



29.10.2020

לכבוד  
ישראל כ"ץ  
שר האוצר  
באמצעות:  
02-5695347

לכבוד  
ארז קמינץ  
המשנה ליועץ המשפטי לממשלה  
באמצעות:  
YeutzHakika@justice.gov.il

לכבוד  
אבי כהן  
יו"ר היחידה לאכיפה במקרקעין  
באמצעות: yar@iachifa.gov.il

שלום רב,

### הנדון: ביטול האזהרות שחולקו לבעלי העסקים במתחם שבין הכבישים במג'ד

#### אלכרום והימנעות מנקיטה בהליכי אכיפה

הריני לפנות אליכם בשם המועצה המקומית מג'ד אלכרום בנושא שבנדון והכל כפי שיפורט להלן:

1. בשבוע שעבר הגיעו פקחי היחידה הארצית לאכיפה במקרקעין לכפר מג'ד אלכרום ובמבצע רחב היקף חילקו מעל למאה טפסי "אזהרה לפני נקיטת הליכים" (להלן: "האזהרות") לבעלי עסקים הנמצאים בשכונת "בין הכבישים" המשתרעת לאורך כביש 85 ובין שתי הכניסות של היישוב. בהתאם למידע שהגיע אלינו מהתושבים, טפסי אזהרה אלה ציינו כי במקרקעין נעשתה לכאורה עבירה על חוק התכנון והבנייה בשל קיומו של שימוש אסור במקרקעין. עוד צוין בטופס כי בגין העבירות הנטענות ניתן להטיל קנס מנהלי שגובהו הצפוי, לפחות בחלק מהמקרים, הינו 600,000 ש"ח.
2. ההחלטה לחלק את האזהרות האמורות, דווקא בעת הזו, הינה החלטה תמוהה ביותר בהיותה מבוססת על טעות, נוגדת את מדיניות האכיפה ונוגדת את האינטרס הציבורי במיוחד בעת חירום זו של מצוקה כלכלית רחבת היקף בשל התפשטות הקורונה והכל כפי שיוסבר להלן.
3. ראשית כל, בתי העסק שקיבלו את האזהרה נמצאים במתחם מתוכנן אשר מאפשר את מרביתם של השימושים אשר נעשים בפועל במתחם ועל כן אין בסיס לטענה כי מדובר בעבירה של שימוש אסור. מתחם "בין הכבישים" הינו מתחם הנמצא דרומית למג'ד אלכרום וכלוא בין התוואי הישן לבין התוואי החדש של הכביש 85. בסוף שנת 2019, אושרה תכנית מתאר מס' 31-0295931-260 "מג'ד אל כרום - שכונת מגורים בין שני כבישים-ג/22637" אשר אחת ממטרותיה העיקריות של התכנית הינה "הרחבת היישוב מג'ד אלכרום לכיוון דרום, וזאת לצורך הקמת שכונת מגורים המשולבת בשטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור" וכן "מתן לגיטימציה של אותם מבנים".

4. אומנם התכנית מיועדת בעיקרה להקמת שכונת מגורים בשטח זה, אך התכנית מאפשרת שימושים עסקיים ותעשייתיים נרחבים אף בייעוד של מגורים. כך למשל, בייעוד מגורים התכנית מאפשרת שלל שימושים הכוללים בין היתר: מסחר קמעונאי; מחסנים; מרפאות ושירותי דואר; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים; מאפיות, מתפרות, מעבדות אלקטרוניקה; תצוגת רהיטים ואופנה; מכוני יופי; ייצור מוצרי קוסמטיקה או מוצרים מסורתיים וכל תעסוקה אחרת, בתנאי שלא תהווה מפגע או מטריד סביבתי כגון רעש, ריחות, זיהום אוויר; מעונות יום, גני ילדים, מבני חינוך... כאמור, השימושים אשר מתקיימים במרבית בתי העסק אשר קיבלו את האזהרות הנ"ל חוסים תחת השימושים המותרים בהתאם לתכנית ועל כן האזהרות התבססו על טעות עובדתית ויש להודיע לתושבים על בטלותן ולהימנע מכל אכיפה נוספת.

