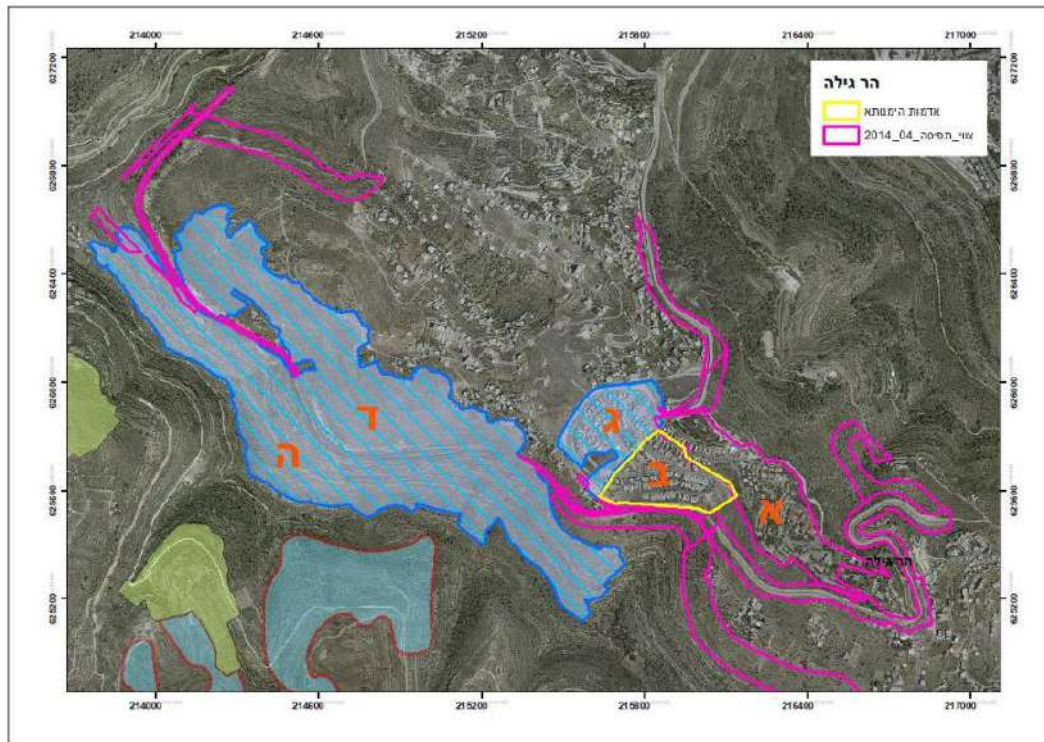


מפה 2- קטע מתכנית 1628/1 הנמצאת בסמוך לתכנית שבנידון

בנייה של מכשול ההפרדה במסווה של קיר ביטחון

33. ההיסטוריה של תוואי המכשול סביב וואלג'ה החלה עם החלטת הממשלה משנת 2003 אז הכפר היה אמור להיות מוקף מכל עבריו בגדר והגישה אליו היתה אמורה להיות באמצעות כביש תת קרקעי. שינוי התוואי נקבע לאחר פסק הדין בבג"ץ בית סוריק (2056/04) שקבע אמות מידה להקמת המכשול. החלטת הממשלה שרטה תוואי מתוקן לאחר פסיקת בג"ץ, כך שהוא אינו מקיף את הכפר מכל עבריו אלא מקים חץ בין מדינת ישראל לבין הכפר וואלג'ה וזאת על מנת למזער את הפגיעה במרקם החיים של התושבים.

34. בתכנית עבור התנחלות חדשה, תכנית 401/4/1, מתוכנן תוואי מכשול שאינו עומד באמות המידה שקבע בית המשפט ולאורן שונה תוואי המכשול סביב הכפר וואלג'ה. אמנם גבול התכנית שבנידון אינו חופף את כל הגדר המוצעת, אך ידוע לנו שלמעשה מדובר על חלק אחד קטן של תכנית גדולה כך שלמעשה החלק הנוסף של התכנית להתנחלות החדשה, המתוכנן ממערב, ככל הנראה יוקף אף הוא בחומה כך שתיווצר חומה אחת רציפה בדומה לתוואי המכשול שנפסל.



מפה מס' 3 - מתחמי הבנייה והפיתוח באיזור הר גילה - לקוח מתוך מסמך ההצדקה התכנונית

35. גם אם ייאמר שזו גדר המגנה על יישוב חדש, אמירה זו לא מבטלת הלכות קודמות ולא ניתן להתעלם מכך שזו חומת בטון שגובהה הוא 7.5 מטרים ובמקומות מסוימים היא תגיע אף ל-12 מטרים. אם מנגנוני הביטחון החליטו שבכדי להגן על הר גילה גופא יש להקים חומת בטון גבוהה שנצמדת לבתי הכפר וואלג'ה מדוע תהיה שונה הגישה הביטחונית במקרה דנן? כך שללא ספק אישור התכנית יוביל להקמת חומת הפרדה גבוהה הנצמדת אל בתי הכפר באופן לא מידתי שאינו עומד באמות המידה שקבע בג"צ בנוגע למכשול, ובניגוד להחלטת הממשלה על תוואי המכשול שבאה בעקבות פסיקת בג"צ.

36. ההבדל המהותי והמשפטי הנוגע לחומת ההפרדה סביב ההתנחלות הר גילה לבין התכנית שבנידון הוא שבתי הר גילה כבר היו בנויים ולשיטת בית המשפט העליון דורשים הגנה (פרשת אלפי מנשה) לעומת תכניות שאינן מאושרות, כמו למשל מכשול ההפרדה בצופין, שם בג"צ פסל תוואי של גדר קיימת אשר נבנתה על פי תכניות ולא בהתייחס לשטח הבנוי של ההתנחלות.



