

תאריך: 21/05/2018
ז' סיון תשע"ח

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש ירון

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 2018006 ביום שישי תאריך 18/05/18 ד' סיון, תשע"ח

השתתפו:

חברים:

שלמה נאמן	יו"ר הועדה
עמיחי גורדין	- אלון שבות
אראל גולדנברג	- אלון שבות
יהודה ימיני	- אלעזר
גולדשמיט יאיר	- בת עין
סומך אפרים	- כפר עציון
אלחנן פרומר	- מיצד
סגל:	
זוהרה ישי	מהנדסת
סילבצקי עקיבא	- עו"ד המועצה

נעדרו

חברים:

רון מזרחי	- הר גילה
וייס אברהם	- כרמי צור
שלו שמעיה	- מגדל עוז
סילבר יואל	- מעלה עמוס
אורי בנק	- נווה דניאל
יפה שטרית	- מנכ"לית
ישי טחובר	- נוקדים
גדעון שינדלר	- ראש צורים
סגל:	
ענבר לוי	- גזבר
ציפורי ישעיהו	- מבקר המועצה
טליה בן עמארה	- מנהלת תחום תכנון
שלו קיים	- מנהל אגף תכנון ובקרה

תאריך: 21/05/2018
ז' סיון תשע"ח

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש ציון

פרוטוקול החלטות ישיבת ועדה מקומית (מליאה)

ישיבה מספר: 2018006 ביום שישי תאריך 18/05/18 ד' סיון, תשע"ח

השתתפו:

חברים:

שלמה נאמן	יו"ר הועדה
עמיחי גורדין	- אלון שבות
אראל גולדנברג	- אלון שבות
יהודה ימיני	- אלעזר
גולדשמיט יאיר	- בת עין
סומך אפרים	- כפר עציון
אלחנן פרומר	- מיצד
סגל:	
זוהרה ישי	מהנדסת
סילבצקי עקיבא	- עו"ד המועצה

נעדרו

חברים:

רון מזרחי	- הר גילה
וייס אברהם	- כרמי צור
שלו שמעיה	- מגדל עוז
סילבר יואל	- מעלה עמוס
אורי בנק	- נווה דניאל
יפה שטרית	- מנכ"לית
ישי טחובר	- נוקדים
גדעון שינדלר	- ראש צורים
סגל:	
ענבר לוין	- גזבר
ציפורי ישעיהו	- מבקר המועצה
טליה בן עמארה	- מנהלת תחום תכנון
שלו קיים	- מנהל אגף תכנון ובקרה

תכנית מפורטת: 404/1/6/6

סעיף: 1

פרוטוקול ועדה מקומית (מליאה) ישיבה מספר: 2018006 בתאריך: 18/05/2018

שם: אלעזר- שכונת נתיב האבות

שטח התוכנית: 13,406.000 מ"ר

סמכות: מת"ע - מועצת תכנון

עליונה

ה ח ל ט ו ת:

התוכנית וההתנגדות לתוכנית מתאר מפורטת מס' יו"ש 404/1/6/6 נתיב האבות / אלעזר הוצגו בפני הועדה.

בניגוד להוראת חוק תכנון והבנייה הירדני משנת 1966 ההתנגדות לא הומצאה לוועדה במועד הגשתה, והומצאה לה על ידי ועדת המשנה להתנגדויות רק ביום 16.5.2018. על כן, נקבעה ישיבה זו בדחיפות.

ב"כ המתנגדים עו"ד שלמה זכריה זומן לישיבה הערב, אך לא התייצב. בעקבות דיון בטיעונים מחליטה הועדה כדלהלן:

1. הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גוש עציון מתכבדת בזאת לחוות את דעתה ביחס להתנגדות לתוכנית דלעיל.

2. תוכנית זו באה להסדיר 7 מבנים בשכונת נתיב האבות וזאת ביחס לאותם חלקי מבנים הנמצאים על אדמות מדינה מוכרזות. מדובר בתוכנית שתוקפה ל- 3 שנים כאשר תוקפה אף מותנה בתוצאות העררים שהוגשו כנגד ההכרזה על אדמות המדינה עליהם בנויים המבנים משנת 2014.

3. עמדתה של הועדה היא כי חרף פסק הדין והחלטות בית המשפט הנכבד בבג"צ 7292/14 (להלן: "פסק הדין") אין כל מניעה מקידום התוכנית למתן תוקף.

