

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

משרד

כשרת ע"כ מן אלוטו 5
צ"כ ע"כ
כשרת ע"כ מן אלוטו 5
795

היו מס'

מחלקה

28-4



שם זיהוי: לשכת השר בן-אליעזר - לשכה משפטית

מזוזה פיווי גל-4-22228

מזוזה פרויט 000bouz

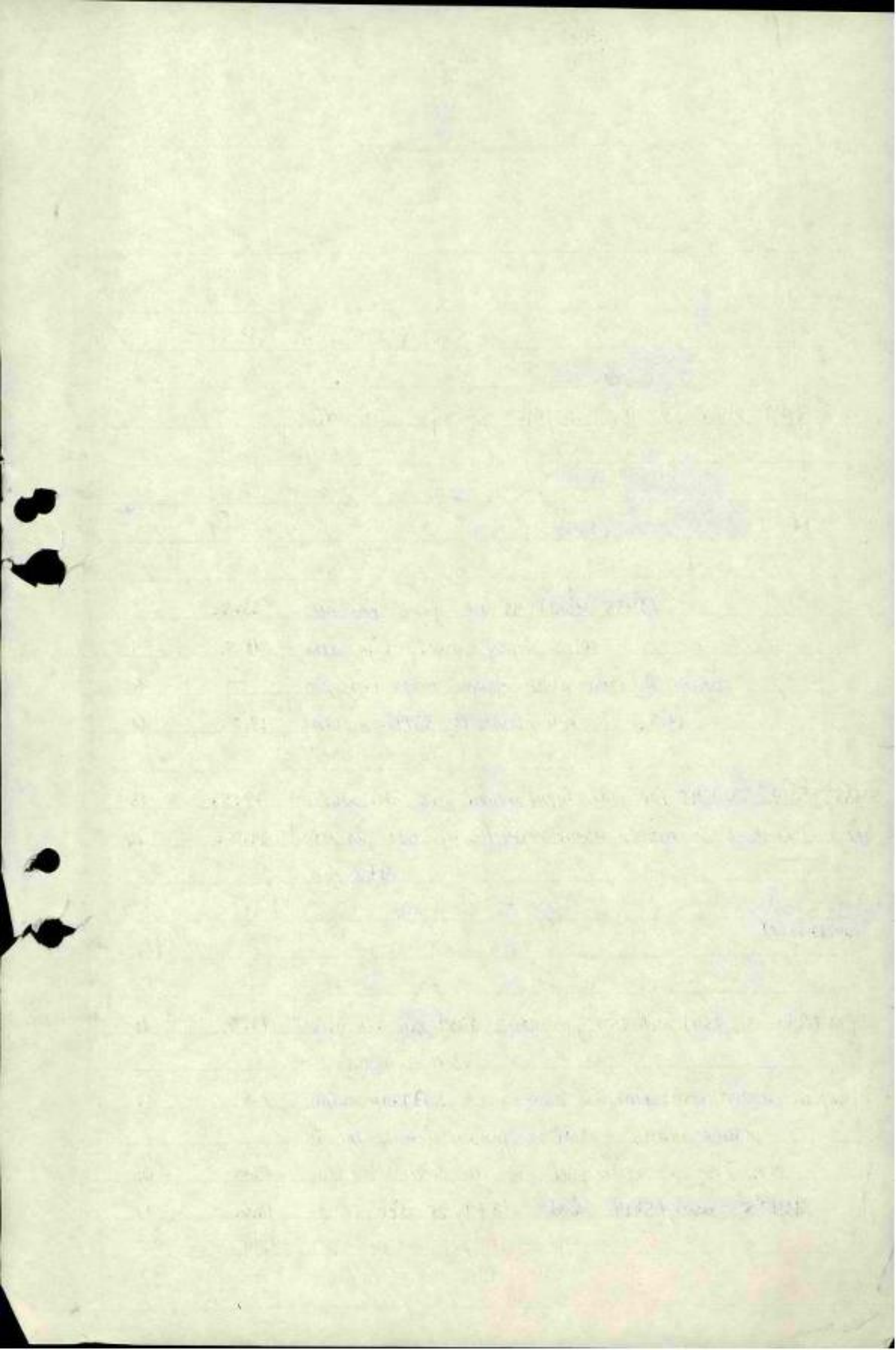
תאריך הדפסה 11/12/2016

מנובת 2-112-2-1-10



לשכת שר הביטוי והשיכון

מס' סידורי	תאריך המסמך	הנדון
1	23-3	תקנת חקיקת הכנסים
2	30-3	רישום באכ"א (מס' 10806)
3	-	שמות קריית האלים ע"ש צ'רי סאק במח"ל
4	30/4	פיקוח הנדון והקדמת אג"מ - וואו אטק, חיפה
5	2/5	חוק הארץ החדשה הישנה (מס' 1111)
6	24/4	פיקוח אזורי - בקרקע (מס' 5639-3331)
7	16/5	פיקוח אדמיניסטרטיבי ע"י צווי טיקוס ח"כ ארנון גל
8	23.5.	עמ' מאתרו המסוייג אט" 45 (מס' 5435)
9	18.5.	מס' 18.5. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
10	-	מס' 10.5. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
11	17.5.	מס' 17.5. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
12	11-5	מס' 11-5. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
13	27.5.	מס' 27.5. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
14	29.5.	מס' 29.5. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
15	24-5	מס' 24-5. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
16	28-5	מס' 28-5. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
17	16-1	מס' 16-1. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
18	18.6.	מס' 18.6. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
19	7.6.	מס' 7.6. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
20	19.6.	מס' 19.6. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
21	12.6.	מס' 12.6. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
22	15/6	מס' 15/6. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר
23	-	מס' 23. מנ"ל המסוייג למקום הנבחר





לשכת שר הביטוי והשיכון

מס' סידורי	תאריך המסמך	הנדון
24	25.6.95	הודעה (נושא) - תעודת "היה ונחיה" (סוג 5716) (מס' 1477)
25	21.6.	הודעה 3362/95 באוק. ל הפטוח והת
26	19.6.	ישיבה הדוקטוריון מיום 25/5/95
27	18.6.	הודעה מועד הכיסי. אצרה (כניס ארז. אי.ל.מ.) (הודעה 95
28	28/6	הודעה חירום ארון בטה (מס' 11099) (סוג 539)
29		אמ"צ (מס') - מרכז מ"א/10000 - בלתי מוגה - 7/1/95 (סוג 5375)
30	4/7	פסק דין קצף בלתי מוגה מ"א/10000 (מס' 1969)
31	19.7.	מני מ"א נציג מפקד בודק ומחמיא לנתן וינוי
32	19.7.	מ"א
33	10.7.	מחברת של (דיוקן) מ"א ונוי ונתן אינרים בלתי מוגה (מס' 19822)
34		הודעה (נושא) מס' 1474 מיום 18.6.95 (מס' 19822)
35	23-7	תקנה הבהרה (מס')
36	-	כניס - בורה מחיבה (מס')
37	17/7	אזהרה בורה של ארון בלתי מוגה - 2
38		ב"צ - ח"כ - מ"א (מס')
39	26/7	פסק דין מס' 1474 מ"א/10000 (מס' 19822)
40	-	מס' 1474 מ"א/10000 (מס' 19822)
41	13/7	מ"א/10000 (מס' 19822)
42	20/7	מ"א/10000 (מס' 19822)
43	31/7	מ"א/10000 (מס' 19822)
44	31/7	מ"א/10000 (מס' 19822)
45	17/7	מ"א/10000 (מס' 19822)
46	30-7	מ"א/10000 (מס' 19822)
47	20-7	מ"א/10000 (מס' 19822)
48	19-7	מ"א/10000 (מס' 19822)



Handwritten scribbles or marks at the bottom center of the page.

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון
חיועז המשפטי, ירושלים

תאריך: 19.7.71

מספר:

אל: דר אהרן כהן
יוליא הלל

המקום: [REDACTED] 243

רצב התורה טבלאין

עלנה גרסא ג'וה קראן"

והנשיה אה' ואלס כ'ה אל' אה' אה' .

איצט ובהיותיך .

בכרם

דקל מאה א'ג

משרד
פרקליטות

תאריך: 19.7.95

מספרנו:

משרד הביטוי והשיכון-ירושלים לשכת היתוך המשפטי
19-07-1995
דואר נכנס

אל: יואב שרון
יואב דה
יואב הנאמן
יואב סניג
יואב זעירא

21590
 19-07-1995



הנדון: בג"צ

מצ"ב העתק העתירה שבנדון.

נא איספו החומר הרלוונטי לקראת דיון שיערך במשרדי במועד שיקבע.

בברכה,
 מואב
 אורית קורן
 סגן בכיר לפרקליטת המדינה

אפריל 1995

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"צ [redacted]

כפני: כבוד השופט א' מצא

העותר: [redacted]

נגד

- המשיבים:
1. ממשלת ישראל
 2. שר הבינוי והשיכון
 3. מינהל מקרקעי ישראל
 4. שר החקלאות
 5. הרשות לתכנון ופתוח החקלאות וההתיישבות והכפר - משרד החקלאות
 6. שר הפנים
 7. תנועת המושבים
 8. רישפון - מושב עובדים
 9. רשם האגודות השיתופיות
- משיב פורמלי

ה ח ל ט ה

העתירה תיקבע לדיון בפני הרכב בהקדם. יש לקבוע ביחד עם
בג"צ [redacted]

נציג היועץ המשפטי לממשלה והמשיבות 7 ו-8 יוזמנו להגיש את
חגובותיהם בכתב ולהשתתף בדיון.

ההרכב שלפניו תידון העתירה יידרש, לפי הצורך, גם לבקשה למתן צו
כיניים.

ניתן היום, ט' בתמוז תשנ"ה (7.7.95).



העקב מתאים למקור
שמריהו כהן - מזכיר ראשי
עכ/
430895

בג"צ 4308/95

בבית המשפט העליון בירושלים
בשבתו כבית המשפט הגבוה לצדק
ב י ר ו ש ל י ם

העותר: 1. [REDACTED]

ממושב רשפון

[REDACTED] טלפון

- נ ג ד -

1. המשיבים: 1. ממשלת ישראל ע"י היועץ המשפטי
משרד המשפטים ירושלים
2. שר הבינוי והשיכון, מר בנימין בן-אליעזר
משרד הבינוי והשיכון, מדינת ישראל
3. מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6 ירושלים 94631
מזרח ירושלים 9118
4. שר החקלאות, מר יעקב צור
משרד החקלאות, מדינת ישראל
רח' ארניה הקריה, תל-אביב
5. הרשות לתכנון ופתוח החקלאות וההתיישבות והכפר -
משרד החקלאות, רח' ארניה 8 הקריה תל-אביב 61070
6. שר הפנים, דוד ליבאי
משרד הפנים, מדינת ישראל
רח' קפלן 2, הקריה, ירושלים 91950
7. תנועת המושבים רח' דה וינצ'י 19, ת"א.
8. רישפון - מושב עובדים להתיישבות חקלאית
שיתופית בע"מ
9. משיב פורמלי: 9. רשם האגודות השיתופיות, זליגמן אורי, עו"ד
רח' מקור חיים 35, ירושלים 96465

עתירה למתן צו על תנאי למתן צו ביניים

העתירה

בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כי יצא מלפניו צו על - תנאי המחייב את המשיבים, ביחד ולחוד, לנמק כדלקמן:

1. מדוע לא יבטלו המשיבים 1-6 את ביצוע דו"ח ועדת קדמן (נספח א) או לחלופין מדוע לא יכללו המשיבים בישום המלצות דו"ח ועדת קדמן את כלל אוכלוסית מדינת ישראל. בשלב זה יצוין, בקיצור, שדו"ח ועדת קדמן (עמוד 24 סעיף 6.5) כולל המלצות לשימוש חורג במבנים קיימים ללא רשיון ולקיום עסקים ללא רשוי למשך 3 שנים, בניגוד לחוקי מדינת ישראל. הדו"ח מתייחס לחלק מתושבי המדינה חברים באגודה חקלאית, חלקם מתימרים לעסוק בחקלאות אך, למעשה, לא עוסקים רוב תושבי המושבים בחקלאות ובעלי המשקים החברים באגודה החקלאית אינם כלל החוכרים המקוריים. במדינת ישראל אלפי מבנים ללא רשיון וללא רשוי עסקים ואלו אינם כלולים כלל בהמלצות הדו"ח מאחר ואינם חברים באגודה חקלאית תאגיד פרטי. ממשלת ישראל אימצה את הדו"ח ומוסדות המדינה מיישמים אותו בפועל כחוק לכל דבר, למרות שלא קימת שום חקיקה לדו"ח ועדת קדמן.

צו ביניים

כבוד בית המשפט הנכבד מתבקש להורות כי יצא מלפניו צו ביניים, המחייב את המשיבים ביחד ו/או לחוד, כדלקמן:

1. להקפיא את ישום דו"ח ועדת קדמן (נספח א) עד למתן החלטה בעתירה זו או לחלופין צו ביניים אשר יורה כי ישום ועדת דו"ח קדמן יסויג, יוכפף ויוחלה בתוצאות הדיון בעתירה זו. חשוב לציין שצו הביניים חיוני לעצירת המערכת הממשלתית הפועלת במרץ להכשרת הבניה הבלתי חוקית והעסקים ללא רשוי, ע"פ המלצת ועדת קדמן וזאת בניגוד לחוקי הרשוי והבניה.

לאחר שינתו האישורים הממשלתיים לחריגות הבניה עלפי המלצת ועדת קדמן גם אם יתברר בגמר הדיון בעתירה שהרשיונות אינם חוקים, יהיה קשה להתמודד עם התופעה של אלפי עסקים שיטענו שהמשיכו בעיסוקם על פי רשיון שיקבלו והאמינו בתום לב בחוקיותו. בנסיבות אילו כל פטיקה של בית המשפט הנכבד אשר תקבע שמעשי המחשל לוקים ונגועים בחוסר סמכות ובניגוד לחוק לא תהיה מעשיית לישום לנוכח התופעה ההמונית המפתחת של אלפי עסקים קיימים במושבים ופתיחתם האפשרית של אלפי עסקים חדשים על אדמות חקלאיות בעקבות ישום המלצות דו"ח וועדת קדמן.

כמו כן מתבקש בית המשפט לראות במקרה זה ענין בעל חשיבות ממדרגה ראשונה למדיניות
אכיפת חוקי המדינה ולקבוע דיון דחוף.

פירוט העתירה

כללי

בששת השנים האחרונות נוצרה מציאות במושבים, בעיקר במרכז הארץ, על פיה בנו, הסבו או שיפצו בעלי משקים מבנים והשכרו אותם לאחרים לצורכי מלאכה תעשייה ובידור, לרבות מסעדות, הכל כפי שמוגדר בדו"ח ועדת קדמן (נספח א) ובדו"ח מבקרת המדינה 45. רשויות החוק הממונות על אכיפת חוקי הבנייה ומינהל מקרקעי ישראל, בעלות הקרקע שניתנה למטרות חקלאיות, העלימו עין מהנעשה בפועל, מצאו פיתרון לנוכח המציאות החדשה ומינו ועדה אשר תבדוק את הנעשה בשטח ותגיש המלצות. הועדה מונתה כתחליף לאכיפת החוק ולאכיפת החחה על פיו נתנו האדמות לשימוש חקלאי בלבד. התשלום שגובה המינהל הינו בהתאם לשימוש החקלאי.

דו"ח ועדת קדמן

ביום 15 בינואר 94 מינה מנכ"ל משרד החקלאות, יונתן בשיא, 12 חברים כועדה לבחינת נושא השימושים הלא חקלאיים באדמה חקלאית. ביוני 1994 הגישה הועדה את המלצותיה; נספח א' לעתירה.

ממשלת ישראל אימצה את דו"ח ועדת קדמן (נספח א), מינהל מקרקעי ישראל אימץ את דו"ח ועדת קדמן ורשויות החוק האחרות מתייחסות לדו"ח ועדת קדמן כחוק ומיישמות אותו בפועל תוך הקמת ועדות ושינוי יעוד קרקע הכל כמופיע בדו"ח ועדת קדמן.

דו"ח ועדת קדמן כלל בהמלצותיו חלק קטן מאוכלוסית מדינת ישראל, שהינו בעלי נחלות במושבים, התיר להם והיקנה להם הטבות מופליגות בשימוש בקרקע חקלאית והסבתה לצרכי תעשייה ומסחר.

במדינת ישראל, בנוסף למיגזר החקלאי, קיימים אלפי בעלי עסקים שאינם חקלאים שעושים שימושים חריגים לצרכי פרנסה והמלצות ועדת קדמן אינן מכשירות את השימושים שלהם ואלו לא מוצאים את ביטויים בדו"ח שאימצה ממשלת ישראל.

מבוא

עתירה זו, הורתה וליזתה בשינוי מבנה המושבים, בשינוי תעסוקת המושבים ובשינוי עיסוקיה ומשמעותה של האגודה השיתופית החקלאית במדינת ישראל, המינהל, משרדי הממשלה ומוסדות למיניהם. אלו נוהגים לתת זכויות יתר לאגודות השיתופיות. ההפליה פוגעת ומקפחת זכויות יסוד של חלק מהתושבים באותו יישוב כפרי בניגוד לחוק כבוד האדם וחירותו ולשוויון בין אדם לחברו. ההפליה פסולה משום שהמוסדות מחלקים זכויות והטבות, ששווין הכספי גבוה, רק לחלק מתושבי המושב.

ההטבות לחלק מאוכלוסייה בעלת נתונים שווים מתבטאות, בין היתר, גם בהמלצות לעתיד שאימצו המוסדות (להלן - "דו"ח ועדת קדמן"). אין מדובר כלל בהמלצות בעלמא אלא המלצות לניצול קרקעות המדינה לטובת חלק מתושבי המושבים בעלי נתונים שווים.

הפליית חלק מתושבי המושבים, שאינם מאוגדים כלל במוסדות חקלאיים והתייחסות המוסדות השלטוניים השונים של המדינה לתושבי היישובים הכפריים על פי הקריטריון של חברות באגודה יוצרים הפליה פסולה שהנה בניגוד לכלל כללי הצדק והדין.

היות ובמגזר הכפרי ובמינהל מקרקעי ישראל מקובלים מספר מושגים אשר אינם מקובלים בקרב הציבור, נראה הדבר כנכון לפרט את המושגים המקובלים על המוסדות המיישבים ועל העוסקים בחקלאות:

"תושבי יישובים חקלאיים" - "יישוב כפרי" להבדיל מ"יישוב עירוני". בקרב המוסדות המיישבים ביישובים אלו קיימת הבחנה נוספת בין מי שהינם חברי אגודות שיתופיות חקלאיות הממוקמות באותם יישובים ובין מי שאינם כאלו. כולם כאחד הם "תושבי היישוב". חלקם חברי אגודה, חלקם לא. צרכיהם המוניציפליים של תושבים ביישוב כפרי זהים ללא קשר לשאלת חברותם באגודה ועיסוקיהם גם דומים במרבית המקרים.

"משבצת קרקע" - מונח המתאר את כל המקרקעין הנכללים בשטח יישוב כפרי ספציפי, גם מבחינת שטח השיפוט המוניציפלי במישור המשפט הציבורי, וגם מבחינת הזכויות במקרקעין במישור המשפט הפרטי. גודלה של המשבצת נקבע לפי נוסחה שקבע מינהל מקרקעי ישראל לפני כשלושים שנים, לפיה סך כל מקרקעי ה"משבצת" מהווה מכפלת מספר "הנחלות החקלאיות" ביישוב זה.

"חזה משבצת" - את מקרקעי כל "המשבצת" נהג ונוהג מינהל מקרקעי ישראל, בשם המדינה, בשם רשות הפיתוח או בשם קרן קיימת לישראל (הבעלים) להשכיר לאגודה השיתופית, הממוקמת ביישוב הכפרי כמקשה אחת, לטווח קצר (שלוש שנים).

"נחלה חקלאית" - גודלה של כל "נחלה חקלאית" נקבע בזמנו על ידי הרשות לתכנון במשרד החקלאות. "חלקה א" של כל נחלה צמוד לבית. החלקות המשלימות את הנחלה הוקצו באופן משותף לכל בעלי הנחלות (כמו "מקרקעין משותפים") ולאגודה השיתופית ולעתים קרובות נמצאו במקום מרוחק מן השטח בו רוכזו חלקות א' שהן גם "מרכז היישוב".

הייעוד ההיסטורי של הקרקע ליד הבית (חלקה א') היה ונשאר גם היום, על-פי גישת המינהל, ייעוד חקלאי.

בתכנון ההיסטורי שימשה הקרקע בחלקה א' לקיום משק חי, לולים, רפתות ועיבוד חקלאי. המהפכה שטבר ענף החקלאות, כפי שמצויין בדו"ח קדמן, לא שינתה מאומה בתפיסת עולמם של המוסדות.

"משק עזר" - משבצת קרקע בתחום יישוב כפרי הצמודה לבית מגורים.

גודלה של הקרקע משתנה. בדרך כלל שטח הקרקע זהה לשטח קרקע של נחלות ליד הבית. ייעודו של שטח משקי העזר שליד הבית חקלאי הוא כפי יעודו של שטח הקרקע בנחלה.

שטח הקרקע במשקי עזר שימש בעבר כפי ששימש בנחלות וכשמו כן הוא - משק חקלאי ובו לולים, גידולי ירקות ורפתות.

ראה דוח ועדת קדמן (נספח א) לעניין עיסוק המושבים בחקלאות על פיו שליש בלבד מתושבי מושב רשפון, מקום מגורי העותרים, עוסק בחקלאות. למעשה, ההערכה היא כי רק כ-20% עוסקים בחקלאות במושב רשפון.

"אגודה שיתופית" - תאגיד וולונטרי מתחום המשפט הפרטי, אשר משחרר ההסטוריה ההתיישבותית היהודית בארץ ישראל, החזיק את מקרקעי היישוב וניהל את חיי המתיישבים בו.

"שטח ציבורי" - המקרקעין ביישוב, בד"כ במרכז, המיועדים תכנונית והמשמשים בפועל לצרכים מוניציפליים לכל התושבים: דרכים ציבוריות, מרפאה, גני ילדים, בית כנסת, מועדונים, בית ספר, מגרשי משחקים, גני שעשועים, מכולת וכיו"ב.

"ועד מקומי" - רשות מקומית מתחום המשפט הציבורי, המנהלת את ענייני המוניציפליים של היישוב והכפופה בהפעלת סמכויותיה ובאישור תקציבה למועצה האיזורית הרלוונטית.

העובדות

1. העותר - מתגורר במושב רישפון משנת 1991 ומחזיק בחזה חכירה משנת 1988 למשך 50 שנה.
 2. שטח הקרקע החכור הנו בגודל של כ-2.5 דונם ומוגדר במינהל ובתוכנית בניין ערים כ"משק עזר". העותרים מחזיקים בשכירות בשטח חקלאי נוסף של 18,213 דונם בתחום מושב רישפון זאת משנת 1993 במטרה לנצל שטח זה לצרכי חקלאות.
 3. במשך 20 השנים האחרונות מתפרנס העותר מיצור אלבומי תמונות ופעולת הייצור עומדת בכל תנאי הפעולה היצרנית המומלצת ע"י ועדת קדמן.
- העותר אינו חבר אגודה שיתופית. השוני בין העותר לבין אלו המוגדרים כבעלי נחלות בחברותם של בעלי "הנחלות" הוא באגודה חקלאית.

המשיבים

המשיב מס' 1 ממשלת ישראל אימצה את דו"ח ועדת קדמן (נספח א) והורתה למשרדי הממשלה לישמו ולבצעו בפועל ללא חקיקה אלא בדרך של הנחיה, למרות שדו"ח זה מנוגד לחוקי מדינת ישראל ככל הנוגע לבניה ללא היתר וניהול עסקים ללא רשוי.

המשיב מס' 2 (שר הבינוי והשיכון) הוא יו"ר מועצת ממ"י וממונה עליה.

א. המשיב מס' 3 הנו מוסד של המדינה, שאינו תאגיד, אשר הוקם על ידי ממשלת ישראל על פי חוק מינהל מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 (להלן: "חוק ממ"י"). זאת, כדי לנהל את מקרקעי ישראל, המוגדרים בסעיף 1 לחוק יסוד: "מקרקעי ישראל כ"מקרקעין בישראל של המדינה, של רשות הפיתוח או של הקרן הקיימת לישראל (לעיל ולהלן: "ממ"י").

ב. סמכויות הניהול והייצוג של ממ"י פורטו והוגדרו גם בסייפא סעיף 3 לחוק רשות הפיתוח (העברת נכסים), תשי"א-1950, סעיף 6(א)(ב) לחוק נכסי המדינה, תשי"א-1951, וסעיפים ג(2) ו-ג(6) לכתב האמנה בין המדינה ובין קרן קיימת לישראל, על זעת המשיבה 6 (ההסתדרות הציונית העולמית), אשר פורסמה ב"פ 1456 תשכ"ח (7.6.1968) בעמ' 1597, ואשר לצורך הנוחיות מצ"ב נספח מס' 3 אות ג' (להלן: "אמנת קק"ל").

ג. מועצת ממ"י, על סמך החלטת ממשלת ישראל וסמכויות קביעת המדיניות הקרקעית לפי סעיף 3 לחוק ממ"י, קיבלה ביום 17.5.1965 החלטה בדבר "מדיניות הקרקע בישראל" אשר לא פורסמה ברשומות, ונוסחה מובא בנספח מס' 3 אות ה' (להלן: "ההחלטה המדינית"). בהחלטה המדינית נקבע בפרק א' מהי "מדיניות מסירת קרקע חקלאית כדלקמן:

1" קרקע חקלאית תימסר בדרך של חכירה בלבד לייצור מוצרים חקלאיים ולהקמת מבנים ומתקנים הדרושים למגורי המתיישבים ולצרכיהם האחרים וכן לצרכי היצור החקלאי...

4. א. קרקע חקלאית תוחכר במסגרת של נחלות. גודל נחלה ייקבע על ידי המרכז המשותף לתכנון ופיתוח חקלאי של משרד החקלאות (להלן: "המרכז לתכנון"). נחלות יוחכרו ישירות למתיישב במושב בתיאום עם האגודה...
 ב. על אף האמור בס"ק (א) תהיה רשאית מועצת מקרקעי ישראל לקבוע בכללים שייקבעו על ידה, לאחר שתקבל לכך המלצת המרכז לתכנון, המקרים בהם תוחכר קרקע חקלאית שלא בדרך של נחלה...
 7. חוכר של קרקע חקלאית חייב להתגורר בנחלה, לנצלה ולעבדה ברציפות ובקביעות למטרות לשמן הוחכרה הקרקע. זכות החכירה של החוכר אשר לא מילא אחר חובות אלה... - תיפקע, והנחלה תוחזר למינהל אשר יפצה את החוכר וישלם לו עבור השקעותיו בנחלה..."
 המשיב מס 3 אימץ את דו"ח ועדת קדמן ומבצע המלצתיו על פי הנחיות הממשלה.

המשיב מס' 3 (שר החקלאות) ממונה על פעילות המשיבה 4 (רשות התכנון), וכן משרדו אחראי למגזר החקלאי בישראל.

המשיב מס' 4, שר החקלאות, ממונה על הרשות לתכנון חקלאי, שבמסגרתה נעשה דו"ח ועדת קדמן (נספח א), וממונה בפועל על יישום החוק.

המשיב מס' 5, הרשות לתכנון חקלאי, יזם ומבצע בפועל את המלצות דו"ח ועדת קדמן במיגזר החקלאי בלבד לבעלי הנחלות.

המשיב מס' 6, שר הפנים, ממונה על חוקי התכנון והכניה.

המשיב מס' 7 הינה תנועה המאגדת את כל מושבי העובדים בהתיישבות החקלאית.

המשיב מס' 8 הינו האגודה השיתופית במושב רישפון.

המשיב מס' 9 הינו רשם האגדות השיתופיות - משיב פורמלי.

פירוט העתירה

כללי

העותר כבר פנה לבית המשפט הנכבד בבג"צ [REDACTED] שטרם נדון עדיין לגופו. העותר ציין באותו בג"צ שנגזו תלוי ועומד הליך משפטי בבית המשפט השלום בנתניה אשר טרם התחיל וכתב האישום טרם הוקרא. כתב האישום צורף לבג"צ וענינו אותם עברות אשר ועדת קדמן החליטה להכשיר לחלק מתושבי הישוב החקלאי ומלבד שיהיו שייכים לאגודה החקלאית. עיקרון הצדק והשויון מחייב דין אחד שווה לכל אורח ללא שום קשר לשיוכו לתאגיד פרטי זה או אחר.

עובדות נוספות:

בבג"צ 2362/95, אשר הוגש ע"י תושבים בישובים כפרים (העותר איננו צד באותה עתירה) הנמצא בתהליכי דיון בבית המשפט הנכבד הובאה, בעמ' 10, סקירה סמצה התומכת במציאות החדשה, וכך נאמר שם:

1. כבר מאמצע שנות השבעים ועד 1980 ניכר כי אחוז העוסקים בחקלאות בפועל בתחומי ההתיישבות החקלאית מצטמצם והולך במידה רבה, והתהליך הוא בלתי נמנע.

ראה עמ' 30-32 לאסמכתא (חוברת "המושב בישראל") וכן מובאות מספרו של יוסי יסעור, "תחום המושב", 1990, כאסמכתא 15. ב"תחום המושב" כלולה סקירה מקיפה של ד"ר רענן וייץ, מי שהיה מהוגי ההתיישבות החקלאית בישראל משנות החמישים ועד היום. לדעתו, לאור התמורות בחקלאות אין טעם עוד למרבית העקרונות שהדריכו את ההתיישבות בתחילתה. יש לשנות את התפיסות המנחות את ממ"י זה עשרות שנים.

2. שיעור "החקלאים האותנסיים" העוסקים רק בחקלאות, היה כבר בשנת 1975 6% מהאוכלוסייה הכפרית, ויש להניח כי אחוז זה הלך וקטן בעשרים השנים שחלפו (ראה "תחום המושב" אסמכתא 15, 266). כמו כן, אוכלוסיית המגזר המושבי מהווה כמחצית האוכלוסייה הכפרית, ומחצית מכלל האוכלוסייה היהודית בישראל (ראה "המושב בישראל") אסמכתא 14, עמ' 32). אף ... המושבים מודים כי רק "פחות משליש מבין חברי המושבים מתפרנסים מחקלאות", כולל אלו שזוהי פרנסתם החלקית בלבד. ראה העיתון "קו למושב" הנפוץ במושבים, מ-7.2.95 אסמכתא 16.

3. השתלשלות העניינים דלעיל הביאה לביקוש קרקעות במגזר המושבי לצרכי מגורים גרידא (... הכתבה הנוספת ב"קו למושב" - אסמכתא 16) למלאכה ולתעשייה (ראה דו"ח ועדת קדמון" מ-1994, אשר פרק המלצותיו מצ"ב כאסמכתא 17). החקלאות כערך לאומי וכלכלי איבדה את המטרה, הלכה למעשה, בשלושת העשורים האחרונים.

4. לשאלת האקטואליות של מדיניות ממ"י, בנוגע לקרקע החקלאית המנוהלת על ידי עבור מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל, ד"ר פלסנר, כלכלן ומבכירי בנק ישראל לשעבר, הביע דעתו הנחרצת בעיתון "גלובס", ביום 13.4.94, כי לא רק שההיבט "החקלאי" במדיניות ממ"י התמוטט מזמן, גם ההיבט "הלאומי" (הנזכר גם כמדיניות הסוכנות בחו"ד משפטי הקב"א והתק"ס - אסמכתא 13 לעיל) חסר בסיס מציאותי וכך קבע:

"הבעייתיות של קרקע בישראל, כפי שהיא באה לידי ביטוי בשנים האחרונות, מקורה במדיניות פסולה בנושא הקרקע לאורך כל הדרך. היא החלה כאמונה כי הקרקע חייבת להיות בבעלות הלאום. השיקולים ביסוד השאיפה הזו היו לא רק לאומיים, קרי חשש כי הקרקע תמכר חו"ח לערבים אם לא תהיה בבעלות ציבורית. גם שיקולים חברתיים וכלכליים מבית מדרשו של השמאל כיכבו כאן. שני סוגי השיקולים היו מוטעים. בכל מה שנוגע להיבט הלאומי, הרי עובדה היא שערב קום המדינה, הייתה מחצית הקרקעות שבידי היהודים בבעלות פרטית. ובכל זאת, מעולם לא נמכר אפילו דונם פרטי אחד לערבים. ואין בכך פלא: לא היה כל היגיון כלכלי בעיסקאות מן הסוג הזה" (מצ"ב עותק המאמר כאסמכתא 18).

תהליך קבלת ההחלטות בשנים האחרונות, על ידי מועצת ממ"י, מצטיין בחוסר מקצועיות, כניעה לתכתיבי משרד השיכון והבינוי, היעדר נתונים רלבנטיים לנושאים עליהם מתקבלות החלטות ורמת דיונים נמוכה מדי לסוגיות הרות הגורל עבור עשרות אלפי משפחות התושבים במגזר הכפרי.

ראה ביקורת נרחבת של מבקרת המדינה על תהליכי קבלת ההחלטות על ידי מועצת ממ"י בכלל, ולגבי "הפשרות" המקרקעין במגזר הכפרי בפרט, בדו"ח מבקר המדינה 42 חלק א' (לשנת 1991 ולחשבונות שנת הכספים) 1990, עמ' 285-295. עד כאן מבג"צ

יצוין שרוב הקרקעות של המשיבה מס' 3 אשר ניתנו בחכירה למשיבים מס' 8 אינן מנוצלות למטרות אשר לשמן הוחכרו בידיעתם המלאה של המשיבים מס' 3. מצב זה נכון גם ברוב מושבי אזור המרכז.

בדו"ח מבקרת המדינה מס' 45, שפורסם ביום 11.05.95, יש חמיכה נרחבת לטעוני העותרים. בעלי הנחלות, עקב הלזבי הפוליטי, נהנים מרנטות שמנות מהמדינה אך לא עוסקים בחקלאות כלל. כך קובעת המבקרת:

זמינהל מקרקעי ישראל לא הקפיד על יישום ההוראות שבחוזי החכירה, שמכוחם הועמדה הקרקע לרשות החקלאים, ולא מנע מהם להקים או לנהל עסקים לא חקלאיים על קרקע חקלאית". (מתוך דוח המבקרת על משרד החקלאות עמ' 361) התופעה ההולכת ומתרחבת של פעילות עסקית בקרקעות חקלאיות יצרה מציאות חדשה במגזר הכפרי. (עמ' 362)

"במאי 1965 אימצה המועצה את החלטת הממשלה מאותה שנה בדבר מדיניות הקרקע בישראל. בהחלטתה קבעה המועצה, כי קרקע חקלאית תימסר בדרך של חכירה בלבד, לייצור מוצרים חקלאיים." (עמ' 362)

"..... תוצאות מחקר שערך המרכז ללימודי הפיתוח ברחובות בשנת 1993. במסגרת המחקר נסקרו עסקים לא חקלאיים ב-209 מושבים בחלק הארץ שמגבול הצפון ועד לרצועת עזה. ב-159 מהם נמצאו 1,082 עסקים לא חקלאיים, שהוקמו, כאמור, אגב הפרה נמשכת של חוזי החכירה עם המינהל." (עמ' 363)

"מהנתונים שריכז משרד מבקר המדינה עולה, שהמשימושים העסקיים הם מכל הסוגים: בתי מלאכה, תעשייה, בתי אוכל, מסחר, מחסנים, שירותים יצרניים (משרדים של מקצועות חופשיים) ושירותים אישיים (כפעוטונים קוסמטיקה, גני אירועים וכד') 9. על פי נתוני דוח המחקר האמור, כ-20% מהעסקים שנסקרו הם מחסנים, שבעלי המשקים החקלאיים במושבים השכירו למטרות עסקיות מסחריות. משמעות הדבר היא שחלק מהכנסתו של בעל הנחלה שברשותו מחסן מושכר, מקורה ברנטה של מקרקעין ולא מיגיעה אישית בחקלאות" (עמ' 363)

.... (ויש להתייחס אליהם כאל סדרי גודל בלבד): השטח הכולל של קרקעות חקלאיות במגזר הכפרי שהיו בהן שימושים עסקיים בלתי חוקיים במאי 1994, הסתכם ב-5,250 דונם לפחות, ושוויין לשימוש עסקי לאותה עת בכ-473 מליון דולר: דמי החכירה הריאליים שהמינהל היה צריך לגבות בגין הקרקעות החקלאיות האמורות, על פי השימוש שנעשה בהן בפועל, נאמדים בכ-72 מיליון ש"ח לשנה, במחירי מאי 1994. סכום זה, שלא נגבה" (עמ' 364)

"... כלל המתואר לעיל מצביע על כך שהיעדר פעולה נאותה לאכיפת הוראות החוק וחוזי החכירה עם המינהל מצד הרשויות המוסכמות, איפשר לחקלאים רבים, שהתעלמו מהוראות אלה, לזכות בהטבות כלכליות ניכרות." (עמ' 365)

"מבין יישובי מ"א חוף השרון בולט במיוחד מושב רשפון, שבו נמצאו באותה עת 144 עסקים בלתי חוקיים, מסקרים שעשו המשרד לאיכות הסביבה והמינהל בשנים 1992-1993 עולה, שהיו - וככל הנראה עודם מצויים - במושב בתי מלאכה, חנויות, מחסנים, בתי אוכל ועסקים מסוגים שונים: ברובם הגדול כאלה שהוקמו על קרקעות שהושכרו לגורמים שמחוץ למושב. לפי התיעוד שבידי משרד מבקר המדינה, הביאה מ"א חוף השרון, במהלך חמש השנים האחרונות (עד מאי 1994), להגשת 53 כתבי אישום בלבד נגד מפירי החוק." (עמ' 367)

"... שימוש בקרקע חקלאית שבניהול המינהל למטרות שאינן חקלאיות, נוגד את התנאים שבחוקה החכירה עם המינהל, ..." (עמ' 368) עד כאן מדו"ח המבקרת 1995

דוח מבקרת המדינה מתייחס למושב רשפון לשנת 1992-1993. בעמ' 1 לדו"ח ועדת קדמן (נספח א) שהנו תקציר ההמלצות קובע הדו"ח: 1.2' רק כשליש מהם עוסק באופן מלא בחקלאות, כשליש באופן חלקי, ואילו אחרים עברו לתעסוקה לא חקלאית, באופן מלא.

מצב זה היה נכון בזמנו. כיום אחוזי העוסקים בחקלאות נמוכים בהרבה לנוכח הפרנסה האלטרנטיבית של השכרת אדמות חקלאיות לתעשייה ומסחר.

המציאות בכלל המושבים וברשפון בפרט שונה והיקף העיסוק הלא חקלאי המוגדר בלשון מבקרת המדינה כרנסה מאדמות המדינה וכמקור הכנסה נוח לחלק מתושבי המדינה שלא צריכים כלל לעבוד. ומכאן שאין שום הצדקה לדוח קדמן אשר יוסיף הכנסות נוספות לחלק מתושבי המדינה על חשבון מדינת ישראל ואדמותיה ויש הצדקה מלאה למתן הטבות הממשלה, לרבות שימושים חורגים בקרקע וברישוי, גם לתושבים אחרים אשר מצבם החומרי או הכספי קשה. למרות זאת, המדינה עומדת בתוקף על מיצוי הליכים פליליים וסגירת עסקים שאינם עונים על חוקי התכנון והבניה.

כיום, לפי ההערכה מצויים במגזר החקלאי במושבים למעלה מ-10000 דונם בשימוש מסחרי של אדמות חקלאיות.