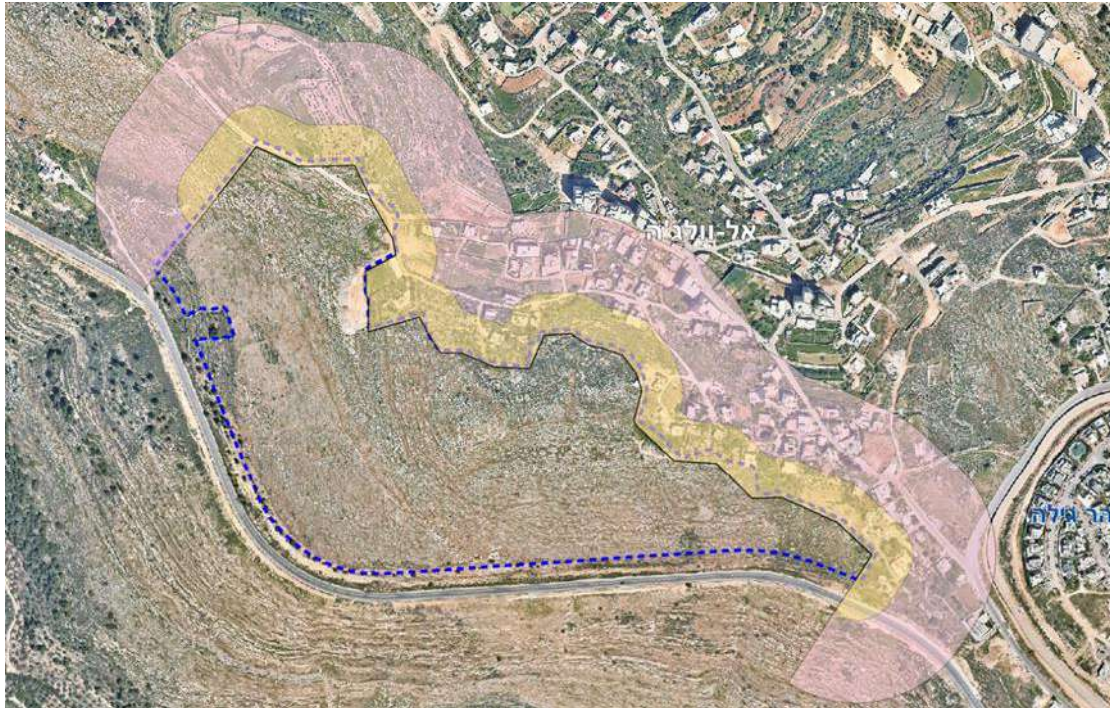
37. מן הראוי להתייחס לעובדה שברוב המקרים נלווים למכשול ההפרדה אמצעים נוספים המוגדרים על ידי מנגנוני הביטחון וכפי שנכתב לעיל, מרחב משמעותי של איסור בנייה בסמוך לחומה היכול להגיע לרוחב של מאות מטרים ולכל הפחות, כמו במקרה של הר גילה, 150 מטרים בהם לא ניתן לבנות מבנים חדשים. קשה להאמין שלמנגנוני הביטחון תהיה תפיסה שונה בעניין לעומת מקומות אחרים במרחב כך שקרוב לוודאי שגם במקרה דנן, במוקדם או במאוחר, יושתו מגבלות על בנייה בתחום התכנית של וואלג'ה ואף ייתכן שבתחום שטח B הנמצא כמה עשרות מטרים מהחומה המוצעת.

38. בניית החומה בין ההתנחלויות המוצעת לבין הכפר וולג'ה תהיה בעלת השפעות שליליות משמעותיות על חיי התושבים ועל אפשרויות הפיתוח. אם נניח שהמגבלה של איסור הבנייה תהיה בדומה לתחומים של צו איסור הבניה סביב הר גילה היום בטווח הנמוך של כ-150 מטר מתוואי החומה אזי ניתן לומר שלא תתאפשר בנייה בתחום של כ-240 דונם שבו ישנם כיום כ-70 מבנים. אפילו אם נניח שייקבע תחום מינימאלי בו תחום איסור הבנייה יהיה קטן יחסית ויעמוד על 50 מטר אזי שטח זה יכסה כ-70 דונם משטח התכנית, שטח שבו כיום נמצאים כ-20 מבנים וניתן לבנות בו, על פי תכנית 1628/1 עוד עשרות רבות של מבנים.

39. לפיכך הפגיעה בכפר וואלג'ה כתוצאה מאישור התכנית שבנידון, כפר אשר מכל עבריו ניצבת חומה ולצידה נקבע תחום איסור בניה, תהיה אקוטית וכמעט ולא יהיה ניתן לבנות מבנים חדשים בכפר. בניית החומה תמנע מהכפר להתרחב ומונעת כל התפתחות עתידית באזור הזה. לאור מצוקת הדיור הקיימת כיום בתוך הכפר, פגיעה זו היא ממשית ותחבל לתושבים ובעתידם. זאת בנוסף לתחושה הקשה המלווה תושבי כפר שמוקף מכל עבריו בחומת בטון גבוהה.



מפה מס' 4 - טווח ההשפעה של איסור בנייה על הכפר 50 מטר (צהוב) ו 150 מטר (ורוד)



40. אישור התכנית יהווה אישור התוואי של חומת הפרדה, תוואי אשר מנוגד לאמות המידה של בג"צ ולהחלטת הממשלה שקבעה את תוואי המכשול. תוואי אשר פגיעתו אינה מידתית שכן הוא יחנוק את הכפר וואלג'ה וימנע פיתוח של הכפר אשר נמצא במצוקה ממשית.

הקמה של התנחלות חדשה ולא שכונה של ההתנחלות הר גילה

41. ההתנחלות הר גילה לא קמה באופן מתוכנן אלא בעקבות השתלטות על קרקע באמצעות פלישה לאדמה ולמבנים צבאיים שהיו בשטח מיד עם כיבוש הגדה המערבית על ידי ישראל. בתחילה הוקם בגנבה בית ספר שדה אחר כך בהמשך, בשנת 1977, הוצא צו תפיסה צבאי מס' ת/30/77 בשטח של כ-155 דונם אשר בו החלה להיבנות התנחלות אזרחית תחת מסווה של צורך ביטחוני. רק בשנת 1993 אושרה תכנית מתאר ראשונה להתנחלות אשר אישרה בדיעבד את כל הבנייה הלא חוקית שנעשתה לאורך שנים רבות. לאחר מכן, לאחר שבית המשפט העליון פסל את האפשרות של הוצאת צווי תפיסה צבאיים למען הקמת התנחלויות, הוכרזו במהלך השנים אדמות רבות באיזור כאדמות מדינה. הליך זה נעשה באופן מניפולטיבי אשר עיוות את החוק העותומאני ובמהלכו הוכרזו כ-800 דונם מאדמות

