

25.12.2007

לכבוד  
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה  
מחוז צפון

**הנושא: התנגדות לתכנית מתאר צנדלה ג/14664**

בשם הועד המקומי בכפר סנדלה הרינו להגיש בזאת התנגדות לתוכנית שבנדון על פי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

בכבוד רב,  
סוהאד בשארה, עו"ד

בכבוד רב,  
הנא חמדאן  
מתכנתת ערים ואזורים

The human person is the central subject of development and should be the active participant and beneficiary of the right to development.<sup>1</sup>

States have the primary responsibility for the creation of national and international conditions favorable to the realization of the right to development.<sup>2</sup>

1. דיני התכנון והבנייה במדינה מסדירים את ייעודי ושימושי הקרקע בתחומים המרחביים, הכלכליים, החברתיים, התרבותיים והסביבתיים, וכמו כן ברמות השונות, הארצית, המחוזית והמקומית. בשנים האחרונות, דיני התכנון והבניה הפכו להיות המנוע העיקרי לפיתוח כלכלי וחברתי במישורים השונים. על כך עמד כבוד השופט חשין בפרשת **אדם טבע ודין** כלהלן:

”הכול יסכימו כי לא הרי הקונצפציה של דיני התכנון כיום כהרי הקונצפציה שהייתה בעבר. דין התכנון הינו דין דינמי, ובמהלך השנים זכה לממדים ולמשמעויות שלא היו לו בעבר. איננו מדברים עוד – כבעבר – אך בשימושי קרקע למיניהם, אלא בתפיסה סביבתית כוללת של חברה, של כלכלה ושל איכות חיים בעיר ובכפר.”<sup>3</sup>

מכאן, לתכנון מקומי קיימת חשיבות והשפעה מכרעת על עתיד ואיכות חייהם של תושבי ישוב מסויים או אזור מסויים בתחומים השונים ועל פיתוחה של קבוצות אוכלוסייה מסויימת. התכנון, אמור ליישם את עקרונות הצדק החברתי והמרחבי, להבטיח שוויון וצדק תכנוני ולשמש מנוע לפיתוח חברתי, כלכלי ומרחבי. עקרונות אלה מופיעים כערך מרכזי במערכות תכנון נאורות בעולם ואף מהווים חלק עיקרי בקוד האתי של איגוד המתכננים הישראלי.

2. תוכנית מתאר סנדלה ג/14664 (להלן: "התוכנית") מתעלמת מרצונותיהם של כלל תושבי כפר סנדלה באשר לדרכי התפתחותם בעתיד ובאשר לאופי הסביבה המיידית בה הם חיים. התוכנית, מתעלמת מאופי וסגנון חייהם של התושבים בכפר ומזכותם לבחור להמשיך לחיות בסביבה כפרית חקלאית, התוכנית מתעלמת מהמצב הקיים בשטח, מאיזוני חלוקת נטל

<sup>1</sup> סעיף 2 (1) ל- Declaration on the Right to Development אשר אומצה על ידי העצרת הכללית של האומות המאוחדות בדצמבר 1986.

<sup>2</sup> סעיף 1(3) להצהרה הנ"ל בהערה 1.

<sup>3</sup> בג"צ 94 / 2920 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנת הסביבה, עמותה רשומה נ' המועצה הארצית לתכנון ולבנייה (3) 441, עמ' 454-455

השטחים הציבוריים הקיימת בפועל בכפר ומהצורך של תושבי הכפר לפיתוח כלכלי תוך כדי העלאת איכות חייהם.

### **רקע על כפר סנדלה**

3. כפר סנדלה שייך מוניציפאלית למועצה האזורית הגלבע, וממוקם בחלקה הדרומי של המועצה, סמוך לכביש מספר 60. מצדו המזרחי ממוקם היישוב גן נר, וממערב ממוקם היישוב מגן שאול ומוקיבלה.

**מצ"ב מפה המראה את המיקום הגיאוגרפי של היישוב סנדלה כנספח מ/1.**

4. סנדלה הינו יישוב בעל אופי כפרי חקלאי, חלק רב מקרקעות היישוב בבעלות פרטית ומשמשים לחקלאות. בכך הוא משתלב באופן הרמוני עם הסביבה הירוקה של האזור. אוכלוסיית היישוב מגיעה ל- 1,465 נפשות (נכון ל- 2006), שרובם מתפרנסים מחקלאות.<sup>4</sup> לפי תוכנית מתאר סנדלה ג/14664 המופקדת, אוכלוסיית היישוב אמורה להגיע לגודל של 2,800 נפש בשנת היעד 2022.

5. שטח המשבצת של היישוב סנדלה הנו כ- 2,600 דונם והוא כולל את הגושים: 20613, 20614, 20615, ו- 20617, וחלקי גושים: 20611, 20612 ו- 20856.