לדוגמא ולהדגמה בעקבות המציאות החדשה שהביאה להתעשרות על חשבון אדמות המדינה ללא צורך במאמץ או עבודה ומציאות זאת רוצה ועדת קדמן ליטש. הנתונים המופיעים בהמשך הינם הערכה על סמך הנתונים הקיימים וכמובן שלא כל בעלי הנחלות נהנים מהממוצע יש יותר ויש פחות:

במושב רישפון היו לפני כשנה כ-38,000 מ"ר מחסנים ותעשייה של בעלי הנחלות שמהם מופקים רווחים שמנים, והם מושכרים לאחרים במחיר ממוצע של 4 \$ למ"ר, דהיינו, הכנסה שנתית של חברי האגודה המסתכמת בסך של כ-1,800,000 \$ לשנה ובשקלים 5,000,000 ש"ח.

ההכנסה מתחלקת בין כ-70 בעלי נחלות, סכום של כ-78,000 ש"ח במשך 4 שנים אחרונות דהיינו כ-312,000 ש"ח ממוצע לנחלה לשנה. כיום ההערכה היא למעלה מ-42,000 מ"ר כל זאת תוך הפרת תוזה המשבצת ובידיעת המשיבה מס 1 המינהל ותשלום דמי שכירות של כ-330 ש"ח לשנה לנחלה. בנוסף לאמור לעיל נוספו לבעלי הנחלות ברשפון כ-150 קרוונים (מגורונים) בעלי 3 חדרים שהצבתם נעשתה בניגוד לחוקי התיכנון והבניה לאותם הנבחרים שהאגודה השיתופית החליטה שזכאים להציב אותם ואלו מספקים רנסה נוספת מאדמות המדינה כשחלקם הגדול מושכר במחיר של כ-500 דולר להודש וחלקם אף הציבו מספר קרוונים להגדיל את ההכנסות הכל בידיעת של המשיבה מספר 3 האמורה לנהל את נכסי המדינה. הכנסה נוספת לנחלה נעה בין 18000 ש"ח לבין 72,000 ש"ח דהיינו מעמיד את המאושרים שהם חברים באגודה השיתופית במצב מצויין של הכנסות ללא עבודה המסתכמות בכ-90,000 ש"ח לשנה ויותר, תלוי בשטח. למען הדיוק, יצוין שבין חברי האגודה החקלאית המונה למעלה ממאה חברים יש בעלי מקצועות חופשיים, תעשיינים ואנשי עסקים מקומיים ובנלאומים, שמגוריהם כיום או אמורים לבנות את ביתם בעתיד, ואין להם שום קשר לחקלאות. וכמובן גם עליכם, כחברי אגודה שיתופית, יחולו הטבות ועדת קדמן, רק קצת היותם חברי אגודה חקלאית. גם בנסיבות אלו אין הצדקה בחלוקת המשאבים העתידיים של אדמות המדינה בהמלצות ועדת קדמן.

במדינת ישראל קיימים תושבים רבים שמצב עיסקיהם גרוע או היה גרוע ועסקיהם התמטטו עקב סיבות שונות לרבות מדיניות הממשלה, למשל, בהקטנת מיסי היבוא והיו שמחים לקבל רנסה מהמדינה בשיטת ועדת קדמן. השוני הוא שלרוב תושבי המדינה אין

מוסדות, נציגים ושדלנים אשר יכולים להשיג עבורם את אשר מסוגלת להשיג השדולה החקלאית במדינת ישראל - נורמה פסולה הזקוקה בדחיפות לביטולה במדינה דמוקרטית. יצוין שהשדולה החקלאית הצליחה בזמנו להעביר חוק בכנסת הידוע בשם חוק גל ע"ש ממצ'או ח"כ שבמקרה הוא גם חבר מושב. חוק זה הצליח לראשונה במדינת ישראל להפעיל מתיקת חובות לאלפי תושבים שעסקו בחקלאות, אשר לא התחלקו בדוחיהם עם הנושים, כשהרויחו, אבל מאלצים רבבות בעלי חוב ציבורים ופרטים להתחלק אתם בהפסדים.

במדינה קיימים אלפי עוסקים ועסקים שנפגעו ענפית מסיבות של חשיפת שוק, פגעי טבע, חורף שלא הצדיק רכישת ביגוד חורף ועוד רבבות בעלי עסקים שנפגעו ומצבם עגום ומצדיק עזרה.

באין שדולה וגב פוליטי לא נהנים כל אלו מכל סיוע ממשלתי. אין הצדקה בהפעלת חוקי מדינת ישראל במשוא פנים לטובת חלק מהתושבים המוגדרים כחקלאים חברי אגודה שיתופית ועליהם לא יחולו חוקי הרשוי והבניה.

כידוע, חברי האגודות החקלאיות לא עוסקים לרוב בחקלאות, אבל עדין חברים באגודה חקלאית וזוכים להתיחסות שונה מיתר תושבי המדינה שגם להם צרכים שווים בתחום הפרנסה פסולה.

טיעונים משפטיים

ממ"י ממשיך בהפליה פסולה בהענקת הטבות לחלק מתושבים ביישוב חקלאי עקב שיוכם לאגודה שיתופית. ההחלטות לוקות בחוסר סבירות קיצונית המקפחת חלק מהתושבים באותו יישוב חקלאי, מתיחסת בהפליה ליתר תושבי המדינה ומעניקה מאידך מתנות מפליגות, ששוויין הכספי רב ביותר בקרקעות המדינה, לחלק אחר מהתושבי המדינה המוגדרים על ידו כחקלאים, למרות שכפועל אינם עוסקים כלל בחקלאות.

ועדת קדמן ובעקבותיה אימוץ המסקנות ע"י המוסדות, לרבות המשיבה מס. 1, מעניקה לחברי האגודה הטבות שערך מוערך בסכומים כספיים המגיעים לעשרות אלפי שקלים לחודש, בעוד שאיננה מעניקה הטבות אלו לתושבים אחרים באותו יישוב שטיסוקס דומה או לתושבי מדינת ישראל שצרכהם שווים. המסקנות של ועדת קדמן, שאינן כוללות את משקי העור ואת יתר תושבי מדינת ישראל, לוקות באי סבירות קיצונית ובהפליה.

אימוץ וביצוע מסקנות דו"ח ועדת קדמן, שמהותן הפליה פסולה והלוקות בחוסר סבירות, פוגעות בחוקי היסוד והקניין של חלק מאזרחי המדינה שאינם כלולים בהמלצות הועדה. העותרים טוענים כי ממ"י ביחד ולחוד עם שאר המשיבים, מפלים לרעה חלק מתושבי המדינה ומהמגזר הכפרי שאיננו מאוגד באגודה שיתופית או בתאגידים חקלאיים למיניהם. ההפליה המתבטאת בין היתר:

א. באימוץ דוח ועדת קדמן לטובת חלק מכלל תושבי המדינה החוכרים נכסים מהמשיבה מס 3 לא כוללת משיבה זו את כל תושבי המדינה בעלי אותם הצרכים לפרנסה.

דו"ח ועדת קדמן לא יושם ע"י חקיקה. למרות זאת, הומלץ ואומץ על ידי הממשלה על פי הדו"ח עמ' 13 (4), שהחוק הקיים (הכוונה לחוקי הרישוי והבניה) יהיה בהתאמה להמלצות הועדה ולא להפך.

דו"ח ועדת קדמן מפלה לרעה בחוסר סבירות קיצונית חלק גדול מתושבי מדינת ישראל בניגוד לחובתו של הממשל לנהוג שיוון בין שווים ולהעניק את אותן ההטבות של ועדת קדמן לכלל תושבי המדינה.

דו"ח ועדת קדמן בכללו הוא נורמה חמורה וחילזול בוטא ברשויות החוק ומסקנות דו"ח ועדת קדמן באים להנציח מצב של הפרת חוק סיטונאית, להכשיר מעשים פליליים בתחום התכנון והבנייה ולהפוך אותם לחוקיים. זאת אף לא על ידי חקיקה אלא על ידי אימוץ מסקנות דו"ח ועדת קדמן ע"י משרדי הממשלה האמונים על ביצוע חוקי המדינה. הנורמה הפסולה מוצאת את בטוייה בדו"ח מבקרת המדינה מס' 45 שבו נקבע שלמעשה מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל העניקו רנטה לחקלאים מאדמות המדינה. אלו השכירו את האדמות החקלאיות למחסנים ולעסקים והרויחו כסף רב לעומת תשלום פעוט למדינת ישראל. מתן הטבות מפליגות לחלק מאוכלוסייה אשר לא עוסקת בחקלאות שנים רבות בנימוק שפרנסם קופחה איננו יכול להיות נימוק לנוכח מאות אלפי תושבים במדינת ישראל שעסקיהם נקלטו לקשיים ואינם זוכים להיכלל בדו"ח ועדת קדמן. המדינה לא מוכנה להעניק להם הטבות לצורך שיקום עסקיהם ולא מוכנה להעמיד לרשותם אזור מלאכה מרכזי או לשתפם בפארק תעשייה אזורי.

הגדילה לעשות הועדה בעמ' 24 סעיף 6.5 לדו"ח:

"מבנים או שימושים בתחום הנחלה שאינם עומדים בקריטריונים של חוק התכנון והבניה כולל חקנות איכות הסביבה, בריאות הציבור וכבוי אש יסגרו מיד. ינתן החר לשמוש חורג לכל המבנים והעסקים האחרים שעומדים בתנאים אלה אך אינם עומדים בכללים שהומלצו ע"י הועדה, זלעיל, ע"י ועדות התכנון והבניה ורק עפ"י המלצות האגודה, לתקופה של 3 שנים. כל בקשה לקבלת החר לשמוש חורג תלווה ע"י המניש במסמך משפטי, שבו הוא מתחייב לפנות את המבנה או להתאימו לדרישות החדשות הנובעות מהמלצות הועדה או לסגור את העסק ללא תנאי בתום תקופת ההחר, באם זה מה שנקבע בתנאי ההחר. עסקים שגם עומדים בחוק התכנון והבניה וחקנות השונות, וגם בהמלצות הועדה, יקבלו החר לשימוש חורג, ויאלצו להסדיר הליך של שנוי יעוד עד תום תקופת ההחר. הועדה סבורה כי שלוש שנים הן משך זמן מספיק דיו לאפשר לישובים למועצות האזוריות להתארגן, ולהקים אזורי מלאכה ואזורי תעשייה מתאימים....."

פרק הארגון והביצוע הינו פרק מאלף בפני עצמו המיושם כיום והמלצותיו הן הוראות ביצוע לרשויות החוק בניגוד לחוקי המדינה הקיימים. עינינו הראות ששוב ושוב זוכה צבור המכונה בעלי נחלות להטבות המוציא אותם ומיחד אותם מעל חוקי התכנון והבניה אותם בלבד בתחום של ישוב חקלאי למרות שבאותו ישוב עצמו קיימים תושבים שצרכיהם ועיסוקם שונים ולא מכונים בעלי נחלות עלפי הגדרות המוסדות המישיבסוכניל לגבי יתר תושבי מדינת ישראל בעלי צרכי פרנסה שונים. למעשה נוצר מצב שהמלצות ועדה גוברות על חוקי מדינת ישראל וחוקי התכנון והבניה למשך 3 שנים ומי שיחליט בפועל יהיה תאגיד פרטי, אגודה שיתופית חקלאית, דבר בלתי סביר ובלתי מתקבל על הדעת.

החלטות ועדת קדמן יצרו נורמה פסולה ומסוכנת במשטר דמוקרטי וחוקי, ונובע מכך שבמיגור החקלאי לזכי פוליטי חזק נציגים במוסדות השילטון הצליחו להשיג הטבות בלתי סבירות לחלק מתושבי מדינת ישראל תוך פגיעה בחוקי היסוד ובחוקי מדינת ישראל. יושם לב שמי שימליץ ומי שעל פיו ישק דבר בישוב חקלאי הינה האגודה השיתופית - תאגיד פרטי בעל ענין לחבריו ולא הועד המקומי הפועל עלפי דין צו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות) [תשי"ח 1958] סעיפים 90, 91, 132.

הנורמה המצטברת של ועדת קדמן הינה לנוכח ריבוי העבריינים להכשיר העברות לחלק מתושבי מדינת ישראל במקום לאכוף את החוק, לנוכח קשיי פרנסה. כל דו"ח ועדת קדמן, על כל מרכיביו, הינו דו"ח בלתי סביר לנוכח המלצותיו כנגד חוקי מדינת ישראל.

בית המשפט העליון אימץ ופיתח גישה זו, הרואה במדינה ובאירגונים של המדינה נאמן של הציבור. בבג"צ 142/70 שפירא נ' הוועד המחוזי של לשכת עורכי הדין, ירושלים, פ"ד כה(ו) 325 קבע השופט ח' כהן, כי "לא הרי רשות היחיד כהרי רשות הציבור, שזו בתוך שלה היא עושה ברצותה מעניקה וברצותה מסרבת ואילו זו כל כולה לא נוצרה כי אם לשרת את הכלל, ומשלה אין לה ולא כלום: כל אשר יש לה מופקד בידיה כנאמן, כשלעצמה אין לה זכויות או חובות נוספות על אלה, או שונות ונפרדות מאלה, אשר הן נובעות מנאמנות זו או הוקנו לה או הוסלו עליה מכוח הוראות חקוקות" (שם, בעמ' 331).

ובבג"צ 840/79 מרכז הקבלנים והבוניט בישראל נ' מחשלת ישראל ואח', פ"ד לד(3), 729 קבע השופט ברק, כי "המדינה באמצעות הפועלים בשמה היא נאמן של הציבור ובידיה הופקדה אינטרס הציבורי והנכסים הציבוריים לשם שימוש בהם לסוכת הכלל... מעמד מיוחד זה הוא המסיל על המדינה את החובה לפעול בסבירות, ביושר, בסוהר לב... חובות אלה אינן מוגבלות למקרים בהם מפעילה המדינה, באמצעות הרשות המוסמכת הפועלת במסגרתה, סמכות סטטוטורית. חובות אלה מוטלות על המדינה בכל פעולה ופעולה שהיא עושה.

הן חלות על כל החלטה והן חלק מכל שיקול דעת המופעל על ידה... אלה כאלה מופקדות בידי המדינה בנאמנות ואלה כאלה חייבות להיות מופעלות בהגיונות." (שם בעמ' 745-746).

הסעדים

לאור האמור לעיל מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן לעותרים את הסעיפים להלן, כולם או חלקם, הכל לפי שיקול דעתו על סמך העובדות והסיעונים הנפרשים לפניו:

1. יורה נא למשיבים 1 עד 6 לבטל את אימוץ וישום דו"ח ועדת קדמן או, לחילופין, הרחבת דו"ח קדמן על כלל תושבי מדינת ישראל.



תצהיר העוחר

אני הח"מ גינסברג אהרון מצהיר כי ההודעות העובדתיות הנכללות בעתירתי דלעיל, נכונים לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.

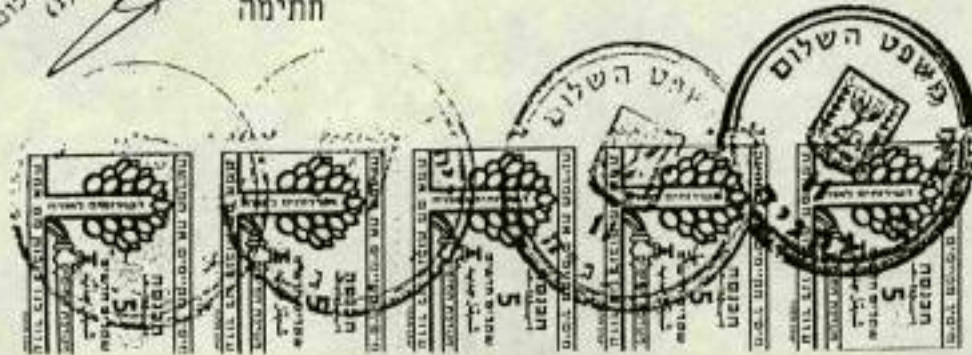
אני הח"מ אב זונבני 4524 בלשי ביארנ' ומנייה

מאשר בזאת כי ביום 67-95 הופיע בפני מר גינסברג אהרון ת.ז. 02916740 ולאחר שהזהרתיו כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימה

חותמת

בנישיון בוירוי מפפול ראי
בנו מטמט השלום
נתמיה (נ)



4308/95

רשימת נספחים

- א. דו"ח ועדת קדמן.
- ב. מכתב של העותר מיום 7.3.95 למשרדי הממשלה ומנהל מקרקעי ישראל בענין דו"ח ועדת קדמן.
- ג. חוזה משבצת בין מנהל מקרקעי ישראל לבין מושב רשפון.
- ד. תשובת מנהל מקרקעי ישראל מיום 16.3.95 בענין דו"ח ועדת קדמן.
- ה. תשובת לשכת שר החקלאות בענין דו"ח ועדת קדמן.
- ו. תשובת המעונין מחוז המרכז בענין דו"ח ועדת קדמן.
- ז. תשובת מרכז הועדה לשמירה על קרקע חקלאית.
- ח. החלטת הממשלה לאימוץ דו"ח ועדת קדמן.
- ט. אימוץ דו"ח ועדת קדמן ע"י מנהל מקרקעי ישראל.
- י. רשימה חלקית של עסקים במושב רשפון נכון לשנת '94.

נספח א'



משרד החקלאות

פעילות יצרנית נוספת במסק המשפחתי
הבסיס מרחביים פיזיים וארגוניים

דו"ח ועדה

מוגש למנכ"ל משרד החקלאות

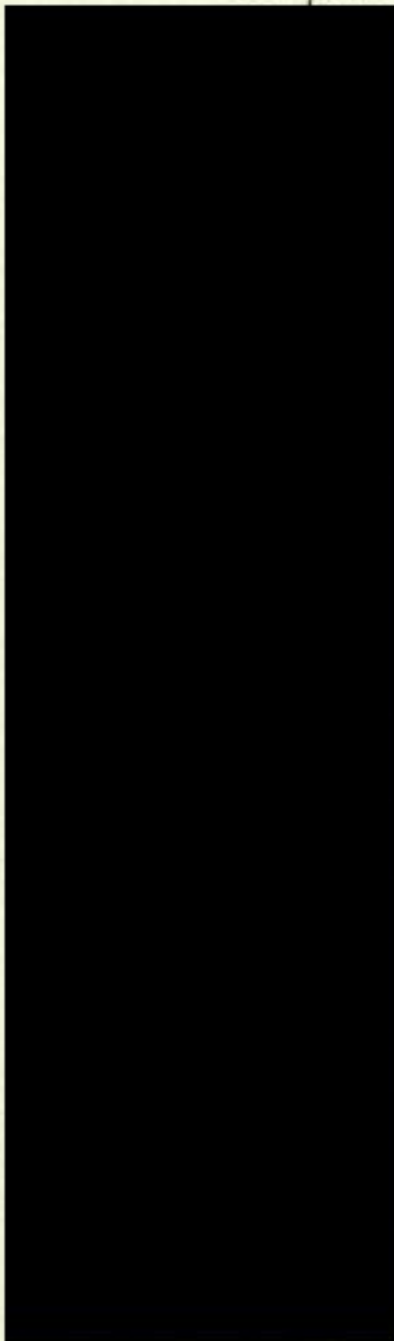
יוני - 1994

לכב'
מר יונתן בשיא
מנכ"ל משרד החקלאות

א.נ.נ.

חננו מתכבדים בזאת להגיש את דו"ח הסיכום של עבודת הועדה בהתאם לכתב
המינוי מיום 15/1/94.

בכבוד רב,



מרדכי כהן (קדמון) - מנחל הרשות לתכנון	-	יו"ר הועדה
דוד בריל	- מרכז הולק"ח	- משרד הפנים
ירחמיאל גולדין	- מנחל האגף לתכנון מפורט	- הרשות לתכנון
ברוך גלוברמן	- מנחל מחוז רעננה	- משרד החקלאות
עמוס דגני	- ראש מ.א. עמק חפר	
מוטי דלג'יו	- מזכ"ל האחד החקלאי	
אבנר ורן	- מרכז תעושה ותיירות	- תנועת המושבים
נת-שבע קופטש	- המשרד לאיכות הסביבה	- מחוז המרכז
תמי קן	- ממונה על חוק ההתיישבות	- משרד החקלאות
דבור קרישפין	- מנחל האגף החקלאי	- מ.מ.מ.י
נבי קריין	- סמנכ"ל המחלקה לפתוח והתיישבות	- הסוכה"י
דני קריצ'מן	- יו"ר מועצת פרי חדר	

1	תקציר החמלצות
	(1) כ ל ל י
1	(2) המלצות
1	2.1 כללי
2	2.2 תכנון מרחבי
3	2.3 הסדרים שונים
4	2.4 ארגון וביצוע
5	2.5 פיתוח יזמות
5	(3) סיכום
	פרק מבוא
7	(1) כ ל ל י
9	(2) הקף התופעה ואיפיוניה
11	(3) התבט החוקי
13	(4) סיכום ביניים
	פרק החמלצות
14	(1) כ ל ל י
15	(2) תכנון כולל
15	(3) מיקום בחלקה א'
15	3.1 כללי
16	3.2 מיקום מבנים ופעילויות בחלקה א'
19	3.3 כללים נוספים
21	(4) אזור מלאכה מרכזי
23	(5) פארק תעשייה אזורי
24	(6) הסדרים שונים
26	(7) ארגון וביצוע
27	(8) פיתוח יזמות
27	(9) חינוך, הסברה וחזרה

28	(10) נהלי עבודת מחוזות משרד החקלאות
28	10.1 בניה על חלקה א'
28	10.2 בניה בשטחים אחרים
29	10.3 נהלים
30	(11) נהלי עבודה של ועדת פרוגרמות לאזורי מלאכה
31	(12) הנחיות במחום איכות הסביבה
31	12.1 שימושים מותרים
31	12.2 איחוסן
31	12.3 מים ושפכים
32	12.4 איכות אויר
32	12.5 פסולת מוצקה
32	12.6 רעש
32	12.7 חניה ותנועה
33	12.8 שעות פעילות
33	12.9 שמושים בקרקע בשטח מנוח
33	12.10 רישוי

פרק תקציר ההמלצות

תקציר ההמלצות

(1) כללי

- 1.1 הוועדה מעריכה שסיימם למעלה מ-2000 עסקים לא-חקלאיים, שהוקמו על חלקות לא במושבים, בעיקר במרכז הארץ. רובם הוקמו במבני מסק קיימים ללא התחזוקה, ומיעוטם על בסיס של התר לשימוש חורג או שינוי יעוד, במבנים קיימים או חדשים.
 - 1.2 הרקע העיקרי לתופעה זאת הוא תירידה ברווחיות, וצמצום היכולת להתפרנס מיחידת משק חקלאית במושב, אשר הביאו לשנויים במבנה התעסוקה והפרנסה של חברי המושבים, רק כשליש מהם עוסק באופן מלא בחקלאות, כשליש באופן חלקי, ואילו ארבעים עברו לתעסוקה לא חקלאית, באופן מלא.
 - 1.3 חלקים מהמוקד המסדני, ומעסיקים עובדים מהמושב או מבחוץ, מוכים לשימוש חקלאי על ידי יזמים מחוץ למושבים אשר צריכים התאמה העדיפה במשק החקלאי לעידן, בנושאים שונים, מהן חלק מהמסדני והחשבון.
 - 1.4 פעילות יזמית ליצירת פרנסה חלופית במושב, היא תופעה שיש לברך עליה. על כן נעשתה מערכת המסדני לא מבוקר, בניגוד לחוק המכתיב חובות המסדני לצד התרונות הכלכליות שיש לה. המסדני ממנה את המסדני המסדני ומפעלים מיוחדים מאידך.
- התערבות המסדני של המסדני והמוסדות המוסדניים על המרחב הכפרי, הותם יכולת לתעל מעילות יזמית זאת לכיוון המסדני ולסגור את המסדני מאידך, אך גם למנוע מסדניים ומפעלים מיוחדים מאידך.
- הוועדה ממליצה על קוי מדיניות שבהם יש לנקוט, על כללי תכנון, וכן על צעדים ארגוניים שונים.
- צדעת הוועדה המסדני המסדני מוסדני, לא ניתן יהיה לחבוא למסדני המסדני, ולסייע לפיתוח כלכלה חלופית בצורה נאותה בכפר.

(2) המלצות

2.1 כללי

- יש חשיבות וצורך לעודד פיתוח יזמות כלכלית ועיסוקים חלופיים במושבים, ובלבד שישמרו הקריטריונים הבאים:
- שילוב בתכנון ארצי, אזורי ומקומי, שמירת אופיו הכפרי של המושב, מיזעור מפגעים מוסדניים, ניצול תשתיות קיימות, שמירה מירבית על קרקע חקלאית, וקיום החלטות הרוב המסדני.
- יש צורך בפעילות ומעורבות תכנונית וחוקית, מצד המוסדות השונים, שתלווה בהדרגה, מערכת ארגונית וסיוע תקציבי מתאים.

2.2 תכנון מרחבי

הועדה מציע ליצור מידרג מרחבי של פעילויות כלכליות שיאפשר חתמתחות בהתאם לאופי והקף העיסוק: בחלקה א', באזור מלאכה במושב ובפארק תעשייה אזורי.

לדעת הועדה, עיצוב ערכי אית הפעילות הכלכלית החילונית, באזור מלאכה מרכזי, שמוצע לחקים בכל מושב.

עם זאת, בתחשב במציאות שנוצרה ובדפוסי הפעילות החברתית-כלכלית חקיימת, מציעת הועדה לאפשר פעילות כלכלית לא חקלאית, גם בחלקות א', אם כי במגבלות מחמירות.

כן מציעה הועדה, לאפשר לחקים, בכל מועצה אזורית, פארק תעשייה אזורי.

תמצית הכללים המוצעים, לכל מרחב פעילות, מוצגים להלן:

2.2.1 חלקה א'

בנוסף לשימושים המותרים כיום בחלקה א', שהם בניה למגורים, מבני משק חקלאיים וחדרי ארוח כפרי, מוצע לאפשר מתן התר לשימוש חורג למטרות של פעילות כלכלית, לא חקלאית במבנים שהוקמו לשימוש חקלאי ושעומדים ללא שימוש, או למתן התר לשינוי יעוד, לצורך הקמת מבנה חדש לשימוש לא חקלאי. זאת בכפוף למגבלות הבאות:

(א) שטח הבנייה לכל הסוגים, המותר בחלקה א' יהיה עד 10% משטח המסומן לבניה, על פי תקנות תוכנית המתאר.

(ב) חשט המסומן כמותר לבנייה בחלקות א', לצורך חישוב שטחי הבנייה, לא יעלה על שלושה דונם, גם בחלקות ששטחן גדול יותר, מכאן ששטח הבנייה המותר ב-16 דונם יעלה על 1,200 מ"ר.

(ג) שטח הבנייה המותר, יכלול את מבני המגורים, מבני משק חקלאי, מבני קייט, ומבנים לייצור לא חקלאי, שהוקמו על חלקה א' לכל אורכה, וכן מבנים לייצור לא חקלאי, שהוקמו בחלקות ב' או שישוקמו בעתיד במרכז המלאכה.

למרות האמור לעיל, תותר בניה לשימושים חקלאיים לפי הוראות תוכנית המתאר, שטחי המבנים החקלאיים, הקיימים או המתוכננים, ילקחו בחשבון רק לצורך ההחלטה לאשר או לדחות הסבה, או הקמת מבנה לשימושים לא חקלאיים.

(ד) למרות ובנוסף לאמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל, לא תותר הקמת מבנה חדש לשימוש חקלאי, למטרה של שימוש לא-חקלאי, בשטח העולה על 500 מ"ר, וזאת תוך הקמת מבנה חדש למטרות לא חקלאיות, על שטח העולה על 500 מ"ר.

המלצות הועדה כוללות נתונים פיזיים של מידות המבנים, מרחקים ממבנים שכנים, מספר העובדים המותר, וכן הנחיות נוספות.

2.2.2 אזור מלאכה מרכזי

(א) הועדה ממליצה לאפשר לחקים בכל מוסד שירצה בכך אזור מלאכה מרכזי שיואפשר לקלוט עסקים שיצטרפו לחתמות או לעבור מחלקה א' וכן עסקים נוספים שיפותחו על ידי חברי המוסד.

(ב) שטח אזור המלאכה יהיה עד 50 דונם.

(ג) אופי המתחם והבנייה שתותר בו, יהיו תואמים לסביבה הכפרית.

(ד) בישובים סמוכים זה לזה, מוצע לחקים אזור מלאכה מרכזי אחד, משותף לכל הישובים.

(ה) הועדה ממליצה גם לרכז פעילויות אחרות בשטחים מרכזיים ומשולבים כגון פרויקטים חקלאיים או פרויקטים המשלבים חקלאות עם תיירות.

2.2.3 פארק תעשייה אזורי

(א) הועדה ממליצה כי במרחב תכנון של כל מועצה אזורית, או של מועצות אזוריות שכנות, יוקם פארק תעשייה אזורי.

(ב) תכנון הפארק יגזר מחוכניות ארציות ואזוריות.

(ג) שטח הפארק יהיה כ-200 - 300 דונם.

(ד) רצוי למקם בחחום הפארק גם את אזורי המלאכה המרכזיים המיועדים לישובים הסמוכים אליו.

2.3 חסדרים שונים

(א) בחלקה א' תותר הקמה והפעלה של מבנים ועסקים בבעלותו המלאכה של בעל החלקה.

במרכז המלאכה יותרו גם שותפויות, ובלבד ש-51% מהבעלות על המבנה ועל העסק יהיו בידי חבר האגודה או האגודה עצמה.

(ב) מבנים שאין שמושים במבנים שחלקה א' שאינם עומדים בכלל הדרישות התכנון והבניה שתקנות איכות הסביבה, יסגרו למתאם.

מבנים או שימושים שעומדים בתקנות איכות הסביבה, אך מנוגדים לחמלצות הועדה ולחוק התכנון והבניה, יקבלו היתר לשימוש אזורי לטובת שטח. במהלך התקופה, יאלצו לסגור את העסק, או לעבור לאזור מלאכה מרכזי, או יאלצו להתאים את המבנה או העסק לכללים הנדרשים.

מבנים או שימושים שעומדים בכל הכללים, יוכלו לקבל אתר לשימוש חורג, ללא מגבלות, ויאלצו עד תום תקופת החתר לחסיד תחליך של שינוי יעוד.

(ג) אזורי המלאכה המרכזיים בישובים יתוכננו כמיקשה אחת, ולא תשמר זכות לבעלי הנחלות לקבלת שטחים שווים לבנייה.

(ד) דמי הכירה יקבעו בהתאם להחלטות ממ"י, כמקובל באותו אזור.

הועדה ממליצה, כי לאגודות ולחברים שחכירת השטח נעשית עבורם בלבד, תנתן אפשרות לתשלום דמי הכירה שנתיים של 5%, או מחוון ל-49 שנה, כמקובל בממ"י, לפי בחירתם.

אולם במקרה לעודד מעבר לעסקים לאזור מלאכה מרכזי, מוצע לעסקים שיעברו בשלוש השנים הראשונות, או עסקים חדשים שיוקמו בתקופה זאת, באזור המלאכה המרכזי, ישלמו דמי הכירה בשעור של 25% מאלה שיקבעו לעסקים בחלקה א'.

הועדה ממליצה כי החל מ- 1/1/95 יגבו דמי הכירה מופחתים, כפי שמוצע על ידה.

הסתגנות מר ד. קרישפין מציע מריסת תשלומים לתקופה של עד 10 שנים, במקום דמי הכירה מופחתים, לעסקים שיעברו מחלקה א' לאזור מלאכה מרכזי.

(ה) כל אגודת תוכנית המגורים לעצמה כללים המורים יותר מאשר הכללים שנקבעו בהחלטות הועדה. כללית הלופת של הצאת תוכניות המגורים לתקופת המגורים שיקבעו ע"י האגודה. ע"י התקנות המפורטות בהחלטות תוכניות המגורים הישנים, ע"י הועדות המקומיות והמחוזיות.

2.4 ארגון וביצוע

(א) תוקם מינהלה מיוחדת בהשתתפות המשרדים הנוגעים בדבר: ממ"י, פנים, חקלאות, תמ"ס, שיכון, המשרד לאיכות הסביבה, המועצות האזוריות והועדה הבין-מושבית, אשר תרכז ותתאם את הפעילות הנדרשת להסדרת נושא הפנויים, הקמת אזורי מלאכה וכד'.

זרוע הביצוע של המינהלה בשטח יהיו המועצות האזוריות ואגודות הפיתוח שלהן.

(ב) המועצות האזוריות והועדות המקומיות, יכינו תוכניות למיקום אזורי מלאכה בישובים, פארק תעשייה אזורי, ותוכניות לטיפול: מתן התרים או פינוי לעסקים קיימים.

(ג) ברשות לתכנון תוקם ועדת פרוגרמות לאזורי מלאכה ותעשייה, בהשתתפות נציגי משרדים נוספים, שתדון ותמליך על ביצוע התוכניות שיוכנו על ידי המועצות האזוריות.

(ד) הועדה סבורה כי ללא תקציב ממסלתי לא ניתן יהיה להקים את אזורי המלאכה, במרבית המושבים. מוצע לבחון את האפשרות, לרכז תקציב משותף של המשרדים הנוגעים בדבר, לנושא זה.

(ה) אזורי המלאכה יפותחו באמצעות חברות הפיתוח של המועצות האזוריות, או האגודות עצמן. הגורם המפתח גם ידאג לתחזוקה, להשכרת המבנים ולתפעול האזור.

2.5 פיתוח יזמות

(א) הועדה ממליצה להגביר את הפעילות המוסדית, כדי לסייע לפיתוח יזמות לא חקלאית, לסוגיה, במושבים.

(ב) מוצע, כי תערך פעילות הסברה והדרכה במושבים, על ידי המועצות האזוריות, לגבי כללי הפעולה הנאותים, ושמירת החוק, כולל הפצה של המלצות הועדה לכל המעוניין.

2.6 נחלי עבודת משרד החקלאות

נחלי הוראת שעה, שהוצאו ע"י מנכ"ל המשרד, הותאמו לדו"ח הועדה.
ראה פרוט בסעיף 10 לדו"ח.

2.7 נחלי עבודת ועדת פרוגרמות ברשות לתכנון

מוצע לחקים ברשות לתכנון ועדה מיוחדת לנושא זה, בשיתוף עם משרדים נוספים. ראה פרוט בסעיף 11 לדו"ח.

2.8 הנחיות בתחום איכות הסביבה

הועדה ממליצה על הנחיות שמטרתן במיוחד, בנושא זה, בעיקר בכל האמור לגבי שימושים שיתרו בחלקה א'.
פרוט ראה בסעיף 12 לדו"ח.

(3) סיכום

(א) מוצע שהדו"ח, לאור שיאומץ על ידי המשרד, יופץ לכל הגופים התכנוניים והמוסדיים הנוגעים בדבר, להתייחסות ולהערות.

מאחר שועדת הפנים של הכנסת דנה בנושא זה, מוצע להעביר את הדו"ח לידיעתם של חברי הועדה.

מוצע להעביר את הדו"ח גם למשרד מבקר המדינה וליועץ המשפטי לממשלה, שעוסקים בנושא זה.

(ב) מוצע לקיים דיון בכנסת של מנהלי משרדי החקלאות, ממ"ז, ~~המועצות האזוריות, במטרה לאמץ את המלצות הדו"ח, ולהקים את~~ הוועדה ~~המיוחדת לנושא זה, במטרה לאמץ את המלצות הדו"ח, ולהקים את~~ המינהלה המוצעת לטיפול בנושא.

(ג) הועדה עשתה נסיון לחקוף את הנושא על כל הכסיו, כדי לזוּבא לפתרון כוללני ולקוי מדיניות ברורים ומתואמים בין המוסדות השונים.

לפיכך, יש צורך לחקפיד על כך שהמלצות הועדה ייושמו במלואן, על כל מרכיביהן השונים.

הועדה גם ממליצה, שבתום שנה ממועד אישור המלצותיה והקמת המינהלה, תשוב הועדה לבחון את המלצותיה, לנוכח הנסיון שיצטבר.

המלצות הועדה ניתנות ליישום על בסיס החקיקה הקיימת. אולם המשרדים השונים יאלצו להתאים ולעדכן החלטות ונהלים קודמים, בהתאם להמלצות שיאומצו.

(ד) לבסוף, המלצות הועדה המפורטות בפרקי הדו"ח, כוללות פרטים רבים שלא נכללו בתקציר זה. הנוסח הקובע הוא הדו"ח המפורט, ומוסלף לכן לקוראו במלואו.

פרק מבואות

פעילות יצרנית נוספת במשק המשפחתי הבסיס מרחביים פיזיים וארגוניים

(1) כללי

דו"ח הסיכום של הועדה נערך בהתאם לכתב המינוי שהוצא ע"י מנכ"ל
משרד החקלאות ביום 15.1.94.

במסגרת עבודתה התייחסה הועדה לנתונים שהומצאו לה ממקורות משרד
הפנים ומס"י, לסקר מיוחד שהוכן במרכז ללימודי הפיתוח, ביוזמת
הרשות לתכנון ובחזמת המחלקה להתיישבות (1993), ולדו"ח שהוכן על
ידי תנועת האיחוד החקלאי. הועדה נפגשה עם ראשי מועצות אזוריות
ועם נציגי ישובים בהם רווחת התופעה, ערכה סיורים בחלק מן
הישובים, והתייחסה לנתונים וחצעות שהומצאו על ידס בכתב.

הועדה התייחסה גם לדו"ח "ועדת שייש", שעסקה בשעתו בנושא ואשר
המלצותיה לא יושמו, לתחקירים שהתפרסמו בעתונות וכן לפסקי דין
שניתנו בבתי המשפט בסוגיה זאת.

מאז החלה הועדה בעבודתה הגיעו אליה פניות של תושבים ממושבנים
שונים, בעיקר באזור המרכז, המתריעות על הקף התופעה ועל חוסרתה,
על אדישותם של המוסדות האמורים לטפל בה, ועל בעיות חברתיות
וסכסוכים הנוצרים בישובים כתוצאה מחוסר יכולת להגיע להסדר
ולחסכמה פנימית. מאידך, פנו לועדה תושבים בעלי עסקים, והגישו
חצעות שונות למטרון הבעיה, מנקודת מבט.

התופעה של הקמת מבנים לשימושים עסקיים ויצרניים לא חקלאיים, על
חלקות א' במושבנים, התפתחה ותפסה תאוצה מאז אמצע שנות ה-80 ועד
היום, על רקע המשבר המתמשך בענף החקלאות ומצוקת החובות שעד היום
לא הגיעו לכלל הסדר ופתרון מלא.

הירידה ברוחיות וצמצום היכולת להתפרנס מיחידה משק מושבנית, וזניעו
חקלאים רבים לצאת מענף החקלאות ולחפש פרנסו חליפית באופן מלא
או חלקי. יוזמה זאת, למציאת פרנסה חליפית, הביאה להקמת עסקים לא
חקלאיים על חלקה א', ליד ביתו של המתיישב.

לפי נתוני הרשות לתכנון במשרד החקלאות רק שליש מבעלי המשקים
במושבנים מועסקים בחקלאות באופן מלא, כשליש עוסקים בה באופן חלקי
והשאר עוסקים בתעסוקות חלופיות.

תופעה זאת של ירידת מספר העוסקים בחקלאות בכפר, איננה יחודית
לישראל, והיא נפוצה במדינות המתועשות בהקף דומה. גם במדינות אלה
נדרשים לשאלה כיצד לספק פרנסות חלופיות למרחב הכפרי, ואיזו
מדיניות ומעורבות צריכה לנקוט הממשלה.

באזור המרכז הפכו מושבים רבים למוקדי משיכה לאוכלוסייה עירונית אשר ביקשה למצוא איכות חיים בכפר.