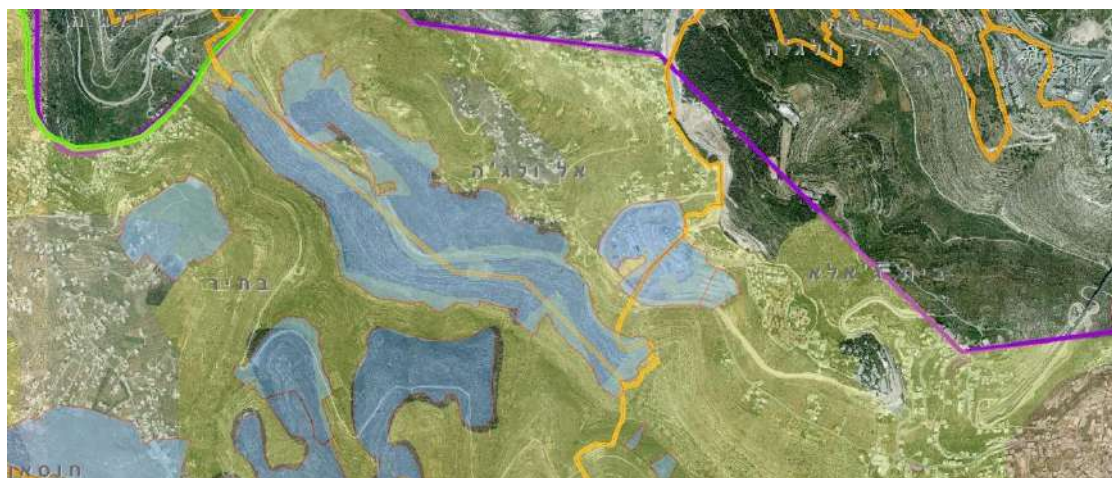


הכפרים בית ג'לא, בתיר ואל וואלג'ה כאדמות מדינה ששויכו מאוחר יותר להתנחלות הר גילה באמצעות צו אלוף.

42. מאוחר יותר וללא כל ביקורת או פרסום, הורחבו אדמות המדינה המוכרזות ללא כל הליך כך ששטחן כיום עומד על 1,080 דונם (ובכלל זה שתי חלקות המשויכות להימנותא, אחת מהן במושע). בנוסף לכך ההתנחלות נהנית מעוד כ-180 דונם שנתפסו בצו צבאי (ת/77/30) בצווי הפקעה ובהשתלטות על שטחים. בשנת 2011, במקביל למהלכי פיתוח של הר גילה, הורחבו אדמות המדינה, ללא כל הליך חוקי, ללא הכרזה ובמחשכים. הליך זה הוסיף ב-48% כאשר חלק משמעותי מהרחבות אלה כולל את מה שנקרא היום הר גילה מערב.



מפה מס' 5 אדמות מדינה (צבע כחול) הר גילה - 2009



מפה מס' 6 הר גילה, אדמות מדינה (תכלת) - 2011 לאחר עבודה של צוות קו כחול



43. אמנם שטחה של התכנית שבנידון הוא רק 204 דונם אך היא חלק ראשון בפאזל ששטחו הוא לפחות 1,000 דונם, כפי שמופיע בנספח 4 במסמך ההצדקה התכנונית, ואולי אף יותר, אם נתייחס לאספירציות של חיבור גוש עציון לירושלים כטבעת חנק סביב וואלג'ה כפי שמופיע במספר מסמכים רשמיים ואחרים.

44. הטענה העיקרית בהקשר הזה היא שאספירציות אלה, שהולכות ונרקמות כבר שנים רבות, מקבלות ביטוי ראשון בתכנית שבנידון, תכנית שאינה הרחבה להר גילה אלא אבן ראשה של התנחלות ענקית, עצמאית, שאין לה ולו דבר אחד במשותף עם ההתנחלות הר גילה למעט העמקת הפגיעה בכפר וואלג'ה.

45. חוות הדעת של פרופ' ערן פייטלסון אשר מצורפת להתנגדות זו, מטילה ספק עמוק בהצדקה התכנונית שהוצגה ללשכת התכנון סביב הדיון לאישור התכנית להפקדה. לדברי פרופ' פייטלסון, ניתוח הפרוגרמה מבהיר שהתכנית החדשה מיועדת לציבור אחר מזה הקיים היום בהתנחלות הר גילה. כיום, רוב התושבים בהתנחלות הם חילוניים שמשק הבית שלהם קטן באופן משמעותי מגודל משק הבית שמציעה הפרוגרמה העומד על 4.2 נפשות. גודל משק בית כזה תואם את החברה הדתית וגדול באופן משמעותי מגודל משקי הבית הממוצע כיום בהר גילה העומד על 2.9 נפשות ואף גדול מגודל משק הבית ההיסטורי של הר גילה.

46. למרות הטענות של מהנדסת המועצה האיזורית, במהלך הדיון על הפקדת התכנית שבנידון, על כך שיש ביקוש גדול לשכונה החדשה ומתייחסת לפיצול הדירות כאינדיקציה לביקוש, טוען פרופ' פייטלסון שהתכנית לא תשפיע כלל על פיצול יחידות הדיור בהר גילה. "האוכלוסיה ששוכרת יחידות דיור אלו אינה אוכלוסיה המסוגלת לרכוש יח"ד בישוב, וסביר שגם לא יוכלו לרכוש יח"ד בתחומי השכונה/ישוב המתוכננת. על כן התכנית המוצעת לא תשנה דבר לגבי פיצול יח"ד בישוב הקיים."