5. מעבר לזאת נציין כי יש לבטל את ההתראות גם לגבי אותם עסקים אשר נמצאים לפי התכנית בייעוד כביש או שטח ציבורי פתוח וכד'. שכן, התכנית מציינת מפורשות כי פריסת היעודים הינה פריסה מנחה בלבד וכי קביעת המיקום המדויק של היעודים תעשה בהליכי האיחוד והחלוקה. על כן, גם עסקים אשר נמצאים בהתאם לתכנית הנוכחית בייעודים הנ"ל יתכן והייעוד שלהם ישתנה עם אישור תכנית האיחוד והחלוקה. במצב דברים זה, אין שום הצדקה לבצע הליכי אכיפה כלשהם בטרם תאושר תכנית האיחוד והחלוקה וייקבעו בצורה סופית השימושים המותרים בכל תא שטח.

6. **שנית**, הליכי הקידום של תכנית האיחוד והחלוקה הדרושה לשם השלמת התכנון באזור נמצאים בשלבים מתקדמים. שכן, במהלך 11 החודשים אשר עברו מאז אושרה התכנית של המתחם, עמלה המועצה המקומית קשות להשלמת התכנון ופעלה לגיוס תקציב לתכנון דרך משרד השיכון וחתימת חוזה תכנון; השלמת מדידות קרקעיות ואנליטיות ונסחי טאבו ובניית מצב נכנס לטבלת ההקצאות; כנס שיתוף ציבור רחב; חלוקת תחום התכנית למתחמי ביניים לאיסוף מידע וגיבוש חלופות, הליך אשר הושלם ב-4 מתחמים מבין ה-13 שבתכנית.

7. הימשכות הליך התכנון הנ"ל התארכה לאור מצב החירום השורר בישראל בצלה של מגפת הקורונה. מצב חירום זה, הטיל על המועצה המקומיות נטל כבד מאוד אשר חייב את הקצאת מרבית המשאבים וכח האדם העומדים לרשותה לשם טיפול בהתפשטות הנגיף והקשיים שמציאות זו עוררה. מה שגם, מצב החירום הטיל הגבלות רבות אשר פוגעות ביעילות של קידום התכנית. כך למשל, הסגר וההגבלות על ההתקהלות אינן מאפשרות לקיים הליכי שיתוף ציבור בצורה ראויה דבר שיש בו, כידוע, כדי לייעל את הליכי אישור התכנית ולצמצם התנגדויות בהמשך הדרך.

8. עיכוב זה בהשלמת הליכי האיחוד והחלוקה הינו תוצאה של כורח שאינו בשליטת המועצה המקומית ובטח שלא בשליטת התושבים, כך שאין שום הצדקה או אינטרס לנקוט בהליכי אכיפה נגד התושבים לאור מצב תכנוני זה. עוד יודגש כי בהתאם ללוח הזמנים שקבעה המועצה, ההערכה הינה שהתכנית תופקד תוך שישה חודשים, כך שההסדרה המלאה של מתחם זה הינה באופק המיידי והקרוב.

9. **שלישית**, בהתאם למידע שנמסר לנו על ידי התושבים ומהוועדה המרחבית בית הכרם, נגד חלק מבעלי העסקים כבר ננקטו בעבר הליכי אכיפה, ונגד חלק אחר קיימים תיקי חקירה

בוועדה המרחבית. על כן, תמוהה מאוד התערבותה של היחידה הארצית כאשר הרשות המרחבית נוקטת בהליכים גם היא. התערבות זו אינה עולה בקנה אחד עם ההנחיות של מנהל הרשות לאכיפה במקרקעין להתערבות היחידה הארצית במרחב התכנון המקומי.

10. יתרה מכך, התנהלות זו יש בה כדי לעלות לכדי כפל ענישה. שכן, אותם תושבים כבר הועמדו לדין או שננקטים נגדם הליכים כיום, כך שנקיטה בהליכים נוספים אינה חוקית ומהווה כפל ענישה אסור.