אוכלוסייה חדשה זאת, אשר הגיעה לכפר עם מקצועות לא חקלאיים מלכתחילה ועם פחות מחויבות לעבודת האדמה, תרמה גם היא לעידוד פיתוח יזמות אחרת במרחב הכפרי.

מבנים חקלאיים מסוגים שונים שימשו בעבר לצרכי המשק החקלאי, ושטחים בלתי מעובדים בחלקה א', שימשו מוקד משיכה ליזמים מבפנים ומחוץ למושב, שחיפשו לעשות בהם שימוש מועיל.

פיתוח יזמות חלופית בכפר, בנושאי מלאכה, שרותים ותיירות, היא תופעה שיש לברך עליה. זאת בתנאי, שהיא נעשית בכפוף לחוק, על פי כללים מתאימים, שתורמים להגדלת רווחת הפרט - היזם מחד, אך מצמצמים למיזער את ההשפעות החיצוניות השליליות (Externalities), הנובעות מפיתוח יזמי ע"י פרטים, שיש בו כדי לפגוע באיכות וטעינותו ובחיי הכלל, מאידך גיסא.

הפיתוח היזמי נעשה עד כה במרבית המושבים ובמרבית המקרים בצורה ספונטנית, ללא תכנון וללא פיקוח נאות, ובמקרים רבים תוך עבירה על החוקים הנוגעים בדבר. לעיתים נוצרו, כתוצאה מפיתוח זה, מפגעים חסורים עד כדי סיכון בריאות הציבור, כמו למשל, איסון חומרים רעילים סמוך למקום המגורים. גם מפגעים אחרים כגון רעשים, אבק, ריחות, עומס תחבורתי, שימוש לא נאות במבנים, עומס על תשתיות, חוסר טיפול בסילוק שפכים ומפגעים חוותיים, נמצאו במקרים רבים.

הועדה אינה יכולה שלא לציין את האזלת ידם ואת אדישותם של המוסדות השונים ביחס לתופעה זו ועד כמה שנים ומנועות החתימה, אשר יזמו המקומיים והממשלתיים, בדבר העדיפו בדרך כלל שללא עניין והתעלמות. למרות דוחות והתראות של יחידות הפיקוח השונות, רק במקרים ספורים הוגשו תביעות לערכאות. התעלמות המוסדות מהתופעה עודדה יזמים נוספים להצטרף ולהרחיב את מימדיה, באופן לא תקין ובניגוד לחוק. פעולה יזומה מצד המוסדות, הן כהבט החוקי והן כהבט התכנוני והביצועי, היתה מסייעת לצמצם את הנזק, ולהפנות את היזמים לאפיקים חיוביים.

בהמלצות הועדה יש התייחסות למכלול של פתרונות מהבטים שונים: חוק, טכנולוגיה, תכנון, כלכלה, איכות הסביבה, ארגון, חברה והדרכה.

הפתרון המוצע ע"י הועדה נועד לאפשר פיתוח יזמות כלכלית חליפית, לא-חקלאית, בכפר, אך גם למנוע נזקים סביבתיים ואחרים שעשויים לנבוע מכך. קביעת כללים ברורים לשימור אופיו הכפרי של המושב ואיכות החיים של תושביו מחד, ונקיטת יוזמה תכנונית וסיוע מוסדי שיאפשרו לעודד פיתוח יזמות עסקית חליפית במרחב הכפרי מאידך, הם הפתרון הנאות לדעת הועדה.

הועדה סבורה שיהיה קשה לבצע את המלצותיה, אם לא ימצא המבנה הארגוני המתאים שיקח על עצמו את ביצוע ההסדר, תוך מציאת מתוונות מתאימים ונקיטת יד תקיפה. מוצע, לכן, להקים מנהלה שבה יחברו יחדיו ממ"י, משרד הפנים, משרד החקלאות, משרד התמ"ס, המנהל לבניה כפרית - משרד הבינוי והשיכון, המשרד לאיכות הסביבה והמועצות האזוריות, ושעליה יוטל ליישם את המלצות הועדה, בנוסף, יש לחזק את המועצות האזוריות, בכח אדם מתאים ותקציבים, על מנת שתהוונה את הזרוע הביצועית, ליישום החלטות המינהלה בשטח.

בשל המצב הנוכחי הכלכלי - חברתי, הבלתי יציב, במרבית המושבים, ברור, שללא שיתוף פעולה בין המוסדות והמשרדים השונים, במסגרת מינהלה כזאת ובחינת אפשרויות לחקצאת תקציבים מתאימים, יהיה קשה להגיע לתכנית מוסכמת שתאפשר, ליישם את המלצות ולאכוף אותן בשטח.

הועדה ממליצה כי המינהלה תקיים מעקב מסודר על הפעילות בשטח, וכי בעוד כשנה תתכנס הועדה לדון מחדש בהמלצותיה, לנוכח המסקנות הנובעות מיישומן בשטח.

הועדה ממליצה, למנכ"ל משרד החקלאות, להעביר את הדו"ח למשרדים הנוגעים בדבר, ולגופי התכנון השונים, וכן לזמנם לדיון משותף, כדי לסכם על דרכי יישום המלצות הועדה.

(2) הקף התופעה ואיפיוניה

גורמים מוסדיים שונים כמו ממ"י ומשרד הפנים, ערכו סקרים חלקיים שסטרם לאמוד את חקף התופעה ואת איפיוניה. ביוזמת הרשות לתכנון ובמימון המחלקה להתישבות, נערך דו"ח מחקר יסודי ומקיף יותר, ע"י המרכז ללימודי הפיתוח ב-1993, ודו"ח נוסף יושלם בימים אלה. (עסקים לא חקלאיים במושבים, ניל שרמן וחובריו 1994, 1993).

לפי נתוני הדו"ח, קיים מגוון רב של מפעלים ועסקים בתחומים שונים. נציגי ממ"י העריכו בשעתו, במסגרת דיוני "ועדת שיש", כי קיימים כ-3,000 עסקים לא חקלאיים במושבים.

אולם, לפי הסקר של המרכז ללימודי הפיתוח, נמצאו 1,082 עסקים שונים ב-209 מושבים שנטעו. הועדו מעריכו, לפיכך, שקיימים למעלה מ-2000 עסקים כאלה במושבים בכל הארץ, מרביתם במרכז.

מרבית העסקים הוקמו בחלקה א' ליד בית החקלאי. ורק מיעוטם בחלקות ב' או במרכז הישוב.

מתוך 1082 העסקים הלא חקלאיים שנפקדו בסקר, נמצא כי ל-297 עסקים (27.4%) יש זיקה לחקלאות, 207 עסקים (19%) משמשים כמבנים לאחסנה ואילו 578 מבנים (53.6%) משמשים לעסקים שונים אחרים.

בסקר מדגמי מפורט שנערך במסגרת המחקר הנדון ב-100 עסקים נמצא שהתפלגות שטחי המבנים היא כדלקמן:

0	-	20	מ"ר	26%
20	-	80	מ"ר	26%
84	-	190	מ"ר	20%
200	-	1700	מ"ר	29%
				100%
				סה"כ

ידוע גם על מקרים בהם חוקמו מבנים לאחסנה על שטחים גדולים יותר, ובמקרים ספורים אף עד כ- 5,000 מ"ר.

באותו סקר מדגמי נמצא שמספר העובדים לעסק הוא כדלקמן:

0	עובדים*	-	33%	
1	עובדים	-	21%	
2 - 3	עובדים	-	24%	
4 - 40	עובדים	-	23%	
				100%
				ס"ה

חלק מהמבנים הם מבני מסק חקלאי ישנים ששופצו והותאמו ליעודם החדש, וחלקם מבנים חדשים, שהוקמו במיוחד לצורך עיסוק לא חקלאי. יש, כמובן, להבחין בין מבנים שהוקמו בתור כמבנים חקלאיים, להם ניתן התר לשימוש חורג לעסק מסויים, לבין מבנים שהוקמו ללא התר, ונעשה בהם שימוש שעומד בסתירה לשימוש המותר על קרקע חקלאית.

בתחום האחסנה, בעיקר, חוקמו מבנים חדשים גם במימון של יזמים מחוץ לישוב, על בסיס חוזה של חכירת משנה.

הקף התופעה שונה מישוב לישוב. יש ישובים שבחם אין כנמצא מבנים לשימושים לא-חקלאיים, ולעומתם אחרים שבחם למעלה משני שלישים מבעלי הנחלות מחזיקים במבנה כזה או אחר לשימוש לא-חקלאי.

הסקר בחן גם את נכונות בעלי העסקים לעבור, מסקומם הנוכחי בחלקה א', לאזור מלאכה בקרבת הישוב או לאזור תעשייה סמוך.

גורמים העיקריים שצויינו, על ידי בעלי העסקים, כמסייעים על החלטה להפעיל את העסק בתוך המושב ובסמוך לבית, היו לפי הדרוג הבא: קרוב לבית, שימוש במבנים קיימים, סכינה יפה-שקטה, קרקע זולה, קרוב ללקוחות ומיסים נמוכים.

82% מהנשאלים העדיפו להשאר ליד הבית ולא לעבור לאזור מלאכה בתוך המושב, ולעומתם רק 63% העדיפו להשאר ולא לעבור לאזור תעשייה אזורי.

* לרוב מחסנים ששייכים לבעלי עסקים מחוץ למושב.

(3) ההגב החוקי

המוסדות המפקדים על חוקים ותקנות שלהם קשר לתופעה הם: משרד הפנים, מנהל מקרקעי ישראל, משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה, משרד החקלאות, הסוכנות היהודית, המועצות האזוריות וועדי האגודות.

(א) משרד הפנים - אחראי לאשר שינוי יעוד במסגרת תוכניות המתאר המקומיות, על פי חוק התכנון והבניה, באמצעות הוועדות המקומיות והמחוזיות לתכנון ובניה. המשרד אחראי על ואכיפת החוק

חלק מהמבנים חוקמו ללא הותר המתחייב על פי חוק התכנון והבניה. למעטים מהם, שהוקמו כמבנים חקלאיים-בתר, ניתן בדיעבד חתר לשימוש חורג, אותו ניתן לקבל לגבי שימוש במבנה קיים שעומד בתנאי חוק התכנון והבניה.

(ב) מנהל מקרקעי ישראל - אחראי לשימוש החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנושא השימושים המותרים בנחלה חקלאית לפי חוזה החכירה שבין המנהל והחזקת הנחלה. המנהל אחראי גם על פיקוח ואכיפת ביצוע החלטותיו.

בחלק מן המקרים מבנים חדשים הוקמו בניגוד לחוזה החכירה, או נעשה שימוש שונה במבנים קיימים שנועדו במקור לשימוש חקלאי. זאת, בניגוד לשימושים המותרים בנחלה חקלאית, על פי חוזה החכירה.

לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מ-3/8/89, ניתן היה לעשות שימוש לא חקלאי בחלקות א', בתנאים מסוימים, כמו אישור ועדה לבנין ערים, הסכמת אגודת הישוב, וכאשר העסק הוא בבעלותו של בעל הנחלה בלבד. ממ"י נמנע מגביית דמי חכירה, באותם המקרים שלא עמדו בהחלטה הזאת, ולא נקט במרבית המקרים באמצעים משפטיים נגד החוזרים על פניהם.

לאחרונה קיבלה מועצת מקרקעי ישראל, החלטה חדשה מיוחדת, המורה למנהל לנקוט בצעדים משפטיים נגד החוזרים שלא עמדו בתנאים שהם צריכים לעמוד בהתאם.

(ג) המשרד לאיכות הסביבה - מפקד על דיני איכות הסביבה. חלק מהעסקים שהוקמו יוצרים מפגעים סביבתיים, רק במקרים קיצוניים נקטו פעולות נגד המפרים החוק והוצאו צווים סגירה.

(ד) משרד הבריאות - אחראי לחוקים הנוגעים לבריאות הציבור. ככל הידוע לוועדה, צווי סגירה הוצאו במקרים מעטים בלבד.

(ה) משרד החקלאות - המשרד ממליץ בפני ממ"י על מסירה של קרקע חקלאית למטרות תישיבות, ובדרך כלל בפני הוועדות המחוזיות לתכנון על שינוי יעוד ועל שימוש במבנים למטרות חקלאיות שונות. בהתאם לכך, חייבת כל תוכנית לוקמת מבנה חקלאי חדש, לקבל את המלצת המשרד. הוועדה עשויים בהם לתנה המלצת המשרד כחלק מפרוטוקול היעוד והחקלאות. המבנים למטרות אלו אינן יוצאות בזה גם בשונה מהמטרות שאושרו בוועדות התכנון והבניה.

חוקי החקלאות המתיחסים למותר ולאסור, בכללי העיבוד של קרקע חקלאית, אינם כוללים התייחסות לתופעה זאת. לכן אין בידי המשרד סמכויות של אכיפה בנדון, וכן אין בידי כלים למעקב אחר יישומן בשטח של תוכניות, שהומלצו לביצוע על ידו.

מן הראוי שכל תכנית כזאת, תהיה חייבת בהמלצת המשרד.

לאחרונה הוציא מנכ"ל משרד החקלאות הוראת שעה שמטרתה למנוע השנותן של תופעות כאלה. פרטי ההוראה, בהתאמה להמלצות הועדה, מפורטים לעיל. משרד החקלאות היה גם היוזם להקמת הועדה.

(ו) מועצות אזוריות - שלהן סמכות כועדה מקומית לתכנון ובנייה. ראיות להמליץ בפני הועדה המחוזית על מתן החר לשמוש חורג או על שנוי יעוד בתוכנית המתאר, על פי תנאי המשרדים לאיכות הסביבה או חבריאות. המועצות האזוריות גם גובות ארנונה ומנפיקות רשיון עסק, תמורת תשלום. גבית הארנונה מותרת על פי החוק, גם אם העסק פועל שלא כדין ולא ניתן רשיון לפתיחתו, ומועצות רבות אכן נוהגות כך, גם במקרים שלא ניתן על ידן רשיון עסק.

הועדות המקומיות יכולות לגבות גם הטל השבחה, במקרה של שינוי יעוד. הן נמנעות מכך, בכל הנוגע לעסקים אלו לפחות, כל עוד אין בקשה לשינוי יעוד או לשמוש חורג, ולא ניתן החר המתאים. ~~המועצות המקומיות מחזיקות בידן סמכות מנהלית, אם העסק פועל שלא כחוק, ואולם סמכות זו אינה מופעלת. הסיבה לכך היא שתוקף הצו 30 יום בלבד, ולא ניתן לחדשו. גם בתי המשפט מעדיפים כתב אישום על צו סגירה מינהלי.~~

(ז) חסוכנות תיחודית - החסודרות תציונית, כחוכרות ראשית של הקרקע, עבור הישובים שבטיפולה, הכשירה בחלק מהישובים, בעיקר בגליל, שטחים עבור אזורי מלאכה צמודים, או פארקי תעשייה אזוריים, וסייעה לעידוד יזמות חליפית. עם זאת אין היא מקיימת, ככל הנראה, מנהג בעלים, במקרים שבהם בוצעו חריגות כנ"ל, בישובים שבטיפולה.

(ח) ועדי האגודות השתופפות - מרבית הועדים נמנעים בדרך כלל, בשל מעמדם וסמכותם המוגבלת, מביצוע שימושים חורגים והקמת עסקים שלא כחוק. אלא אם כן המועדה היא קשה, רבים הועדים שלא ניצלו את סמכותם ליצוג חולם של טובת כלל הציבור ולא פעלו כמתחייב מכך. מרבית ההתראות והפניות לרשויות ולמשרדים באו מגורמים פרטיים בתוך המושבים, אשר ראו עצמם נפגעים כתוצאה מפעולה כזאת, או אחרת, שנעשית בשכנות להם.

(ט) תכניות התשתיות - נמנעות בדרך כלל מקביעת קריטריונים מנחים לתייחוס תשתיות במתחמים שנקבעו בתוכניות. יש להניח שהתערבות מנחה ומכוונת מצידן, אם היתה ניתנת בזמן, היתה יכולה למתן את התופעה.

הועדה שבראשה עמדו האדריכלים והחוקרים השונים וחוסר תאום בין המשרדים הממשלתיים והאזוריים והאגודות השיתופיות גרם בעקבותיהן לביצוע התופעה גם אם חלק מהמועצות האזוריות פעל באמצעות תביעות משפטיות נגד התופעה, לא היה כדי לעצור את התופעה שהלכה והתפשטה.

פעולה מוסדית יזומה למציאת פתרונות תכנוניים וישומיים לעידוד יזמות לפרנסה חלופית בדרכים נכונות, במושבים, לצד נקיטת אמצעים מתאימים ותקיפים נגד מפירי החוק, היתה מאפשרת פיתוח כלכלי נוסף, תוך צמצום ומניעת מפגעים סביבתיים וחברתיים מיותרים.

חוסר הטיפול בנושא מצד המוסדות והעובדה שהחוכרים אינם משלמים דמי חכירה והטל השכר, היקנו למקומי המבנים והעסקים בחלקה א' יתרונות כלכליים מובהקים, על פני שימוש במבנים זולים, בעיקר לאחסנה, בישובים עירוניים סמוכים.

לפי נתונים שנמטרו לועדה, ושולמו עבור מ"ר ריצפה לאוטון, במעט עירוני תעשיתי באזור ומרכז, מגיע לכ- \$ 10 לחודש, ואילו במושב סמוך לכ- \$ 4 לחודש בלבד. ברור כי הפרש דמי השכרה נובע בחלקו הארי מתנאי תשלום שונים של דמי חכירה, ומחווה תמריץ ליזמים מבחוץ, לחתום עם בעלי הנחלות, על חוזה הקמה או שכירות, בלתי חוקיים, של מבנים לאחסנה וליזמות שונות אחרות, על חלקות א' במושבים. ללא ספק, גרמו היתרונות הכלכליים היחסיים, להגדלת השטח הבנוי למטרות כלכליות לא הקלאיות במושבים, וסיפקו הכנסה נאה לבעלי החלקות, ברור שלנוכח מצבם הכלכלי של החקלאים, היה בכך פיתוי כספי מדי, שקשה לעמוד בפניו.

לועדה גם נמסר על מקרים בהם ניצלו מקימי המחסנים, שהם יזמים מחוץ למושב, את תמימותם של בעלי הנחלות, והחתימו אותם על חוזה השכרה שלא הוכיחו את עצמם בעת צרה. במקרים בהם התברר בדיעבד לבעל הנחלה שהוא עצמו נפגע, באופנים שונים, מפעולות העסק שהתיר להקים על נחלתו, לא היה בכוחו להפטר מבעל העסק, בשל תנאי החוזה שעליו וואס.

(4) סיכום ביניים

תפקיד המינהלה הבין משרדית, אשר על הקטנה ממולך בדו"ח זה, היא לודא כי אכיפת החוק, בהתאמה להמלצות הועדה, תבוצע במלואה, תיאום בינמשרדי לצורך אכיפת החוק הוא תנאי בסיסי והכרחי ליישום המלצות הועדה.

התעלמות מעובדות שכבר נוצרו ומקו המנחה שנגזר מהן לגבי העתיד, עשו לנצור מצבאות חסרות אפקטיביות לתת לשונו בחלק מהמושבים, שלח השפעות הרסניות על דמותם של מרכז הארץ בעתיד.

זאת גם ההצדקה, לדעת הועדה, לצורך לחת סיוע ומיסון מוסדי מתאים, כמתרון ארוך טווח.

ולבסוף, אי אפשר שלא לציין, שלמרות התמורות שחלו במשק המשפחתי בשנים האחרונות, קיים עדיין ביקוש רב למגורים במושבים, בעיקר במרכז הארץ, מסיבות של "איכות חיים".

שמירת איכות החיים היא בראש ובראשונה ענינם של אלה הגרים במושבים, וללא שיתוף פעולה מצידם, והקפדה על החוק והסדר, יקשה על המינהלה לבצע את עבודתה כנדרש.

פרק ההמלצות

(1) כללי

הועדה סבורה כי יש חשיבות וצורך לעידוד ופיתוח יזמות כלכלית ועסקית משלימה ונוספת במושבנים, במקביל לחובה להמשיך ולעבד בהתמדה את הנחלה, וכי יש ליצור תנאים מרחביים ופיזיים מתאימים, בתחום התשתית והבינוי, שיאפשרו ל שם את היוזמות שיתפתחו במרחב הכפרי.

פעולה זאת חייבת להעשות בצורה מתוכננת על סנת שישרו הקריטריונים הבאים:

(א) שילוב בתכנון ארצי, אזורי ומקומי, בנך כך, יש לקצו בחשבון את השנויים העוברים כיום על אזור המרכז, את הביקוש הגואה לקרקעות לבניה, ואת תוכנית המתאר הארצית לאזורי תעשיה.

(ב) שמירת אופיו הכפרי של המושב, ומתן אפשרות לחקלאים שבתוכו להמשיך בפועל.

(ג) צימצום ומיזעור מפגעים סביבתיים וזוהתיים.

(ד) שמוש מושכל בתשתיות קיימות.

(ה) שמירה מירבית על קרקע חקלאית.

במרכז הארץ, בעיקר, הצורך של קרקע אקלים ומים, הינו אופטימלי לענפי החקלאות, השטחים החקלאיים הינם גם ערובה יחידה לשמירה על נוף ירוק, במרכז הארץ, מול לחצי העיור.

(ו) קיום הזלטות האסיפה, ושמירת האיזון והזרתי בנך המושב, תוך התיחסות להתפתחויות סוציו-כלכליות עתידיות כמו קליטת בנים, הרחבה למגורים, ופתוח חירות.

(ז) יצירת כלים לחדרחה, חונכות וסיוע פיננסי ליזמים בואיטנות.

(ח) התכנון חייב לקחת בחשבון הבטים כלכליים - טכנולוגיים ולהתיחס למרקם הארגוני-חברתי של המושב ושל המועצות האזוריות.

בהמלצותיה מתיחסת הועדה ומציעה פתרונות הן למצב עתידי רצוי והן לעובדות שכבר נוצרו בשטח.

(2) תכנון כולל

מיקום הפעילות הכלכלית הלא חקלאית במושב יכול להעשות לדעת הועדה בשלוש רמות: בנחלה, במסגרת מרכז מלאכה במושב, ובמסגרת מרכז תעשייה אזורי. אפשרויות אלה יוצרות מעין מבנה הירארכי, המתחם לסוגי פעילויות של יזמות כלכלית, השונות זו מזו באופיין ובגודלן.

לדעת הועדה, עדיף היה לרכז את הפעילויות הלא חקלאיות, הועדויות, באזור מלאכה מרכזי במושב, או תחנות זמניות במרכז תעשייה אזורי. יסודות כלכליים בנחלה, כמו פעילות מסוימת ומלאכה יקוות שצורכות שטחים ועוד, מוצע לאפשר פעילות על חלקה א'.

עם זאת, בהתחשב במציאות הקיימת, ממליצה הועדה לאפשר הקמת מבנים ושימושים לא חקלאיים בשטח הנחלה, ובלבד שיעמדו בקריטריונים מחסינים, כפי שמנוסחים להלן.

נראה לוועדה כי גיוס סימון וסיוע מוסדי להקמת אזורי מלאכה מרכזיים במושבים, הוא תנאי להקמתם, ויסייע לעודד מעבר של עיסוקים לא חקלאיים מחלקה א' אל אזור המלאכה.

הועדה ממליצה לאגודות המושביות, שטרם נוצרו בהן עובדות, להאיץ וליזום הקמת מרכזי מלאכה ולאפשר לחבריהן לחקיס עסקים לא חקלאיים רק בתוכם.

(3) מיקום בחלקה א'

3.1 כללי

יש יתרונות רבים להקמת עסק כלכלי בסמיכות למקום המגורים, במיוחד כאשר מדובר ביוזמה חדשה בתחילת דרכה. גם לניצול מבני משק ישנים ותשתיות שאין להם שימוש אחר, יש יתרון כלכלי. שוב, במיוחד כאשר מדובר ביוזמה חדשה שאין וואוח לגבי סיכוייה לזוּמַתח ולשרוד בעתיד. הקירוב לבית מאפשר גם ניצול יעיל יותר של מימד הזמן ושילוב בין עבודה בחקלאות לבין עיסוק חדש אחר.

לעומת זאת, מיקום וקרבה מידית של פעילות יצרנית או עסקית למגורי החקלאי ולבתי שכניו, הינה הרגישה והבעייתית ביותר מכל האפשרויות שנמנו לעיל, מאחר והיא עלולה ליצור בעיות בתחומים שונים. בתוך כך ניתן למנות את העומסים הבאים: איכות הסביבה: רעש, ריחות ואבק, חזות הכפר; מבנים שאינם מתאימים בגודלם וצורתם לסביבה, ועומס על תשתיות: דרכים, מים, ביוב, חשמל ותקשורת אשר לא תוכננו במקור לעמוד בעומסים נוספים אלה. לעיתים גם מסכנים היוזמים את עצמם ואת סביבתם, באין פתרון מתאים לסילוק שפכים, או כשהם עושים שימוש לא תקני במערכת החשמל. סכונים נוספים קיימים כאשר המבנים אינם עומדים בתקנים של כיבוי אש, או כאשר מדובר באחסון או בשימוש בחומרים רעילים.

מפני נוסף קיים מרחם התחברות כמו עומס תחבורתי על כבישים לניספודים הנזבע מכוניות ויצואן של רכב כבד להוצאת והכנסת סחורות במסגרת מסלולים אף חוסמו הניזונים לרכב וציוד כבד בתוך הכפר על חקת א'.

יש לציין שעבור עסק שמצליח לשרוד ולהתמזג עם הזמן, אין המקום בחלקה ליד חבית מספיק, והוא זקוק בשלב זה או אחר, לשרותי תעשייה שונים, ולמבנה יעודי מתאים וגדול יותר. יוצא איפה שמעבר לאזור תעשייה גדול, שיאפשר לבעל העסק גם להרחיב את פעילותו וגם לקבל שרותים שונים שלהם הוא זקוק, נעשה לצורך חיוני, העובדה שלא נמצאו פתרונות זמינים, כגון אזורי מלאכה במושב או באזור, תרמה להרחבת ולהגדלה של מבנים ועסקים על חלקה א' והביאה בחלק מהמקרים להגדלת המסרדים.

3.2 מיקום מבנים ופעילויות בחלקה א'

הועדה סבורה, כי החסדר המרחבי המיטבי למיקום הפעילויות הלא-חקלאיות במושב, הוא ריכוזן במרכז מלאכה אחד. הועדה גם ממליצה לאגודות לבחון הלופה זאת ולאמצה.

יחד עם זאת, בהתחשב במציאות הקיימת, במבנה ובמצב המסק החקלאי, בתכנון הפיזי של חלקות א', במבנים החקלאיים שאינם בשימוש, או שהוסבו לשימוש אחר ובצרכי ההתפתחות של עסקים קטנים בתחילת דרכם, ממליצה הועדה על יישום של תכנית גמישה.

מסמעות התכנית הגמישה, הינה מתן אפשרות למיקום המפעלים, בהתאם למידרג מרחבי המתאים להתפתחות דינמית, כאשר פעילויות בחיקף קטן ומוגבל בראשית דרכן, ניתן למקם על חלקה א', פעילויות בחקף בינוני באזור מלאכה מרכזי ופעילויות גדולות יותר בפארק תעשייה איזורי. תכנית זאת מאפשרת תנועה ומעבר של מפעלים ממידרג למידרג, בהתאם למצבם הראשוני, או לשלבי התפתחותם.

למושבים שיבחרו בתכנית הגמישה, שמאפשרת מיקום עסקים גם בחלקה א', נקבעו הכללים הבאים:

(א) הועדה ממליצה כי השימושים הבאים יותרו בעתיד בחלקה א':

- מבני מגורים
- מבנים לשימוש חקלאי.
- מבני שרות למסק חקלאי כמו מתבן, מחסן וכדומה.
- תעשייה חקלאית זעירה, והקשורה באופיה ובחקפה ישירות לעיסוקו החקלאי של בעל הנחלה, ובלבד שעמודו בכל כללי איכות הסביבה ותקנות התכנון והבניה, כאמור לעיל (פרק 12).
- שרותי משרד שונים (הנה"ח, אדריכלות, וכד').
- שרותי אחסנה, מלאכה ותעשייה זעירה. כל אלה יותרו רק אם יעמדו בתנאי איכות הסביבה, כפי שיקבעו על ידי הרשות המוסמכת, וכמפורט בהמלצות הועדה (פרק 12).
- תיירות כפרית: ("צימרים") ושרותי תיירות שונים.

(ב) ס"ח שטח חבניה לכל סוגיה, ומותר בחלקה א' יהיה עד 40% משטח החלקה המוגדר כ"צחוב" בתכנית המתאר ומותר על פי התקנון לבניה.

(ג) השטח המותר לבניה, לצורך הישוב ס"ח שטחי הבניה, לכל סוגיה, לא יעלה בשום פנים על 3.0 דונם ויחושב כרצף אחד מתחילת חלקה א' - היכן שנבנו או מתוכננים בני המגורים. זאת, גם בישובים שבחם חלקות א' עולות בשטחן על 3.0 דונם. כלומר, ס"ח השטח המותר לבניה מותנה כאמור בגודל החלקה, אך לא יעלה בשום פנים על 1,200 מ"ר.

(ד) לצורך הישוב השטח המותר לבניה במסגרת ה-40%, יש לכלול את המרכיבים הבאים: בני מגורים, מבני משק חקלאי לסוגיהם, בני קייט או שרות כפרי, מבני שרות שונים, מבנים ליצור לא חקלאי, מחסנים, חניות ודרכים סלולות.

זאת לפי הפירוט הבא:

(1) בני מגורים - שטח המבנים למגורים, ילקח בחשבון בין אם הוקמו בפועל במלואם, בין אם לאו, ויכלול בית לבעל הנחלה, בית לבן ממשיך ובית לדור החורים. שטח המבנים יחושב לפי השטח הגדול יותר מבין הבניה בפועל, לבין תקנות תכנית המתאר המקומית, ובכל מקרה לא יפחת מהשטח המוכר לצורך פטור מדמי חכירה לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, דהיינו: בית לבעל הנחלה - 160 מ"ר, בית לבן ממשיך - 160 מ"ר ויחידת חורים - 55 מ"ר, ובסה"כ 375 מ"ר.

(2) מבני קייט - יחושבו לפי החלטות הרשות לתכנון ומועצת מקרקעי ישראל: 2-4 יחידות בשטח של 80 מ"ר באזור המרכז ו-4-8 יחידות בשטח של 160 מ"ר באזורי העדיפות בגליל ובנגב.

הועדה ממליצה לרשות לתכנון ולממ"י לבחון מחדש נושא זה במיוחד לצורך פיתוח תכנית תירות כפרית באזורים המועדפים לתירות.

(3) מבני משק חקלאיים: הגדול מבין השטח בפועל או התכנית המאושרת של מבני משק חקלאי, שהוקמו על חלקה א', אם בהתאם ואם שלא בהתאם, להוראות תכנית המתאר המקומית. כולל, מבנים החורגים מתחום 3.0 דונם, הראשונים הרציפים, בחלקות א' שגודלות בשטחן מ-3.0 דונם.

במידה והוקמו מבנים חקלאיים ששטחם מביא לחריגה מעבר ל-40% המותרים לבניה, על פי המלצות הועדה, לא יעשה שנוי כלשהו במבנים אלה, במידה והוקמו כחוק, לפי הוראות תוכנית המתאר.

אולם, שטח מבנים אלה ילקח כאמור בחשבון, לצורך החלטה אם לאשר הסבה או הקמה של מבנה למטרות ייצור לא חקלאיות.

(4) מבנים חקלאיים, שהוסבו לשימוש לא חקלאי או שהוקמו מלכתחילה לשימוש לא חקלאי.

(5) מבנים שהוסבו משימוש חקלאי, או הוקמו מראש, לשימוש יצרני לא-חקלאי, על חלקה ב', וכן מבנים שיוקמו באזור המלאכה המרכזי.

(6) מבנים שונים שהוקמו על חלקה א', כגון: בנים שנועדו להריסת ולא נחרסו, ומבני מסק ששופצו והותאמו למגורים לפי חוק הוראת שעה.

(7) אחסנה גלויה, קבועה.

(8) חניה ודרכים שלולות ומצופות במצעים ואספלט.

(9) בריכת שחיה או כל מתקן בנוי אחר, למטרות נופש.

(ח) למרות ובנוסף לאמור, בטעניפים ג' ו-ד', לעיל, יחולו על מבנים בחלקות א' המגבלות הבאות:

(1) בנחלה ששטחה עד 1.0 דונם, תותר בניה למגורים בלבד. בנחלה ששטחה 1.0 ד' - 1.6 ד' ניתן לחקים, בנוסף למבני מגורים, גם מבני קייט לחירות.

רק בנחלה ששטחה מעל 1.6 ד' ניתן לחקים, בנוסף למגורים ולקייט, גם מבני מסק חקלאיים, ומבנים לשימושים יצרניים לא חקלאיים.

(2) ניתן להסב מבנה חקלאי קיים, למטרות של ייצור לא-חקלאי, ובלבד ששטח המבנה לא יעלה בשום פנים על 500 מ"ר.

(3) ניתן לחקים מבנה חדש לשימוש יצרני לא חקלאי, ובלבד ששטח המבנה לא יעלה בשום פנים על 300 מ"ר.

רצוי לחקים את המבנה החדש ברצף ובחמשך למבני המגורים או קייט בתחום 3.0 הדונם הראשונים, בחלקה א'.

(4) במבנה חקלאי שהוסב לשימושים יצרניים לא חקלאיים, לא יותר שינוי בשטח המבנה, בתקרות וגובה המבנה, בקירות חיצוניים ובחזיתות.

(5) מספר העובדים לעסק לא-חקלאי בנחלה, לא יעלה על 10, בשעת השיא.

(6) המבנים יהיו בני קומה אחת. גובה תקרת המבנה לא יעלה על 2180 מ"מ, ובתקרת המבנה לא יעלה על 20 מ"מ, ולא תותר קומת ביניים, למעט גלרית אחסנה מעל תקרת המבנה. יותר משרד שרות (עד 50 מ"ר) בתוך המבנה.

(7) המבנה ימוקם במרחק של 25.00 מ' לפחות, ממבנה המגורים הקרוב אליו ביותר בנחלה או בנחלות השכנות, כולל מבנה מתוכנן לבן ממשיך ודור החורים, או מבנה למטרות קייט.

(8) המרחק בין המבנה האמור למבנה שכן אחר, בנחלה או בנחלות שכנות, לא יקטן מ- 8.00 מ' (4.00 מ' מ' קו בניין *).

(9) רצוי לאפשר נגישות למבנה, על ידי דרך שרות משותפת עם חשכן, לאורך חלקה א'.

הערות: דוגמא למיקום מגורים, קייט ומבנה לשמש יצרני לא חקלאי בתחום 3.0 ד', ובמגבלות הפיזיות הנובעות מהמלצות הועדה, ראח בשרוסס המצ"ב בנספח.

3.3 כללים נוספים:

(א) תחלום: חתר לשימוש יצרני לא חקלאי, בחלקה א', ינתן לחבר האגודה שהוחרתה לו קרקע בחכירה, לדורות, או בחוזה זמני מתחדש, למטרות שימוש חקלאי בתנאי נחלה.

(ב) הקמת מבנה חדר, או חתר לשימוש חוץ, במבנה קנוס, יצטרכו לקבל חתר על פי חוק התכנון והבניה, על פי החוק לרישוי עסקים, וכן את אישור האגודה.

אופי וצורת המבנים יהיה תואם את הסביבה הכפרית. ידרשו בינוי וגימור באיכות גבוהה, על פי הנחיות שיקבעו על ידי האגודה.

הדיון באישור יצטרך לקחת בחשבון את התשתית הקיימת והדרושה: דרכי גישה, ביוב, מים, חשמל ותקשורת, את היעוד והשימוש המתוכנן והמפורט של המבנה, ואת הכללים שנקבעו בהמלצות הועדה.

(ג) המבנה ושימוש שיעשה בו יצטרכו לעמוד בתנאי איכות השכונת, חב"א וכללי האגודה, כפי שיקבעו ע"י המשרדים הנוגעים בדבר, פירוט נוסף בהמשך. (פרק 12 לחלן).

(ד) בחלקות ב' לא תותר הקמת מבנים למטרות כלשהם, למעט פעילות חקלאית ואחסנה הדרושה לתפעול חסותף של הייצור החקלאי, או ככיסוי למתקנים שונים קבועים בשטח, פעילות יצרנית לא חקלאית בחלקות ב' תותר רק בשטחים מרכזיים במושב, כפי שיפורט בהמשך, בסעיף 4 לחלן.

כמו כן ממליצה הועדה לרכז בעתיד פעילות יצרנית חקלאית הזקוקה למבנים, באזורים מרוכזים.

במקרים מיוחדים וחריגים, ניתן יהיה לאשר בניה בחלקה ב', לפי החלטות קיימות של מועצת מקרקעי ישראל.

(ה) שימוש למטרות לא חקלאיות במבנה חקלאי קיים שעומד ללא שימוש, יותר רק אם הוא עומד בכל הכללים שצוינו בדו"ח הועדה, ולפי חוק התכנון והבניה.

(ו) ניתן להקים מבני קייט, בחלקה א', בתואם להחלטות הרשות לתכנון במשרד החקלאות ומועצת מקרקעי ישראל.

הועדה רואה בחיוב הקמה של מבני קייט בסמיכות למבני משק חקלאי פעיל. פעילות כזאת נחשבת כמסייעת וכתומכת בתזירות כפרית.

לעומת זאת ממליצה הוועדה לא להתיר על אותה הנחלה בתי קייט
בסמוך לפעילויות לא חקלאיות, שיש בהן כדי להוות מטרד
ולעמעם את תחושת החוויה הכפרית.

בבואן לאשר הקמת מבני קייט בחלקה א', יצטרכו הועדות
המקומיות והמחוזיות לשקול כל בקשה לגופו של עניין, בהתאם
לאופי הפעילות היצרנית הקיימת בנחלה.

(ז) לא תותר הקמת מרשימים לחנויות רכב או כלים, מכניים וציוד
כבד למטרות מסחריות, לא חקלאיות, כלשהן על חלקה א'.

(ח) לא תותר אחסנה גלויה כלשהיא על חלקה א', אלא אם כן היא
משרתת באופן ישיר את פעילותו החקלאית של החקלאי, בעל
הנחלה, ואינה חורגת בחקפה ובאופייה מצרכי התיפעול השוטף.
בכל מקרה, יחולו עליה אותן המגבלות המוטלות על שימושים
דומים בתוך מבנים. המרחק המינימלי של אחסנה גלויה מבית
מגורים לא יקטן מ- 25.00 מ' וגודל חשטה המיועד לפעילות
כזאת לא יעלה על 100 מ"ר.

(ט) חניה עבור כל כלי הרכב הקשורים לעסק, תותר אך ורק בתחום
הנחלה, והתכנית לשנוי יעוד שתאושר, תקח זאת בחשבון.

(י) הועדות המקומיות תתקנה את הוראות תוכניות המתאר
המקומיות, בהתאם למבוקש ע"י כל אגודה בנפרד, אך בכפוף
לחלטות הוועדה.

(יא) תחולת: ראה סעיף 4.6 להלן.

(יב) חלוקה: שלוש בכפר לפרסום עסקים, יעשה בהנחיה ובאישור
האגודה והוועדה המקומית בלבד, תוך ותייחסות לעיצוב
והשתלבות בנוף הכפרי.

(4) אזור מלאכה מרכזי

הועדה ממליצה לאפשר לתכנן ולחקים, בכל מושב, אזור מלאכה מרכזי, ולדעתה זהו המתרון האופטימלי למיקום עסקים קטנים במושב.

אזורים אלה אמורים לתת תשובה למפעלים קטנים יחסית שאין להם דרישות מיוחדות לתשתית כבדה, שאינם מעסיקים פועלים רבים, ו שאינם עלולים לפגוע באורח החיים הכפרי במושב ובאיכות הסביבה.