47. כמו כן במסמך ההצדקה התכנונית בו מופיעה פרוגרמה למבני ציבור נכתב כי הצפי הוא לאוכלוסייה שהיא 50% דתית, אך ההתייחסות למבני הציבור, כפי שהיא מופיעה בפרוגרמה וכוללת הקצאה לבתי כנסת ולמקווה מדגימה כיוון אחר. על פי הפרוגרמה ישנה הקצאה לבית כנסת ולמקווה בשטח כולל של 2 דונם ובהערות נכתב כי החישוב הוא לפי 150 יחידות דיור לבית כנסת על פי צפי של 50% דתיים. אך למעשה בפרוגרמה למבני ציבור מתוכננים לפחות 3 בתי כנסת כאשר שניים מהם מתוכננים להיבנות בקומה השנייה של מבני החינוך לגיל הרך. הפרוגרמה נותנת מענה של מוסדות דתיים ל-450 יחידות דיור. בנוסף נכתבה הערה של 30% מבתי הכנסת לא מוקצית קרקע ציבורית כך למעשה ישנה אפשרות לבנייה



נוספת של בתי כנסת, אשר במקרה דנן, יתנו מענה למעבר ל560 יחידות הדיור המתוכננות בתכנית 401/4/1 כל כולן, ככל הנראה עבור הציבור הדתי.

48. פרופ' פייטלסון מנתח את נושא בתי הספר המוצעים בתכנית באופן מפורט ומגיע למסקנה שהתכנית החדשה אינה נותנת כלל מענה לאוכלוסיה הקיימת בהר גילה היום בשל מספר עובדות. האחת היא שבית הספר אינו במרחק הליכה מהר גילה כפי שראוי שבית ספר יסודי יהיה. על התלמידים יהיה צורך לצאת מהשער של ההתנחלות הר גילה אל הכביש הראשי ואז להיכנס בשער של ההתנחלות החדשה, (תכנית 401/4/1) ולטפס אל בית הספר, בדרך שאורכה עשוי להיות מעל לשני קילומטרים. בנוסף כותב פרופ' פייטלסון: "בו זמנית לאור ההבדלים בין זרמי החינוך, והנטיה הגוברת, בייחוד בקרב אוכלוסיה חזקה, לשלוח ילדים לבתי הספר הייחודיים השונים המצויים בירושלים, ספק רב אם יש הצדקה לבית ספר, ולבטח לשני בתי ספר, בשכונה החדשה." כך שלמעשה ניתן לומר שהמענה לצרכי הציבור של תושבי הר גילה יימצא בתחום ההתנחלות הקיימת או בירושלים כפי שקורה כיום.

49. לבסוף מעלה פרופ' פייטלסון ספק, על איזה צרכים של התושבים תענה ההתנחלות החדשה וטוען כי "...בהקשר של שירותים אחרים ספק אם השכונה החדשה תתן מענה בהתחשב בכך שממילא היא לא בטווח הליכה וכי בנסיעה לא ארוכה מצוי בפני האוכלוסיה בהר גילה ההיצע העשיר יותר של ירושלים".

50. כאשר בחינה מקצועית מהרמה הראשונה של עולם התכנון בישראל מבטלת את כל הטענות המוצגות במסמך ההצדקה התכנונית לאישור תכנית 401/4/1, על לשכת התכנון לעשות בדק בית רציני ולשאול את עצמה האם ההתקשרות שלה במהלך הדיון על הצדקה תכנונית כתנאי לקידום התכנית התממש. האם נכון לקרוא לתכנית 401/4/1 הרחבה של הר גילה?

פוטנציאל הבנייה בהר גילה למגורים וצרכי ציבור

51. אם עוד עולה ספק לגבי האמירה חסרת הביסוס של מהנדסת המועצה האיזורית, על הצורך במענה לביקוש, שאינו מוכח אלא מבוסס על אמירות שאינן נכונות ובוודאי מטעות את הוועדה, ראוי להיכנס לעובי הקורה ולבחון את העובדות.

52. התכנית הראשונה, מס' 401, אושרה בדיעבד בשנת 1993 מכח צו צבאי 997, לאחר שכבר החלה בנייה במקום ואפשרה בניה של 97 יחידות דיור בנוסף לבית ספר שדה ושטחים נדיבים למוסד חינוכי. כמה שנים מאוחר יותר אושרו שתי תכניות 401/2/1 ו401/2/2 לחלק



המערכי של ההתנחלות, אשר מספר יחידות הדיור המוצע בשתייהן יחד הוא 230. בשתי תכניות אלה יחדיו ישנם **87 מגרשים למבנים חד משפחתיים** (איזור מגורים א') בשטח של כ-42 דונם ו15 מתחמים למגורים (איזור מגורים א' מיוחד) בשטח של כ-36 דונם עבור כ-**159 יחידות דיור**.

53. בשנת 2014 אושרה תכנית 401/2/1/5 אשר היוותה שינוי לתכנית 401/2/1 ובתחומה נבנו 70 יחידות דיור. בסה"כ על פי ההוראות של התכניות הקיימות בשטח ניתן לבנות כ-350 יחידות דיור.

54. במהלך הדיון להפקדה באוקטובר 2020 מהנדסת המועצה האזורית מייצרת מצג שווא של מצוקת דיור ומצוקה של שטחים למבני ציבור בכדי לנסות ולהצדיק את קידום התכנית שבדיון. בסעיף זה נתייחס לכך במישור הפשוט של הוכחת הטענות אך ראוי להסתכל על התמונה הכללית כפי שעולה מחוות הדעת של פרופ' ערן פייטלסון שבחן באופן מקצועי ויסודי את מסמך ההצדקה התכנונית.

אני לא מדברת על פרוגרמה למוסדות ציבור. מדברת על פרוגרמה המצדיקה הרחבת יישוב ל-560 יחידות דיור. הגשתם הצדקה תכנונית. את יכולה בבקשה לפתוח ולהרחיב? העברנו את ההצדקה התכנונית. אנחנו רואים שיש היום 560 משפחות שגרות בהר גילה. המון אנשים מתקשרים אליי ורוצים לעבור לגור ב"שכונת הגמל", מחכים להרחבה כמו אוויר לנשימה. היישוב הזה לא גדל מ2011-2010, לא נבנה שם אף פרויקט. התב"ע האחרונה אושרה לפני יותר מעשר שנים. הבנייה נעשתה לפני יותר מעשר שנים. אולי יש כמה בתים בודדים שנבנו בעשר שנים האחרונות, אולי חמש. אין שם בנייה ואנשים מחכים בכיליון עיניים לפרויקט הזה כדי לגור שם. זה מקום מאוד מבוקש, זה יישוב טוב, שרוצה להתפתח ולגדול וזה מאוד חשוב.