4. בית המשפט הנכבד התבקש אמנם להבהיר את פסק דינו בבג"ץ הנ"ל כך שצו ההריסה יחול אך ורק על חלקי המבנים שמחוץ לאדמות המדינה המוכרות על ידי צוות קו כחול, ובית המשפט דחה את הבקשה בהחלטתו מיום 22.10.2017, בקביעה שמדובר בבקשה לשינוי פסק הדין, ולא בבקשה להבהרתו, וכי פסק הדין חייב את הריסת הבתים על כלל חלקיהם. יחד עם זאת, אין בכך כדי ללמד על שלילת האפשרות להסדיר את הבתים, ובעקבות שינוי מעמדם הסטטוטורי של חלקי הבתים שבתוך האדמות המוכרזות, לפעול להסדרתם ולהוציא ביחס אליהם היתר בנייה.

5. בפסק דינה של כב' השופטת נאור בפסקה 10 נקבע כדלהלן: "יתכן כי אם תוגש הודעה על כך שהוצא היתר בנייה למבנים שטרם הגיע המועד להריסתם (6.3.2018- כך אז- ע.ס.) על קרקעות מדינה, התוצאה תהיה שונה. אולם, נכון לעת הזו, אין אלה פני הדברים". הנה כי כן, אף כב' הנשיאה דאז הבהירה כי אם אכן יוצאו היתרי בנייה למבנים, כי אז לא תהיה מניעה משינוי פסק הדין בשל שינוי הנסיבות.

6. כך החליטה של כב' הנשיאה אסתר חיות מיום 28.2.18 מלמד כי האפשרות של שינוי פסק הדין בנסיבות המדוברות עדיין קיים. כב' הנשיאה חיות סירבה לקבל את הבקשה לשינוי פסק הדין המאפשר הסדרת חלקי הבתים, וזאת לאור קביעתה כי שאלת הסדרת היא עדיין תיאורטית. כפי שציינה בהחלטתה הנ"ל בהתאם למצב העובדתי באותה העת, התוכנית המסדירה את הבתים טרם פורסמה למתן תוקף וטרם הסתיים המועד להגשת התנגדויות לה. משכך, האפשרות להוצאת היתרי בנייה עודנה תיאורטית.

אלא שבינתיים מועד הגשת התנגדויות כבר חלף, ואף דין ההתנגדות שהוגשה להידחות מחוסר עילה, וכשהדבר יעמוד שוב להכרעת בית המשפט האם לשנות את פסק הדין אם לא, כבר תהיה תוכנית בניין עיר בתוקף, ואף ניתן יהיה להוציא היתר בנייה לאלתר. ברי כי בנסיבות אלו בית המשפט הגבוה לצדק יאפשר את שינוי פסק דינו.

7. ייזכר כי העתירה כולה הוגשה על בסיס הטענה כי רשויות האכיפה לא ביצעו את מלאכתם ולא דאגו לבצע את צווי ההריסה שהוצאו על ידיהם לעניין מבנים אלו. אלא שרשויות האכיפה עצמם לא היו מבצעים את צווי ההריסה, וגם לא היה מצופה מהם לבצעם אילו הוסדרו הבתים נשוא הצווים בטרם הגיע מועד הביצוע. אשר על כן, אין כל סיבה שדינם של המבנים יהיה אחר כאשר צו ההריסה טמון בפסק דינו של בית משפט. אשר על כן, אך מתבקש הוא כי לאחר הסדרת הבתים מבחינה תכנונית, ישנה בית המשפט את פסק הדין המחייב את הריסתם, או יבטלו, כך שיתאים לסיטואציה החוקית במועד ביצועו.

8. נוסף ונציין כי אין כל פגם בכך שתוכנית זו, אשר הוחלט להפקידה עוד בטרם ניתנה החלטתו האחרונה של בית המשפט בעניין זה, מקודמת גם בימים אלו. בית המשפט הנכבד מעולם לא אסר על קידום תוכנית בניין עיר לשטח זה, וממילא רשאיות רשויות התכנון לפעול לקידומו.

9. אין כל מניעה מלהתנות בתקנון התוכנית את יכולת ההסדרה של הבתים הקיימים באישורו של בית המשפט בעקבות פסק הדין בבג"ץ 7292/14.

10. הטענה על קיומה של חלופה אחרת למפוני נתיב האבות אף היא דינה להידחות. לא יכול להיות ספק כי הפתרון הטוב והמידתי ביותר, ואשר אף מתחשב בצורכיהם ההומאניים של המפונים הוא הסדרת בתיים הקיימים, וכי פתרון זה ראוי בהרבה מאשר העברתם למתחם אחר למבנה יביל, כשהריסת בתיים תגרום להם לנזק כספי קשה ביותר. לא תהיה כל מניעה מלגרוע מבנים יבילים מתוך חלקה 91 בעקבות הסדרת הבתים נשוא תוכנית זו, כולם או חלקם.