אזור זה יוכל גם לקלוט מפעלים, שיפוננו מחלקות א', שתתרחבו וזקוקים לשטח נוסף, או שלא עמדו בקריטריונים שנקבעו על ידי הועדה.

לגבי אזור המלאכה המרכזי, ממליצה הועדה לפעול על פי הכללים הבאים:

(א) חשימושים שיתרו באזורי המלאכה הם:

• בתי מלאכה ותעשייה זעירה, כגון: מסגריות, נגריות, מוסכים וכד'.

• בתי אצטנה לחומרים ולאריזות (לא חומרים מסוכנים)

• מבני משרדים.

• מבנים למסחר.

• מבני ציבור.

• מבנים לתרבות הפנאי ולשמחות וכן מזנון, מסעדה וכד'.

• חניה לצרכים עסקיים וחניה לרכב כבד (בשולי האתר).

• מבני תמך מרכזיים לחקלאות כגון: מרכזי מזון, אססים, בתי אריזה וכד'.

• מבנים לייצור חקלאי מיוחד כגון מחלבה, בית-בד, יקב, מפעלי יבוש, מפעלי רדייה וכד'.

(ב) שטח המתחם בתכנית, לא יעלה על 50 ד' ברוטו. והפיתוח יעשה בהדרגה, בהתאם לצורך.

(ג) אזור המלאכה ימוקם מחוץ לישוב, אך בסמוך אליו. חקו הכחול של המתחם יהיה במרחק של לא פחות מ-250 מ' מבית המגורים חקיים או המתוכנן, הקרוב ביותר.

קוי בניין של מבנים, המתוכננים במתחם, יהיו במרחק של לא פחות מ-25 מ' מחקו הכחול של המתחם. בנוסף לכך, השימוש שיותר במבנים, יקח בחשבון את המרחק מבתי המגורים, לפי התקנים המקובלים.

(ד) הכניסה לאזור המלאכה תהיה מכביש הגישה הראשי לישוב. לא תותר כניסה ומעבר לאתר דרך המושב.

(ה) זכויות הבניה במתחם יהיו עד 40% בקומה אחת, ועד 2 X 40% בשתי קומות.

(ו) גובה מבנה בן שתי קומות, עם גג עליון שטוח עד 5.40 מ' ועם גמלון עד ל-8.40 מ'.

(ז) תוכנית אזורי המלאכה תצטרך לכלול אלמנטים ומתקנים שונים כמתחייב מחוק התכנון והבניה, מצרכי המפעלים, ומתקנות איכות הסביבה והבריאות.

תוכנית תכלול שטחי גינון ומתקני שרות.

אופי וצורת המבנים יהיו תואמים לאופיה של הסביבה הכפרית.

(ח) כאשר מדובר באזור שבו ישובים סמוכים (עד כ-2 - 3 ק"מ בין מרכזי הישובים) תועדף הקמה של אזורי מלאכה משותפים למספר ישובים.

גודלו של מתחם זה, יוכל להיות עד מכפלת מספר הישובים בגודל הסירבי המומלץ בסעיף ב' דלעיל.

(ט) ישובים יוכלו ליזום ולהקים גם פרויקטים מרוכזים נוספים אחרים בחלקה ב'. הכוונה היא לפרוייקטים חקלאיים מיוחדים, כמו "פארק חממות", לולים ורפתות, או פרויקטים המיועדים לתיירות ומשתלבים בסביבה הכפרית, כמו בתי קייט בשטח מרוכז, מגרשי גולף, קאונטרי קלאב וכד'. (פרוייקטים לא חקלאיים, ניתן להקים גם היום, לפי החלטה 441 של מועצת מקרקעי ישראל).

(י) במקרים מיוחדים, ניתן יהיה להקים בחלקות ב', פעילות המשלבת חקלאות, תעשייה ותיירות, ושרצוי להקימה בסמוך לשטחי הגידול החקלאי. לדוגמא, יקבים משפחתיים, כחלק ממסלול של "תיירות יין כפרית", שילוב של מזלכות ומסעדות וכד'.

(5) פארק תעשיה אזורי

הועדה ממליצה כי במרחב התכנון של כל מועצה אזורית או של מועצות אזוריות שכנות, יוקם פארק תעשיה אזורי, בארציות המועצות.

(א) השימושים שיתרו בפארק התעשיה האזורי:

* תעשיה, מלאכה ואחסנה.

* מזנונים ומסעדות.

* חנויות ומבני מסחר.

* בניני משרדים.

* בניני ציבור.

* מקלטים ציבוריים.

* מתקני עזר שונים.

* דרכי שרות וחניה

* מבני עזר הדרושים לפעילות באתר.

* חניונים לרכב לסוגיו השונים.

(ב) הפארק יתוכנן באופן שלא יחרוג מאופיה הכפרי של סביבתו.

(ג) אחוזי בניה: 50% בקומה אחת ועד $150\% = 3 \times 50\%$, בשלוש קומות.

(ד) גובה המבנים בשתי קומות, כולל גמלון בנג מסופע, לא יעלה על 8.4 מ'.

(ה) "חקו הכחול" של פארק התעשיה יהיה במרחק שלא יפחת מ-500 מ' מחקו הכחול של הישוב הסמוך אליו.

(ו) תכנון המיקום, השטח וחקף הפעילות בפארק התעשיה, יגזרו מתוכניות אזוריות לאזורי תעשיה, ותוכניות ארציות לכבישים ולאזורי מגורים.

ככלל, רצוי שפארק תעשיה אזורי, יהיה בשטח של כ-200 - 300 ד' ברוטו, ובזיקה לשטחים שנקבעו כאזורי תעשיה בתכנית החוזית.

(ז) בפארק תעשיה הסמוך יחסית לישוב, או למקבץ ישובים, עדיף לתת אפשרות להקצאת שטחים לאזורי מלאכה עבור אותם הישובים שסמוכים אליו, ואשר ישכיסו לוטר על האפשרות לחקים אזורי מלאכה קטנים בצמוד אליהם. נושא זה מחייב הסדרים קרקעיים בין הישובים לבין עצמם.

על שטחים כאלה שיוקצו עבור ישובים במסגרת פארק אזורי, יחולו אותם הכללים מבחינת מתן עדיפות ודמי חכירה, כמו שנקבעו לאזורי המלאכה הצמודים לישובים.

תנאים אלה יחולו רק על מי שהם תושבי אותם הישובים, ושעומדים באותם הקריטריונים שנקבעו לאזורי המלאכה. (ראה ס' 6.4 לחלן).

6) הסדרים שונים

- 6.1 בישובים בהם קיימת תופעה נרחבת של שימוש במבנים לא חקלאיים שאינם עומדים בכללים, שנקבעו לעיל, מוצע לתכנן במידת הצורך אזור מלאכה גדול יותר במידה ובעלי המבנים יביעו את רצונם לעבור לשם. גודל המתחם יהיה תואם את ס"ה הקף הפיננסי הנדרש, ועוד רזרבה לפיתוח עתידי.
- 6.2 אזורי המלאכה שבישובים יתוכננו כמיקשה אחת. לבעלי הנחלות, לא חסמר זכות אוטומטית לקבלת שטח שווה לבניה, בשטח המתחם, השטחים הפנימיים באזור המלאכה יתוכננו ויחולקו לחלקות בהתאם לצרכי התכנון, והשימושים והמבנים העתידיים.
- החברה לפיתוח של המועצה האזורית או לחילופין האגודה, תחיה זכאית, במידה והשטח או המבנים יפותחו ויוקמו ביוזמתה ועל ידה, לגבות דמי שימוש ומסי ועד מיוחדים, מהיזמים, להם תשכיר מבנים שהוקמו על ידה.
- זאת בכפוף לחוזה החכירה שיחתם בינה לבין מ"י, בתנאים המקובלים, ולהוראות רשם האגודות.
- 6.3 בחלקות א' תותר הקמה של מבנים ויורשו עסקים שהם בבעלותו המלאה של בעל הנחלה בלבד. לא יותרו שותפויות או השכרות לגורמים חיצוניים.
- 6.4 באזורי המלאכה המרכזיים, תותרנה שותפויות ובלבד שלא פחות מ-51% מהבעלות יהיו בידי תושב חמוש, או האגודה. תושבי החושב לצורך כך הם חוכרים בעלי נחלות, בעלי משקי עזר, או חוכרים של מגרשי מגורים.
- 6.5 מבנים או שימושים בתחום הנחלה שאינם עומדים בקריטריונים של חוק התכנון והבניה, כולל תקנות איכות הסביבה, בריאות הציבור וכבוי אש יסגרו מיד. ינתן התר לשמוש חורג לכל המבנים והעסקים האחרים שעומדים בתנאים אלה, אך אינם עומדים בכללים שהומלצו ע"י הועדה, דלעיל, ע"י ועדות התכנון והבניה, ורק עפ"י המלצת האגודה, לתקופה של 3 שנים, כל בקשה לקבלת התר לשמוש חורג תלווה ע"י המגיש במסמך משפטי, שבו הוא מתחייב לפנות את המבנה, או להתאימו לדרישות החדשות הנובעות מהמלצות הועדה, או לסגור את העסק, ללא תנאי בתום תקופת האתר, באם זה מה שנקבע בתנאי החתר.
- עסקים שגם עומדים בחוק התכנון והבניה ובתקנות השונות, וגם בתמלצות הועדה, יקבלו התר לשימוש חורג, ויאלצו להסדיר הליון של שינוי יעוד עד תום תקופת האתר.
- הועדה סבורה כי שלוש שנים הן משך זמן מספיק דיו, לאפשר לישובים ולמועצות האזוריות להתארגן, ולהקים אזורי מלאכה ואזורי תעשייה מתאימים. במהלך 3 השנים הללו יגבו מבעלי העסקים דמי חכירה מלאים, הטל השבחה ומסי אינונה.

6.6 דמי חכירה: יקבעו בתנאים להחלטות ממ"י, כמקובל באותו אזור.

הועדה ממליצה כי לאגודות וחברים, שיחזרו את השטח עבורם בלבד, מומלץ לאפשר תשלום דמי חכירה שנתיים בשעור של 5%, או מהוון ל-49 שנה, כמקובל בממ"י, לפי בחירתם.

אולם, כדי לעודד מעבר של עסקים מחלקה א' לאזורי המלאכה המרכזיים, אולם ממליצה הועדה לקבוע, לעסקים שיהיו חייבים בפינוי מחלקה א' ושיעברו לאזור המלאכה שבישוב או לפארק תעשייה אזורי, פטור ממכרז לקבלת שטח לבניה וכן אפשרות לשלם את דמי החכירה המתוונים, בשעור של 25% מדמי החכירה, שיקבעו לעסקים בחלקות א', זאת, במידה ויעברו למיתחם החדש באזור המלאכה המרכזי בתוך שלוש שנים מיום הקמתו.

מומלץ לתת הנחה דומה, גם לעסקים חדשים שיוקמו במרכז המלאכה, בשלוש השנים הראשונות.

הועדה ממליצה, כי החל מ-1/1/95, יגבו דמי חכירה מופחתים, כפי שמוצע על ידה.

הסתגנות: ד. קריספין מציע, לגבי עסקים שיעברו לאזור מלאכה מרכזי, לקבוע כי במקום שעור מופחת של 25%, תנתן אפשרות לשלם את אותם דמי החכירה שנקבעו לחלקה א', אך בפריסה של עד 10 שנים.

6.7 בעלי הנחלות שיקבלו התר לשמש חורג או לחקמת מבנה חדש, יממנו על חשבונם את הוצאות התשתית הנוספת הדרושה לתגבור מערכות התשתית הקיימות במושב, בגין הפעלת העסקים שאושרו (חשמל, תקשורת, ביוב וכד').

(7) ארגון וביצוע

(א) מוצע כי הועדות המקומיות לתכנון ובניה תפעלנה לזרז אתן המלצות להתרים לשמש חורג, וכי הועדות המחוזיות והולק"ח יקבעו ועדות משנה מיוחדות לזרז חליך זה.

(ב) המועצות האזוריות וועדות התכנון והבניה המקומיות, תערוכנה בתחומי התכנון שלהן, תוכניות למיקום אזורי מלאכה ביישובים ופארק תעשיה אזורי.

מוצע כי בשלב ראשון תוכן מרוגמה לכלל המועצה, שתכלול תכנון לאזורי מלאכה, תעשיה וכך פנוי המשרדים מחישובים. מרוגמה תוגש לאישור הרשות לתכנון במשרד החקלאות. מרוגמה המאושרת תועבר כהמלצה לולק"ח, לוועדות המחוזיות במשרד הפנים ולאגף החקלאי בממ"י. בהתאם ובכפוף לאישור זה תוגשנה תוכניות המתאר לאישור ועדות התכנון והבניה והולק"ח, ולצורך הקצאת מגרשים לביצוע.

על המועצות האזוריות להכין חוקי עזר מתאימים, שיאפשרו לממן את ביצוע התשתיות לאזורי המלאכה, באמצעות החברה הכלכלית של המועצה, ולאפשר את הפעלתם ואחזקתם השוטפת, ברמה נאותה.

(ג) ~~תוקם מניחה מיוחדת~~, במינוי שרים ובראשות ממ"י, שבה יהיו חברים משרד הפנים, משרד החקלאות, משרד התמ"ס, המחלקה להתחדשות ופיתוח והחטיבה להתיישבות, המשרד לאיכות הסביבה, המנהל לבניה כפרית - משרד הבינוי והשיכון, המועצות האזוריות הרלבנטיות ונציגי הועדה הבין מושבית. המינהלה תפעל לתאום הפעילות הממשלתית, לזרז אישורי התוכניות, לגייס מימון, לביצוע הקמת אזורי המלאכה והתעשיה ולפינוי מבנים ושימושים שחוקמו והמופעלים שלא כחוק.

המינהלה תתאם את פעולות המשרדים, גם בתחום אכיפת החוק, ובכך ייכלאו אכיפת החוק, לא ניתן יהיה לבצע את המלצות הועדה.

גופי הביצוע של המינהלה בשטח יהיו המועצות האזוריות והועדות המקומיות, ויש לתגבר ולתחזק אותן בתקציבים וכ"א, בהתאם.

בשלב ראשון, תבצע המינהלה סקר מפורט באמצעות יחידות הפיקוח של המשרדים השונים, על מנת שניתן יהיה להתחיל ביישום המלצות הועדה ולגבות דמי הכירה וארנונה על מבנים ועסקים החלטים.

לצורך אישורי התוכניות, ניתן להסתייע לזרז ההליכים במרכז למטבחות חקלאיות בממ"י ובעדה המשותפת לתכנון ולבניה, המיוחדת לנושא אישור תוכניות המתאר ליישובים.

(ד) מימון: הועדה מציעה לבחון את האפשרות כי אזורי המלאכה והתעשיה יפותחו במימון תקציב המדינה, במשותף עם המשרדים השותפים למינהלה והמועצות האזוריות (אגודות הפיתוח). יעשה מאמץ מיוחד, בעדיפות, באותם היישובים - אזורים, שיש צורך לפנות מהם מבנים או עסקים הפועלים שלא כחוק. הוצאות הפיתוח יגבו מהיזמים, ע"י חב" הפיתוח, על פי המקובל באזורי הארץ השונים.

המועצות האזוריות יוכלו לחשתף במימון הקמת אזורי המלאכה, בין השאר, על ידי הגדלת הכנסותיהן ממיסי ארנונה והסל השבתה, שיוטלו כדין על בעלי הנחלות שהוקמו על חלקה א'.

(ח) נחול אזורי המלאכה כישובים יהיה בידי האגודות או בידי חברות הפיתוח של המועצות האזוריות. בפאקים האזוריים יהיה הניהול ע"י חברות הפיתוח של המועצות האזוריות כלבד.

(ו) כל המעוניין בקבלת התר לשנוי יעוד, או לשמש חורג, יגיש בקשה בהתאם, לוועדה המקומית.

(ז) קל מי שהקים מבנה כלשהו או הסב מבנה קיים, ללא התר, לא יוכל לקבל התר לשמש חורג לגבי מבנה או שישמש אחר, או שינוי יעוד עבור מבנה חדש, כל עוד לא הוסדר העניין.

~~ז"ח צורך שלת ערוסות כמטאבים, למנגנון הפיקוח של הזעזוזת המחוזית והמקומית ממ"ו כדי לזכות ולנקוט באמצעים תקינים, נגד אלה מבין חוזמים שלא הגישו בקשות לפניו עסקים ושאינם עומדים בקריטריונים שנקבעו.~~

(8) פיתוח יזמות

הועדה ממליצה להגביר את הפעילות המוסדית לעידוד ופיתוח היזמות חלא חקלאית לסוגיה, במסך המשפחתי. פעילות זאת צריכה להעשות בתאום בין מוסדי ע"י משרד החקלאות, משרד המסות והסוכנות היהודית (בישובים שבטיכולה). הפעילות תכלול הדרכה, הכשרה מקצועית, חונכות ומקורות מימון מיוחדים.

(9) חינוך, הסברה והדרכה

מוצע כי דו"ח זה לאר שיאושר, יופץ לכל המועצות האזוריות וחמושבים, כמו כן יערכו מפגשים לחסרת חוכנו, רצוי גם שחמשרדים חנוגעים בדבר, כאמצעות המועצות האזוריות, יפיצו לישובים מידע מעודכן לגבי החוקים חנוגעים לדבר כגון חוק התכנון והבניה, רשויות עסקים, החלטות מועצת מקרקעי ישראל וכדומה.

(10) נהלי עבודת מחוזות משרד החקלאות

נוחל זה בא להחליף את נהלי הוראת שעה של מנכ"ל משרד החקלאות
מיום 20/1/94.

מוצע כי המחוזות במשרד החקלאות, כבואם להמליץ בפני הועדות
המקומיות, על הקמת מבנים לשימושים יצרניים בחלקה א', יפעלו
כדלקמן:

(10.1) בניה על חלקה א'

10.1.1 מבנים לייצור חקלאי

(א) יאושרו רק מבנים הדרושים לשימוש הישיר, לצרכי
המשק, של בעל הנחלה ובנושאי חקלאות מוגדרים
וספציפיים בלבד.

לא יאושרו מבנים לשימוש החורג בהקפו מצרכי הפעילות
החקלאית הישירה של בעל המשק, כנובע מגודל נחלתו,
או המיועדים למטרות לא חקלאיות מוגדרות.

(ב) המבנה יהיה פונקציונלי וחמסר יתיחס אליו רק
לתכניות שיתאימו במדויק לתחליף הייצור המבוקש.

(ג) חקמת לולים תאושר רק למי שתואר יצרן - בעל מכסה,
שברצונו להרחיב את הייצור.

(ד) חותר בנית מחסנים תפעוליים בתנאי שהוכח שהקמתם
נוגעת ישירות לצרכי עבודתו, במשקו החקלאי, של בעל
הנחלה, שסך המחסן לא יעלה על 100 מ"ר. בקשות
החורגות מגודל שטח זה יאושרו רק לאחר בדיקה
ותמצצה של בעל המקצוע המתאים במשרד.

(ה) אין לתתיר בניה לצורך ריכוז של פעילות חקלאית או
שרותי ייצור עבור מספר יצרנים, או על מספר נחלות,
על חלקה א' של חקלאי אחד.

10.1.2 מבנים לייצור לא חקלאי

המלצות המחוז תנתנה רק לתכניות שיעמדו
בקריטריונים שפורטו לעיל, בהמלצות הועדה.

(10.2) בניה בשטחים אחרים (חלקות ב', שטחי ציבור וכד')

10.2.1 מבנים לייצור חקלאי

ניתן לאשר מבנים הדרושים לריכוז הייצור החקלאי של
מספר יצרנים (למשל בית אריזה) או לשימוש שאינו
מוותר בחלקה א', ובלבד שיבנו בשטח מרכזי המיועד
למלאכה - תעשייה, כפי שאושר בהתאם להמלצות הועדה
דלעיל.

10.2.2 מבנים לייצור לא חקלאי

יאושרו רק בכפוף להמלצות הועדה דלעיל.

(10.3) ג ת ל י ם

- (א) כל אישור, הניתן על ידי המשרד, הוא בגדר המלצה בלבד וכפוף לחוק התכנון והבניה.
- (ב) לא ניתן ל"הכשיר" מבנים קיימים ולאשר בהם שמושים אחרים מאלה שלהם נועדו, אלא על פי המלצות הועדה דלעיל.
- (ג) כל בקשה להמלצה תוגש על ידי הגורם המעוניין למשרד המחוזי לפחות ב-3 עותקים. הבקשה תלווה בתכנית מצבית של חלקה א', כולל חישובי שטחים, ובמפרט הנדסי תמום על ידי גורם מוסמך כחוק, באותה המתכנת המוגשת לוועדות המקומיות לתכנון ובניה. לאיר מתן ההמלצה ישאר עותק אחד בידי המשרד המחוזי ושני האחרים יופצו לוועדה המקומית ולמחוז ומשאית בממ"י.
- (ד) המלצת המחוז תינתן, בחתימת מנהל המחוז וחותמת המחוז, על גוף כל העתקי התוכניות עצמן, כולל הסתייגויות והערות.
- המלצת המחוז תגובה בחוות דעת מקצועית של הגורם המתאים במשרד, אשר יבדוק ויאשר קיום הלימה מלאה בין הבקשה לשימוש לבין התוכנית החנדסית.
- (ה) ככלל, יש להסתייע לצורך בדיקת התאמת התוכניות המוגשות ליעודן המוצר, בחוברת המעודכנת של תכנון מבני משק, האגף למיכון וטכנולוגיה - שז"ס.
- (ו) לא תינתן המלצה למי שעבר על חוק התכנון והבניה או תקנות אצרות, וחקים מבנה כלשהו שלא כדין.
- (ז) הועדה ממליצה כי גופי הפיקוח במשרד יודאו כי המבנים שחוקמו תואמים את התוכניות שהוגשו למשרד והומלצו על ידו, במידה והדבר דרוש, יש לשנות את חוק החתישבות, בוצאם.

(11) נוהלי עבודה של ועדת פרוגרמות לאזורי מלאכה

- (11.1) ברשות לתכנון במשרד החקלאות, תוקם ועדת פרוגרמות לנושא אישור פרוגרמות לאזורי מלאכה במושב'ים, ואזורי תעשייה למועצה אזורית.
- לועדה יצורפו נציגי ממ"י, משרד הפנים, משרד התמ"ס, והועדה הבין-מושבית.
- (11.2) מועצה אזורית המתכננת לחקים ביושבים שבתחומה אזורי מלאכה, ובתחום השיפוט אזור תעשייה, תגיש פרוגרמה כוללת לאישור ודיון בוועדה הפרוגרמות.
- (11.3) הבקשה תכלול את הפרטים הבאים:
- (א) דו"ח מפורט על מצאי העסקים הפועלים כיום ביושבים, לפי סוג, שטח, מבנה, סוג מבנה, מספר עובדים והקף הפעילות.
- (ב) דו"ח מפורט על המעמד החוקי של העסקים כולל: עסקים שעומדים בתנאים שקבעה הועדה ויקבלו התר לשנוי יעוד, עסקים שיקבלו התר לשמוש חורג וכאלה שלא יקבלו התר וחייבים כסגירה או פינוי.
- (ג) פרטים שונים על הישוב, כפי שתקבע הועדה.
- (ד) החלטת ועד האגודה והאסיפה לגבי הטיפול הרצוי ביושב.
- (11.4) הפרוגרמה שתוגש לאישור תציג את הפרטים הבאים:
- (א) תחזיות פיתוח של עסקים קטנים בכל מושב ובמועצה כולה.
- (ב) הצעה למיקום אזורי המלאכה והתעשייה על מפה, בשלושה עותקים, בקנה מידה של 1:10,000, תוך ציון השטחים המבוקשים בכל מושב, והקף השטח המתוכנן לביצוע בשלב א'.
- (11.5) החלטת הועדה והמלצותיה יועברו למינהלה המיוחדת, למחוזות ממ"י, למשרד הפנים, למשרד התמ"ס ולמשרד לאיכות הסביבה.

(12) הנחיות בתחום איכות הסביבה

הנחיות שיפורטו להלן מתיחסות לשימושים יצרניים לא חקלאיים, בתחום הנחלה. לגבי אזורי תעסוקה ותעשייה, יש לפעול על פי הנחיות הקיימות.

(12.1) שימושים מותרים - ככלל, פעילות תחנת מותרת אם הפעילות לא יוצרת מחששות הנובעות מפעילות המותרת באזור מגורים.

שימושים אחרים יותרו ככל שיעמדו בתנאים המפורטים להלן.

(12.2) חומרים מסוכנים

לא יחא שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל על פי הגדרתו בחוק "חומרים מסוכנים" התשנ"ג - 1993.

לא יותר שימוש כלשהוא, לרבות אחסנה, שינוע, ייצור פסולת או פליטות מכל מקור שהוא.

(12.3) איחסון

(א) ייאסרו - מחסנים מסחריים למכירה ולשווק חומרי הדברה, חומרי ניקוי ופעולות אריזה ומילוי חומרים כנ"ל.

(ב) איחסון חומרי מזון, יותר רק אם בנוסף לחוראת החוק, ננקטו האמצעים הנדרשים לאסימת המבנה לכניסת ומשיכת מזיקים למיניהם.

(ג) לא תותר אחסנה של גרוטאות, חומרי בנין משומשים, חומרים לשימוש חוזר אחר וכד'.

(12.4) מים ושפכים - קיימים 2 מצבים:

(א) באין מערכת ביוב מרכזית בישוב - כל פעילות רטובה שנדרשים מים בתחליין הייצור או בעבודה אחרת, אסורה.

(ב) כאשר קיימת מערכת ביוב מרכזית בישוב, על הפעילות המבוקשת לעמד ב-2 תנאים: כמות השפכים ואיכות השפכים לא יחרגו מאלה של מגורים, כפי שיפורט להלן, ובתנאי שהמערכת המרכזית תתוכנן לקלוט את סה"כ הפעילויות של המושב.

(ג) במות - פעילות "יבשה" בלבד, שס"כ צריכת המים עבורה, עבור הפעילות במבנים החקלאיים ועבור משק הבית לא תעלה על - 1000 מק' לשנה.

(ד) איכות - למערכת המרכזית יועברו שפכים סניטריים בלבד, ככל שבשפכים הנוצרים מהפעילות היצרנית נכללים מרכיבים שונים מאלה של שפכים ביתיים, ידרש טיפול מוקדם בתחום המפעל לטהורם ולחזמתם לשפכים סניטריים תקינים.

איכות אויר: (12.5)

(א) אנרגיה מותרת חשמל גז, נפט, סולר, אנרגיה סולארית.

(ב) כמות חכמות השנתית לא תחרוג מ-3000 ק"ג גז, או 3000 ליטר נפט/סולר.

(ג) ריחות - אסורה פליטת ריח החורג מעבר לפעילות מקובלת של משק בית ומשק חקלאי.

(ד) עשן, אבק וחלקיקים: אסורה פליטת עשן, אבק וחלקיקים מעבר למקובל בפעילות משק בית. ככל שהפעילות כרוכה בחריגה מתרמה חזו, יש להתקין מערכות מתאימות לשאיבה, סינון וסילוק, על מנת למנוע מפגעי זיהום אויר וריח, כמשמעותם בחוק למניעת מפגעים.

פסולת מוצקה: (12.6)

(א) אספה ביתית או פסולת ברת מיחזור בלבד, ובתנאי שייעשה סילוק מוסדר באחריות הרשות המקומית.

(ב) פסולת, עד לסילוקה, תוחזק בכלי אגירה סגורים, שיבטיחו תנאים תברואתיים ואסטטיים.

(ג) כמות הפסולת, המיועדת לפנוי באמצעות מערכת הפנוי הציבורית, תוגבל ולא תעלה על כמות פסולת ל 2-3 משפחות, לא יותר מ- 150 ליטר ליום או כ-25 קג' ליום. (2-3 מיכלים ביתיים).

רעש: (12.7)

מפלטי הרעש המותרים ושעות הפעילות, יותאמו לסביבת המגורים באזור הכפרי.

יש להבטיח הפחתת מפלטי הרעש המותרים בחוק לאזור מגורים (עירוני) לשעות היום והלילה, לימי חול ומועד (לרבות שעות מנוחה).

בשעות היום - 06:00 עד 19:00 עד DBA 45.

בשעות הלילה - 06:00 עד 19:00 לא יעלה על רעש הרקע.

חנייה ותנועה - לצורך פעילות יצרנית לא חקלאית לא (12.8)

יותר בתחום המושם תנועה חבוצה של רכב כבד במסלול מסא מותרת של 150 ק"ג, וכן של ציוד כבד מתנייע אחר, לצורך חובלה, או ביצוע עבודות כלשהן. תנועה וחנייה של רכב אחר יהיו אפשריים, במידה והפעילות אינה מחייבת יותר מ- 5 מקומות חנייה, על פי תקנות החוק. החנייה תותר כשטח הנחלה של בעל העסק בלבד, מס' התנועה של הרכב יוצא, נכנס לעסק לשעה - שיא לא יעלה על 10 כלי רכב ובסה"כ לא יעלה על 25 ילדים.

שעות פעילות (12.9)

לא יאגוזים-7100-7019100

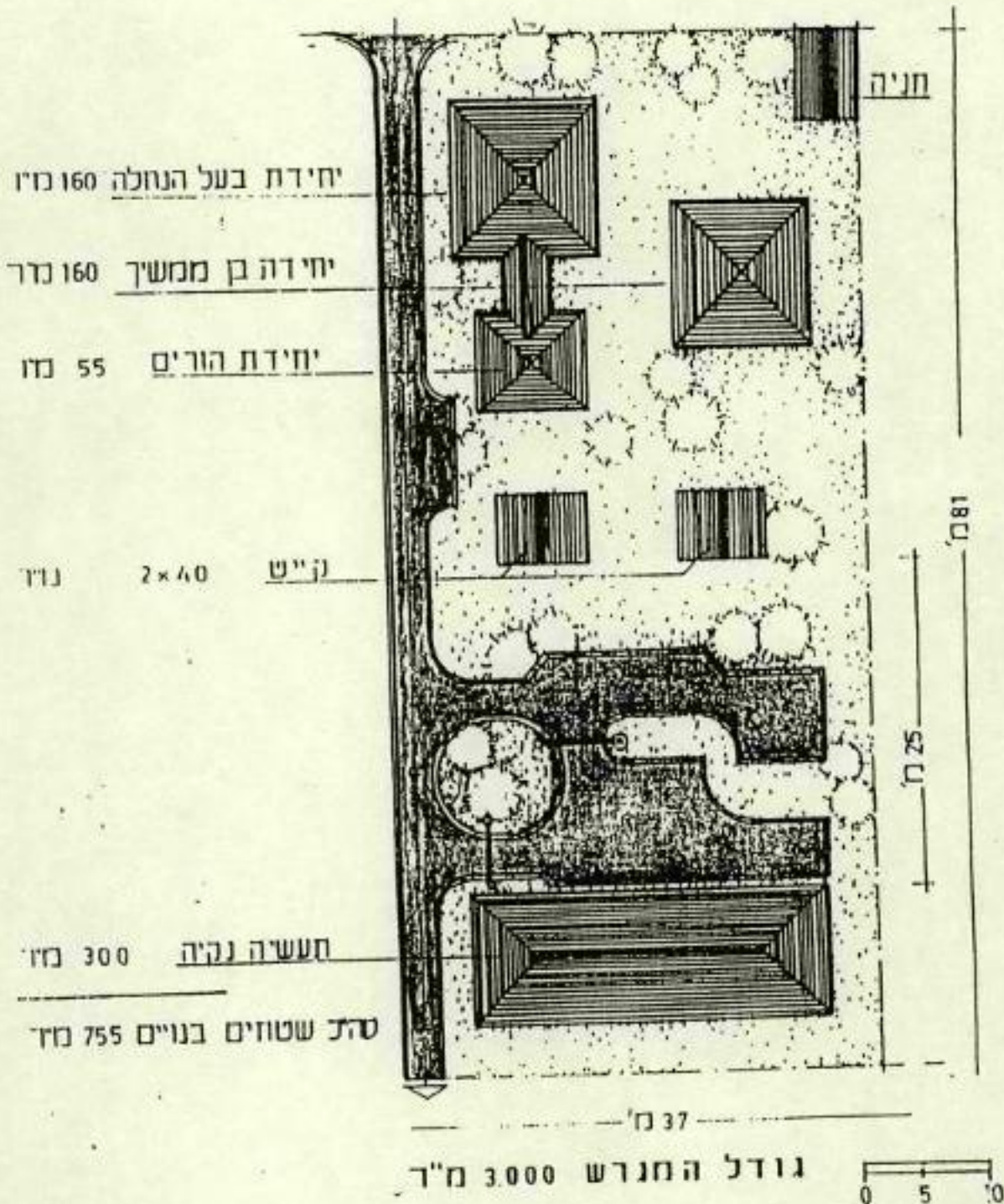
(12.10) שימושים בקרקע בשטח פתוח - מחוץ למבנה: יחולו אותן
מגבלות, כפי שפורטו לגבי שימושים בתוך מבנים.
בנוסף, יש להבטיח מרחק מינימלי מבית מגורים שכן,
שלא יפחת מקווי הבניין באותו המגרש. (ראה פרוט בסעיף
3.2 לעיל).

כמו כן לא יותרו מפעלים שעלולים לפגוע באיכות וטיב
הקרקע החקלאית, כגון: מפעלי בטון ובלוקים, מוסכים,
תחנות דלק וכד'.
כמו כן לא יותרו מפעלים שעלולים לפגוע באיכות וטיב

(12.11) רישוי: כסלב מתן האישורים לשמוש חורג ולרשיון עסק.
ידרש מגיש הבקשה להמציא מסמכים, ובחס מידע ונתונים
המבטיחים עמידה בתנאים המפורטים לעיל.

הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתיישבות והכפר

חגמא א': תכנית הכוללת תיירות ומבנה מלאכה חדש

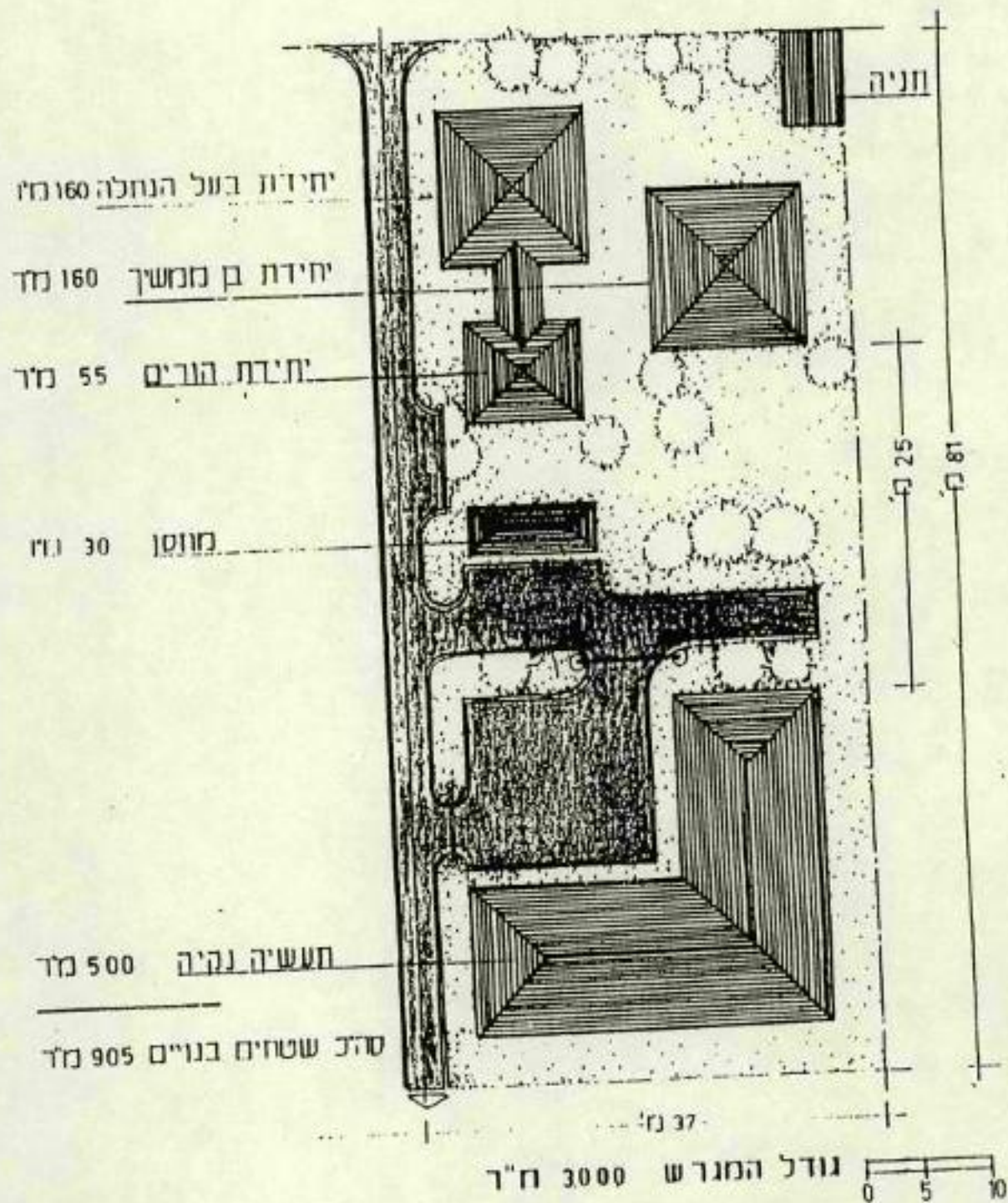


הסוכנות היהודית לאיי
 המזרח לפיתוח והתישבות
 החטיבה להתישבות

מדינת ישראל
 משרד החקלאות

הרשות לתכנון ופיתוח החקלאות ההתישבות והכפר

דגמא ב': תכנית הכוללת מבנה חקלאי מוסב



מושב רשפון

טלפון: פקס

תאריך: 7-3-95
מספרינו: 4767

לכבוד

שר הפנים - מר עוזי ברעם
שר הבינוי והשיכון - מר בנימין בן אליעזר
שר החקלאות - מר יעקוב צור
שר איכות הסביבה - מר יוסי שריד
שר האוצר - מר אברהם שוחט
רשם האגודות השיתופיות - ער"ד אורי זליגמן
מר ע. וקסלר - ראש מינהל מקרקעי ישראל
מר מ. אדרי - הממונה על מחוז מרכז במינהל מקרקעי ישראל
ד"ר א. לוי - הממונה על מחוז המרכז משרד הפנים
דרור קרבסין - הממונה על האגף החקלאי
א.נ.