יו"ר

לורה, ל' התכנון
מהנדסת

55. לטענת מהנדסת המועצה האזורית גוש עציון, מ2011 הישוב לא גדל ונבנו בו אולי חמישה בתים. אך מהתבוננות בתצלום אוויר משנת 2011 ניתן לראות שנבנו מאז עשרות מבנים באיזור מגורים א' ועוד עשרות יחידות דיור באיזור מגורים א' מיוחד, ככל הנראה כחמישים יחידות דיור נבנו מאז 2011 ולא חמש כפי שטענה מהנדסת המועצה.



מפה מס' 7 - הר גילה תכניות 401/2/1 ו-401/2/2- תצלום אוויר משנת 2011

56. יתרה מזאת, המהנדסת טוענת שהבנייה מוצתה עד תם ושלא ניתן יותר לבנות בהר גילה. אך לא כך הם פני הדברים ובהר גילה ישנם, עדיין, מספר מגרשי בנייה ריקים. כך למשל שני מגרשים מס' 274 ומס' 275 באיזור מגורים א' המיועדים האחד ליחידת דיור אחת והשני לשתי יחידות דיור, נותרו ריקים. ללא ספק ניתן להכפיל את יחידות הדיור בהם בדומה לתכנית 401/2/1/4 כפי שנראה בהמשך, כך שלמעשה ניתן לבנות כאן 6 יחידות דיור חדשות. אם אכן הביקוש כל כך גבוה בהר גילה, כיצד נותרו מגרשים ריקים לבנייה זמן רב כל כך?



מפה מס' 8 - מגרשים 274 ו-275 בתכנית 401/2/1. תצלום אוויר 2022

57. כאמור על פי נתוני הלמ"ס אשר מופיעים במסמך להצדקה תכנונית ישנם בהר גילה 561 משקי בית כאשר למעלה מ-200 מהם חורגים ממספר יחידות הדיור. אחד המאפיינים של מערכת התכנון בגדה המערבית המנוהלת על ידי המנהל האזרחי הוא אישור בדיעבד באמצעות מהלכים תכנוניים את המציאות שנוצרה באופן לא חוקי. גם כאן בהתנחלות הוותיקה הר גילה, אשר בה גודל משק הבית ירד מ-3.7 ל-2.9 נפשות, והאוכלוסייה בה מזדקנת, החלו מהלכים של פיצולי דירות באופן מאסיבי ולא חוקי. נדמה שבכדי לענות על הביקוש המסוים הזה, ביקוש שאינו דומה כלל לבנייה המתוכננת בתכנית 401/4/1, בנייה השונה לחלוטין באופיה, אפשר לתת גושפנקא למהלך כזה של פיצול יחידות דיור והגדלת הצפיפות כפי שעולה מהשטח ולאפשר גידול במספר היחידות האפשרי לבנייה באזורי המגורים. כך ניתן לאפשר באיזור מגורים א' בו כיום ניתן לבנות כ-2 יחידות לדונם, לבנות 4 או אפילו ל-6 יחידות לדונם ובאיזור מגורים א' מיוחד בו הצפיפות היא 4 יחידות לדונם לאפשר בנייה של 6 יחידות לדונם או אפילו יותר אם תתאפשר תוספת בשטח בניה.

58. כפי שהזכרנו לעיל בהתייחס למגרשים 274 ו-275 ניתן לראות איך מהלך כזה קרה באופן חוקי ומסודר בתכנית 401/2/1/4, שאושרה בשנת 2018 עבור ציפוף במגרש מס' 254 באיזור מגורים א'. התכנית אפשרה הכפלה של מספר יחידות הדיור האפשריות במגרש באופן חוקי כך שבמקום יחידה אחת נבנו שתי יחידות. מכאן שמהלך כזה ניתן לעשות גם באופן חוקי (הגם שמדובר במבנה שנבנה רק לאחר אישור התכנית, אפשר לעשות מהלכים



כאלה גם בדיעבד) ומן הראוי לאור הירידה בגודל משק הבית והביקוש המקומי, ביקוש שלא יקבל מענה בתכנית שבנידון, לאפשר ציפוף של יחידות דיור אם או בלי תוספת של שטח בנייה.

59. כך שלמעשה אם באופן מוסדר תגדל צפיפות הבנייה בהר גילה, בהתאם לסטאטוס קוו אך עם אופציה שמאפשרת שטחי בנייה נוספים ויצירת מנגנון שיאפשר חלוקה רשומה ומסודרת של המבנים, יינתן מענה טוב יותר לביקושים שמצהירים עליהם יזמי ומתכנני התכנית.

60. בנוסף, בהתנחלות עצמה בדרום מזרח, ישנו שטח למבני ציבור המשמשים שימושים חיצוניים ולא את תושבי הר גילה בשטח של 17 דונם וכן שטח למוסד בשטח של כ-45 דונם סביב שטח פתוח של כ-10 דונם. מדוע אם ישנה מצוקת דיור ושאפיפה לפיתוח, מדוע לא להעביר את המוסדות החיצוניים הללו למקומות אחרים ולהשתמש בשטח הזה לפיתוח והקמה של שכונת מגורים ומבני ציבור שיתנו מענה למחסור הקיים בהר גילה מבלי להתפרש אל שטחים מרוחקים ומנותקים אשר ביניהם לבין הר גילה לא יהיה שום קשר ממשי.

61. כמו כן, לאחרונה פורסם מכרז פומבי עבור מגרש 500 ששטחו המיועד למרכז אזרחי הכולל שטחי מסחר ומבני ציבור. יחד עם זאת על פי עדויות תושבים נדמה שלזים ישנה כוונה לשנות את ייעוד הקרקע כך שניתן יהיה לבנות בו גם שטחי מגורים.

מחסור בשטחים ציבוריים

62. בפרוטוקול ההחלטה מיום 14/10/2020 נכתב כי התכנית המוצעת אמורה לתת מענה למחסור בשטחים ציבוריים שהיו חסרים להתנחלות הר גילה כמו בתי ספר ושטחים ציבוריים.