11. **רביעית**, נקיטת ההליכים עומדת בסתירה למדיניות האכיפה של היחידה, מבלי שישתמע מכך הסכמה כלשהי למדיניות האכיפה. שכן, ובהתאם למסמך "דגשים לאכיפה מדינתית במגזר הערבי", מתחם זה אינו אמור להיות בסולם העדיפויות של האכיפה. שהרי המבנים האמורים נמצאים בתוך הקו הכחול של היישוב ביעוד של מגורים ולא ביעוד אחר לגביו נקבעה ענישה מחמירה כגון תשתיות, סביבה חופיות וכד'. כמו כן, לא מדובר בשימוש חדש, שימוש מסכל תכנון או שימוש בשטח פתוח. על כן, גם אם נניח כי מדובר בשימוש אסור, דבר שכאמור איננו נכון, הרי מתחם זה אינו בראשית סולם העדיפויות של האכיפה. עובדה זו, בשילוב האמור לעיל לעניין הליכים התכנון המתקדמים, מובילים למסקנה כי אין אינטרס ציבורי בנקיטה בהליכי אכיפה בעת הזו.


12. **חמישית**, במישור המקומי, אין אינטרס ציבורי בנקיטת הליכי האכיפה האמורים. שהרי וכפי שצוין בתכנית להסדרת המתחם " הרשות המקומית רואה ערך רב בדרך זו [כביש 85 הישן, מ.מ.], כציר עירוני מפותח ומקיים, חדשני ומזמין להולכי רגל, ומהווה עוגן ובסיס כלכלי לרשות". משמעות הדבר, ברמה המקומית, אין אינטרס ציבורי אשר מצדיק נקיטת הליכים נגד בעלי העסקים במתחם זה וזאת לאור חשיבותו העסקית והכלכלית של אזור זה להתפתחות של היישוב ולהכנסה של הרשות המקומית.

13. **ששית**, הנקיטה בהליכי האכיפה בעת זו של משבר כלכלי ובריאותי חמורים ביותר אינה סבירה בעליל. אין צורך להכביר מילים על ההשלכות הכלכליות ההרסניות של משבר הקורונה על המשק בכלל, ועל העסקים ביישובים הערביים בפרט. העסקים אשר קיבלו את ההתראות מהווים מקור פרנסה יחיד עבור משפחות שלמות ולאור המצב הכלכלי הקשה השורר כיום, הנקיטה בהליכי אכיפה תחרוץ את דינם של מרבית בתי העסק באזור לסגירה, ואיתו תחרוץ את גורלם של משפחות רבות לעוני ואבטלה. המצב מקבל משנה חומרה לאור העובדה כי היישוב מגיד אלכרום, עוד לפני הקורונה, נמצא באשכול 2 בדירוג החברתי כלכלי ותושביו ממילא סובלים מקשיים כלכליים אשר צפויים להחמיר עם המשבר הנוכחי.

14. עוד יצוין, כי נמסר לנו כי נקבעה ישיבה בין המועצה המקומית לגורמים הממשלתיים השונים בעניין זה ביום 26.11.2020. לאור זאת, הרי גם מטעם זה ראוי לבטל את הזימונים של התושבים לחקירה או למצער לדחות אותם עד לאחר פגישה זו.

15. לסיכום האמור לעיל, עמדתנו הינה כי חלוקת האזהרות מבוססת על טעות בדבר קיומו של שימוש אסור, מהווה כפל ענישה ועומדת בסתירה למדיניות האכיפה ולאינטרס ציבורי של המועצה המקומית ואינה סבירה בעליל בעת הזו.

16. לאור האמור לעיל נבקשכם לבטל באופן מיידי את האזהרות האמורות, להודיע לתושבים על כך, ולהימנע מנקיטה בכל הליך אכיפה במתחם שבין הכבישים, למצער עד לאישור תכנית האיחוד והחלוקה כאמור לעיל, וכן לתת לבעלי העסקים והמבנים אפשרות להסדיר את ענייניהם ובכך להגשים את תכליתה של התכנית.

בכבוד רב,  
  
מאיסאנה מוראני, עו"ד

העתקים:

- היועץ המשפטי לממשלה באמצעות פקס : 02-6467001.