הנדון: דר"ח ועדת קדמון יוני 94

- אני מתכבד לפנות אליך אישית ולבקש אותך לתמוך ולדאוג שהמלצות וועדת קדמן יחולו בצורה צודקת על כלל תושבי המושבים לרבות משקי עזר.
1. ועדת קדמן והמלצותיה לא התייחסה לכלל אוכלוסיית המושבים מתוך טעות או השמטה והמלצותיה אינן מגדירות את תושבי המושב המחזיקים במשקי עזר, כשווי זכויות בשינויים המוצעים במושבים.
 2. משקי עזר, הינם תושבים שמחזיקים בקרקע בחלקה א' ואין להם חלקה ב', הקרקע ליד ביתם הינה זהה בגודלה לקרקע של יתר תושבי המושב.
 3. מזה שנים מקופחים משקי עזר במושבים בזכויות הבנייה ובזכויות לגיטימיות אחרות. אין ספק שלאור מדיניות הממשלה רצוי לנצל את הקרקע הפנויה למגורי בנים ממשיכים באזור המוגדר למגורים ואין הגיון שבמושב במרכז הארץ יהיו 2.5 דונם פנויים ולא ינוצלו לייעודם.
 4. משק עזר המחזיק בחלקה א' דומה למשק רגיל מותר לו לבנות 160 מ"ר בעוד שבאותה חלקת קרקע של שכנו מותר לבנות 3 יחידות דיור בצירוף מבני עזר ומחסנים.
 5. דמי החכירה למשק עזר הינה מאות שקלים לחודש, דמי החכירה ל-3 יחידות דיור הינו 250 ש"ח לשנה.
 6. אין ספק שהמשקים כיום אינם משקים כחלקאיים ברובם, הדיירים הינם דיירים לצורך איכות חיים ועיסוקם בחלקאות כמעט ולא קיים.
 7. לא ברור מדוע. לדוגמה במושב רשפון, השכן שלנו הינו [REDACTED] המליונר אשר מגוריו הקבועים באנגליה, ומליונרים אחרים. רוב התושבים פרנסם, מחסנים ועסקים ולא ברור למה הם זכאים ל-3 יחידות דיור ומשקי העזר זכאיים ליחידה אחת ולדמי חכירה מנופחים.

8. והיות והנך אמור להיות מעורב באימוץ מסקנות וועדת קדמן ויישומם אני פונה אליך ומבקש ממך להיות למשקי עזר לפה, מאחר וציבור קטן זה אין לו ניציגים, כח פוליטי, לובי ומקופח מזה שנים רבות.

9. הפעם מנוי וגמור של ציבור קטן זה של משקי עזר לעמוד על זכויותיו ואין ספק שאם יקופח ייאלץ למצות את זכויותיו החוקיות בפנייה לרשויות המתאימות.

בכבוד רב



- אם המשכיר יבקש לנכות את הסך ה"ל עמ"י הסדרי התשלום הנזכרים לעיל, יחולו על כך, בין שאר התנאים, שני תנאים יסודיים אלה:
 - (1) כל אחד מהתשלומים עמ"י הסדר התשלומים יהיה צמוד למרד המחירים לצרכן וישא רכית כמקובל אצל המשכיר.
 - (2) פיגור באיזה מהתשלומים עמ"י הסדר התשלומים יגזור את חובת סילוק כל יתרת החוב לאלתר, לפי דרישה של המשכיר, כאשר יתרת החוב תהיה צמודה למרד המחירים לצרכן ותישא רכית כמקובל אצל המשכיר.
- עבור השנה השניה והשלישית של תקופת השכירות מתחייבת האגודה לשלם למשכיר דמי שכירות בהתאם להודעה שתשלח אליה ע"י המשכיר, אשר שעורם יקבע על יסוד החלטות מועצת מקרקעי ישראל מדי פעם בפעם בנוגע לדמי חכירה. על תשלום דמי השכירות האמורים תחולנה הוראות סעיף 16 ב"נ ר"ג לעיל, כשינויים המחוייבים.
- אין האגודה ושאית להעביר לאחר אח זכויותיה שבחובה זה, כולן או חלקן, בכל דרך שהיא או להשכיר, או לשעבד, או למסור חלק כל שהוא מהמשכצת, בלא לקבל רשות מראש ובכתב מהמשכיר.
- המשכיר רשאי להחנות מתן הסכמתו כתנאים המקובלים אצלו אותה עת לנבי שוכרים מסוגה של האגודה. במקרה של הפרת התחייבות זו יהיה רשאי המשכיר לנטל לאלתר חוזה זה ולקבל בחזרה לרשותו ולהחזיקו את אותו חלק מהמשכצת שכקשר אליו ועשתה החברה עם כל הבני והוטעו עליו, ללא כל חובה לשלם לאגודה או לפי מחבירה הטבת או לפי פיגור כל שהוא ותוא יהיה פטור מכל חובה שהיא כלפיה ו/או כלפי מי מחבירה. לענין סעיף זה אחראית האגודה לפעולות חבריה, ודין הפרה ע"י חבר מחברי האגודה כדין הפרה ע"י האגודה עצמה.
- האגודה מתחייבת לשלם את כל המסים האגרות הארנונות ושאר תשלומי חובה לסוגיהם, העירוניים והממשלתיים - לרבות היטל השבחה - החלים בקשר עם המשכצת לפי כל דין. בין שאלה חלים על המחזיק ובין שאלה חלים על הבעלים, וכן בכל אגרות והוצאות פיתוח מכל סוג שהוא החלים או שיהיו על המשכצת.
- בסעיף זה, "הוצאות פיתוח" - הוצאות ו/או הטלים ו/או אגרות מכל סוג שהוא בנין פיתוח מערכות השחית ו/או תשתית העל ו/או כל תשתית אחרת המהווה תנאי לפיתוח המשכצת או חלק ממנה ולבניה בה. לרבות פריצת דרכי נישא למשכצת, ובחוק המשכצת, תיעול, סלילת כבישים ומדרכות, הבאת רשתות חשמל, מים וכיוב למשכצת ובתוכה.
- האגודה מתחייבת לשלם מס ערך מוסף כדין החל על כל אחד מהתשלומים החלים עליה על פי חוזה זה, בהתאם לשיעורו של מס הערך המוסף במועד תשלומו.
- האגודה מתחייב לנקוט בכל אמצעי ההגנה הדרושים כדי למנוע שרמות במשכצת או כשיכחה ולמלא את כל הוראות הממשלה והמשכיר כענין מניעת שרפות.
- האגודה מתחייבת לפצות את המשכיר בשלמות, בעד כל נזק שייגרם למשכצת וכעד כל הנבלה ונזק לנזק ולרכוש שייגרמו לכל צד שלישי לרבות לשליחי המשכיר וכן כתוצאה מאי קיום הוראה מהוראות חוזה זה או מהנחה, רשלנות, או התנגדות רעה או אי קיום כל חוק שהוא.
- המשכיר ושליחיו רשאים להכנס למשכצת בכל זמן המחזיק על הדעת כדי לבדוק אם האגודה מקיימת את תנאי חוזה זה, אך אין בכך כדי לשחרר את האגודה מהתחייבות כל שהיא המוטלת עליה לפי הוראות כל דין, או חוזה זה.
 - א. הכות למשכיר להעביר דרך המשכצת, בחובה, או מעל לה, בעצמו, או ע"י אחרים, צינורות למים, להשמל, לחיפול, לכיוב ולגז, לקבוע עמודי חשמל או טלפון, למתוח חוטי חשמל, טלפון ו/או למטרות אחרות, הכל לפי ההכניות המאושרות ע"י מוסדות התכנון המוסמכים. האגודה תאפשר למשכיר, לפועלו ו/או לפקידיו וכן לפועלו ו/או לפקידיו של מי שיכוא מטעמו של המשכיר כאמור לעיל, להכנס למשכצת ולהוציא לפועל את העבודות הדרושות לכך ואת כל התיקונים בקשר לכך אשר ידרשו מזמן לזמן.
 - ב. האגודה תחבע רק את המזיק בפועל עבור כל נזק שיגרם לה ע"י ביצוע העבודות הא"ל, אם ייגרם, ובשם מקרה היא לא תהיה רשאית לחבוע את המשכיר או לדרוש ממנו לשפותה בנין נזק שייגרם לה ע"י מזיק אחר.
- בתום תקופת השכירות או עם סיומה מכל סיבה אחרת תפנה האגודה את המשכצת וחחירה למשכיר, אלא אם יוסכם בכתב אחרת. אם בתום תקופת השכירות תשאר האגודה על המשכצת בהסכמת המשכיר, מתחייבת האגודה להופיע במסדר המשכיר ללא דיחוי, לא יעבור מ"ו באוקטובר אותה שנה, כדי לתתם על חוזה שכירות חדש ולהסדיר את תשלום דמי השכירות לפי התנאים שחיוו וחוגים אצל המשכיר אותה עת. האגודה מצהירה בזה כי ידוע לה כי ידוע לה כי אי מילוי תנאי זה במועדו, יגזור אחריו תשלום דמי השכירות בשלמותם ב"ו באוקטובר אותה שנה, ותיחבה בריבית פיגורים והצמדה כאמור בסעיף 16 ב"נ ר"ג לעיל וזאת בנוסף לסעדים אחרים שהמשכיר זכאי להם בנין השמוש במשכצת על ידי האגודה ללא חוזה שכירות מאת המשכיר.
- בנוסבות הנראות לו כנוסבות מיוחדות, המחייבות את הצורך לעשות זאת, רשאי המשכיר לפי שקול דעתו בלבד לתקדם את תאריך תום תקופת חוזה זה אך עליו להודיע על כך לאגודה לא יאוחר מ-30 יום לפני תאריך מוקדם זה.
- הסתיים החוזה כאמור לעיל, לפני הודדת היכול, תהא האגודה זכאית לקבל בחזרה מאת המשכיר כל סכום ששלמה בתור דמי שכירות לאותה שנה וכן למר ולתוציא כל מתקן, שיפור, עבודה, סדר והשבחה שהכניסה למשכצת ושאינם דבר הצמוד לקרקע ולקבל עבור עבודות והשקעותיה במשכצת כל פיגור ששר החקלאות, או מי שימונה על יד, יקבע כמתאים בנוסבות הענין.
- במקרה של הפרת התחייבות מהתחייבות לפי חוזה זה, הרשות בידי המשכיר לנטל חוזה זה על ידי מתן הודעה בכתב על יום סיום החוזה ויראו חוזה זה כאילו הגיע לסיומו מהעת שנקבעה באותה הודעה כיום סיום חוזה זה.
- במקרה של מתן צו למרוק האגודה תחבטל כתאריך צו המירוק הרשות שניתנה על ידי האגודה לחבריה על פי חוזה זה והמשכצת תחזור לחזקתו הכלעית של המשכיר.
- מוסכם במפורש בין הצדדים, כי אם כתוצאה משינויים בחכית בנין ע"י, הסדר קרקעות וכיוצא באלה, ישחנו ונבולותיה של המשכצת וכתוצאה מכך ישחנה שטחה, מתחייבת האגודה:
 - א. להסכים לכל השינויים ה"ל כפי שיוצרו כתוצאה מהפעולות ה"ל, ולפנות את שטח המשכצת, תוך מתן פיגורים לאגודה לפי האמור בסעיף 14 דלעיל.
 - ב. לראות במשכצת בנבולותיה החדשים כנושא חוזה זה.
 - ג. לוותר על כל זכות תביעה נגד המשכיר על זק או הפסד שסבלה האגודה, אם חסכול כתוצאה משנויים כ"ל, פרט לאמור בפסקה א' דלעיל.
- האגודה מצהירה שהיא אגודה שתופית רשומה, או כבר שיתופי להתישכות חקלאית רשום, וכי חברי האגודה כיום הם אלו המפורטים ברשימה המצורפת לחוזה זה. כל שנוי ברשימת החברים טעון הסכמה בכתב של המשכיר והאגודה מתחייבת כלפי המשכיר לא להכניס כל שיעוי ברשימת החברים, בלי לקבל הסכמתו על כך, כאמור בסעיף 8 דלעיל.
- אין בהכללת חברי האגודה ברשימה כאמור בסעיף קטן א', כדי להקנות זכויות של חבר אגודה לצורך חוזה זה למי שלא אושר על ידי המשכיר.
- חוק המועדמים להתישכות חקלאית תשי"ג-1953, וחוק ההתישכות החקלאית (טייגים לשמוש בקרקע חקלאית וכמים) תשכ"ד-1967 יחולו על חוזה זה, וכל צו או החלטה בהתאם להוראות חוקים אלה יחייבו את הצדדים.
- מכלי לגרוע מהאמור בחוזה זה, מוסכם בזה כי:
 - א. אסור לחבר האגודה לנכות במשכצת מבנה כלשהו ו/או להוסיף חוספת למבנה קיים, ללא קבלת הסכמת המשכיר מראש ובכתב. תנאי זה בא להוסיף על כל תנאי אחר שעל חבר האגודה למלא לפי חוזה זה.

רשפון
 מושב עונתית
 למתישכות חקלאית



החיתת הצדדים
 בראשי תיבות
 המשכיר
 האגודה

3. אסור לחבר האגודה להעביר ו/או למסור לאחר את זכויות השימוש שלו במשקנו לרבות בית המגורים, אלא אם קיבל לכך הסכמת המשכיר ככתב ומראש, ובתנאי נוסף שהמציא גם הסכמת האגודה לכך. העברה ו/או מסירת זכויות השימוש כאמור דינה כדין העברת זכות חכירה לענין חובת השלום דמי הסכמה.
4. במקרה פטירתו של חבר האגודה תחולנה ההוראות הבאות בדבר מסירת זכויות השימוש במשק שבשימושו המהווה נחלה. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם בזה כי אין באמור בסעיף זה לשנות את מהות זכויותיו של חבר האגודה כזכויות בררשות בלבד שאינן חלק מעובונו ואין בהן כדי לשנות את מעמדו של חבר האגודה על פי חוזה זה כבר רשות לכל דבר וענין:
- (1) נפטר אחד מיחידיו בני זוג שהינם חברי אגודה המחזיקים במשק (להלן - המנוח) והניח אחריו בן זוג - תעבורה כל זכויות השימוש שלו במשק לבן זוגו בלבד, חמת אפילו אם המנוח הניח ילדים ביחד עם בן הזוג.
 - (2) לא הניח המנוח בן זוג, אך הניח ילד אחד, תעבורנה כל זכויות השימוש שלו במשק לילד האמור, בתנאי שהוא מוכן ומסוגל לקיים את המשק.
 - (3) לא הניח המנוח בן זוג, אך הניח יותר מילד אחד, תעבורנה כל זכויות השימוש שלו במשק רק לאחד מביניהם המוכן ומסוגל לקיים את המשק.
- באין הסכמה בין הילדים בשאלה מי מהם מוכן ומסוגל לקיים את המשק יחליט בכך בית המשפט.
- למען הסר ספק מובהר בזה במפורש כי בית המשפט יחליט רק בשאלה מי מבין הילדים מוכן ומסוגל לקיים את המשק וכי זכויותיו של המקבל תהיינה רק זכויות שימוש במשק כבררשות.
- (4) כל אחד מיחידיו בני זוג שהינם חברי האגודה המחזיקים במשק רשאי להורות בצוואתו למי תימסרנה זכויות השימוש שלו במשק, ואולם לא יהיה כהוראות צוואה כאמור כדי לגרוע מזכויותיו של בן זוגו האמורות בפסקה (1) לעיל ולא יהיה בהן כדי לגרוע למסירה של זכויות השימוש במשק ליותר מאדם אחד ולבן זוגו.
 - (5) אדם שיהיה זכאי לקבל את זכויות השימוש במשק לפי הוראות סעיף זה, יהיה חייב לעמוד בתנאים הקבועים בתחלטה מועצת מקרקעי ישראל. לא עמ' בתנאים אלה, יהיה חייב להעביר את הזכויות שקיבל למי שיהיה כשיר, לפי החלטות מועצת מקרקעי ישראל, לקבל את זכויות השימוש במשק, חמת תוך שנה אחת וכמוף להוראות חוזה זה בדבר העברת הזכויות. המשכיר רשאי בנוסבות המצדיקות זאת ובתנאים שייקבעו עלידו, להאריך את התקופה האמורה.
 - (6) מבלי לגרוע מהאמור בפסקה 5 לעיל, אדם שאינו בן זוג של המנוח או אדם שאינו צאצא של המנוח יהיה חייב לקבל את אישור האגודה לקבלת זכויות השימוש במשק. לא קיבל אישור כאמור, תחולנה על כך ההוראות שבפסקה 5 לעיל לנבי אדם שלא עמד בתנאים כאמור.
 - (7) על אף האמור בפסקות 2 עד 6 לעיל ומבלי לפגוע באמור בפסקה 1 לעיל, אם ניתנו עד לתאריך חתימתו של חוזה זה אישורים או התחייבויות ככתב של הסוכנות כלפי חבר אגודה, בדבר מסירת זכויות שימוש במשק שלו לאחד מילדיו ששמו נזכר במפורש - תימסרנה הזכויות ה"ל במשק, לאחר פטירתו של אותו חבר אגודה, בהתאם להתחייבות הסוכנות כלפיו.
- ד. במקרה פטירתו של חבר אגודה שיש לו זכויות שימוש במשק המהווה משק עזר תעבורנה זכויות השימוש לאחר פטירתו ליורשיו. למען הסר ספק מוצהר ומוסכם כי אין באמור בסעיף זה כדי לשנות את מהות זכויותיו של חבר האגודה כזכויות בררשות בלבד שאינן חלק מעובונו, ואין בהן כדי לשנות את מעמדו של חבר האגודה על פי חוזה זה כבר רשות לכל דבר וענין.
- (1) הרואות פסקות 5 עד 6 בסעיף 119 (ג) יחולו במלואן גם לגבי העברת משק המהווה משק עזר.
20. לשם מניעת ספק מוצהר בזה כי האחריות לסילוקם של מפגעים משטח המשכצת, כולל סילוק מפגעים וסחימת כארות ובורות, תחול אך ורק על האגודה ו/או חכירה ועל חשבנם.
21. א. אם ישנה יעודה של המשכצת או של חלק ממנה, עלידי תכנית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או על פי כל דין, יהיה המשכיר רשאי להביא לידי סיום מוקדם את תקומת השכירות של המשכצת או של אותו חלק ממנה אשר לגביו שונה הייעוד, ולהחזיר לעצמו את החזקה במשכצת או באותו חלק ממנה אשר לגביו שונה הייעוד - וחמת לאחר מתן הודעה מוקדמת לאגודה על סיום השכירות והחזרת החזקה כאמור.
- ב. האגודה תהיה רשאית, לאחר קבלת ההודעה האמורה מהמשכיר, להוציא מהמשכצת את כל המתקנים והאביזרים שאינם מחוברים לקרקע חיבור של קבע.
- ג. האגודה תהיה זכאית לפיצוי בעד זכויותיה והשקעותיה שהיו קיימות במועד סיום השכירות כאמור לעיל באותו חלק מהמשכצת שלגבי הסתיימה השכירות כאמור, לרבות עבור מחוברים שהושארו באותו חלק.
- ד. שיעור הפיצוי ייקבע ע"י ועדת הפיצויים המתמנית על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל. לא הסכימה האגודה לקביעת ועדת הפיצויים היא תהיה רשאית לפנות לבית משפט, בתנאי שפניה זו תוגש תוך 60 יום מתאריך משלוח ההודעה על החלטת ועדת הפיצויים. לא פנתה האגודה לבית המשפט תוך התקופה האמורה, היא תיחשב כמסכימה להחלטת ועדת הפיצויים וזו תחייב אותה באופן סופי וללא זכות ערעור.
- ה. דיון בפני ועדת הפיצויים או בבית המשפט, כאמור בסעיף קטן (ד) לעיל, לא ישחרר את האגודה מחובתה לפנות את המשכצת או חלק ממנה, בהתאם לענין, ולהחזירה מיד להחזקת המשכיר כשהיא פנויה מכל חפץ ואדם מיד עם קבלת ההודעה המוקדמת כאמור בסעיף (א). הפיצויים שייקבעו כאמור לעיל ישולמו לאגודה תוך שלושים יום מתאריך קביעתם, ובתנאי שלפני תשלומם תוחזר למשכיר המשכצת או חלקה, בהתאם לענין. לא הוחזרה המשכצת או חלקה, במועד ה"ל, ישולמו הפיצויים במועד החזרה בפועל.
- ו. למען הסר ספק מובהר בזה כי האמור בסעיף זה אינו גורע מהסמכויות בדבר הפקעת המשכצת ו/או קבלת החזקה במשכצת בהתאם לכל דין ולחוקי הפקעה לצרכי צבור, לרבות פקודת הרכיבים ומסילות הברזל, ואינו מווע את הפעלתן של הסמכויות האמורות.
22. המשכיר כולל גם כל אדם הבא מכוחו, או שאליו הועברו זכויותיו של המשכיר לפי חוזה.
23. אם האגודה היא "קיבוץ" או "מושב שיתופי" כהגדרתם בתקנות האגודות השיתופיות (תכרות), תשל"ג-1973, האגודה לא תהיה רשאית להעביר לתבריה את זכויותיה שעל פי חוזה זה, ולפיכך, בין היתר, אין צורך בצדוף רשימת חברי אגודה זו לחוזה זה כאמור בסעיף 18 (א) לעיל. כמו כן לא יחולו על חברי האגודה סעיפים קטנים 119 (ב)-119 (ג) של חוזה זה. למען הסר ספק, אסור לחבר אגודה שהיא "קיבוץ" או "מושב שיתופי" לבנות במשכצת מבנה כלשהו לעצמו ו/או להוסיף לעצמו תוספת למבנה קיים.
24. הסעיפים 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 18, 19, 21 לחוזה זה הגם תנאים יסודיים.
25. הוצאות ביול חוזה זה יחולו על האגודה בלבד.
26. כל איחור בעשיית פעולה על ידי המשכיר לא יפרש כניחור על זכות שהוקחה לו לפי חוזה זה.
27. כתובות הצדדים:
- המשכיר - מינהל מקרקעי ישראל
 האגודה - רשמי 46915
 חוזה זה אינו תקף כל עוד לא נחתם ע"י כל הצדדים.
 29. תנאים מיוחדים:

ולראיה באו הצדדים על החתום

רשמי
 מנשב עובדים
 לחתימתם
 לחתימתם
 לחתימתם
 האגודה

רייזמן דוד
 ממנה מחו
 לחתימתם

נסנה 3'

מדינת ישראל מיוהל מקרקעי ישראל



יד' אדר ב', תשנ"ה
16 במרץ 1995
W16863

לכבוד
מר [redacted]
מושב רשפון

...א

הנדון: דו"ח ועדת קדמון יוני 94
סימוכין: פנייתך למנהל המינהל, מספרם 4767

מנהל המינהל ביקשני לאשר קבלת מכתבך שבסימוכין.

הנושא מטופל כיום במינהל, וכל הפניות השונות בעניין זה נלקחות בחשבון.

ב בר כה,
ק/סילין
איה אבן
עוזרת בכירה למנהל המינהל

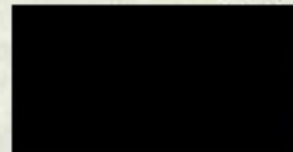
נספח ה'



לשכת שר החקלאות

תאריך 17/3/95

לכבוד



שלום רב,



מכתבך בנושא קוה אב-קמין י"ג 94

מיום 7-3-95 התקבל בלשכת השר ביום 8-3-95

ויטופל במלוא תשומת הלב הראויה.

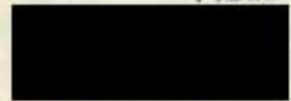
בברכה,
חן הימלפרג
עוזר שר החקלאות

נספח ו'

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז

י"ט באדר ב' תשנ"ה
21 מרץ 1995

לכבוד



אדון נכבד,

הנדון: דו"ח ועדת קדמון יוני 1994
סימוכין: מכתב מס' 4767 מיום 7.3.95

קבלתי את מכתבך שבסימוכין ואני מלא תקוה שאכן ייושם דו"ח ועדת קדמון ככל שאפשר מהר יותר.

מאחר ולא ברור לנו מהי הסיבה המהותית לאי התייחסות וועדת קדמון לנושא משקי עזר, הרי שעצתי היא שנפנה למר קדמון יו"ר הועדה ונבקש את התייחסותו.

אני מתכוון לעשות זאת ולצרף את מכתבך.

נכבוד רב
ד"ר אהרן לוי
הממונה על מחוז המרכז

העתק: לשכת השר, משרד הפנים, ירושלים.

רח' דני מס 1 רמלה טל. 08-270170

נסנה ז'

מדינת ישראל
משרד הפנים
הועדה לשמירה על קרקע חקלאית

י' באדר ב' התשנ"ה
12 במארס 1995

1

לכבוד
מר [REDACTED]
מושב רשפון

הנדון: ועדת קדמון - משקי עזר

1. הריני לאשר קבלת פנייתך.
2. ברצוני להתייחס להערתך ולאמר כי הנושא הועלה על ידי בדיוני הועדה. המלצתי היתה שאכן יש צורך להתייחס לנושא משקי העזר במושבנים.
3. הדבר לא נעשה, למרבה הצער.

ב ב ה כ ה
דוד מיל
מרכז הועדה לשמירה על
קרקע חקלאית

העתק: מרדכי כהן (קדמון) - משרד החקלאות
ירחמיאל גולדין - משרד החקלאות, הרשות לתכנון

הקריה, רח' קפלן 2 ירושלים 91061 טל': 701552 - 02 פקס: 701633



מזכירות הממשלה

בישיבה השבועית של הממשלה:

א. הממשלה, בשבתה כועדת שרים לענייני בטחון לאומי, קיבלה דיווחים מגורמי הבטחון על האירועים בלבנון ובנבול הצפון בסוף השבוע.

הממשלה מביעה את הערכתה לצה"ל על כל זרועותיו, ומחזקת את ידיה במלחמתו הקשה והבלתי פוסקת בהגנה על יישובי הצפון ובטחון תושביהם.

הממשלה מביעה הערכה ליכולת העמידה וכושר האיפוק של תושבי יישובי הצפון, על כל סוגי וגוויי היישובים, נוכח התקפות המחבלים מלבנון שמטרתם לפגוע באזרחים שלווים וחפים מפשע. הממשלה תוסיף לפעול להיזקקם של יישובים אלו ותגביר את המגמה לתת להם עדיפות בחחומים שונים.

הממשלה קיבלה סקירות מגורמי הבטחון בענייני בטחון נוספים.

ב. הממשלה אישרה הצעת-חוק ליישום ההסכם בדבר העברה מכינה של סמכויות לרשות הפלסטינית (תיסוני תסיקה והוראות שונות), התשנ"ה-1995 שעניינה לאפשר העברת כספי מסים מסוימים לרשות הפלסטינית, על-פי ההסכם להעברה מכינה של כוחות ואחריות (EARLY TRANSFER) שנחתם בין ישראל לבין אש"ף ביום 29.8.94.

הממשלה אישרה את הצעת שר החקלאות לאמץ המלצות של ועדה ציבורית בנושא פעילות יצרנית נוספת במשק המשפחתי במגמה לתעל פעילות יצרנית פרנסה חלופית במושבים בכיוון נכון על-פי כלכלי תכנון מחד-גיסא ומניעת מטרדים ומפגעים מיותרים, מאידך גיסא.

ד. הממשלה אישרה את הקמתו של פארק השרון בתחום שבין חזרה וגבעת אולגה בצפון לבין אזור התעשייה עמק חפר ומכמורת בדרום, כביש מס. 4 במזרח וחוף תיס במערב.

קהל למיסוי

דוח' בועז מקלר

תועצת מקרקעי ישראל, החליטה בישיבתה מיום 29 במרץ, להגביל העלאה דרסטית של מחירים. ההחלטה פורסמה בהודאת אגף 47 בדגיש כי נותרו עדיין מקרים רבים המצויים נבזוים מאד, וכל מיטב רשאי להגיש ערעור על גובה הקומה שנקבעה להן. התיקונים המשודכנים להודאת אגף 47 בתלום ערעול, מרחיבים, לכיש תעגור ובאזורי עדיפות לאומית א' רב (בהגדרתם בהחלטת ממשלה מס' 721 מיום 24.1.93) תוגבל התייקרות הריאלית לתקרה של עד 30 אחוז ביחס למחיר הקרקע ביום 16.2.95 (לפי הודאת אגף 35 מיום 4.1.93).

בתאריך 1.4.96, יהיה ערכן נוסף של מחירי הקרקע עד תקרה של 15 אחוז ביחס למחירים התקפים באותו מועד.

ביתר אזורי הארץ תוגבל התייקרות הריאלית לתקרה של 40 אחוז ביחס למחיר הקרקע ביום 16/2/95.

בתאריך 1/4/96 יהיה ערכן נוסף עד תקרה של 20 אחוז ביחס למחירים התקפים באותו מועד.

הנאים על פיהם תמסר הקרקע לשימוש שאינו חקלאי

מועצת מקרקעי ישראל אישרה בישיבתה מיום 29.3.95 החלטה חדשה, בנושא שימושים שאינם חקלאיים בנחלות, המבוססת על המלצות ועדת קרמון.

מטרת הוסיפת הנושא מובאת בהחלטה דברי ההסבר כמולאם:

- א. רבני התמכר להחלטה בהחלטה מספר 426 מיום 3/8/89, קבעה מועצת מקרקעי ישראל את התנאים למסירת קרקע לשימושים שאינם חקלאיים בחלקת א' של נחלות, ובמסגרת מיוחדים גם בחלקת ב'. ההחלטה וב' לא אינה מתייחסת לשימוש למסרת קיים כמרי בחלקת א', שלבניו קיימת החלטה נפרדת של המועצה.
- ההחלטה וב' לא מאפשרת שימוש שאינו חקלאי בנחלה, על פי תוכנית שרטי ייעוד או על פי ויתור לשימוש חורג במבנה מסקי קיים, והכל בהתאם לתק התבנון והבניה.
- בהחלטה וב' אין התייחסות לבנין השימוש שאינו חקלאי ולא לגורל המבנה שיבטח למסרת וב'.
- במסגרת ר"ח ועדת קרמון, מתדס יוני 1994, שכתבה את הפעילות שאינה חקלאית בנחלות המסק המסופחת, על היבטיה השונים, אינה התייחסות מפורטת וסייגים גם לנושאים וב'ל, לרבות להיקף הבניה המכלל בנחלה, נותנים קיימים של מירות המבנים, מרחקים ממבנים שכנים, כללים הנוגעים לאיכות הבניה וכן הנחיות נוספות.

על יסוד המלצות שבר"ח, החליטה, ונחלה הפיטול להמליץ לתק את ההחלטה וב'ל של המועצה, ככל שהן נוגעות לעניין המקרקעי. אשר לעניין דמי הבניה המליצה ועדת קרמון כי כרי לעודד מעבר של שימוש יזמי לא חקלאי בחלקת א' לשמשים מרחקים שייעודו ויפתחו למסרת תעשייה, מלאכה ומסחר, במסגרת המושב, או במסגרת אזורית, בתקופה של שלוש שנים מיום 1/1/95, תינתן הגנה ברמי הבניה, לעסקים שימנרו בחלקת א' ויעברו לשימושים וב'ל, וכן לעסקים ורשים שיקום בשמשים אלו, והם יהיו בשער 25% מאלו הנתונים למסרת וב'ל בחלקת א'.

הנהלת המיטול החליטה להמליץ כי התקלה הנוספת ברמי הבניה לתקופה של שלוש שנים תורה בשער של 50%, ודרינו שער התשלום יהיה 50% מנתונ למסרת וב'ל בחלקת א'.

ב. ההחלטה ברמי התנאים לרשים תימכר קרקע לשימוש שאינו חקלאי בנחלות:

1. מפעל - שימוש שאינו חקלאי המיועד לרינתה הוצר, למעט שימוש למסרת קיים כמרי על פי סעיף 14 בהחלטת המועצה מס' 370 מיום 16/2/88.
- 1.2 חובר - מתיישב שהינו בעל חכיות בנחלה, ככל צורת התיישבות חקלאית.

- 1.3 חלקה א' - שטח רחב של קרקע המיועד חלק מנחלה, המיועד למגורים ולמבני משק של הוצר, וכן לעיבוד חקלאי.
2. למרות האמור בהגדרת נחלה על פי החלטת המועצה מספר 9 מיום 5/7/66, רשאי יהיה מיטול מקרקעי ישראל (ולחן - המיטול) להתייך לחובר לקיים בחלקה א' של נחלותו שימוש למסרת מפעל בתנאים המפורטים להלן.
3. 60 השימוש למפעל יותר על פי תכנית בנין קיים מאושרת, על פי תק התבנון והבניה תשכ"ד/1965, או:
- (א) השימוש למפעל יותר כשימוש חורג במבנה מסקי קיים, על פי תק התבנון והבניה תשכ"ד/1965.
4. המבנה המסמס למפעל יהיה חלק בלתי נפרד מנחלה, לכל רבו ועניין, לרבות לצורך העברת החכיות בה לחובר לא תהיינה טענות כלשהן, לרבות בקשר לגורל נחלותו, השלמתה וכד"ב, עקב הסכמת ה מיטול לשימוש בחלק מנחולתו למסרת מפעל.
5. החכיות בקרקע ובמבנה המפעל תהיינה של בעל החכיות בנחלה בלבד, ללא וכות להקביין בדרך כלשהי לאחר, וללא וכות לשוחרת או להסכרת.
6. מבנה המפעל לא יפגע באפשרות להקמת יחידת מגורים בנחלה עבור רוב המסק.
7. אם הנחלה מצויה בתחום ישוב המיועד אגודה חקלאית שיתופית, או שיש לה ויתר לאגודה כאמור, תידרש הסכמת האגודה לשימושו של החובר בנחלותו, למסרת מפעל.
8. בנין השימושים שיוותרו למפעל יהיו:

- (א) למסרת תעשיה חקלאית ועידה, הקסורה באופיה ובתיקונה המיטול לעיסוק חקלאי של בעל הנחלה.
- (ב) שרותי מסוד, כגון נהלת חשבונות, אודיטול וכד.
- (ג) שרותי אחסנה, מלאכה תעשייה ועידה.
- (ד) שרותי תיירות ונופש נוסף למבני קיים כמרי.
9. גדול שטח הבניה לשימוש למפעל יהיה:
- (א) במבנה חקלאי קיים המוכס למסרת וב'ל - עד 500 מ"ר ברוטו.
- (ב) במבנה חדש שיקום למסרת וב'ל - עד 300 מ"ר ברוטו ושמורים קיימים למפעל, אם קיימים לפי ס"ק א' לעיל יבאו כהסבח לצורך ה"ח.
- (ג) המבנים יהיו בני קומה אחת, גובה תקרה המבנה לא יעלה על 2.80 מ'. במקרה של בנין מסופט, לא יעלה גובה המפלון על 5.20 מ'. לא תותר קומת בנינים, למעט גלריית אחסנה מעל תקרה המבנה, יותר מסוד שרות כגון המבנה, עד 50 מ"ר.
10. הנחלות:

- (א) בנחלה ששטח חלקה א' שלה הינו עד 1600 מ"ר לא תור כל בניה לשימוש למפעל.
- (ב) בנחלה ששטח חלקה א' שלה הינו בין 1600 מ"ר ל-3000 מ"ר תותר בניה לכל השימושים בהיקף כולל של 40% משטח החלקה המתור בבניה, ובכל מקרה לא יותר מ-1200 מ"ר שטח מבונה.
- (ג) בחישוב השטח המבונה לצורך סעיף ב' לעיל, יבאו כהסבח:
- (1) מרחיבים הקיים במפעל או המתור לפי תוכנית המאשרת, הנבנה מבין השניים, ובכל מקרה לא מפות מ"ר 375 מ"ר ברוטו ויחידת מגורים למתיישב, יחידת מגורים לרוב המסק, כ"א 160 מ"ר, ויחידת מגורים שלישית 55 מ"ר, על פי החלטת המועצה.
- (2) מבני משק חקלאיים: לול רפת, מוסק, סככה וכד, וכן מבני משק שהסכו למגורים לפי הודאת סעה על פי תק התבנון והבניה והסמות לא יכללו בחישוב וב'ל.
- (3) מבני קיים כמרי
- (4) מבני שרות כמרי, מבני שרות שונים, סככת בניה, מבנים לשימוש למפעל, בריכת שחייה, תחנות הדרכים סלולות ומבצוות כמים האפולס, שטחי אחסנה גלוייה קטועה.
- (5) מבנים שונים קיימים בחלקה א', לרבות שנועדו לרשיה ולא נדרסו.

(ז) בנחלה ששטח חלקה א' שלה עולה על 3000 מ"ר, לא יעלה השטח המבונה על 1200 מ"ר ברוטו, כאמור לעיל, כולל מבני משק חקלאיים, או מבנים אחרים הקיימים במל שטח חלקה א'.

(ח) מבנים לשימוש למפעל שהסכו למסרת זו אם הוקמו בחלקה ב', יבאו בחסבח שטח הבניה הכלל של 1200 מ"ר ברוטו.

(ט) מספר השמורים במפעל בנחלה לא יעלה על עשרה, בשעת השיא.