מתכנית שלד שהכינו לכל תחום יישוב הר גילה, שנמצא קרוב לירושלים. התכנית מכילה היום 560 יחידות דיור מתוך האלף. מדובר בבנייה רוויה, שיש בה את כל צרכי הציבור ואף מעבר, בעיקר בנושא של צרכי ציבור שהיום חסרים ליישוב הר גילה, כמו בתי ספר, שטחים ציבוריים, כל הדברים שנצרכים לציבור. אפשר לראות כאן בתכנית גינון.



63. אך למעשה התכניות הקיימות של הר גילה מציעות שטחי ציבור משמעותיים שטרם מומשו:
תכנית 401/1 מציעה 24.4 דונם (כ-11% משטח התכנית) למבני ציבור במספר מגרשים שלא כולם מומשו באופן מלא ובאחד מהם, מגרש מספר 1002 ששטחו כ-3 דונם, לא נבנה אף מבנה ציבור.



מפה מס' 9 - מגרש למבנה ציבור מס' 1002

64. בתכנית 401/2/1 יעוד הקרקע למבני ציבור הוא בשטח של 9.5 דונם וכולל שני מגרשים למבני ציבור:

מגרש מס' 401 בשטח של כ-3 דונם בו נבנה בסה"כ מבנה אחד בשטח כולל של 0.5 דונם.
מגרש מספר 400 בשטח של כ-6.5 דונם גם בו נבנה מבנה אחד בשטח של 0.6 דונם.



מפה מס' 10 - מגרשים למבני ציבור מס' 400 ו 402

65. תכנית נוספת שבה יש שטח למבני ציבור היא תכנית 401/2/2 שם ייעוד הקרקע למבני ציבור הוא בשטח של 5.4 דונם במגרש שמספרו הוא 401. במגרש זה נבנו שני מבני ציבור בלבד בשטח כולל של כ-3 דונם, כך שגם בתחום מגרש 401 ישנו מקום להקמה של מבני ציבור נוספים.

66. לפיכך בתחום התכניות של ההתנחלות הר גילה ישנו שטח של כ-40 דונם למבני ציבור, כאשר רק כמחצית משטח זה מומש. התכנית שבבדיקתנו מציעה 21.3 דונם לשטחי ציבור בדומה לשטח למבני ציבור שנמצא כיום בהר גילה ולא מומש. כך שלמעשה בתכניות הקיימות של הר גילה, השטח שהוקצא למבני ציבור בתכניות השונות הוא כמעט כפול



מהשטח למבני ציבור בתכנית שבנידון ורקק מחציתו מומש. לפיכך תמוהה האמירה של מהנדסת המועצה האיזורית על המחסור שיש להתנחלות הקיימת הר גילה בשטחים לצרכים ציבוריים כאשר המצב במקרה דנן הוא הפוך. להתנחלות הר גילה יש הרבה יותר שטחים לצרכי ציבור באופן אבסולוטי, ובוודאי שבאופן יחסי למספר התושבים, מאשר לתכנית שבנידון.

67. לסיכום, תכנית של 1,000 יחידות דיור שבשלב הראשון יאושרו בה 560 יחידות דיור כפי שמציעה התכנית שבנידון, לא נוצרה בכדי לתת מענה לביקוש שיש בהר גילה ולמחסור, לכאורה, שיש ביחידות דיור. הראינו כאן שאם אכן ישנו ביקוש כל כך גדול לדיור בהר גילה, ישנן לא מעט אפשרויות לתת מענה לביקוש בכל מיני אופנים. למעשה המציאות כבר מובילה את המהלכים הללו אשר מתרחשים בלאו הכי מעצם העובדה שההתנחלות, כפי שכתב פרופ' פייטלסון בחוות הדעת שלו המצורפת להתנגדות זו, היא יישוב מזדקן הדורש שינוי בדפוסי המגורים.

68. נדגיש שוב שהתכנית שבנידון אינה באה לתת מענה למראית עין של מצוקת דיור בהר גילה אלא מהותה להקים התנחלות חדשה הגדולה כמעט פי שלושה מההתנחלות הקיימת וכל הסימנים מראים שיוקם כאן יישוב נפרד שיתפקד באופן עצמאי בעל אופי אחר מבחינת יעד האוכלוסייה מזה הקיים בהר גילה היום.

דרך הגישה, חיבור סטטוטורי של התכנית ובעיות תחבורה

69. אחד התנאים של קידום התכנית שבנידון היה אישור הדרך המובילה אליה, הנקראת עוקף וואלג'ה כאשר אישור למתן תוקף לתכנית 401/4/1 מותנה באישור תוקף של התכנית לדרך האיזורית, תכנית מס' 938. מועצת הכפר והארגונים החתומים על התנגדות זו הגישו התנגדות לתכנית של הדרך עוד בדצמבר 2020 לפני כמעט שנתיים. דיון בהתנגדות התקיים ביוני 2021 לפני יותר משנה ועדיין לא התקבלה החלטה. נראה שהיעדר החלטה לאחר זמן כה ארוך משמעה שישנו קושי מסוים באישור התכנית השנייה במחלוקת ומן הראוי לא לקדם את התכנית שבנידון כל עוד אין החלטה בהתנגדויות, שכן ישנו ספק אם התכנית לדרך, מס' 938, תאושר.

70. מנקודת מבט מקצועית חשוב לציין בהקשר הזה כי למעשה לא נעשתה כלל בדיקת נפחי תנועה בדרכים הסמוכות וניתן לומר שכבר כיום ישנו עומס משמעותי בשעות שיא כך



שלמעשה תוספת של 1,000 יחידות דיור, או אפילו 560 בשלב הראשון, תגביר באופן חמור את העומסים בכבישים באיזור. נדמה שבתכנית מס' 938 לדרך האיזורית היתה מודעות לכך שלא ניתן בהכרח להרחיב את הדרך בשל הרגישות הגיאולוגית וההידרולוגית וכן בשל העובדה שהיא עוברת בתחום גן לאומי, כך שהתכנית לא הציעה הרחבה של הדרך וזו תמשיך להיות דרך צרה ועמוסה.

