

10.07.2017

לכבוד
חברי ועדת משנה לנושאים תכנוניים עקרוניים
באמצעות פקס : 02-5670325 ;
דוא"ל : valnata@iplan.gov.il

שלום רב,

דחוף!!

הנדון: הרחבת מרחב תכנון מיוחד חריש

לקראת דיון ועדת המשנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (להלן: "הוולנת"ע") מחר, 11.7.2017, הריני לפנות אליכם, בשם הוועד הציבורי נגד הריסת בתים והפקעות אדמה בואדי עארה, בבקשה להמליץ על דחיית הבקשה להרחבת מרחב התכנון של הוועדה המיוחדת חריש והכל כמפורט להלן:

הרחבת מרחב התכנון מנוגדת לחוק התכנון והבנייה

1. הבקשה דן אינה עומדת בתנאים הקבועים בחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"). בהתאם להוראות סעיף 32(ג) וסעיף 16 לחוק, הרחבת תחום מרחב תכנון מיוחד צריכה להיות באותם תנאים בהם נעשתה ההכרזה המקורית, דהיינו בהתאם להוראות סעיף 32 לחוק. סעיף זה נועד להתמודד עם מצב בו מוקם יישוב חדש ואין בשטח רשות שניתן להכריז עליה כרשות תכנון.¹ משכך, הסעיף חל על שלושה מצבים:²

(1) כאשר בשטח עוד אין יישוב והוא נועד להקמת יישוב חדש (סעיף 32(א)(1));

(2) כאשר בערב פרסום הצו היו באותו שטח 75% לפחות מיחידות הדיור הקיימות והנמצאות בתהליך של בנייה ... (סעיף 32(א)(2)).

(3) כאשר המדינה מבקשת להקים שכונה חדשה בשטח מסוים שבתחום רשות מקומית וזאת בתנאי שלפחות 75% מיחידות הדיור שבה יוקמו על ידי המדינה או מטעמה (סעיף 32(ב)).

2. הרחבת מרחב התכנון המיוחד של חריש אינה עונה על אף אחד מהתנאים המנויים לעיל. שכן, (1) בשטח כבר קיים יישוב; (2) השטח האמור אינו כולל 75% מיחידות הדיור הקיימות ביישוב או הנמצאות בהליך של בנייה; (3) השטח אינו בתחום של הרשות המקומית חריש שכן, וכפי שיוסבר להלן, הוא משויך לרשויות מקומיות אחרות ובקשת חריש להרחבת גבולותיה כך שיכללו אותו טרם הוכרעה.

3. די באמור לעיל בכדי לדחות את הבקשה. יחד עם זאת ולמעלה מן הצורך, נתייחס להלן לפגמים נוספים בהליך.

¹ אהרון נמדר תכנון ובנייה – תכניות, מוסדות והליכי תכנון 98 (2015).
² שם.

הרחבת מרחב התכנון המיוחד מהווה עקיפה לא חוקית של ועדת הגבולות

4. ביום 07.02.2016 הגישה המועצה המקומית חריש "תזכיר לבקשה להצדקת שינוי גבול השיפוט של העיר" (להלן: "הבקשה לשינוי גבולות"). בהתאם למפה המעודכנת של הבקשה לשינוי גבולות מיום 07.06.2017, נראה כי השטח המבוקש להרחבת הגבולות חופף במידה רבה את השטח המבוקש להרחבת מרחב התכנון המיוחד.
5. ביום 18.09.2016 מינתה מנכ"לית משרד הפנים ועדת חקירה לאיחוד רשויות, שינוי גבולות, חלוקת הכנסות ושינוי מעמד מוניציפאלי באזור חיפה (להלן: "ועדת הגבולות" או "הוועדה"). תכנית העבודה של הוועדה ואשר פורטה בכתב המינוי שלה כוללת, בין היתר, את הבקשה של חריש להרחיב את שטח שיפוט. עד כמה שידוע לנו, נכון להיום, קיימה ועדת הגבולות שלוש ישיבות ל"בחירת שינוי גבולות וחלוקת הכנסות במערב ואדי עארה". ישיבת הוועדה הבאה צפויה להתקיים ביום 03.08.2017 וצפוי כי תהליך בדיקת הנושאים שעל שולחנה של הוועדה וקבלת הכרעה לגבי המלצותיה בעניין יארך עוד זמן רב.
6. בנסיבות אלה, שינוי גבולות מרחב התכנון המיוחד חריש כעת, בעוד ועדת הגבולות יושבת על המדוכה, אינו מתקבל על הדעת. ראשית, בעוד ועדת הגבולות טרם החליטה כלל אם יש הצדקה לשייך את השטחים המבוקשים לחריש, יכול וכבר לתקבל החלטה שיש לשייך את אותם שטחים למרחב התכנון המיוחד של חריש. ברור כי החלטה כזו תהיה חוטאת לתכלית של הקמת מרחב התכנון המיוחד (שכן מרחב התכנון המיוחד אינו המטרה אלא כלי ליעול התכנון בשטח של רשות מקומית מסוימת) ויכול ותביא לעיוותים במידה שוועדת הגבולות תחליט לא לשייך את השטחים לחריש. מצב זה שיכול להיווצר, אינו יעיל, אינו תקין, מנוגד לחוק ואין לקבלו.
7. בנוסף, החלטה מעין זו יכול ותכבול את שיקול הדעת של ועדת הגבולות בבחינת קביעת עבודות בשטח, ובכך לפגוע בעצמאותה המקצועית, בתשתית העובדתית המונחת לפניה, בהליך קבלת ההחלטה והשיקולים המנחים אותו ומשכך בסבירות ההחלטה.
8. לבסוף, הדיון בוולנת"ע מחר מתקיים פחות מ- 24 שעות אחרי שהוועדה המחוזית לתכנון ובנייה בחיפה דנה בעניין וגיבשה את המלצתה לדחות את הבקשה וטרם פורסמו או אושרו הפרוטוקול ומסמך ההחלטות של הישיבה הנ"ל.
9. לאור האמור לעיל, אין אלא לתהות שמא אין הליך בזק זה של שינוי מרחב התכנון המיוחד, אלא כלי בידי הדרג הפוליטי – שר האוצר ומשרד השיכון – כדי לעקוף את ועדת הגבולות ואף להשפיע על שיקול הדעת של הגופים המקצועיים דרך שינוי מרחב התכנון. הליך מעין זה נוגד את הוראות המנהל התקין והמשפט המנהלי. יתירה מכך, הזמן הקצר שניתן לוועדת המחוזית לגבש את עמדתה והדיון בהמלצה למחרת היום מעלים חשש שמא הוולנת"ע כבר גיבשה עמדה נחרצת ושמא הליך ההתייעצות נעשה אך ורק למראית עין.³

לאור כל האמור לעיל, אבקשכם לדחות את הבקשה דנן ולא להמליץ על קבלתה כלל.

בכבוד רב,


מאיסאנה מוראני, עו"ד

³ לעניין זה ראו: ע"פ 3490/90 יקב הגליל יוסף גולד ובניו בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד מח(1) 11, 18 (1993).