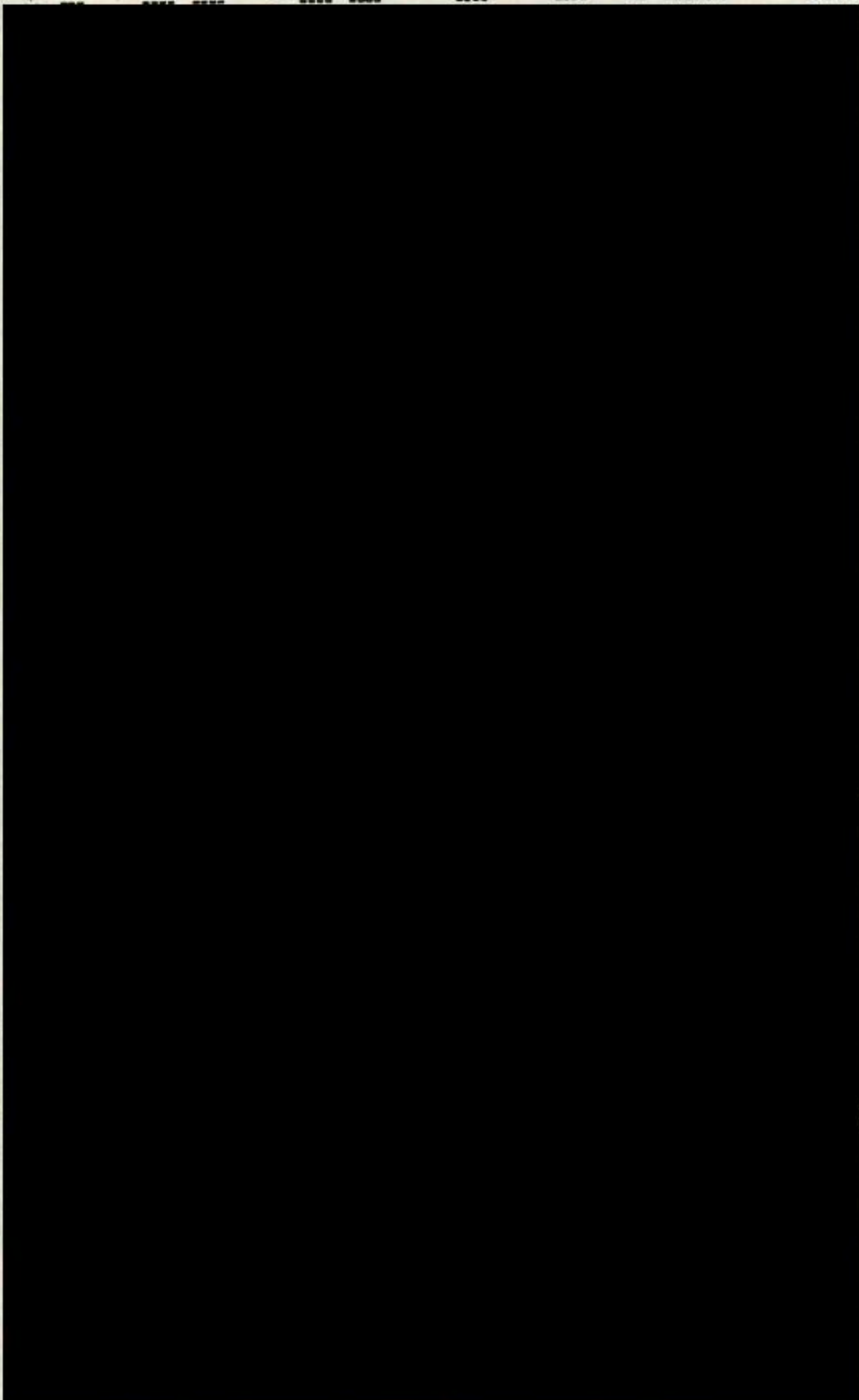
11. דמי הבניה:

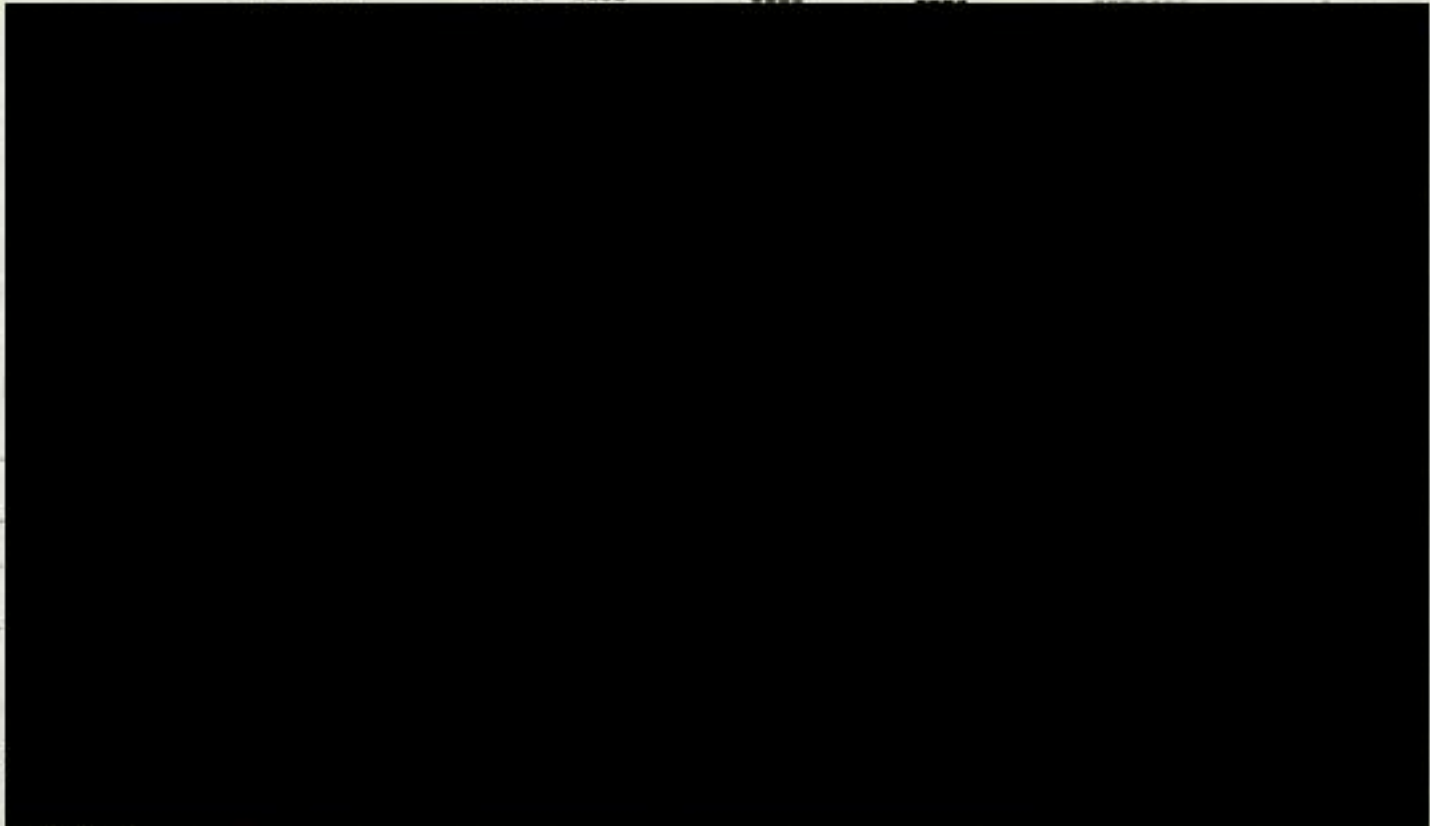
- (א) עבור השימוש שיוותר למפעל כאמור ישולמו למיטול דמי הבניה שנתיים או דמי שימוש שנתיים, או דמי הבניה מהותיים, בשערים הנתונים במיטול לפי העניין, כמלוא תוספת עד הקרקע של השטח המסמס למפעל, על פי הערכת המשא המספחת.
- (ב) כרי לעודד מעבר מפעלים קיימים מחלקת א' לשמשים מרחקים שיועדו ויפתחו למסרת תעשייה, מלאכה ומסחר, במסגרת המושב, או במסגרת אזורית, בתקופה של שלוש שנים מיום 1/1/95, תינתן הגנה ברמי הבניה, לעסקים שימנרו בחלקה א' ויעברו לשימושים וב'ל, וכן לעסקים ורשים שיקום בשמשים אלו, והם יהיו בשער של 50% מאלו הנתונים למסרת וב'ל בחלקת א', על פי האגור בס"ק 60 לעיל.
- (ג) בעד שימוש למפעל הנעשה בחלקה א' של נחלה ללא ויתור, שאינו שופר בכללי

- החלטה זו, ישולמו דמי שימוש בשער 10% לשנה מסוד הקרקע לאחר שפוק על פי הערכת המשא המספחת, כל עד גובה שימוש מה בחלקה א'.
12. אישור מיטול חקלאית:
- בעל נחלה שיקטק אישור לשימוש למפעל יתבקש להציג אישור, כגון מסוד חקלאית שנתקבלו נמצא ותישוב.
13. הודאות כמרי:
- (א) לגבי מבנים או שימושים למפעל הנתנים על תקנות איכות המיטול, בריאות המיטול וכיטי אס, או אינם שוקיים בכללם והאגרים שבהחלטה זו, מיטוס וכד"ב, יהיו המטלה הרשיה לשימוש חורג לתקופה של שלוש שנים במסגרת לפתו ויתור. לכ"ל על פי תק התבנון והבניה, והסכמת האגודה אם הנחלה מצויה בתחום ישוב המיועד אגודה חקלאית שיתופית.
- (ב) הרשאת המיטול תינתן בתנאי שבעל הנחלה יתנו על מספר משפטי לפי תחייב לפנות את המבנה, או להתאימו לדרישו והוכיחה בהחלטה זו, כולל סיפול כשינוי ייעוד אם יש צורך בכ"ל, או למנוע את התקט הכל ללא תנאי ועד לתום תקופת הויתור.
14. הסכמת המיטול לשימוש למסרת מפעל לא תשנה את חוב החובר להתגורר בנחלה, לעבוד ולקיים את שאר החובי הנובעים מהתחייבויות הקיימת עם המיטול ביה לנחלה.
15. המועצה ממטיחה את הוועדה החקלאית לאחר, במקרים מיוחדים, שימוש למפעל, על פי תנאי החלטה זו, כשטח שטח חלק מנחלה, אך אינו צמוד לחלקה א' של אותה נחלה.
16. החלטה זו מבטלת את החלטת המיטול מס' 426 מיום 3/8/89 בעניין זה.

נסכא ב' (Handwritten)

שטם			כ	ו	ת		ש	170
נכס	סקוד אזור	110	1900	110	זהו'	בעל נכס	נכס שם	





381²
 125

() ()
 () ()

מסמך מסמך
מסמך מסמך

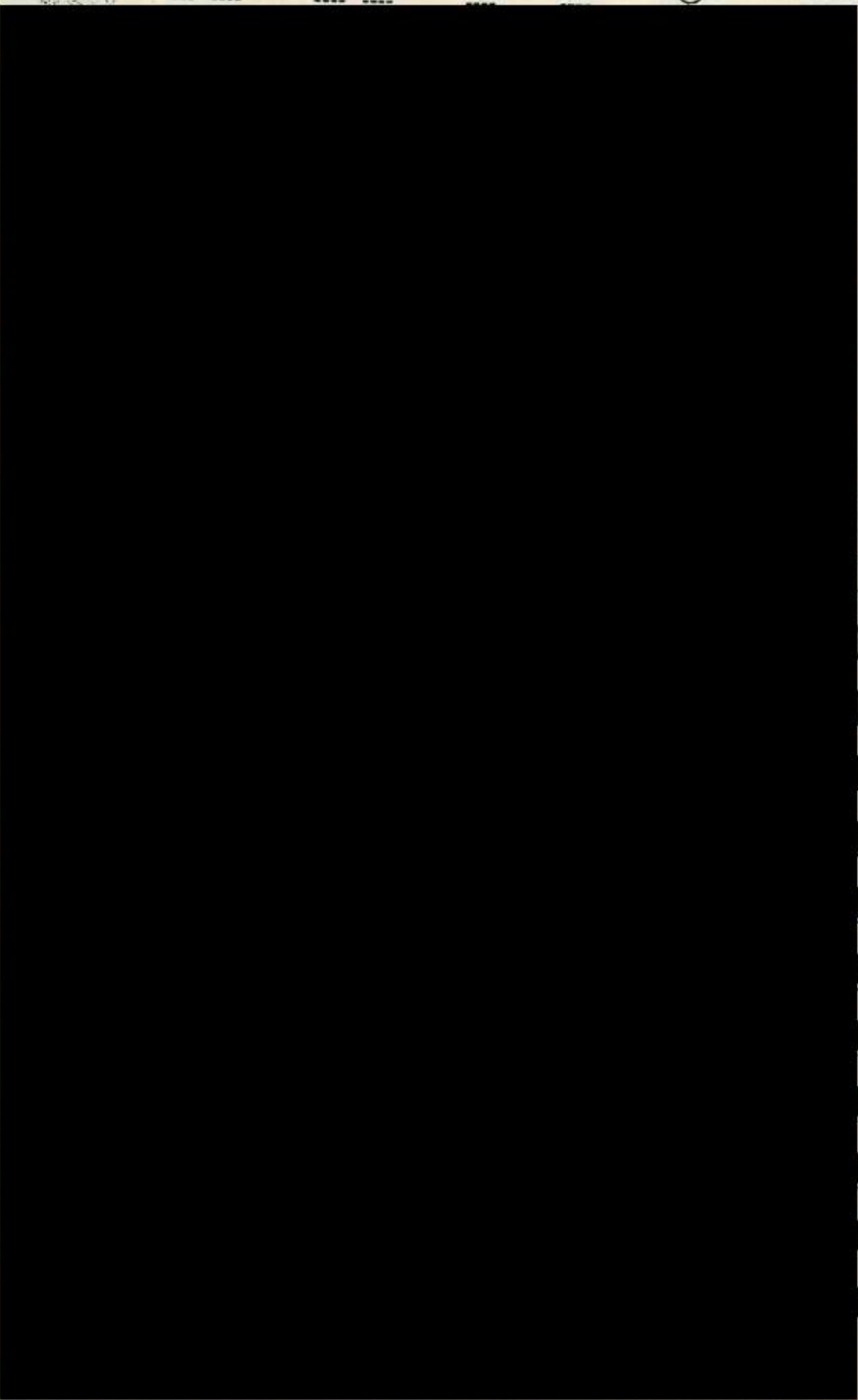
מסמך מסמך

מסמך מסמך

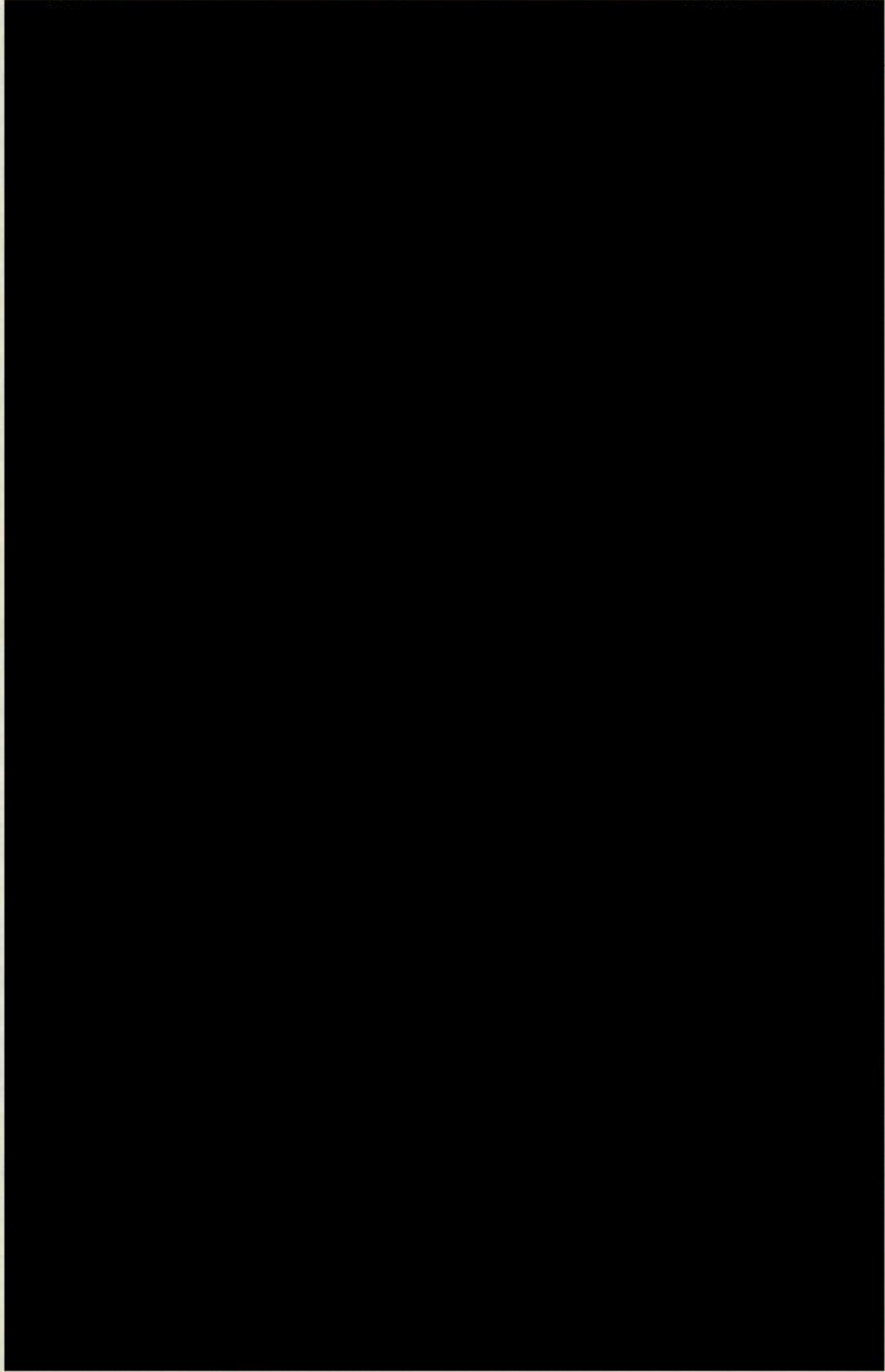
מסמך

מסמך

מסמך



מנו נכס סקוד יסוד רחוב זרוע בעל נכס נכס



מס' 5
לשכת היועץ המשפטי

47

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון

לשכת היועץ המשפטי

תאריך - כב' בתמוז תשנ"ה
20 ביולי 1995

תיק -

98510

אל: 1. מר איתן כבל
יועץ השר

2. הגב' שרה צימרמן
מנהלת אגף נכסים ודיוור

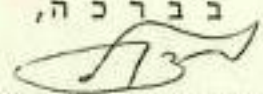
3. הגב' סופיה אלדור
מנהלת אגף תכנון ערים

4. מר יהודה מאירי
מנהל מחוז מרכז

הנדון: בג"צ 3025/94 הקרן לגאולת הקרקע

רצ"ב עתירה מתוקנת בבג"צ שבנדון.
תשומת לבכם לסעיף 39 (ב) לעתירה המתוקנת.

אודה על התייחסותכם.

בברכה,

דקל מאיר, עו"ד
הלשכה המשפטית

מ/2546

משרד הבינוי והשיכון - ירושלים
לשכת היועץ המשפטי

18-07-1995

דואר נכנס

מדינת ישראל

משרד המשפטים
פרקליטות המדינה
י"ד בתמוז התשנ"ה
12 ביולי 1995

אל:

✓ היועצת המשפטית - משרד השיכון
היועץ המשפטי - מנהל מקרקעי ישראל
היועץ המשפטי - איו"ש
רע"ג דבלי"א - מפצ"ר
עוזר שר הבטחון לענייני התיישבות

חנדון: בניצ 3025/94 הקרן לגאולת הקרקע

מצ"ב העתירה המתוקנת שהוגשה ע"י העותרים בבניצ הנ"ל. אנא העבירו אלי את תגובתיכם לטענות העותרים.

יועמ"ש שיכון - אנא העבירי לי תגובתך לטענה המועלית בסעיף 39 (ב) לעתירה המתוקנת, לפיה הובטח לעותרות ע"י משרד השיכון כי תאושר הקצאת 140 דונם אדמות מדינה למען.

בברכה,

מלכיאל בלס

סגן בכיר א' לפרקליט המדינה

F:\MAYK\GIBUY - 2(3025-94)

ofa

בג"צ 3025/94

בית המשפט העליון
בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בית המשפט העליון
בירושלים
25-06-1995
פרקליט/נבדק
16 ת"מ

- בעניין:
1. הקרן לגאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים (אלון מורה)
 2. הקרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח יישובים בע"מ

שתיחן ע"י ב"כ עוה"ד מ. גליק
ו/או א. רוט
מרח' רחל 3, ת"א 64584
טל': 03-5234469 פקס': 03-5233436

העותרות

- ד ג נ -

1. הממונה על הרכוש הממשלתי ביר"ש מפקדת איו"ש בית-אל
2. מנהל מקרקעי ישראל
3. משרד הביטחון - ועדת חריגים הקריה ת"א
4. שר הבינוי והשיכון אצל משיבה 2
5. שר הביטחון הקריה ת"א

המשיבים

עתירה מתוקנת למתן צו על תנאי ולצו ביניים

מוגשת בזאת עתירה, לפיה מתבקש כבוד בית המשפט להורות למשיבים לבוא וליתן טעם בנושאים הבאים:

א. מדוע משיב 1 אינו חותם על ההרשאות לתכנון מס' 71008196/א' בישוב צופים, מס' 7000963/א' בישוב רבבה, ומס' 7000983/א' בישוב אבני-חפץ (להלן: "ההרשאות") עם העותרות.

ב. מדוע לא יכבדו המשיבים את החלטות ועדת החריגים מחודש ספטמבר 1993, שהוקמה מכח החלטת ממשלה מס' 360 מיום 22/11/92, באמצעות הצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (הפסקת הליכי תכנון) (הוראת שעה) (י"ש) מס' 1385, החלטות לפיהן אישרה ועדת חריגים לעותרות להמשיך בחליכי התכנון נשוא ההרשאות הנידונות ואישרה למשיב 1 לחתום על ההרשאות עם העותרות.

בעניין: 1. הקרן לנאולת קרקע שליד מדרשת
א"י קדומים (אלון מורה)

2. הקרן לנאולת קרקע תכנון ופיתוח
יישובים בע"מ

שתיחן ע"י ב"כ עוה"ד מ. גליק
ו/או א. רוט
מרח' רחל 3, ת"א 64584
טל': 03-5234469 פקס': 03-5233436

העותרות

- ד ג -

1. הממונה על הרכוש הממשלתי ביר"ש
מפקדת איו"ש בית-אל

2. מנהל מקרקעי ישראל

3. משרד הביטחון - ועדת חריגים
הקריה ת"א

4. שר הבינוי והשיכון
אצל משיבה 2

5. שר הביטחון
הקריה ת"א

המשיבים

עתירה למתן צו על תנאי ולצו ביניים

מוגשת בזאת עתירה, לפיה מתבקש כבוד בית המשפט להורות למשיבים לבוא וליתן טעם בנושאים הבאים:

א. מדוע משיב 1 אינו חותם על ההרשאות לתכנון מס' 71008196/א' ביישוב צופים, מס' 7000963/א' ביישוב רבבה, ומס' 7000983/א' ביישוב אבני-חפץ (להלן: "ההרשאות") עם העותרות.

ב. מדוע לא יכבדו המשיבים את החלטות ועדת החריגים מחודש ספטמבר 1993, שהוקמה מכח החלטת ממשלה מס' 360 מיום 22/11/92, באמצעות הצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (הפסקת הליכי תכנון) (הוראת שעה) (יר"ש) מס' 1385, החלטות לפיהן אישרה ועדת חריגים לעותרות להמשיך בהליכי התכנון נשוא ההרשאות הנידונות ואישרה למשיב 1 לחתום על ההרשאות עם העותרות.

- ג. מדוע לא ימנעו משיבים 4 ו-5 מלהתערב בהחלטתה של ועדת החריגים מחדש ספטמבר 1994, ואשר לפיה הוחלט לאשר ההרשאות לתכנון שפורטו לעיל.
- ד. מדוע לא תתעלם משיבה 2 מהתערבותם של המשיבים 4 ו-5 בהחלטתה, ומדוע לא תמנע מלשנות את החלטתה מחדש ספטמבר 1993, המוזכרת לעיל.
- ה. מדוע לא תקבל המשיבה 2 את הצעתו החלופית של ב"כ העותרות, לפיה יותר לעותרות, לכל הפחות, לבצע בשטח נושא ההרשאה מס' 7000983 הסמוך לשוב אבני חפץ (ג'בל-וסטאני) עבודות עפר ויישור השטח, ולהשתמש בחומר אשר יופק מן האתר למטרות גריסה.
- ו. כמו כן מתבקש כב' ביהמ"ש להוציא צו ביניים לפיו יהיו המשיבים 1 ו-2 מנועים מלהקצות שטחים שנמצאים ממזרח לשוב אבני-חפץ לשם כריה וחציבה לגופים ישראלים אחרים, וזאת כל עוד היא מסרבת להקצות לעותרות את השטח הנמצא ליד הישוב אבני-חפץ לצרכי כריה וחציבה או לחילופין לביצוע עבודות עפר ופיתוח וכמפורט בסעיף 40 להלן.

ואלו נימוקי העתירה:

העובדות:

1. ביום 22/11/92 החליטה ממשלת ישראל בהחלטתה מס' 360, כי כל חליכי התכנון הנוגעים לתכניות מתאר שטחם קיבלו תוקף ביו"ש - יופסקו, זולת אם ועדת חריגים המליצה אחרת.

נספח א' החלטת הממשלה מצ"ב, ומסומנת באות א'.

2. מכח החלטה זו תל פיה הוקמה ועדת חריגים והדבר עוגן בצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים (הפסקת חליכי תכנון) (הוראת שעה) (יור"ש) צו מס' 1385 (להלן: "הועדה").

נספח ב' הצו מצ"ב לנוחות כב' בית המשפט, ומסומן באות ב'.

3. הועדה החלה לפעול ולמלאות תפקידה על פי חוק, קיבלה בקשות, דנה עניינית לגופו של עניין, והוציאה החלטותיה כדת וכדין.
4. הח"מ פנה לועדה באשר לשלוש הרשאות לתכנון המתייחסות ל-3 ישובים שונים ביו"ש, הן שלוש ההרשאות הנ"ל נושא העתירה, וקיבל את אישורה של ועדת חריגים להמשך חליכי תכנון.

יצוין, כי בוועדה ישב כחבר מן המניין, גם נציג מטעם משרד הבינוי והשיכון, וכן נציג משרד הביטחון אשר ישב בראש הועדה.

5. משמעות החלטתה של הועדה היא כי למרות מדיניותה הפוליטית של הממשלה הנוכחית, הרי שמכיוון שבדעת הממשלה לאפשר חיים תקינים וסבירים ליהודים החיים ביהודה ושומרון, הרי שבמקרים חריגים (שהקריטריונים להם נקבעו מראש ע"י הממשלה) יש ליתן הרשאות חדשות לתכנון, וזאת בתנאים שנקבעו מראש ע"י הממשלה, והועדה החליטה כי הבקשות שהוצגו ע"י העותרות נופלות בגדר המקרים החריגים הנ"ל.

6. החלטות הועדה הועברו למשיב 1, אך משום מה לא בוצעו עד לעצם היום הזה.

7. ביום 3/10/93 פנה הח"מ לי"ר הועדה מר נח כינרתי, עוזר שר הביטחון לענייני התיישבות, הפנה את תשומת ליבו לכך שהחלטות הועדה אינן מבוצעות אצל המשיבים 1 ו- 2, וביקש את עזרתו.

העתק המכתב הועבר לגורמים שונים הנוגעים בדבר.

נספח ג' פניית הח"מ מצ"ב, ומסומנת באות ג'.

8. מאמציו הרבים של י"ר הועדה לסייע לעותרות לא הועילו, והחלטות הועדה לא בוצעו ע"י המשיבים.

9. לעותרות נודע כי המשיב 1 הביא את ההרשאות לאישורו של המשיב 2 אשר סירב לטפל ולאשר ההרשאות, וזאת ללא מתן כל נימוק ענייני שהוא.

10. ביום 17/1/94 פנה הח"מ למנהל מקרקעי ישראל במכתב, בו תמה על עמדתו הנ"ל בחינתה מנוגדת לחוק, ובשל חוסר סבירותה.

הח"מ הזכיר בפני ראש מינהל מקרקעי ישראל, כי המדובר הוא בהחלטת ממשלה שבוצעה באמצעות צו שהוצא כחוק, וכי על פי החלטתו וחצו - ועדת חריגים היא הגורם המוסמך לשקול שיקולים פוליטיים וכלליים הנוגעים להרשאות, והיא זו שהחליטה כי לממשלת ישראל אין כל התנגדות להמשך חליכי התכנון במסגרת ההרשאות הנידונות.

נספח ד' מכתב הח"מ מצ"ב, ומסומן באות ד'.

11. ביום 19/1/94 פנה הח"מ במכתב למשיב 1, בו ביקש ממנו לאשר את ההרשאות בלא לחייקק לאישורו של ראש מינהל מקרקעי ישראל.

הח"מ טען בפני המשיב 1 כי למשיב 2 אין כל סמכות על פי דין באשר לקרקעות באזור יו"ש, וכי הגורם הבלעדי שיש ליזקק לאישורו על פי החלטת ממשלה וחצו שהוצא בעקבותיה, הוא ועדת חריגים, ומאחר וזו כבר נתנה את אישורה, הרי שהעברת תיקי ההרשאות לאישור המשיב 2 עומדת בניגוד לכלל דין.

נספח ה' המכתב מצ"ב, ומסומן באות ה'.

12. הח"מ אף פנה במכתב נוסף לראש מינהל מקרקעי ישראל ביום 19/1/94, בו חזר וטען כי המדובר הוא בהתנהגות בלתי הגיונית, חסרת סבירות וחורגת מסמכות.

נספח ו' המכתב הנוסף מצ"ב, ומסומן באות ו'.

13. בשיחה טלפונית שניהל הח"מ עם ראש מינהל מקרקעי ישראל ביום 1/2/94, הודיעו זה כי למינהל אין כל עניין ו/או סמכות באשר להרשאות ביו"ש.

14. ביום 2/2/94 פנה הח"מ לראש מינהל מקרקעי ישראל ודרש כי את הודעתו הטלפונית הנ"ל יעלה על הכתב, ויאשר לכל הגורמים הנוגעים בדבר כי אין יותר מקום לפנות למינהל בבקשת אישור להרשאות ביו"ש משום שהיא אינה הגורם המוסמך בעניין.

העתקים מן המכתב נשלחו לכל הנוגעים בדבר, לרבות משיב 1 וכן רע"ג תשתית ביו"ש.

נספח ז' המכתב מצ"ב, ומסומן באות ז'.

15. בפניות טלפוניות רבות שנעשו לאחר משלוח המכתב הנ"ל, נענה הח"מ כי המכתב המאשר בדרך.

לעיתים אף הובטח כי המכתב מועבר עכשיו באמצעות הפקס, אך למעשה לא הועבר כל מכתב שהוא.

16. ביום 20/2/94 העביר הח"מ פקס' תקיף שאינו משתמע לשתי פנים, בו תמה על הבטחותיו המפורשות של עוזר ראש מינהל מקרקעי ישראל להעברת המכתב, הבטחות ש"לא עמדו במבחן המציאות".

נספח ח' המכתב מצ"ב, ומסומן באות ח'.

17. ביום 22/2/94 הועבר סוף סוף המכתב המאשר באמצעות פקס':

נספח ט' מצ"ב המכתב, מסומן באות ט'.

18. מכתב האישור נשלח ע"י הח"מ עוד באותו יום לסא"ל יאיר בלומנטל, רע"נ תשתית ביו"ש, בצירוף מכתב בו נתבקש לאשר לממונה הוא המשיב 1, כי אין צורך באישור מנהל מקרקעי ישראל, וכי יכול הוא ליתן את הורשאות בהתאם להחלטות הועדה, חעתק המכתב הועבר גם למשיב 1.

נספח י' מכתב הח"מ מצ"ב, ומסומן באות י'.

19. פניות הח"מ לא הועילו דבר.

משיב 1 הודיע כי בכל זאת הוא מעוניין להתייעץ עם ראש מינהל מקרקעי ישראל, ולדבריו כל עוד זה לא נתן אישורו להרשאות, הוא אינו יכול לאשרן.

העותרות מבקשות להדגיש כי לאורך כל הדרך לא נתנו המשיבים כל נימוק ענייני שהוא לסירובם, ובוודאי שלא לשרירות בה נהגו בעותרות.

20. כמוצא אחרון לפני פנייתו לכבוד בית המשפט, פנה הח"מ שוב ליור' הועדה המשמש כעוזר שר הבטחון לענייני התיישבות, וביקש את התערבותו.

הח"מ ציין בפני יור' הועדה כי לא ייתכן שפקיד מכובד ככל שיחיה יסכל באופן בלתי חוקי החלטות ממשלת, וכי מצב שכזה יישאר ללא פיתרון, וזאת למעלה מחצי שנה לאחר מתן החלטה ע"י הועדה.

נספח יא' מכתב הח"מ מצ"ב, ומסומן באות יא'.

21. מאמציו של יור' הועדה לא נשאו פרי, ועל כן לא נותרה לעותרות כל ברירה אלא לפנות לכבוד בית המשפט בעתירה זו.

22. יצויין, כי מכתבו של הח"מ מיום 24/4/94 למשיב 1 ולראש מינהל מקרקעי ישראל, בו התרה בהם כי התנהגותם הינה בלתי חוקית ובלתי סבירה, וכי יאלץ לפנות לעזרתו של כבוד בית המשפט - נותרה ללא מענה.

נספח יב' המכתב מצ"ב, ומסומן באות יב'.

23. מאחר וחלפו כ- 8 חודשים מיום החלטת ועדת החריגים, והמשיב 1 עדיין לא הואיל לבצע את ההרשאה בהתאם להחלטת ועדת החריגים, נאלץ הח"מ לעתור לכב' ביחמ"ש, וזאת ביום 30/5/94.

העתירה נקבעה לדיון ביום 11/8/94.

24. בינתיים חלפו עוד מספר חודשים בהם המשיכו העותרות בנסיונותיהן לזכות באישור החרשאות ע"י המשיב 1 - אך לשוא.

25. אלא שביום 4/8/94 שבוע ימים בלבד לפני מועד הדיון בעתירה חלה התפתחות מפתיעה ביותר בתיק. במשרדו של ב"כ העותרות התקבל מכתב מטעם סר"ן לי ארד - מרכזת ועדת החרגים.

נספח יג' מכתבה של סר"ן לי ארד מצ"ב לעתירה, ומסומן באות יג'.

26. מכתב זה הופך את הקערה על פיה, שכן לפתע הסתבר כי הסיבה לאי אישור החרשאות ע"י המשיב 1 איננה אי אישורה ע"י ראש מינהל מקרקעי ישראל כפי שנמסר לעותרות משך חודשים רבים, אלא התנגדות וערעור על החלטת מטעם שר הבינוי וחשיכון - המשיב 3.

27. הח"מ פנה לגב' לי ארד והעמיד אותה על חומרת הדברים ועל חוסר תום הלב שבהתנהגות המשיבים כלפי העותרות.

הח"מ הביע פליאה רבה על כך שמשך חודשים רבים בהם פנה עשרות פעמים בכתב ובע"פ לכל הגופים הנוגעים בדבר, לרבות כל המשיבים בעתירה זו, וכן ניהל עימם שיחות טלפון אין ספור, לא הודיע איש מהם כי מאן דהוא ערער על החלטת ועדת החרגים שניתנה עוד בחודש ספטמבר 1993.

והנה, ימים ספורים לפני המועד בו יש להתייצב בפני ביהמ"ש ולהצדיק את הסחבת הננקטת כנגד העותרות, טוענת המשיבה 2 לפתע כי למעשה על החלטת המשיבה תלוי ועומד ערעורו של שר הבינוי וחשיכון.

28. יחד עם זאת, מכיוון שבמכתבה שמיום 4/8/94 (נספח יג') הציעה מרכזת ועדת החרגים לב"כ העותרות לחופיע בפני הועדה ולהביע את עמדת העותרות, הסכימו העותרות כי בטרם תשמע העתירה בפני ביהמ"ש ימצו את ההליך המוצע ע"י המשיבה 2 ויופיעו בפני ועדת החרגים.

כמו כן הגישו הצדדים לכב' ביהמ"ש בקשה בהסכמה לדחיית הדיון ולתיקון העתירה.

נספח יד' מכתבו של ב"כ העותרות למרכזת ועדת החרגים מיום 4/8/94 מצ"ב, ומסומן באות יד'.

29. ביום 10/11/94 הוזמן הח"מ לחופיע בפני ועדת החרגים, זאת במכתב שנשלח אליו ע"י סר"ן לי ארד.

נספח טו' מכתבה של סר"ן לי ארד מצ"ב, ומסומן באות טו' לעתירה.

במסגרת המכתב התבקש הח"מ להעלות בכתב את טיעוניו.

30. כבר במכתבו לסר"ן לי ארד מיום 4/8/94, הודיע ב"כ העותרות כי הוא אינו יודע איזה סוג של טענות עליו להעלות, שכן מעולם לא הוסבר לו באיזה נושא ותחום עליו לטעון.

כמו כן, מעולם לא הודע לו מהי הסיבה בגללה החליטה ועדת החרגים לשוב ולדון מחדש בענין, ומדוע שוקלת הועדה לחזור בה מהחלטתה הקודמת לפיה מדובר אכן במקרים חריגים הנופלים לקריטריונים שנקבעו ע"י הועדה.

31. אף על פי כן, הן במכתבו מיום 4/8/94 (נספח יד') והן במכתב נוסף ששלח ביום 15/11/94, העלת ב"כ העותרות מספר נקודות המאפיינות את הצרכים והנסיבות המיוחדות של שלשת הישובים עבורם נתבקשו הרשאות לתכנון (זאת בנוסף לנימוקים שהעלה בפני הועדה טרם קיבלה את החלטתה הראשונה מחדש ספטמבר 1993).

מכתבו של ב"כ העותרות מיום 15/11/94 לסר"ן לי ארד מצ"ב, ומסומן באות נספח טז' טז' לעתירה.

32. ביום 21/11/94 הופיע הח"מ בפני ועדת החריגים והעלה את מלוא הטיעונים, לפיהם שלוש הבקשות שהוגשו להרשאה נובעות מצרכים מיוחדים של העותרות ושל הישובים רבבה, צופים ואבני-חפץ.

יצויין, כי לגבי בקשת ההרשאה בישוב אבני-חפץ (ג'בל-ווסטני) שם ביקשו העותרות הרשאה לתכנון אזור תעשייה, הציעו העותרות באמצעות ב"כ הצעה חלופית לפיה בשלב ראשון יותר להן לבצע אך ורק עבודות עפר ויישור הקרקע בהתאם לתכניות שיאשרו, וזאת תוך שהעותרות יהיו רשאיות לגרוס את עודפי האבן באמצעות מגרסה ניידת ולשווקם בשוק החופשי, בכפוף לאישורים הנדרשים כמובן.

באופן זה יוכלו העותרות להחלץ ולו חלקית מן המשבר הכספי החמור אליו נקלעו בשל הקפאת הבניה הפתאומית, וזאת תוך שממשלת ישראל אינה מתחייבת כלל לאשר את המשך פיתוח השטח מעבר לעבודות העפר.

העותרות הסכימו אף להתחייב כי באם לאחר תום של עבודות העפר לא תותר להן הקמת אזור התעשייה, לא תהיינה להן כל טענות או תביעות כלפי מאן דהוא.

33. הרקע לחצעת פשרה זו, היתה העובדה כי לאחרונה אושרו הקמתן והקצאתן של מספר מחצבות שממוקמות מספר קילומטרים מזרחית מג'בל-ווסטאני (כלומר רחוק יותר מהקו הירוק ובעומק השומרון).

העותרות סברו כי באם המשיבים מאשרים הקמת מחצבות והקצאות קרקע בנינם לגופים שונים שאינם קשורים כלל לישובים ביו"ש, ובודאי שלא לישוב אבני חפץ אין כל מניעה לאשר גם לעותרות בקשה דומה, במיוחד כשאין חולק על כך שהעותרות הן היזמות של הישוב אבני-חפץ ושאישור שכזה יעזור להן להחלץ באופן חלקי ממצוקת ההקפאה, ובמיוחד שאישור שכזה אינו דורש מן המדינה כל השקעה כספית והמדינה אף מקבלת תמלוגים מן הרווחים, מה עוד שהרשאה בתנאים שהוצעו ע"י העותרות אינה עומדת בכל סתירה למדיניות הממשלה, שכן על הממשלה לא חלה כל חובה לאשר את המשך פיתוח האתר.

34. זמן מה לאחר הופעתו בפני ועדת החריגים, הבין ב"כ העותרות מתוך שיחה טלפונית שניהל עם סר"ן לי ארד, כי כל הצעותיו נדחו ע"י ועדת החריגים, וכי ועדת החריגים החליטה לחזור בה מכל שלש ההרשאות שהחליטה לאשר בשנת 1994.

ואולם, עד לחודש אפריל 95 ולמרות שחלפו למעלה מ- 5 חודשים, לא קיבל הח"מ את החלטת ועדת החריגים.

35. ביום 6/4/95 פנה הח"מ בכתב לסר"ן לי ארד, וביקש כי לאור העובדה שמתקרב מועד הדיון בעתירה ולאור העובדה שהדיון בוועדת החריגים התקיים עוד ביום 21/11/94, תואיל להמציא לו החלטה בכתב של ועדת החריגים.

כמו כן הפנה הח"מ את תשומת ליבה של הועדה, כי אין כל הגיון שלא לאשר לכל הפחות את הצעתו לקבל את השטח אשר ליד הישוב אבני-חפץ (ג'בל ווסטני) בחקצאה במטרה לבצע בו עבודת יישור של הקרקע בלבד, כשבמקום תוצב מגרסה נידת אשר תטפל בגריסת החומר שיופק מן האתר ותייצר ממנו חומר הניתן לשיווק, וזאת במיוחד לאור העובדה כי הועדה אישרה או עומדת לאשר לתברות ו/או לגופים ישראלים שונים לפחות 4 מחצבות שממוקמות מזרחית לישוב אבני-חפץ.

נספח יז' מכתבו של הח"מ מיום 6/4/95 מצ"ב, ומסומן באות יז' לעתירה.

36. בסופו של דבר נתקבלו במשרדי ב"כ העותרות החלטות הועדה, רק ביום 16/5/95.

נספח יח' החלטות הועדה מצ"ב, ומסומנים באות יח' 1-3.

כפי שעולה מן ההחלטות, החליטה, אכן, המשיבה 2 לבטל את כל החלטותיה מחדש נובמבר 94, ולבטל את אישורם של שלש ההרשאות נשוא העתירה.

כמו כן דחתה המשיבה 2 את כל הצעותיהן של העותרות אשר הועלו ע"י ב"כ הח"מ.