71. בחוות הדעת של פרופ' פייטלסון ישנה התייחסות מפורטת לבעייתיות הנוגעת להקשר התחבורתי שיווצר מאישור התכנית ובניית ההתנחלות החדשה. הוא טוען כי "מאחר שרוב רובם של התושבים ימשיכו לעבוד בירושלים ולקבל שם את רוב השירותים האישיים משמעות התכנית היא החמרה משמעותית ברמת השירות התחבורתי". בהתייחסות למסמך ההצדקה התכנונית כותב פרופ' פייטלסון כי: "המסמך הנוכחי לא נגע כלל בשאלת הנגישות לשכונה והשלכותיה על מערכת התחבורה האזורית, וזאת בעת שהמודעות לבעייתיות התחבורתית בישראל גוברת".

72. לטענתו התכנית מציעה דפוס חיים המבוסס על הרכב הפרטי כאשר קרוב לוודאי שלכל משק בית יהיה לפחות שני כלי רכב או אפילו יותר, כתוצאה מכך מימוש התכנית תביא להחמרה בגודש הדרכים זאת בניגוד לתפיסה התכנונית הרווחת היום: "כיום התפיסה התכנונית היא שאין לעודד תנועה ברכב פרטי, שכן ברור לכל שאין כל אפשרות לתת מענה תחבורתי לגידול האוכלוסיה רק באמצעות תחבורה מוטורית. אי לכך הדגש כיום הוא על עידוד תחבורה ציבורית בכדי לשנות את פיצול הנסיעות לטובת התחבורה הציבורית אך התכנית מציעה שכונה/ישוב אשר בהכרח מבוסס על הרכב הפרטי. למעשה אין דרך בה ניתן לתת מענה סביר בתחבורה ציבורית לשכונה זו, ולבטח בשלב הראשון עת היא בפועל תהיה דרך ללא מוצא" לדעתו של פרופ' פייטלסון כל נושא התחבורה על כל משמעויותיו, לא נבחן כלל בדיון על השכונה ובוודאי שלא מתוך נקודת מבט תכנונית מקצועית ואחראית. כפי שהוא סיכם את נושא התחבורה "תכנון שכונה זו הפוך במאה ושמונים מעלות מכוונות התכנון בישראל כיום".

פתרון הביוב המוצע אינו נותן מענה ורוב רובו לוטה בערפל

73. תכנית 401/4/1 הנה חלק מתכנית גדולה הכוללת הקמה של ישוב חדש. בשלב ראשון התכנית שבנידון מציעה כ-560 יחידות דיור ומייצרת את התשתית לתוספת משמעותית של



יחידות נוספות השלמת תוספת לגודל של כ-1,000 יחידות בסך הכל. כאשר דנים בפתרון הביוב מן הראוי להתייחס לפתרון ביוב לכל 1,000 היחידות המתוכננות למרות שהתכנית שבנידון מתייחסת ל-560 יחידות דיור בלבד. בתכנית שבנידון לא מוצג כלל פתרון ביוב אלא רק מילים בעלמא שאינן מתנות כל תנאי טרם הפקדת התכנית.

קמ"ט איכות הסביבה באישור נספח ביוב (נספח שלא הוצג מעולם) מיום 6 בינואר 2021, אינו מתנה את קידום התכנית אלא מתנה את מימושה בתחילת עבודות של הנחת קו ביוב חדש למאסף המשותף ותחילת העבודות בשדרוג המאסף המשותף.

לא נמסרו כלל פרטים היכן יונח קו הביוב החדש, על איזה אדמות ובבעלות מי. לא נמסרו פרטים האם תהיה הפקעה של אדמות ואיזו פגיעה צפויה מהנחת קו הביוב החדש ומהטיפול בו. יתרה מזאת נדמה כי הפתרון המוצע לא נמצא בתחום התכנית, לא בתחום השיפוט של המועצה האיזורית, יוזמת התכנית, ואפילו לא בסמכותה של מועצת תכנון עליונה על כל וועדות המשנה שלה מכיוון שהפתרון נמצא בחלקו הממשי בתחום ישראל ובייבור לקו הביוב בשטח השיפוט של ירושלים.

74. חוות דעת ראשונית של המהנדס ח'דר טואלבה מצורפת להתנגדות זו, מחוות דעת קצרה זו עולה כי בכדי לקדם תכנית ישנן דרישות משמעותיות הכוללות מעורבות של גורמים מאשרים כמו משרד הבריאות וכן של תאגיד המים הגיחון שצריך לתת את אישורו לאחר שהתמלאו תנאים מסוימים. אין לדעת אם נושא הביוב כפי שהוצג בדיון שאישר את התכנית להפקדה ובמכתבו של קמ"ט ביוב עונה על הדרישות האלה.

75. לא השתכנענו שהוצג לוועדת המשנה שהחליטה לקדם את התכנית, מידע משמעותי ומדיק כפי שנדרש על פי חוק. כפי שמעלה בחוות הדעת המהנדס לא הוצגו כלל התייחסויות לנושא הביוב במסמכי התכנית לא בתשריט המתאר את קווי הביוב, לא בפרשה טכנית המתארת שפיעת שפכים וכמויות ביוב צפויות במתחם התכנית, לא את פתרון הקצה של הביוב שקרוב לוודאי שאינו נמצא כלל בתחום התכנית או אפילו יש חשש שאינו נמצא בתחום השיפוט של המועצה או בתחום סמכותה של וועדת המשנה.

76. כבר היום, כפי שעולה מהעובדות בשטח וכן מביקורת קמ"ט איכות סביבה, קו הביוב שמחבר את שפכי ההתנחלות הר גילה אינו עומד בספיקות ובעקבות זאת יש גלישות של ביוב גולמי לשטח הפתוח. תמוה מאד איך רשויות התכנון מאפשרות מחדל חמור שכזה. האם אין זה מעניינם למנוע בכל מחיר זיהום של הסביבה? מדוע יש צורך לחכות לקידום תכנית ולא



לדרוש כבר עכשיו הקפאה מוחלטת של כל הליכי התכנית עד שיהיה פתרון מניח את הדעת לזיהום הסביבתי החמור?

77. על פי מחקר מ-2016 של מכון המחקר והמידע של הכנסת, 26% מהשפכים של אוכלוסיית ההתנחלויות בגדה המערבית אינם מטופלים ו-41 מתקני טיהור שפכים מתוך 96 אינם תקינים או שאינם פועלים. ההשלכות של מחדל זה על הסביבה ועל האדם הן עצומות ויהוו בבייה לדורות. לפיכך מן הראוי שההתייחסות לנושא טיהור השפכים תייצר תנאי הרבה יותר משמעותי מאשר זה שהוצג על ידי קמ"ט איכות סביבה. ישנה תחושה קשה שהתנאים שקבע קמ"ט איכות סביבה אינם בני אכיפה ויישארו כאות מתה על הנייר.