11. כפי שיודעים המתנגדים היטב, אף הוגשה עתירה כנגד בניית המתחם החלופי בחלקה 91 על ידי עמיתיהם, וזאת כשהם מיואגים על ידי עו"ד מיכאל ספרד בשם עמותת ש.ע.ל. – שלום עכשיו לישראל מפעלים חינוכיים ואח' בבג"ץ 1386/18. אשר על כן, הפתרון בחלקה מס' 91 עדיין אינו פתרון סופי. כך גם הוגשה עתירה כנגד הפיזוי האישי אשר אמור להינתן למפונים בהתאם להחלטת הממשלה מס' 3598 מיום 25.2.2018. אשר על כן, ייתכן שהנזק שייגרם מהריסת הבתים יהיה כבד ביותר. אשר על כן, אין בפתרונות מתגבשים אלו כדי להוות סיבה לעצירת המאמצים להסדר הבתים נשוא התוכנית דנן.

12. אשר למערכת ההנחיות 404/1/5/6, זו עוסקת בבניית מבני קבע אשר הינם חלק מהיישוב אלעזר, ולבסוף הוחלט כי לא תשמש כפתרון זמני למפוני נתיב האבות. בכל מקרה, ברי כי אין בתוכנית זו כדי לשלול את הסדרת הבתים אותם ניתן להסדיר בנתיב האבות במקום להרסם.

13. אשר למעמדו הקרקעי של השטח, התוכנית תחול על אדמות מדינה מוכרזות, אשר אף אושרו על ידי צוות קו כחול. כידוע, בהתאם לסעיף 22 לצו בדבר רכוש ממשלתי (מס' 57) תשכ"ז-1967, מרגע קיומה של הכרזה על אדמות מדינה, כי אז קיימת חזקה לכך שמדובר באדמות מדינה, והנטל על הטוען אחרת להוכיח זאת. אשר על כן, עוסקים אנו בסיטואציה בה יזם התוכנית הראה זכויות ברמה מנהלית לשם קידום הליכי תכנון, וזאת בהתאם להלכות שנקבעו על ידי בית המשפט בעניין זה (ראה למשל הלכת אייזן). כמו כן, יש לזכור כי מדובר בתוכנית זמנית לתקופה של 3 שנים, כאשר אם בכל זאת לבסוף יתוקן גבול אדמות המדינה, כי אז המצב התכנוני יושב לקדמותו.

14. עמדתה של הועדה היא כי אין להימנע מאישור התוכנית בשל כך שמדובר בהסדרת בנייה שנבנתה ללא היתרי בנייה כדין. כפי שהובהר לא אחת, השכונה הוקמה לפני שנים רבות, כשהמדינה עצמה מימנה במקום תשתיות ציבוריות בסכומי כסף גבוהים. כמו כן, התושבים סברו והתכוונו לבנות את בתיהם על גבי אדמות מדינה, ובתיהם עומדים להיהרס בשל רצועות דקות ברוחב הנע בין 1.5 מטר ל- 6 מטר בלבד, אשר אף אותן הייתה המדינה מוכנה לפנות לגביהם לועדה לרישום ראשון על מנת שיוכרו כאדמות מדינה. אשר על כן, עמדת הועדה היא כי יש להסדיר את הבתים בהתאם לתוכנית המדוברת. כך גם אין כל מניעה תכנונית מלאשר את התוכנית המדוברת, ולא הייתה כל מניעה מלאשר גם לולי היו הבתים בנויים זה מכבר ("מבחן המגרש הריק"). כמו כן, בנדון זה אין בעלי הבתים יוצאים נשכרים בשל ניסור חלק מהבית, דבר אשר גורם להם לנזק כספי לא מבוטל ועגמת נפש רבה.

15. הועדה סבורה כי הוראות התוכנית מגנות על כל מי שצריך להגיע למובלעת הקיימת בה. אין אף אדם אשר הוכיח בעלות במובלעות אלו, ובכל מקרה, כל המעוניין להגיע אליהם יוכל לעשות זאת, ואף לחנות בחנייה שבקצה היישוב אלעזר. במקומות רבים באזור גוש עציון ואפרת פלסטינים נכנסים לעבד את אדמותיהם ללא הפרעה, וכך יכול שיהיה גם כאן.

16. אשר על כן, עמדתה של הועדה היא כי יש לדחות את ההתנגדות, ולאשר את התוכנית למתן תוקף במהירות האפשרית. הועדה אף תבקש כי המועד למתן תוקף התוכנית יהיה בסמוך ממש למועד מתן החלטת ועדת המשנה להתיישבות בעקבות דחיית ההתנגדויות.


שלמה נאמן - יו"ר הועדה


נאמן

רשמה: זוהרה ישי