הטענות המשפטיות

37. ראשית, לנוחיות ביהמ"ש הנכבד יתארו העותרות בתמצית את הנימוקים לבקשת שלש ההרשאות כפי שהוצגו בפני ועדת החריגים, וזאת הן במסגרת הדיון שנערך בשנת 1994 בוועדת החריגים טרם קבלת ההחלטה לאשר את ההרשאות, הן במסגרת מכתבי ב"כ העותרות שנשלחו בהתאם להוראת ולבקשת מרכזת הועדה, הן במסגרת הופעת כב' העותרות בפני ועדת החריגים במסגרת הדיון החוזר בבקשה והן במכתבו מיום 6/4/95 (נספח יז').

38. הישוב צופים

א. ראשית, יש לציין כי מדובר ביישוב השוכן כ- 2 קמ' בלבד מזרחית לקו הירוק וליישובים כוכב-יאיר וצור-יגאל.

ב. השטח עליו התבקשה ההרשאה משלים רצף בין שתי השכונות הקיימות של היישוב, שהמרחק ביניהם מסתכם כיום ב- 800 מטר בלבד.

השטח המתבקש אינו מגדיל את השטח הבנוי של היישוב כלפי חוץ, אלא אך ורק יוצר רצף בין חלקיו באופן שהיישוב אינו פרוץ באמצעותו דבר המפריד אותו למעשה לשני יישובים.

ג. יצירת הרצף חשובה כמובן בין השאר לצרכי ביטחון, שכן היא מאפשרת יצירת הגנה מרחבית רציפה על היישוב כולו.

ד. הישוב צופים הינו ישוב מעורב ומורכב משכונה דתית ומשכונה מעורבת של דתיים וחילוניים.

אחת משתי השכונות שהוקמו עד היום ביישוב הינה שכונה דתית קטנה המונה כ- 50 משפחות.

השטח המבוקש צמוד לשכונה זו, וכוונת העותרות לאפשר באמצעותו הרחבתה של השכונה הדתית.

ה. אין כיום כל דרך להרחיב שכונה זו אלא באמצעות השטח הנ"ל, שכן לשכונה הדתית אין כל ראויה אלטרנטיבית של קרקעות.

השטח המתבקש אמור לאפשר אך ורק את התפתחותה המינימלית והטבעית של השכונה, באופן שימנע את חניקתה.

בהעדר כל עתודת קרקע לשכונה הנ"ל וזאת בניגוד לשכונה האחרת ביישוב, נוצר מצב שבו לא ניתן להוסיף ולו יחידת מגורים ו/או שירותים ולו אחת בשכונה.

ו. כאמור לעיל, בקשת החקצאה לא נועדה להרחיב את הישוב כלפי חוץ, אלא לנצל קרקע שנמצאת למעשה בתוך הישוב כך שאין בחקצאה זו בכדי לפגוע באופן כלשהו במדיניות הכללית של הממשלה.

39. רבבה

א. חישוב רבבה כולו שוכן על שטח אדמה קטנטן של כ- 280 דונם בלבד.

למרות שטחו הקטן של הישוב, נתבקשו העותרות בזמנו ע"י משרד הבינוי והשיכון להסכים למכירת כ- 100 דונם מתוך הישוב לחברת אשרד, וזאת במסגרת פרוגרמה של משהב"ש.

אלא שהעותרות חסבו את תשומת לב משהב"ש לכך כי שטחו של הישוב מוגבל ביותר, ובמידה וימכרו 100 דונם לאשרד, יותרו בידי העותרות כ- 180 דונם בלבד.

ב. לאור האמור לעיל ובהמשך להבטחות קודמות, הובטח לעותרות הן ע"י משהב"ש והן ע"י משרד הביטחון, כי במקביל למכירת הקרקע לאשרד ובתמורה להסכמת העותרות למכירה זו, תאשר המדינה הקצאת 140 דונם אדמות מדינה לעותרות.

הבטחה זו של משהב"ש היוותה את הבסיס להסכמת העותרות למכירת השטח לחב' אשרד היות ומעבר לשאלת גודלו של הישוב עמדו העותרות מול התחייבותן לרוכשים שנרשמו אצלן לרכישת קרקע באתר ואף שילמו כספים בגין כך, ושלא החקצאה המבוקשת לא היתה נותרת עבורם קרקע כלל לאחר העברת 100 הדונם לחב' אשרד כדרישת משרד הבינוי והשיכון.

ג. הליך החקצאה היה קרוב לסיומו, הן משהב"ש והן משרד הביטחון נתנו את המלצתם, הממשל הצבאי עמד להשלים את הליך החקצאה, אלא שאז בשל חילופי השלטון התקבלה החלטת החקפאה.

ד. כתוצאה מן האמור נוצר מצב בלתי אפשרי לפיו מצד אחד כ- 100 דונם משטח הישוב הועברו לאשרד, אשר הקפיאה לחלוטין את הליך הבניה בשל החלטת הממשלה ומאידך, העותרות לא קיבלו כל קרקע חלופית והן אינן יכולות למלא את חובתן והתחייבותן כלפי הרוכשים ששילמו כסף עבור רכישת קרקע לבניה ביישוב, והן צפויות להתבע על ידי עשרות רוכשים, בשל הפרת חוזה אם הנושא לא יבוא על פתרונו בהקדם ובדרך של הקצאת הקרקע המבוקשת. אין כל ספק כי אילו היו העותרות יודעות כי עשוי להיווצר מצב בו לא יקבלו את החקצאה וכתוצאה מכך לא יותרו מגרשים עבור הרוכשים הפרטיים הנ"ל, הן לא היו מסכימות בשום אופן למכור את 100 הדונם לחב' אשרד כדרישת משרד הבינוי והשיכון.

ה. לטענת העותרות כתוצאה מן האמור הן נקלעו למצב בלתי נסבל העלול לפגוע קשות הן בהן והן בקיומו של הישוב.

- א. בקשתם המקורית של היוזמים התייחסה להקצאת קרקע לשם הקמת אזור תעשייה באזור ג'בל-וסטאני, הסמוך ליישוב אבני חפץ.
- ב. בקשה זו אושרה בזמנו ע"י הועדה מתוך הכרתה בחשיבות קיומו של אזור תעשייה בסמוך ליישוב.
- ג. יצוין, כי גם היישוב אבני-חפץ, בדומה ליישוב צופים, מצוי במרחק של כ- 2 ק"מ מן הקו הירוק בלבד.
- ד. ואולם, מכיוון שב"כ העותרות הבין כי שר הבינוי והשיכון ערער על החלטה זו, הוצע לוועדה, כאמור לעיל, הצעה חליפית שלמעשה אינה מחייבת את המדינה לאשר, בסופו של דבר, הקמת אתר כל שהוא במקום.
- ה. הח"מ הציע בפני הועדה כי בשלב זה יאושר לעותרות אך ורק ביצוע עבודות עפר ויישור הקרקע בהתאם לתכניות שיאושרו, תוך גריסת עודפי האבן באמצעות מגרסה ניידת ושיווקם בשוק החופשי, הכל כמובן בכפוף לאישורים הנדרשים.
- ו. העותרות הציעו כי ועדת החריגים תאשר אך ורק את העבודות המנויות לעיל, וכי הם מתחייבים כלפיה כי במידה ולאחר סיום אותן שלב לא תאשר להם הועדה את המשך הקמת האתר לא תהיינה להם כל טענות בענין.
- ז. התגיון מאחרי הצעה זאת, היה שההצעה, מחד, מאפשרת לעותרות להחלץ מן המצב הכלכלי הקשה אליו הן נקלעו עקב ההקפאה, וזאת כפי שיפורט לקמן, ומאידך אינה עומדת בשום סתירה למדיניות הממשלה, שכן אין בהצעה כל התחייבות להקים במקום אתר כלשהוא.
- ח. ההצעה הנ"ל באה לאחר שלעותרות נודע כי המשיבות החליטו לאשר הקמתם של 4 מחצבות לגופים ישראלים שונים בסמוך לאבני חפץ.
- ט. יצוין, כי כל המחצבות שהקמתן אושרה או שהמשיבות עומדות לאשר את הקמתן נמצאות מזרחית לשטח שלגביו נתבקשה ההקצאה.
- י. לאור העובדה כי אושרו הקמת מחצבות לגופים אשר אינם קשורים כלל וכלל לאזור ג'בל-וסטאני או ליישוב אבני חפץ, יהיה זה אך טבעי כי העותרות מס' 2 אשר הינה היוזם של היישוב אבני-חפץ תזכה גם היא בהקצאה דומה, וזאת בהתאם למדיניות שנהוגה ע"י המשיבות מזה שנים רבות ולפיה ליוזם היישוב עומדת זכות קדימה בכל הקשור לקרקעות מדינה הסמוכות ליישוב.
- יא. לטענת העותרות יהיה זה אך מוזר כי דווקא להן לא תאושר ההקצאה המבוקשת מסיבות של מדיניות ממשלתית כלשהי, ואילו לגורמים אחרים יאושרו הקצאות קרקע בהיקף נרחב ולמטרות שבמסגרתן יושקעו ע"י גורמים אלה סכומי עתק באותן קרקעות הנמצאות כאמור מזרחית לאתר הנדון ובעומק שטח השומרון.

41. כללית:

- א. כל שלשת היישובים הנדונים הינם פרי יוזמה פרטית של העותרות, והעותרות עמדו בדרישת המשיבה 3 לפיה עליהן להתחייב שלא לבקש הקצבה כספית כלשהי ממשלה ב"ש, ולשאת לבדן בכל התוצאות הכרוכות בתכנון ובפיתוח הקרקע.

ב. העותרות הן היזמות של שלשת הישובים והן טיפלו במשך שנים בקרקעות הגל, וסייעו למשרד המשפטים בביצוע הכרזתם כאדמות מדינה ובטיפול בהן בפני ועדת העררים.

טיפול זה היה כרוך בהשקעת כסף ואמן רב, שהושקעו מתוך ידע והנחה כי בסופו של דבר יוקצו הקרקעות לעותרות.

ג. הישובים "אבני-חפץ" ו"צופים", מצויים כ- 2-3 ק"מ מן הקו הירוק בלבד.

בישוב אלפי-מנשה המצוי בסמוך לישוב צופים הופשרה הבניה על פי הודעת שר הבינוי והשיכון, וזאת בשל היות הישוב "קו-תפר".

הקטגוריה של הישובים "אבני-חפץ" ו"צופים", אינה צריכה להיות שונה כלל. וכלל מהגדרתו של שר הבינוי והשיכון כקו תפר, וכל חלוקה בין השניים הינה מלאכותית ושרירותית.

חטיעונים המשפטיים:

42. א. העותרות יטענו כי ממשלת ישראל, על פי הצהרותיה לא באת "להעלות את הכורת על הישובים היהודיים הקיימים באזור, ולמנוע מתושביהם להמשיך ולהתגורר בהם בתנאים סבירים ומקובלים" (כדברי כב' השופט מנחם גולדברג בג"צ 5035/92).

ממשלת ישראל הודיעה פעמים רבות כי אין היא גורסת ייבושם או החנקתם של ישובים יהודיים ביו"ש.

ב. מדיניות זו מתבקשת, למעשה, מהעיקרון הבסיסי של שמירה על זכויות יסוד של התושבים היהודים החיים באיו"ש.

ג. על מנת לשמור על העקרון של מינוש מדיניות הממשלה מחד ושמירה על זכויותיהם הבסיסיות וחמינימליות של התושבים והישובים היהודיים מאידך, הוחלט ע"י ממשלת ישראל להקים ועדת חריגים אשר על פי קריטריונים שיקבעו מראש תאשר בין השאר המשך הרשאות חדשות לתכנון.

ד. על פי החלטת הממשלה מיום 25/11/92 נקבע כי הועדה תיתן אישורים על פי קריטריונים ברורים שיקבעו מראש ע"י ראש הממשלה, שר הביטחון, שר האוצר ושר הבינוי והשיכון (נספח א' לעתירה) על פי אותה החלטה עוגנה ועדת החריגים בחקיקת ביטחון באזורי יש"ע.

ה. מכח צו מס' 1385 שהוצא ע"י מפקד כוחות צה"ל ביו"ש, הוקמה ועדת החריגים והיתה לגוף סטאטוטורי.

ו. ועדת החריגים פעלה ופועלת בהתאם לקריטריונים ברורים שנקבעו מראש, ובוועדה יש נציגים הן למשרד הביטחון והן למשהב"ש.

ואכן. בבג"צים 5035/92, 5324/92 קבע ביהמ"ש נכבד זה, בענין דומה, כי הקמת ועדת חריגים שכזאת עונה באופן עקרוני על הצורך לשמור על האינטרסים הבסיסיים והסבירים של התושבים היהודיים ביו"ש.

43. העותרות יטענו כי לאור האמור לעיל, החלטותיה, פעולותיה, סדרי עבודתה ושיקוליה של הועדה בכל הנוגע בעניינם של העותרות, הינם בלתי סבירים לחלוטין.

העותרות תסענה כי הועדה שהוקמה כגוף עצמאי בעל מעמד סטאטוטורי, פעלה על פי קריטריונים ברורים שנקבעו מראש וקבעה כי כל שלש הבקשות להרשאה נשוא העתירה, נופלות בגדר הקריטריונים לקבלת הרשאה לתכנון.

העותרות יטענו כי החלטות הועדה מחודש ספטמבר 1993 התקבלו בהתאם למדיניות הממשלה ובהתחשב בה.

44. לאור האמור לעיל, יטענו העותרות כי לאחר שבקשותיהם נבחנו ונמצא כי הם עומדות בקריטריונים שנקבעו מראש ושעל פיהם פעלה ופועלת הועדה, לא היה כל מקום להתערבותו של שר הבינוי והשיכון ויש בהתערבותו משום חריגה מסמכות ומשום חוסר סבירות.

העותרות יטענו כי בנסיבות הענין החלטתה של הועדה לחזור בה מהחלטתה הקודמת רק בשל התנגדות שהובעה ע"י שר הבינוי והשיכון ולמרות שהבקשות עומדות בקריטריונים הנדרשים כאמור לעיל, הינה בלתי סבירה באופן קיצוני.

45. ואולם, מה שחמור מכך הוא שדרישתו של שר הבינוי והשיכון לדון מחדש בענין לא היתה מלווה בכל נימוק ענייני, מלבד עצם התנגדותו להרשאות בטענה שהן מנוגדות למדיניות הממשלה.

כפי שפורט לעיל בהרחבה, ב"כ העותרות הוזמן להופיע בפני ועדת החריגים ולהביע את עמדתו.

ואולם, מעולם לא הוסבר לו מהי הסיבה בשלה הוחלט לפתע כי למרות כל הנימוקים שנמנו בפני הועדה (ושפורטו לעיל) ואשרו על ידה, הוחלט לפתע כי בקשות העותרות אינן עומדות בגדר הקריטריונים שנקבעו מראש ע"י הועדה, וזאת בניגוד לחלטתה הקודמת.

46. לטענת העותרות אין זה סביר כי לאחר שהועדה בחנה את שלשת הבקשות, שמעה את המאפיינים המיוחדים של כל בקשה והחליטה כי אכן הבקשות עונות בהגדרה "חריגים" כפי שנקבע מראש ע"י הועדה, תבטל הועדה את החלטתה בשל נימוק סתמי כפי שנומק ע"י הועדה בהודעתה מיום 4/8/94 -

"לאחר שההרשאות דגן אושרו בוועדה הביע שר הבינוי והשיכון את עמדתו לפיה יש במתן הרשאות אלה משום סתירה למדיניות הממשלה שלא לאפשר בניה חדשה ביהודה ושומרון".

נימוק זה בודאי אינו סביר כשלעצמו, שכן הועדה פעלה על פי הוראת הממשלה ועל פי קריטריונים שנקבעו בין השאר על ידי שר הבינוי והשיכון בעצמו. הממשלה בעצמה היא שקבעה כי ועדת החריגים מוסמכת לאשר הרשאות תכנון במסגרת קריטריונים שנקבעו, ולפיכך שר השיכון מנוע מלטעון כי החלטת הועדה נוגדת את מדיניות הממשלה.

יצוין גם, כי בוועדה ישב נציג של משרד הבינוי והשיכון.

47. מבלי לוותר על טענתם כי עצם התערבותו של שר השיכון בהחלטות הועדה הינה פסולה (כפי שיפורט בהמשך), יטענו העותרות כי לכל הפחות היה על שר השיכון להבהיר לוועדה אילו מן השיקולים לפיהם קבעה כי בקשותיהן של העותרות הינן מקרים הנופלים בגדר "חריגים" היו מוטעים בהתחשב בקריטריונים שנקבעו מראש.

48. יצוין כי בשל האמור לעיל, הרי כבר במכתבו מיום 4/8/94 הבהיר ב"כ העותרות כי למעשה אין הוא יודע מה עליו לטעון ובאיזה נושא, שכן לא הובהר לו איזה מן הנימוקים שהיוו בסיס לוועדה בהחלטתה מחודש ספטמבר 93, נמצאו שגויים.

49. יודגש כי במהלך כל השיחות והמגעים שתתנהלו עם הח"מ שהוזמן לתופיע בוועדה, מעולם, לא נאמר לו כי קיים נימוק ענייני לפסילת החלטת הוועדה מחדש ספטמבר 93 מלבד עצם התנגדותו של שר הבינוי והשיכון.

למיטב ידיעתן של העותרות מאפשרות המשיבות בניה ופיתוח בישובים שונים ביו"ש, כמו, בישוב אלפי-מנשה שנמצא בסמוך לישוב צופים ואינו קרוב יותר ממנו לקו הירוק.

העותרות יטענו כי לאור האמור לעיל נוצר מצב שבו אין כל ערובה כי המשיבות יתייחסו באופן שוויוני וענייני לכל הבקשות שמוגשות אליהן.

שכן, בניגוד להחלטת הממשלה שפורסמה ברשומות ואשר אף עוגנה בחקיקה, הרי שקבלת ההחלטות החדשות מתבצעת בפועל ללא כל קריטריונים מסודרים ושוויוניים, ובנימוק תמוה כוללני וסתמי של "החלטה מנוגדת למדיניות הממשלה" במצב כזה יכול כל שר להפוך על פיה את החלטת הוועדה שהתקבלה על יסוד קריטריונים ושיקולים שהוכתבו למעשה על ידי הממשלה עצמה ונבדקו ע"י נציגי המשרדים הנוגעים בדבר, לרבות נציג משרד הבינוי והשיכון בעצמו.

50. העותרות יטענו כי נימוק לפיו 'מתן הרשאות אלה סותר את מדיניות הממשלה שלא לאפשר בניה חדשה ביו"ש, בודאי אינו עומד בכל מבחן סבירות, שכן הממשלה עצמה החליטה להסמיך את ועדת החריגים לאפשר הרשאות תכנון ביו"ש כחריג למדיניותה.

51. העותרות יטענו כי לאור העובדה כי רק ימים ספורים לפני הדיון בבג"צ (שנועד לחודש אוגוסט 1994), נמסר לח"מ כי למעשה קיים ערעור על החלטת הוועדה, וזאת בניגוד גמור למידע שנמסר לח"מ בכתב ובע"פ משך חודשים, הן ע"י המשיבות והן ע"י גופים שלטוניים נוספים, מעידה כאלף עדים כי תהליך קבלת ההחלטה בכל הנוגע לעותרות נגע בחוסר תום לב.

העותרות יטענו כי לא יעלה על הדעת שמאז חודש ספטמבר 1993, יאמר להן ע"י נציגי המשיבות כי החלטת הוועדה תקפה ומצפים אך ורק לאישור מינהל מקרקעי ישראל, ולפתע פתאום ימים ספורים לפני מועד הדיון בבג"צ, תשתנה גירסת המשיבות באופן קיצוני, ויטען על ידן כי למעשה הבעיה אינה אישור מינהל מקרקעי ישראל אלא ערעור שר הבינוי והשיכון (וזאת כפי שתואר בהרחבה בסעיפים 6-24 לעיל).

לטענת העותרות, האמור בסעיף זה מחזק את טענתם כי בכל הקשור בהחלטה בעניינן לא הפעילו המשיבות כל שיקול דעת סביר וענייני.

העותרות תטענה כי באם אכן סבר מאן דהוא כי החלטות ועדת החריגים היו מוסעות מסיבה עניינית כזו או אחרת, הרי שאין הסבר לעובדה שמשך קרוב לשנה (מיום קבלת ההחלטה) לא טרח איש מנציגי המשיבות להודיע על כך לח"מ אשר ניחל עשרות שיחות עם נציגי המשיבות ואף הגיש את העתירה המקורית בהתאם למידע שנמסר לו על ידי המשיבות.

52. עוד יטען, כי העובדה שבקשות דומות לכל אחת משלש הבקשות שהוגשו ע"י העותרות, אושרו ע"י ועדת החריגים באופן שאיש לא ערער אחריהן, ולעומת זאת כל שלש החלטות שהתייחסו לישובים אשר הוקמו ע"י העותרות (הקרן לגאולת קרקע שלידי מדרשת א"י וכן הקרן לגאולת קרקע תכנון ופיתוח ישובים בע"מ) בוטלו בדיעבד בהתערבותו של איש פוליטי מוכובד ככל שהיה - מתוקתק גם היא את הטענה כי מדובר בשיקול דעת בלתי סביר ושיקול.

53. העותרות יוסיפו ויטענו כי לשר הבינוי והשיכון אין כל סמכות להתערב בדיעבד בהחלטות הועדה, וכי התערבותו פסולה מעיקרה, וזאת כפי שיפורט לקמן ומן הטעמים הבאים:

א. מדובר בועדה מקצועית ולא פוליטית.

הועדה המקצועית קיבלה מן הממשלה קריטריונים ופרמטרים שנקבעו בהתאם למדיניות הממשלה, והוסמכה ע"י הממשלה לבחון באופן מקצועי וענייני כל בקשה ובקשה שתוגש לה ולהחליט האם היא מתאימה לקריטריונים שנקבעו מראש, ולפי זה לאשר או לדחות כל בקשה.

לפיכך, לטענת העותרות, הועדה הינה גוף מקצועי עצמאי שאין להתערב בשיקוליו ודאי שלא בנימוקים פוליטיים.

ב. כפי שהומחש לעיל, התערבות בדיעבד של אישיות פוליטית נכבדה ככל שתהיה, בהחלטות הועדה משמיטה את כל הבסיס והצידוק לחקמת הועדה.

ג. גם התגיון וגם כללי המינהל התקין מחייבים כי הועדה תפעל לגופו של עניין ולא לגופם של אנשים.

לפיכך, הגיוני הוא כי הממשלה תקבע מראש את הכללים לאישור בקשות.

ואולם, אין זה הגיוני וגם אין זה תקין כי לאחר שהוחלט שגוף מסוים עומד בקריטריונים שנקבעו ע"י הממשלה עצמה, יתערב שר הבינוי והשיכון בדיעבד ויפסול את כל האישורים שניתנו לאותו גוף ספציפי.

במיוחד נכונים הדברים כאשר השר מבטל באופן ספציפי את כל האישורים שקיבלו דווקא שלש העותרות.

ד. העותרות יטענו לפיכך, כי עצם התערבותו של שר זה או אחר או של אישיות פוליטית כל שהיא בהחלטות הועדה, מהוות פגיעה בכללי המינהל התקין, ומכשירות את הקרקע למתן יחס שוויוני לגופים שונים.

ה. בנוסף לאמור לעיל, יטענו העותרות כי מכיון שמדובר בגוף סטאטוטורי שהוקם מכה צו של מפקד כוחות צה"ל ביו"ש ומכיוון שבצו נקבע שמדובר בגוף עצמאי, ולא ניתן במסגרתו לשר הבינוי והשיכון כל מעמד כלפי הועדה, הרי שהתערבותו של שר הבינוי והשיכון בעבודת הועדה ובמיוחד פסילת החלטותיה לאחר שנתקבלו, הינה פסולה מעיקרה.

54. לאור דרך פעולתה של הועדה, לאור דרך קבלת החלטות ובמיוחד לאור דרך ביטול החלטות, יטענו העותרות כי הועדה בפועל משמשת או לפחות עלולה לשמש ככסות להחלטות שרירותיות של אישים פוליטיים ו/או של הממשלה ולפגיעה בזכויותיהם הבסיסיות של ישובים כאלו ואחרים ביו"ש.

שכן, מחד המשיבות מצינות כלפי חוץ ובין השאר גם כלפי בג"צ (כפי שפורט לעיל) גוף שנועד לאפשר את המשך קיומם והתפתחותן הסביר וההכרחי של הישובים ביו"ש, ואשר מכונה "ועדת חריגים".

ואולם, בפועל ובדיעבד החלטות אינן מבוצעות בפועל כמתואר בעתירה זו ובסופו של דבר מתקבלות באופן בלתי שוויוני ובלתי מנומק לגופו של עניין, ע"י פוליטיקאים כאלו ואחרים.

55. דחיית הצעת העותרות בענין ג'בל-וסטאני:

לפחות בעניין ספציפי זה יטענו העותרות כי הפלייתן לרעה מוכחת מיניה וביה, וזאת כפי שיפורט לקמן.

בשל הקפאת הבניה ביו"ש נקלעו, כאמור, העותרות למצוקה כספית קשה.

העותרות הינן הזמות של הישובים אבני-חפץ, צופים ורבת.

העותרות השקיעו משך שנים רבות עבודה וכסף רב ביזום הישובים הנ"ל, החל למן השלב של קניית הקרקעות, הסדרתן ועד לשלב הבניה.

את התמורה למאמציהן ולחשקעותיהן היו אמורות העותרות לקבל בעיקר משלבי הבניה שהוקפאו, כידוע, ע"י ממשלת ישראל.

56. לעותרות נדע כי המשיבות אישרו ו/או עומדות לאשר באזור הסמוך לג'בל-וסטאני, הקמתן של לפחות 4 מחצבות ל- 4 גופים ישראליים שונים, שאינם קשורים כלל לישוב אבני חפץ ו/או לכל ישוב סמוך הנמצא באזור ג'בל-וסטאני.

לאור האמור לעיל, הציע ב"כ העותרות כי כל שיותר לעותרות הוא ביצוע עבודות עפר בלבד באתר נשוא ההרשאה המבוקשת, גריסת החומר במגרסח ניידת ושיווקו וזאת בדומה לאישורים אשר ניתנו או העומדים להינתן לגופים האחרים.

57. יצויין, כי מאז ומתמיד קיימת מדיניות ביו"ש לפיה לזים של הישוב יש קדימות על פני כל נוף אחר בכל הנוגע להקצאות ולהרשאות של קרקעות הנמצאות בקרבת אותו ישוב.

מדיניות זו לא שונתה למעשה עד היום (באדמות יו"ש לא חלה חובת המכרזים והמדינה אינה מקצה קרקעות בדרך של מכרזים).

58. לאור מדיניות זו ובמיוחד לאור המקרה הספציפי של העותרות, שלית מאן דפליג על כך שהן הזמות של הישוב אבני-חפץ, ולית מאן דפליג שהקפאת הבניה פגעה בהם וגרמה להם הפסדים רבים, מתבקש מאליו כי באם המשיבות מקצות מחצבות באזור לגופים שאינם קשורים כלל להתיישבות במקום, ושאינן להם כל חלק בהקמת התשתית באזור, יזכו המבקשות לכל הפחות ליחס שווה לאותם גופים.

59. ואולם, כאמור, גם הצעה זו נדחתה ע"י הועדה.

החלטת הועדה כפי שהודעה לח"מ נוסחה כדלקמן:

החלטה:

"בעקבות ערעורו של שר השיכון על החלטת הועדה לאשר את ההרשאה לתכנון של אזור תעשייה בג'בל-וסטאני, ערעור המקובל גם על ראה"מ ושהב"ט, שקלה הועדה בשנית את החלטתה.

הועדה שמעה את טענותיו של הזים לענין ההרשאה לתכנון אזור התעשייה ואת בקשתה כי יותר לה, לכל הפחות, לעשות שימוש בשטח כמעין מחצבה זמנית כהכנה לאזור התעשייה, לרבות מכתבו מיום 6/4/95 בנושא.

הועדה סבורה, כי לאור מדיניות תכנון בדבר הפסקת הליכי התכנון והבניה הפרטית באזורים (למעט במקרים חריגים) ומאחר שאין לממשלה עניין בהקמתו של אזור תעשייה בשטח נשוא ההרשאה המבוקשת או בתכנונו של אזור כאמור, אין מקום לאשר בקשות אלה.

לדעת הועדה, אין מקום לאישורו של תכנון, כאשר אין כוונה לאפשר בניה על פיו. לא כל שכן אישור לבצע עבודות משטח כהכנה להקמת אזור תעשייה שאין ענין בתכנונו או בבנייתו.

אשר לטענותיו של ב"כ מבקש ההרשאה לענין אזור הכריה והחציבה באבני הפץ, כפי שפורטו במכתבו מיום 6/4/95, אלה נבחנו על ידי הועדה ולאחר שהוברר לה כי השטח נושא בקשת ההרשאה בג'בל וסטאני אינו מצוי בתחום אזור הכריה והחציבה האמור ואף מרוחק ממנו, אין היא סבורה כי יש בהן כדי לשנות מעמדתה לפיה אין מקום לאשר את בקשת היזם לעשיית השימוש בשטח נושא בקשת ההרשאה לתכנון כמעין מחצבה זמנית.

הועדה לא מצאה כי יגרם נזק לזים כפועל יוצא של החלטתה לבטל את האישור למתן ההרשאה שניתן על ידה בעבר, מאחר שההרשאה נבחנה מחדש עוד לפני שנמסרה לזים".

(ההצגות של מ.ג.)

60. העותרות יטענו כי החלטות הועדה הינן בלתי סבירות, בהיותם מפלות את העותרות לרעה מנופים שמעולם לא נטלו חלק ולא השקיעו כספים באזור ג'בל-וסטאני, וזאת כמפורט לעיל.

עוד יוסיפו ויטענו העותרות כי נימוקי הועדה משוללי כל יסוד ו'או הגיון, וזאת כפי שיפורט לקמן.

61. לגבי טענת הועדה לפיה השטח נושא בקשת ההרשאה בג'בל-וסטאני אינו מצוי בתחום אזור הכריה, ולפיכך אין לאשר את הבקשה.

העותרות יטענו כי טענה זו משוללת כל הגיון:

א. ראשית, יצויין כי השטח היה מצוי בתחום אזור הכריה והחציבה המקורי, והוצא ממנו מסיבות שלא הודעו לעותרות.

ב. אין כל מניעה להחזיר את המצב לקדמותו ולכלול את השטח כחלק מאזור הכריה והחציבה.

ג. האזור נושא העתירה קרוב ביותר לאזור הכריה והחציבה, ואין כל אמת בטענה שהוא מרוחק ממנו.

ד. ואולם, מעבר לכל האמור לעיל וכמפורט לעיל העותרות באמצעות הח"מ, הציעו למשיבה 3, כי החומר שיוצא מן האתר ילקח לאזור שמוכרז גם כיום כאזור כריה וחציבה, ושם יתבצע הליך גריסת החומר.

באופן שכזה גם הפגם הפורמלי של היות האתר מחוץ לתחום אזור כריה, יבוא על פתרונו.

ה. העותרות יטענו כי לאור האמור לעיל ובמיוחד לאור הצעתן לבצע את גריסת החומר בתוך אזור הכריה והחציבה, נשמט כל בסיס הגיוני מן הטיעון הנ"ל שהוצג ע"י הועדה.

62. טענת הועדה לפיה אין לאשר עבודות עפר בשטח שאין ענין בתכנונו או בבנייתו, הינה בכל הכבוד טענה תמוחה ובודאי לא רלוונטית. העותרות ביקשו למעשה להשתמש באתר כאתר חציבה זמני, העובדה כי בד בבד מתיישרת הקרקע ומוכשרת לפיתוח אינה צריכה לפגום ובודאי אינה צריכה להוות שיקול לדחיית הבקשה.

במיוחד נכונים הדברים לאור העובדה כי על פי הצעת העותרות, אין למשיבות כל מחויבות לאפשר את המשך פיתוח האתר מעבר לעבודות העפר ויישור חקרקע.

לכך גם יש להוסיף את העובדה כי העותרות אף התחייבו כי לא תהיינה להן כל טענות ו/או תביעות מכל סוג שתוא באם לא יאושרו המשך הליכי הפיתוח.

ולפיכך, קבלת הצעת העותרות לא יצרת שום מחויבות של המשיבות להקמת ולפיתוח אזור התעשייה.

63. אך מעבר לכל האמור וכנטען לעיל המשיבים עצמם מאשרים הקצאות חקרקע לגורמים אחרים למטרות חציבה, כאשר אין כל ספק כי במסגרת העבודות שיבוצעו באתרים אלה ישונה מצב חקרקעות באופן מהותי ביותר לעומת המצב הקיים ויבוצעו בהן עבודות עפר בהיקף נרחב ואין ספק כי לממשלה אין עניין מיוחד בשינוי כזה. באתרים אלה משום מה עובדות אלה כלל לא מונעות את הקצאות חקרקע לגופים האחרים ואילו לעותרות דווקא אין מאשרים את ההקצאה מהטעם שלממשלה אין עניין להקים שם איזור תעשייה או בניה.


מדוע שלעותרות לא יאפשרו לבצע את אותן העבודות בדיוק אשר אושרו לגופים האחרים וזאת מבלי למקם באתר מתקני גריסה העשויים לעורר בעיות חקשורות באיכות סביבה וכירב ?!

מדובר, כאמור, בפועל באותו סוג של עבודות בשטח וכלל לא ברור מדוע סוג כזה של עבודות ככל שהוא נוגע לג'בל ווסטני פוגע במדיניות הממשלה ואילו ככל שהוא נוגע לאתרים אחרים המצויים מזרחית לג'בל ווסטני אינן פוגעות במדיניות הממשלה ?!

64. אשר על כן ולאור כל האמור, יתבקש כבוד בית המשפט להוציא צו על תנאי כנגד המשיבים המורה להם לבוא וליתן טעם להתנהגותם כמפורט בעתירה זו.

65. תצהירו של מנהל העותרות בתמיכה לעובדות האמורות מצ'ב כחלק בלתי נפרד מכתב העתירה.

עוד יתבקש כבוד בית המשפט להוציא צו ביניים כמבוקש בראש עתירה זו.


משה גליק - עורך
ב"כ העותרות

ת צ ה י ר

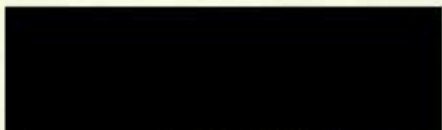
אני ח"מ ראובן ביליג, לאחר שהזרתי כי עלי לומר את האמת וכי אחיה צפוי לענשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצחיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני משמש כמנהל בקרן לטאולת קרקע שליד מדרשת א"י קדומים (אלון תורה), וכן בקרן לטאולת קרקע תכנון ופיתוח יישובים בע"מ (לחלן: "העותרות").

2. הנני עושה תצחירי זה בתמיכה לעתירה המוגשת מטעם העותרות כנגד משרד הבינוי והשיכון מינהל מקרקעי ישראל ואח'.

3. האמור בסעיפים 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,38,39,40 לכתב העתירה - אמת.

4. זהו שמי וזו חתימתי ותוכן תצחירי אמת.


ראובן ביליג

א י ש ו ר

אני הח"מ עו"ד מ. גליק, מרח' רחל 3 ת"א, מאשר בזאת כי ביום 21/6/92 חפיע בפני מר ראובן ביליג המוכר לי אישית, ולאחר שהזרתי כי עליו לומר את האמת וכי יהיה צפוי לענשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.


מ. גליק - עו"ד

הודפס ביום 25.11.92

החלטה מס. 360 של הנושלה מיום 22.11.92.

הפסקת הבניה והגדרת מענקי מקום בהלוואות

360"

ראש הנושלה פוזנו.

שר הבינוי והשיכון סוקר.

בדיון משותפים: השרים א. נמיר, י. קיסר וא. רובינשטיין.

שר הבינוי והשיכון ושר האוצר משיבים.

ראש הממשלה מסכים.

מ ח ל י ט י ט:

א. לאשר את החלטת שר הבינוי והשיכון ושר האוצר (להלן - השרים) בדבר הפסקת הבניה לפי המפורט בנספח א' המצורף (דפים 11-20) ואת החלטת השרים בדבר המרת מענקי מקום בהלוואות כמפורט בנספח ב' המצורף (דף 21) שבוצעו בהתאם למדיניות הממשלה.

ב. לאשר את הפסקת פעולות הבניה בישובים הישראליים באיזור יהודה, שומרון וחבל עזה, שנעשו מכח החלטות הנושלה הקודמות והשמורות במזכירות הממשלה, בוצעו להחלטת השרים האמורה.

ג. לאשר כי החלטות השרים האמורות בוצעו לאור הצמצום בהיקפי העליה ממדינות חבר העמים ובהתאם למדיניות הנושלה בדבר שינוי סדרי העדיפויות במשק, ובין היתר לענין צמצום הבניה במקומות בהם נוצרו עודפי דירות והקטנת ההוצאה התקציבית הנובעת מבניה זו, ולענין צמצום העידוד לרכישת דירות ולזמינות באיזור יהודה, שומרון וחבל עזה.

ד. תומר בניה פרטיות למגורים כוחמי הישובים הישראליים הקיימים באיזור יהודה, שומרון וחבל עזה, על-יסוד וכניית מיתאר מפורטות שקיבלו תוקף כדיון, ובלבד שהתשתית והבניה לא תהיינה כרוכות בהוצאה מתקציב המדינה.

ה. (1) ההליכיט הנוגעים לזכניות מיתאר שטרם קיבלו תוקף עד ליום מתן החלטה זו לגבי ישובים ישראליים באיזור יהודה, שומרון וחבל עזה - יופסקו, זולת אם ועדת חריגים המליצה אחרת.

מזכירות המחשלה

שמור

הודפס ביום 25.11.92

(2) ועדת המריגים והקריטריונים על-פיהם תפעל, ייקבעו על-ידי ראש המחשלה ושר הבטחון, שר הבינוי והשיכון ושר האוצר.

1. כל הרשאה חדשה לתכנון (והקצאת קרקע לבניה על אדמות מדינה) באזורים תהיה טעונה אישור של ועדת המריגים האמורה.

2. האמור לעיל יעוגן בהחלטה בתחיקת בטחון באזורי יהודה, שומרון וחבל עזה.

3. אכיפת המדיניות הנ"ל תיעשה על-ידי יחידות פיקוח."

אג. מס' 1125

אג. ברבר ותיק המגורר עליו, למרות נתינותו
(החלטת מליבו המגורר) (מנויין משנת)

1. סמכויות במסגרת כוחות צה"ל באזור חנוני פורו לאגורו

רלוף

1. בעו זה -
"חוק" - חוק המגורר ערום, במרים וכנוונים מטי 97 לשנת
1964, פשו לחוקן בחוקת המגורר,
"מועצת מקומיות" - המשמעותה האו ברבר ניהול מועצות
מקומיות (יחידה וחשבונית) (מס' 892), החסמ"א-1981.
"מועצת חזרית" - במשמעותה האו ברבר ניהול מועצות
חזריות (יחידה וחשבונית) (מס' 977), החסל"ס-1979.
"תכנית" - נכנית המגורר במשמעותה בחוק, המתווכחת, מולא
או בקאות, למטח חסלול או חטיועץ לחיסלל בתחומי מועצת
חזרית או מועצת מקומיות.
"מוסר המגורר" - כל רשון המגורר שיש לה חזרית אוניין
תכנית או חטיועץ על פי חוק.

2. חסנון

2. לא ירון מוסר המגורר בתוכנית, אשר, עובר לתחילת
תוקפו של או זה שרט קיבלת חוקת כדון, לא יעשה כל
פעולה שיש עה כדי ליתן תוקף לחכנית באזור ולא יתן כל
רשיון על סוה.

3. על עיון הדואח עשמו נסוע בחזרות סקיף ג יסאו לחשוג
על פה אגוי ועדת הוויגיס שהמונה על ידו.