78. בעיית גלישת הביוב בהר גילה אינה חדשה וכבר זמן רב מנסים לייצר לה פתרון. כך למשל על פי תכנית העבודה לשנת 2013 של מועצה איזורית גוש עציון, שהר גילה נמצאת בתחומה, הוקצו משאבים לפתרון בעיות הביוב בהר גילה, אך הזרימה של הביוב אל תוך גן לאומי נחל רפאים עדיין נמשכת.

79. תכנית 401/4/1 מתוכננת בצמידות גבוהה אל-וולג'ה בו מתגוררים כ-3,000 תושבים. פתרון הביוב של וואלג'ה כפי שעולה מההחלטה להפקיד את התכנית ההרחבה של וואלג'ה, תכנית מס' 1628/1, בתנאים (פרוטוקול החלטה מהתאריך 17.1.2021), מציע החלפה של בורות הספיגה הקיימים במט"ש מקומי באיזור הנמוך ביותר בתכנית בצפון מערב. מדוע עבור תושבי וואלג'ה, שם האוכלוסייה גדולה בהרבה מזו של הר גילה ושל ההתנחלות החדשה, מוצע פתרון אחר של הביוב? מדוע הפתרון של הקמת מט"ש מקומי עולה רק עבור הכפר וואלג'ה ואילו לתכנית שבנידון מוצע להעביר קו חדש בתוואי שאינו ברור ומכך הנזק הישיר והנלווה אינו ידוע, העלות אינה ידועה ומכך נראה שאין וודאות על ישימות הפתרון של הנחת קו חדש בקוטר גדול ושדרוג קווים קיימים בתחום ישות מדינית אחרת.

80. לאור הדפוס החוזר בכישלון בפתרונות הביוב להתנחלויות בגדה המערבית כך שהזיהומים אינם מטופלים ובמיוחד במקרה זה בו הזיהום נעשה בתוך שטחי מדינת ישראל ובתוך גן לאומי, מן הראוי לתת פתרון ישים, בתחום התכנית ולהתנות את קידום התכנית בפתרון של גלישות הביוב הגולמי כבר היום מהר גילה.



סיכום

81. ב-21 בפברואר 2012 קיבלה וועדת המשנה להתנגדויות החלטה לא שגריתית אך מקצועית שבה היא קיבלה את ההתנגדויות שהוגשו לתכנית 505/1 לשכונה של אשכולות ודחתה את התכנית. אמנם כל מקרה לגופו ולעולם ישנם משתנים נקודתיים ייחודיים בכל אחד מהמקרים אך בסופו של דבר יש דמיון רב בין תכנית 505/1 לתכנית שבנידון, במיוחד מנקודת מבט מקצועית תכנונית.
82. דחיית התכנית נסובה על העדר הצדקה תכנונית להרחבת ההתנחלות אשכולות שכן היו בה עוד עתודות קרקע שלא מוצו והעדר הצדקה תכנונית הנוגעת למיקום של התכנית.
83. בהחלטה נכתב כי בהתאם לתפיסתה של וועדה זו, יש למצות תחילה הרחבה כלפי חוץ (פריצת גבולות הפיתוח הקיים), את האפשרויות ההרחבה כלפי פנים, דהיינו לנצל את עתודות הקרקע בתוך תחום התכנון המאושרות (למשל, תוך ציפוף הבנייה או ניצול שטחים שלא יועדו עד כה לבנייה).
84. אמנם נדמה כי בהתנחלות הר גילה מוצו אפשרויות הבניה עד תם, אך לא כך הם פני הדברים וניתן, כפי שעולה בהתנגדות זו, לנצל את עתודות הקרקע בתוך תחום התכנון המאושרות בדיוק כמו שכתבה הוועדה על ידי ציפוף וניצול שטחים שלא יועדו לבנייה ויש אפשרויות רבות בהר גילה להרחבה כלפי פנים.
85. כפי שעולה בהתנגדות ובחוות הדעת של פרופ' פייטלסון שהתייחס למסמך ההצדקה התכנונית, התכנית שבנידון אינה מיועדת כלל לתת מענה לסוגיות התכנוניות בהר גילה אלא מבקשת להקים יישוב חדש בעל אופי שונה, גדול פי כמה וכמה מההתנחלות הקיימת שלא יהיה בו אופק תכנוני עבור התושבים הקיימים.
86. הנקודה השנייה אליה התייחסה וועדת המשנה להתנגדויות בדחיית תכנית 505/1, התמקדה בהעדר הצדקה תכנונית למיקום של התכנית ולכך שהיא מרוחקת מאד מההתנחלות אשכולות. אך העדר הצדקה תכנונית למיקום במקרה דנן מתייחס לא רק לניתוק בין התכנית שבנידון להר גילה אלא במיוחד להשפעה הדרמטית על הכפר וואלג'ה שהתכנית צמודה אליו כך שהם חולקים את אותו גבול תכנית. העדר ההצדקה התכנונית מתייחס לפגיעה הצפויה מאישור התכנית, פגיעה וודאית ומוכחת של הקמת



חומה בצמוד לבתי הכפר על כל המשמעויות הפיזיות, המרחביות, הנפשיות והמוסריות שלה.

87. אנו תקווה שנשאר עוד איזה שמץ של מקצועיות למוסד התכנון במינהל האזרחי ושהתהיות שעלו במהלך ישיבתה של וועדת המשנה להתיישבות שאישרה להפקיד את התכנית, תהיות שעלו במיוחד על ידי יושבת הראש של הוועדה הנוגעות להצדקה התכנונית להרחבת ההתנחלות ולבנייה של החומה על בתי הכפר וואלג'ה, תהיות שמסמך זה מעמיק אותם ומוכיח שלא התקבלה תשובה עבורם, יובילו להחלטה נכונה לדחות את התכנית.

88. אנו דורשים מהוועדה להזמין אותנו לדיון בהתנגדויות וכן לאפשר לנו להעלות טיעונים נוספים במהלך הדיון