4. חזרית

4. (א) ועדת חזרית לראותו,
(ב) לקבל השגה חזרה עלה, מולא או מקוונה או
לחזרתו;
(ג) לרון בחזרת חזרית ולחטיועץ פי חזרית
עיקר ג לא וחולו לבנות.

FILE NO. 248553

28-JAN-1993 10:56 FROM KOL LAM OFFICE

TO H. 972-2-20000

המשרד לביטחון המדינה

- (א) החליטה ועדת חריגים לאמור בסעיפים קטנים (א)(1) רשא ו- (א)(2), תורה הועדה על העבירה החוקנית לפוסד התכנון הנוגע בדבר לסט הסף הליטי התכנון על פי החוק.
- (ג) ועדת החריגים מוסמכת לתנות תולדותיה בתנאים כפי שהמצא למוין.
- (ד) שדרי עבודה של ועדת החריגים יתקני על ידן.

- (ה) החילון הנקרא סל או (ו) היום החוקנית.
- (ו) הוטל על חליטת תכנון כאמור שעוף 2, עובר לתחילת חוקנו של או (ז) וזו גם המטרה הנוגדת וזאת וכן סי עו זה.

או זה וקראו "צו בדבר חוק תכנון ערים, בפרק ובנונים (המסקני חליטת תכנון) (הוראת שעה) (זחורח וחומריו) (מס' 525), התשנ"ג - 1993".

דבי יורם
 ממקד קהות אחיל
 באור יחידה ושאסרון

1993
 ושאסרון

ד
נושה גליק, עורך דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE

יח תשרי תשנ"ד

3.10.1993

לכבוד
סא"ל צביקה קדמן

לכבוד
נח כינרתי
עוזר שר הביטחון לענייני החישובות

א.ג.נ.

הנדון: אי ביצוע החלטות ועדת החריגים

ברצוני להביא לידיעתכם כי חלק מהחלטות ועדת החריגים אשר התקבלו לפני למעלה מחודש וחצי אינן מבוצעות.

מדובר בהחלטות הנוגעות למתן הרשאות לתכנון באחרים הבאים:

1. אדמות בלעין.
2. גבעת אהוד.
3. מחיתהו צפון (מתן ארכה).
4. צופים.
5. רמת מודיעין (עיסקת חליפין).
6. ג'בל רוססני (אבני חפץ).

כל הנושאים הנ"ל "תקועים" במשרדו של הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש שר לסענתו טרם קיבל הנחיות ברורות לגבי מתן ההרשאות לתכנון.

אבקשם לפעול על מנת שהחלטות ועדת החריגים תבוצענה בהקדם.

בכבוד - רב

~~מ. גליק - עו"ד~~

העוקים: סרן ליארד, ענף דבל"א.

סא"ל אפריים איש שלום.

סא"ל יאיר בלומנסל, ראש ענף תשתית ביו"ש

חייקה מנחם, הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש

692/ג

משה גליק, עורך־דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE

17 ינואר 1994

ר ש ו ם

לכבוד
מר מיקי ורדי
ראש מינהל מקרקעי ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
ירושלים

הנדון: אי מתן אישור לעיסקות שהופנו
להנהלת ממ"י ע"י הממונה על
הרכוש הממשלתי ביו"ש
בישובים "צופיט" ו"רבבה"

בשם מרשתי הקרן לגאולת קרקע הנכי לפנות אליך בנושא דלקמן:

למרשתי נודע כי בחאריך 16/1/94 הועלו לדיון בפני הנהלת ממ"י 2 עיסקות ע"י
הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.

מדובר בהרשאות לתכנון בישובים "צופיט" ו"רבבה" מס' 71008196/א' 7000963/א'.

2 העיסקות הנ"ל אושרו ע"י ועדת החריגים בראשותו של מר נח כינרתי ואולם למרשתי
נודע כי בהנהלת ממ"י דרשת להתייעץ בעניין זה עם השר המופקד על ממ"י, היינו
שר הבינוי והשיכון, בסרט חביע הסכמתך לאישור העיסקות.

אגב, יצויין כי עיסקת "צופיט" עלתה לדיון זו הפעם השניה וכאמור גם הפעם לא
אושרה.

ברצוני להביע את פליאתי הרבה על העובדה שהעיסקות לא אושרו ובעיקר על העובדה
שראית צורך להתייעץ עם השר הממונה בעניין זה בסרט יאושרו העיסקות.

פליאתי הנ"ל נובעת מן העובדה שעפ"י החלטת הממשלה מס' 360 מיום 22/11/92
והתיקון לה מיום 23/5/93 ועפ"י הצו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובניינים
(הפסקת הליכי תכנון) (הוראות שעה) (יו"ש) (מס' 1385) שנחקק בעקבות החלטת
הממשלה הנ"ל ושלפיהן הוקמה ועדת החריגים - אחד מהחברים בוועדת חריגים הוא נציג
משרד הבינוי והשיכון.

מושה גליק, עורך דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE

מכאן שכל החלטה של ועדת החריגים מתקבלת בידיעתו ובהסכמתו של נציג משרד הביטחון והשיכון.

לפיכך, לא ברור כלל מה הטעם וההגיון להתייעץ בעניין שוב עם השר הממונה כאשר נציגו בוועדת החריגים כבר הסכים לאישור העיסקות.

על פניו נראה כי מדובר בכפילות ואף בשילוש הדיונים באותו הנושא ואין ספק כי הדבר בלתי הגיוני ואף בלתי תקין.

יתר על כן, החלטות ועדת החריגים מתקבלות בין השאר משיקולי מדיניות כלליים ומשיקולים של צרכי הישובים והמתישבים בשטח ולא סביר כי החלטות כנ"ל לא תבוצענה ותחעככנה שלא לצורך.

לאור האמור, אבקשך לשוב ולשקול את העניין תוך התחשבות באמור לעיל.

בכבוד רב

מ. גליק - עו"ד



- העתיקים:
1. מר נח כינרתי - עוזר שר הביטחון לענייני החישובות
 2. סא"ל צביקה קדמן
 3. לי ארד - ענף דבל"א
 4. חייקה מנחם - הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש

20051

1039
משה גליק, עורך דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE

19 ינואר 1994

לכבוד
מר חייקה מנחם
הממונה על הרכוש הממשלתי ב"ר"ש
פקס: 02-958110

הנדון: עיסקות מס' 71008196/א' בצופים
מס' 7000963/א' ברבבה
מס' 700983/א' אבני-חפץ (ג'בל ווסטני)

כאחרונה העברתי למשרדך העתקים ממכתביי אל מר מיקי ורדי ראש ממ"י ביחס לעיכוב
אישור העיסקות הנ"ל בהנהלת ממ"י.

ברצוני להביא לחשומת ליבך את העובדה כי עפ"י החלטת הממשלה מס' 360 מיום
22/11/92 והצו שהוצא בעקבותיה ועפ"י התיקון להחלטת הממשלה הנ"ל מיום 23/5/93,
ועדת החריגים היא שהוסמכה באופן בלעדי לדון ולהחליט בבקשות להמשך הליכי תכנון
ובינתיים באיזור יו"ש.

לטענתי, העברת התיקים על ידך לאישור הנהלת ממ"י לאחר שהעיסקות אושרו כבר ע"י
ועדת החריגים, עומדת בניגוד ובסתירה להחלטות הממשלה והצו הנ"ל.

לאור האמור, אבקשך לאשר את העיסקות בהתאם להחלטות ועדת החריגים ללא היזקקות
לאישור הנהלת ממ"י, שאין לה עפ"י כל דין כל קשר לאדמות מדינה באיזור יו"ש.

בכבוד רב

מ. גליק - עו"ד



20056

1033 (א/א)

משה גליק, עורך דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE

19 ינואר 1994

לכבוד
מר מיקי ורדי
ראש מינהל מקרקעי ישראל
מינהל מקרקעי ישראל
רח' שמאי 6
ירושלים 94631
ח.ד. 2600

ר ש ו ט

הנדון: אי ביצוע החלטות ועדת חריגים
המשך למכתבי מיום 17/1/94

בהמשך למכתבי אליך מיום 17/1/94 ביחס לאי ביצוע החלטות ועדת החריגים ביחס לישובים "רבבה" ו"צופים" ברצוני להפנות חשומח ליבך-לכך כי הובא לידיעתי כי במשרדך מתעכב אישורה של עיסקה נוספת אשר הועברה אליכם ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש והמתייחס לישוב אבני-חפץ (אזור ג'בל ווסטני תיק מס' 7000983 א').

גם עיסקה זו אושרה ע"י ועדת החריגים וכאמור, משרדך מעכב את אישורו למתן ההרשאה.

נוסף ובהמשך למכתבי הקודם, ברצוני להדגיש כי החלטות הממשלה והצו אשר הוזכרו במכתבי הנ"ל הסמיכו את ועדת החריגים כגורם בלעדי האמור להחליט בכל הקשור להקצאות קרקע והמשך הליכי תיכנון ובינוי בישובים הממוקמים באזור יו"ש.

מדובר בהחלטות ממשלה ברורות וחד משמעיות ושחוכנן נמסר לבית משפט גבוה לצדק במספר עתירות לרבות בעתירה אשר הוגשה על ידי ביחס להקפאת בניה בישובים אבני-חפץ ורבבה. (בג"צ 5035/92).

מהודעות פרקליטות המדינה אשר נמסרו, כאמור לעיל, לבג"צ עולה בכרור כי ועדת החריגים נבק היא מוסמכת לדון ולהחליט בבקשות שונות המתייחסות להמשך פעולות תכנון ובניה בישובים הישראליים ביו"ש על כל הכרוך בכך.

מעיכוב העיסקות במשרדך מחברר לכאורה כי החלטות ועדת החריגים אינן בהכרח מחייבות וכי החלטות הממשלה והודעות הפרקליטות בבג"צ אינן מחארות את המצב לאשורו.

לטענתי, מדובר במצב בלתי הגיוני, חסר טבירות ושיש בו גם משום חריגה מסמכות.

אגב, לא ידוע לי על כל נימוק ענייני אשר הועלה בהנהלה כסיבה לאי אישור העיסקות וכנראה שגם אין נימוק ענייני שכזה.

על הטעמים האמורים לעיל, אבקשך כאמור במכתבי הקודם לשוב ולשקול את עמדתך בנדון.

בכבוד רב
מ.גליק - עו"ד

- העתיקים:
1. נח כינרתי - עוזר שר הביטחון לענייני החיישנות
 2. סא"ל צביקה קדמן
 3. לי ארד - ענף דבל"א
 4. חייקה מנחם - הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש

20055

משה גליק, עורך דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE
2 פברואר 94

לכבוד
מר מיקי ורדי
ראש מינהל מקרקעי ישראל
פקס: 02-234960

א.כ.א.

הנדון : אישור עיסקות מקרקעין באזור יו"ש
ע"י הנהלת מ.מ.י

בשיחתנו מיום 1/2/94 בשעה 15:30 אשר נסובה על ענין מכתביי אליך מיום - 17/1/94 ומיום - 19/1/94 הודעתני, כי הנהלת מ.מ.י לא תדון יותר באישור עיסקות מקרקעין באזור יו"ש, שכן אין זה מענינה או מסמכותה וכי הדבר נחון לשיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המינהל האזרחי והממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.

לאור האמור, אבקשך לאשר לי ולשאר הגורמים המוסמכים ביו"ש בכתב, כי זוהי אכן עמדת הנהלת מ.מ.י וכי עקב כך אין יותר מקום לפנות אליכם בבקשות לקבלת המלצות להקצאות מקרקעין באזור יו"ש.

בכבוד רב,

מ.גליק - עו"ד

העתק : ראש המינהל האזרחי ביו"ש לדוד
08-958404

מר חייקה מנחם -

הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש

פקס: 02-958110

סא"ל יאיר בלומנסל -

רע"נ חשתיה ביו"ש

פקס: 02-958048

20080

משה גליק, עורך דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE

20 פברואר 1994

לכבוד
מר רונן
ע. ראש מ.מ.י.
פקס: 02-241286

3 אבות
העיתים

א.נ.

הנדון: ג'בל רוסטני - אבני חפץ
" צ ו פ י ם "
ר ב ב ה

מזה למעלה משבוע, הנני ממחין למכתבכם בענין 3 האחרים הנ"ל, כשלצערי
כל הבסחותיך המפורשות לשלוח לי את המכתב לא עמדו במבחן המציאות.

מדובר בהתנהגות תמוהה ביותר, בפרט לאור העובדה שגם מיני ורדי וגם
אתה באופן אישי אישרתם לי במפורש כי הנהלת מ.מ.י., אכן החליטה שלא
להתערב בנושא ההקצאות הנ"ל למרשתי, וכי מכתב הנדון ישלח אליי.

אבקש בכל לשון של בקשה, לשלוח אליי את המכתב כמובטח.

מ.גליק-עו"ד
מכבוד רב

20126

מדינת ישראל מינהל מקרקעי ישראל

לשכה ראשית שמאי 6 ח"ד 2600 ירושלים 94631 פקס 02-234960 טל 02-208422



משרד המבחן

ג' אדר, תשנ"ד
14 בפברואר 1994
W7768

לכבוד
מר חייקה מנחם
ממונה יו"ש

א.נ.

הנדון: צופים רבבה, אבני חפץ

בהמשך להחלטת הנהלת המינהל שלא לדון בעסקות הנ"ל מוחזרים אליך התיקים.

ב ב ר כ ה ,
כ י ו נ .
רונן פריימן
עוזר למנהל המינהל

העתק: מר משה גליק, עו"ד - רח' רחל 3 ת"א ✓

משה גליק, עורך דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE

22 פברואר 1994

1339
הרשאות

לכבוד
סא"ל יאיר בלומנטל
רע"ב חשתית ביו"ש
פקס: 02-958048

א.ב.,

הנדון: אישור למתן הרשאות לתכנון

בצופיט, רבבה, ג'בל רוטסני (אכני חפץ)

רזכור לך, אושרו 3 העיסקות הנ"ל ע"י ועדת החריגים עוד לפני זמן רב.

כמו כן, ודאי זכור לך כי הסכמי ההרשאה לא נחתמו ע"י הממונה, עקב העיכובים באישור העיסקות בהנהלת מ.מ.י.

הנני מצ"ב, העתק ממכתבו של מר ויון פריימן עוזרו של ראש המינהל מר מיקי ורדי המאשר כי הנהלת מ.מ.י. החליטה שלא לדון בעסקות הנ"ל.

מכתבו זה, בא בעקבות פניותיי בכתב אל מר מיקי ורדי ובעקבות הודעתו כי אין בכורכת הנהלת מ.מ.י. לדון יותר בעיסקות מקרקעין ביו"ש.

לאור האמור, אבקשך לאשר לממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש ליתן ההרשאות לתכנון בהתאם להחלטות ועדת החריגים.

אגב, משיחה עם הגב' לי ארד מדבל"א, הבינתי כי לדעתה מלכתחילה לא היה מקום או צורך באישור הנהלת מ.מ.י. לעיסקות אלה, אך כאמור הנושא בא על פתרוננו לאור עמדת הנהלת מ.מ.י. כמפורט לעיל!

בתודה ובכבוד רב,

מ.גליק - עו"ד



העתיק: חייקה מנחם - הממונה על
הרכוש הממשלתי ביו"ש
פקס: 02-958110

לי ארד - ענף דבל"א
פקס: 03-5692817

20132

כ"ז

מושה גליק, עורך דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE

10 במרץ 1994

לכבוד
מר נח כינרתי
עוזר שר הבטחון
לעניני התישבות
הקריה - ת"א
פקס: 6976328

א.ב.

הנדון: אי ביצוע החלטות ועדת חריגים

רבנה, צופים, אבני - חפץ (ג'גל - דוסטני)

בהמשך למספר מכתבים שנשלחו אליכם בעבר בנושא הנ"ל, ברצוני לחזור ולציין בצב כי החלטות ועדת החריגים בנושא מתן הרשאות לחכנון אינן מבוצעות ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.

הממונה מצדיק את התנהגותו בכך שאין הוא מקבל אישור של הנהלת מ.מ.י. לביצוע העיסקות.

הח"מ פנה אל מנהל מ.מ.י. מר מיקי ורדי וביקש לדעת מדוע אין הוא מאשר את העיסקות.

הח"מ עם מר ורדי נמשך תקופה ארוכה, ובסופו של דבר הודיע לי מר ורדי כי הנהלת מ.מ.י. החליטה שלא לדון עוד בעיסקות מקרקעין ביו"ש, ולפיכך הינו מחזיר לממונה את התיקים שהועברו אליו לדיון.

לידיי הגיע העתק ממכתב ברוח האמור לעיל, והחתום ע"י עוזרו של מר ורדי (העתק רצ"ב).

בעקבות הנ"ל ולאור עמדת מ.מ.י. פניתי אל הממונה וכן אל רע"כ חשתי ביו"ש וביקשתי מהם להוציא הרשאות לחכנון בהתאם להחלטות ועדת החריגים שנתקבלו אגב, בד לפני למעלה מוצי שנה.

מושה גליק, עורך דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE

הממונה ביקש ממני להמתין פרק זמן נוסף עד לברור הענין עם מר מיקי ורדי, ואולם ברור זה לא העלה מאומה והענין כולו "תקוע".

בהיותך יו"ר ועדת החריגים הפועלת מכח החלטות ממשלה לפיהן הוקנתה לה הסמכות הבלעדית בכל הקשור בנושא הישובים הישראליים באזור יו"ש, אבקש את עזרתך וסיועך בפתרון הבעייה.

לענ"ד לא יעלה על הדעת כי פקיד, מכובד ככל שיהיה, יוכל ל"טרפד" למעשה החלטות ממשלה, ולא יתכן כי מצב שכזה ישאר ללא פתרון.

אגב, מר ויקי ורדי אינו מנמק בשום נימוק עניני את התנהגותו ואת עמדתו בנדון, ולדעתי הוא פועל בניגוד ברור לעמדת ולמדיניות הממשלה.

היות וכאמור מדובר בהחלטות ועדת חריגים שנחקבלו לפני חודשים רבים, וכל נסיונותיי לפתור את הבעייה בדרכים קונבנציונליות עלו בתוהו, אבקש את עזרתך ייחודית.

בתודה ובכבוד רב,

מ. גליק - עו"ד



- העתיקים:
1. לי ארד - ענף דבל"א
2. סא"ל יאיר בלומנסל - רע"נ תשת"ח ביו"ש
3. סא"ל צביקה קדמן
4. חייקה מנחם - הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש

20162

23
משה גליק, עורך דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE

24 באפריל 1994

לכבוד
מר חייקה מנחם
הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש
פקס: 02-958110

לכבוד
מר מיקי ורדי
מנהל מ.מ.י.
פקס: 02-234960

א.ב.א.

הנדון : א/71008196 בצופים
ברבבה א/7000963
אבני-חפץ א/7000983

לאחר פניות אינספור בע"פ ובכתב בעניין אישור העסקאות שבנדון, ומאחר ועד כה
טרם זכיתי לכל מענה נסול שרירות מינהלית, הנני נאלץ להודיעך כדלקמן.

הסירוב לאשר העסקאות שבנדון, הינו מעשה בלתי חוקי בהיותו נוגד את החלטות
הממשלה והחלטות ועדת חריגים שהוסמכה על ידה, וכפי שפורט בפניך פעמים
רבות.

מצב בו מר ורדי מסרב לספל בכל עסקה הנוגעת ליו"ש ומר חייקה מנחם מסרב לאשר
עסקאות בלא אישור מר ורדי, עולה לכדי חוסר סבירות קיצוני שאין לתארו, אלא
כשרירות מנהלית.

ל כן הנני להודיעך, כי באם לא תאושרנה העסקאות בהתאם להחלטת ועדת החריגים
בתוך 7 ימים מיום קבלת מכתבי זה, איאלץ לפנות לבג"צ.

זק: סר"ן לי ארד - ענף דבל"א
מר נח כינרתי - עוזר שר הבטחון לענייני התישבות

בפניך רב,

מ.גליק - עו"ד

2022



משרד הביטחון

עו"ד חשר לחתיישבות
תשתית ואוו"ם

4 באוגוסט 1994

לכבוד
עו"ד מ. גליק
חז' חל 3
תל - אביב

ח.נ.נ.

הנדון: תשלום לחינוך בישובים צופים, רבבה ואבני חשן

כידוע אישור ועוזו ופריגים, שהוקמה על פי החלטת הממשלה מיום 22.11.93, מקשות שהוגשו על ידך, כשם הקרן לגאולת קרקע, למחן הרשאות לחינוך באדמות מדינה הממודות לישובים חבבה, צופים ואבני חשן (אד"ר ג'בל ואבני).

אבקש להודיעך, כי לאור החלטות דונן אושרו בוועדה הביע שד הכינוי והשיכון זה שבחזו לפיה יש במחן הרשאות אלה משום סתירה למדיניות הממשלה שלא לאפשר גניה חומה ביהודה ושומרון. עמדה זו הובאה לידיעת ראש הממשלה ושר הביטחון והוא הצטרף לעמדה זו.

לאור עמדתם זו של ראש הממשלה ושר הביטחון, בכוונת ועדת החריגים לקיים דיון נוסף בעניינם של הרשאות האמורות במסגרתו תשקלנה מחדש החלטותיה הקודמות של הוועדה בנושא.

לקראת הדיון בוועדה הינך מוזמן להעלות על הכתב את טיעונך, על מנת שאלה יובאו לידיעת חברי הוועדה בטרם הדיון.

בנסיבותיו המיוחדות של המקרה הרי שאת תחיה מעוניין בכך תוזמן להופיע בפני הוועדה ולהציג בפניה טיעונים נוספים.

בברכה,

לי אד"ר,
שר הביטחון
ועדת החריגים

הערך: 583817
תאריך: 04.08.94
מס' תיק: 583817

משה גליק, עורך דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE

4 באוגוסט 1994

לכבוד
ורן לי ארד
ורכזת ועדת החריגים
פקס': 5692817

ג.נ.ג.

הנדון: מכתבך מיום 4/8/94

בעניין הרשאות לתכנון בישובים

צופים, רבבה ואבני - חפץ

כפי שהינך ודאי משערת, מכתבך נתקבל אצלי בתדהמה רבה וזאת מסיבות רבות ומגוונות שברובן ודאי ידועות לך.

עכ"פ, את סענותיי בענין זה אעלה בהזדמנות אחרת ובפני הפורום המתאים לאחר שתיבחן ההחלטה בדיון הנוסף, האמור להתקיים בפני ועדת החריגים בנושא זה.

לאור נסיבותיו המיוחדות של המקרה כמצויין במכתבך, הנני מבקש להופיע בפני הועדה על מנת להציג בפניה את סיעוניי הנוספים, מבלי לפגוע בסיעוניי ביחס לשינוי המפתיע בעמדת הועדה.

בשלב זה אינני רואה אפשרות להעלות בפרוס סיעונים בכתב, היות ולא ברור לי כלל באיזה נושא או תחום עליי לסעון.

בקצרה בלבד אפרט בראשי פרקים את עיקרי עמדתי.

א. מדובר ב- 3 ישובים המוקמים ביוזמה פרטית ע"י יזמים פרטיים, ולמיסב הכרתי את החלטות הממשלה אין ההחלטות שוללות לחלוטין בניה פרטית למגורים בתחומי הישובים הישראליים באיו"ש, כמובן בכפוף לאישור ועדת החריגים.

הקרקות המבוקשות מצויות בצמנב לישובים או בתחומם.

ב. הקרן לגאולת קרקע עסקה וטיפול בקרקעות הנ"ל במשך שנים וסייעה למשרד המשפטים באופן אינטנסיבי בביצוע ההכרזות ובטיפול בפני ועדת העררים, הכל מתוך הנחה וידיעה כי בסופו של דבר יוקצו הקרקעות ל"קרן".

הקרן השקיעה בפעולות הנ"ל עבודה רבה וסכומי כסף בלתי מבוטלים, תוך סיכון עצמי רב.

משה גליק, עורך־דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE

- ג. המדובר בשלב זה בהרשאות לתכנון בלבד ולא באישורי בניה, והקרן מוכנה להסדר לפיו יוסכם מראש כי מתן ההקצאות לא יחייב לאפשר בעתיד בניה בשטחים אלה.
- ד. הממשלה הצהירה מאז היווסדה כי אין היא גורסת החנקתם או ייבושם של הישובים היהודיים באיו"ש.
- ה. הבקשות מתיחסות לתוספות קרקע לא משמעותיות לישובים הנדונים הדרושות להתפתחותם הטבעית, והיוצרות גם סכנות הגנה בסחוניות לישובים אלה.
- ו. יצויין, כי הישובים "אבני - חפץ" ו"צופים" מרנחקים בין 2 ל- 3 ק"מ מהקו הירוק, והשאלה היא האם גם בישובים אלה שוללת הממשלה בניה פרטית ללא סיוע ממשלתי.
- ז. כאמור, הנני מבקש להופיע בפני הועדה ולהרחיב את סענותיי בנדון.

בכבוד רב,

מ. גליק - עו"ד

העתק: מר נח כינרתי
עוזר שר הבטחון לענייני התיישבות

20414

70



משרד הביטחון

עוזר השר לחתיישבות
תשתית ואז"פ

10 בנובמבר 1994

מאמצות אפקס און 5233436

לכבוד

עו"ד מ. גליק

ח' חל 3

תל - אביב

ח.נ.

הנדון: הרשאות לחבנון בישובים צופים, רבסא ואבני חפץ

מכתבי מיום 4.8.94

מכתב מיום 4.8.94

במכתב שבסמך הודעתך כי בכוונת ועדת הצריגים לקיים דיון נוסף בעניינך של
ההרשאות האמורות, במסגרתו תשקלנה מחשש החלטותיה הקודמות של הועדה בנושא.

כמו כן הודעתך כי לקראת הדיון בועדה הינך מוזמן להעלות על הכתב את
טיעונך, על מנת שאלה יובאו לידיעת חברי הועדה בטרם הדיון וכי אם תהיה
מעוניין בכך תוזמן להופיע בפני הועדה ולהציג בפניה טיעונים נוספים.

לאור האמור ולאור מכתבך שבסמך, בו הינך מבקש להופיע בפני הועדה על מנת
להחזיר טענותיך לענין ההרשאות שבנדון, הינך מוזמן להופיע בפני הועדה ביום
21.11.94 בשעה 10:00 במשרדו של יו"ר הועדה - ע' שהב"ט לחתיישבות ואז"פ.

בכבוד רב,


מכתב ועדת הצריגים

העק: ע' שהב"ט לחתיישבות

עו"ד מ. בלאש - מז' הבג"צים

15 בנובמבר 1994

לכבוד
סר"ן לי ארד
מרכזת ועדת החריגים
פקס': 5692817

ג.נ.ג.

הנדון: הרשאות לתכנון בישובים צופים
רבנה ואבני-חפץ

בהמשך למכתבי מיום 4/8/94 ולישיבה האמורה להחקיים בפני ועדת החריגים ביום 21/11/94, ברצוני להוסיף מספר נקודות נוספות לעיון חברי הועדה.

צ ו פ י ם

א. הישוב "צופים" מצוי בסמוך לישוב אלפי-מנשה וכ- 2 ק"מ מזרחית לישובים כוכב-יאיר וצור יגאל.

כידוע ועפ"י הודעת שר הבינוי והשיכון, הופשרה בניה בישוב אלפי-מנשה בהיותו ישוב "קו-תפר" כהגדרת השר.

עקב מיקומו, אין ולא צריך להיות כל הבדל בין אלפי-מנשה לישוב "צופים", מה עוד שבשלב זה מדובר בהרשאה לתכנון בלבד.

ב. כפי שיובהר לחברי הועדה באמצעות תצלום אוויר, השטח המבוקש יוצר רצף בין 2 שכונות קיימות של הישוב, שהמרחק ביניהם כיום מסתכם בכ- 800 מטר בלבד.

יצירת הרצף חשובה הן מן הבחינה הבטחונית גרידא ותאפשר הגנה מרחבית רציפה על 2 השכונות, והן מהבחינה היישובית היות והמדובר בתוספת קרקע קטנה לשכונה דתית שאין לה רזרבה קרקעית כלל.

אבני-חפץ (ג'בל-ורוסטני)

א. הבקשה אשר אושרה בשעתו ליזמים התייחסה להקצאת קרקע למטרת הקמת אזור תעשייה בג'בל-ורוסטני.

היות ותכנונו והקמתו של אזור תעשייה באתר זה כרוכה בהשקעה כספית נכבדה, החליטו היזמים לפעול בנושא זה ב- 2 שלבים.

1. ביצוע עבודות עפר ויישור הקרקע בהתאם לתכניות שיאושרו תוך גריסת עודפי האבן באמצעות מגרסה ניידת ושיווקם בשוק החופשי, הכל כמובן בכפוף לאישורים הנדרשים.

נשה גליק, עורך דין
MOSHE GLICK, ADVOCATE

2. לאחר סיום עבודות פיתוח הקרקע כנ"ל, הקמת אזור התעשייה בהתאם לתכניות שיאושרו.

בדרך המתוארת כשלב 1 סברו היזמים כי יוכלו לכסות את עלויות הפיתוח ועבודות העפר של השטח, ואילו נושא בינוי של אזור התעשייה ומימונו היה אמור להיות מסופל בשלב 2 לאחר השלמת שלב 1.

היזמים מוכנים ומסכימים כי ועדת החריגים תאשר להם בשלב זה לבצע את שלב 1 בלבד, ללא כל התחייבות לאשר גם את שלב 2.

היזמים גם מוכנים להתחייב כי במידה וביצוע שלב 2 לא יאושר, לא תהיינה להם כל טענות או תביעות כלפיי מאן-דהוא.

ב. לטענת היזמים, הדרך המוצעת לעיל אינה פוגעת ואין בה משום סטייה ממדיניות הממשלה כלל ועיקר, ובפרט שבאזור המדובר אושרה רק לאחרונה הקמתן של מספר מחצבות, דבר המצביע דוקא על מדיניות התומכת בתכנית מסוג זה.

אגב, האתר הנדון מצוי ברובו בחוף השטח אשר נקבע לאחרונה כאזור תכנון למחצבות, ולכן גם מטעם זה אין סיבה שלא לאשר את בקשת היזמים לפחות לשלב 1.

בכבוד רב,

מ. גליק - עו"ד



העתקים: מר נח כינרת
עוזר שר הבטחון לענייני החיישנות
פקס': 6976328

20566

משה גליק, משרד עורכי־דין
MOSHE GLICK, LAW OFFICE

רח' רחל 3, תל־אביב 64584
3, Rachel St. Tel Aviv 64584
טל. 03-5234469
פקס. 972-3-5233436

משה גליק, עו"ד. MOSHE GLICK, ADV.
יצחק זאגא, עו"ד. YITZHAK ZAGHA, ADV.

6 באפריל 1995

לכבוד
סרן לי ארד
ענף דבל"א
פקס': 5692817

ג.נ.,

הנדון: ג'בל ווססני - אבני-חפץ, צופים ורבבה
קרן גאולת קרקע
החלטות ועדת חריגים

- א. ברצוני להזכירך כי עד היום טרם הגיעה לידיי החלטת ועדת החריגים מיום 21/11/94 בענין הדיון החוזר ב- 3 האחרים הנ"ל. אבקש לציין כי הבג"צ בנדון קבוע ליום 30/5/95.
- ב. בהמשך לסיעוניי בפני הועדה, אבקש להפנות תשומת לבך לעובדות הנאות שנודעו למרשתי במהלך התקופה האחרונה.
- כפי שודאי זכור לך הוצע על ידי בעת הופעתנו בפני הועדה כי מרשתי תקבל בהקצאה את השטח בג'בל ווססני (אבני-חפץ) במסרה לבצע בו עבודת יישור של הקרקע בלבד, כשבמקום תוצב מגרסה ניידת אשר תספל בגריסת החומר שיופק מן האתר ובשיווקו.
- לאחר השלמת יישור הקרקע הסכמנו כי למדינה יהיה שיקול דעת עצמאי ומחלט להחליט מה ייעשה בשטח המוכשר, אם להקצותו למטרות בניה או לא.
- הצעה זו נועדה לפסור את הגורמים והרשויות מן הצורך להחליט כבר בשלב זה מה יהא עתידו של השטח מבחינת בינוי.
- אציין כי הצעה זו התבססה על העובדה שמיחחס ג'בל ווססני כלול בשטח אשר הוגדר ע"י רשויות לתכנון כא.כ.ח (אזור כריה וחציבה).
- כפי שהבנתי משיחתנו אחרונה גם הצעתנו הנ"ל נדחתה, אם כי וכאמור טרם קיבלנו את ההחלטה באופן מסודר ובכתב.

משה גליק, משרד עורכי־דין
MOSHE GLICK, LAW OFFICE

רח' רחל 3, תל־אביב 64584
3, Rachel St. Tel Aviv 64584
טל. 03-5234469
פקס. 972-3-5233436

משה גליק, עו"ד. MOSHE GLICK, ADV.
יצחק זאגא, עו"ד. YITZHAK ZAGHA, ADV.

במהלך התקופה האחרונה נודע למרשתי כי באזור אבני-חפץ ובמסגרת
מיחם הא.כ.ח. המוזכר לעיל ושכאמור גם ג'בל ווססני כלול בו, אושרו
או עומדים לאשר הקמתן של 4 מחצבות לחברות ישראליות שונות.

אם אכן יש ממש בעובדות הנ"ל נראה לי כי בהחלטה ועדת החריגים לדחות
את הצעתנו הנ"ל בענין ג'בל ווססני, יש משום אפליה לרעה ואף מעבר
לכך ובפרט בנסיבות המיוחדות הקיימות במקרה זה (ההחלטה הקודמת של
ועדת החריגים אשר אישרה את ההקצאה, היותה של הקרן לגאולת קרקע יזם
הישוב אבני-חפץ, ותשומת לבך לחו"ד משרד המשפטים ביחס לאדמות
המדינה באבני-חפץ).

נראה לי כי לאור העובדות הנ"ל ראוי הנושא בחינה ובדיקה נוספים,
אחרת תיאלץ מרשתי לפתוח חזית נוספת בענין זה בבג"צ התלוי ועומד
בענין זה על כל הכרוך בכך.

בכבוד רב,

מ. גליק, עו"ד



20990



מושרד הביטחון

עוזר השר להתיישבות
תשתית ואזרח

1.6 במאי 1995

לכבוד

עו"ד מ. גליק

רח' רחל 3

תל - אביב

ח.נ.

הנדון: תשואות לענין גישורים צופים, רבבה ואבני חפץ

בתאריך למכתבי מיום 4 באוגוסט 1994, רצ"ב העתק מהחלטותיה המנומקות של ועדת
האריגים בסניף הבקשות שבנדון, כפי שנוקבלו בישיבת הועדה מיום 25 באפריל
1995.

בברכה,

שר
מכוז-ועדת האריגים

לום: החלטות הועדה

העק: עו"ד גלס - פרקליטות המדינה

" **תולדת** בעקבות ערעורו של שד השיכון על תולדת הועדה לאשר בקשת הרשאה לחבנון על שטח העמוד לישוב צופים, ערעור המקובל גם על ראש"מ וראש"ט, שקלה הועדה בשנית את התלונה.

במסגרת זו שנתה הועדה את טענותיו של ב"כ היוזם הרשאה לחבנון האמורה ואת בקשתו, כי זו תאושר, מבלי שישו בכך תחזייתות כלשהי מצד הדין לגבי המשך החבנון או הבניה בשטח.

הועדה שבורה, כי לאור מדיניות הממשלה בדבר הפסקת הליכי החבנון והבניה הפרטית באזורים ומאחד שאין לממשלה ענין בהרחבת הישוב צופים, אין מקום לאישור הבקשה, מוגבלת ככל שיש. לדעת הועדה, אין מקום לאשר חבנון כאשר אין כוונה לאפשר בניה או חבנון נוסף על פיו.

הועדה לא מצאה כי יגרם נזק ליוזם (מבקש הרשאה) כפועל יוצא של התלונה למשל את האישור לבנות הרשאה שניתן על ידו בעבר, מאחר שההחלטה נכונה מחדש עוד לפני שנמסרה ליוזם."

החלטת ועדת המדיניות מיום 25.4.95 בענין בקשת הרשאה לתבנון בתמנה:

" החלטת בעקבות ערעורו של סד השיכון על החלטת הועדה לאשר בקשת הרשאה לתבנון על שטח המבודד ליישוב רבבה, ערעור המקובל גם על האה"ם ושהב"ט, שקלה הועדה בשנית את החלטתה.

במסגרת זו שמעה הועדה את טענותיו של ב"כ היוזם לענין הרשאה לתבנון האמורה ואת בקשתו, כי זו תאושר, מבלי שיהא נכף החיובות כלשהי מאד המדינה לגבי המשך התבנון או הבניה בשטח.

הועדה סבורה, כי לאור מדיניות הממשלה בדבר הפסקת הליכי התבנון ותבניה הפרטית באזורים ומאחד שאין לממשלה ענין בתחמת היישוב רבבה, אין מקום לאישור הבקשה, מוגבלת ככל שיהא. לדעת הועדה, אין מקום לאשר תבנון באשר אין כוונה לאפשר בניה או תבנון נוסף על פיו.

הועדה לא מצאה כי יגרם נזק ליוזם (מבקש הרשאה) כפועל יוצא של החלטתה לבטל את האישור לתבן הרשאה שניתן על ידה בעבר, מאחר שההרשאה נמזנה מחדש עוד לפני שנמסרה ליוזם."

החלטת ועדת הדיור מיום 25.4.95 בענין בקשת התעשה לחכונן באבני חפץ (ג'רל

וסטאני):

" החלטת במקבות ערעורו של שר השיכון על החלטת הועדה לאשר את התרשאה לחכונן של אזור תעשייה בג'רל וסטאני, ערעור המקובל גם על ראה"מ ושחכ"ט, שקלה הועדה בשנית את החלטתה.

הועדה שמעה את טענותיו של היוזם לענין התרשאה לחכונן אזור התעשייה ואת בקשתו כי יותר לו, לכל הפחות, לעשות שימוש בשטח כמעין מחצבה זמנית כדכונן לאזור התעשייה, לרבות מסבנו מיום 6.4.95 בנושא.

הועדה סבורה, כי לאור מדיניות הממשלה בדבר הפסקת הליכי החכונן והבנייה הפרטית באזורים (למעט במקרים חריגים) ומאחר שאין לממשלה עניין בהקמתו של איזור תעשייה בשטח נושא התרשאה ומבוקשת או מסבנו של אזור כאמור, אין מקום לאשר בקשות אלה.

לענין הועדה, אין מקום לאישורו של חכונן, כאשר אין בוונה לאפשר בניה על פניו. לא כל שכן אישור לבצע עבודות משטח כהכנה להקמת איזור תעשייה שאין לנין מסבנו או בבנייתו.

אשר לטענותיו של ב"כ מבקש התרשאה לענין אזור הכריה והחציבה באבני חפץ, כפי שפורטו במסבנו מיום 6.4.95, אלה נבחנו על ידי הועדה ולאחר שהוברר לה כי השטח נושא בקשת התרשאה בג'רל וסטאני אינו מצוי מחוץ מחוזם אזור הכריה והחציבה האמור ואף מרוחק ממנו, אין היא סבורה כי יש בהן כדי לשנות במהותו לפיה אין מקום לאשר את בקשת היוזם לעשיית השימוש בשטח נושא בקשת התרשאה לחכונן כמעין מחצבה זמנית.

הועדה לא מצאה כי יגרם נזק ליוזם כפועל יוצא של החלטתה לבטל את האישור למתן תרשאה שניתן על ידה בעבר, מאחר שהתרשאה נכונה מחדש עוד לפני שנמסרה ליוזם."