### **רקע על המצב התכנוני בכפר סנדלה**

6. תוכנית המתאר הראשונה של הכפר סנדלה, אשר אושרה ב- 17.4.1967, היתה תוכנית מפורטת ג/696 ששטחה היה 83 דונם. מטרת התוכנית היתה אך ורק לקבוע את תחומי הבנייה ביישוב.<sup>5</sup>

**מצ"ב תשריט התוכנית המפורטת ג/696 כנספח מ/2.**

7. בשנת 1980 אושרה תוכנית מפורטת סנדלה ג/2699, אשר הרחיבה את תחום הבניה ביישוב.<sup>6</sup> ובשנת 1991, אושרה תוכנית מפורטת מספר ג/6408 שאף היא הרחיבה את שטח המגורים ביישוב, ב- 37 דונם, מבלי להוסיף שטחים לשירותים ציבוריים או לצרכים אחרים, פרט לדרכים (הוספה של 3 דונם). תוכנית אחרונה זו אף הפחיתה מהשטח הציבורי הפתוח מ- 3.5 דונם ל- 2.4 דונם.

**מצ"ב תשריטי התוכניות המפורטת ג/2699 ו- ג/6408 כנספח מ/3.**

8. אחד המאפיינים העיקריים של שתי התוכניות הנ"ל הוא השטח הקטן יחסית המיועד כשטחים ציבוריים. בתוכנית מפורטת ג/2699, גודל השטח המיועד לצרכים ציבוריים (לא כולל דרכים) הווה כ- 8.5% משטח התוכנית, כאשר בתוכנית שלאחריה, תוכנית מפורטת

4 האתר של הלמ"ס <http://www.cbs.gov.il/ishuvim/ishuv2006/bycode.xls>

5 ראו סעיף מס' 6 מתקנון התוכנית.

6 ראו סעיף מס' 8 מתקנון התוכנית.

ג/6408, השטח המיועד לצרכים ציבוריים ירד ל- 6.5%. במקביל השטח המיועד למגורים עלה מ- 70% ל- 74%, באותן תוכניות, בהתאם.

9. בחלק השני של שנות התשעים הוחל תהליך תכנון של תוכנית אב ומתאר ליישוב, וזאת במסגרת ההחלטה הממשלתית מס' 6148 (בנה/35), מתאריך 21.9.1995, להכנת תוכניות מפורטות ביישובים ערבים בצפון. על פי החלטה זו, "משרד הפנים ומינהל מקרקעי ישראל, בתאום עם משרד ראש הממשלה, יפעלו להכנת תוכניות אב או תוכניות מפורטות לפיתוח..."

10. החלטה ממשלתית שנייה בהקשר דנן התקבלה ביום 27.1.2000 ונושאת מס' 980 (ערב/19). החלטה זו מורה על משרד הפנים להכין "תוכנית מלאה לעדכון תוכניות מתאר לכלל המגזר הערבי", הכוללת תוכנית תקציבית. ואכן, בתאריך 30.9.2000 התקבלה החלטה ממשלתית (מס' 1433 (ערב/28)) המאמצת תוכנית עבודה לעדכון תוכניות המתאר ליישובים הערבים. עדכון התוכניות על פי החלטה אמור להסתיים תוך 4 שנים.

11. הכפר סנדלה, היה אחד היישובים שנכללו בהחלטות הנ"ל, ומכאן נולדה תוכנית מתאר סנדלה ג/14664, נשוא התנגדות זו (להלן: "התוכנית").

#### **תוכנית מתאר ג/14664**

12. מטרת התוכנית נקבעו בהוראותיה כלהלן:

"מגדירה מגמות פיתוח ומתווה מדיניות תכנון של היישוב כיישוב כפרי, תוך מתן הנחיות להכנת תוכניות מפורטות והדרת תחומי גמישות פיתוח בעתיד. התוכנית מסדירה מערך שטחי ציבור בנויים ופתוחים לשרות התושבים. התוכנית מגדירה מתחמים לפיתוח ומבניים לתכנון מפורט. התוכנית מבוססת על היקף בינוי ריאלי – 1,043 יח"ד (725 יח"ד/2,800 נפש לשנת 2022)."<sup>7</sup>

13. לפי תוכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור - תמ"א 35, האזור שבו ממוקם הכפר מוגדר כמרקם כפרי, ולפיה, במרקם זה:

"[...] יכוון פיתוח יישובים כפריים ופיתוחם של היישובים המיוחדים שבו, לרבות שטחי תעסוקה, שטחים חקלאיים ושטחים לתיירות, ובלבד שלא ייפגע **אופיו הכפרי חקלאי הכולל** ויישמר, ככל האפשר, רצף שטחים פתוחים וחקלאיים."<sup>8</sup>

<sup>7</sup> תקנון התוכנית, סעיף 2.1 מטרת התוכנית, עמ' 4.  
<sup>8</sup> תוכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור תמ"א 35, הוראות התכנית, דברי ההסבר.

**מצ"ב תשריט חלקות המרקמים של תמ"א 35 - האזור שבו ממקום היישוב סנדלה כנספח מ/4.**

14. אף בתכנית מתאר מחוזית למחוז הצפון – תמ"מ/2, שינוי מס' 9, אשר אושרה בחודשים האחרונים (פרסום בדבר אישור התוכנית היה ב- 1.8.2007).<sup>9</sup> כפר סנדלה מוגדר כיישוב כפרי. השימושים המותרים בו, לפי הוראות תמ"מ/2/9, הן כדלקמן:

"[...] מגורים, מסודות ציבור, עיבוד חקלאי על פי התוספת הראשונה לחוק, מבנים לייצור חקלאי, מבני משק, תעסוקה, תיירות, שטחים לספורט ולפנאי, שטחים פתוחים, דרכים, חניה, תחנות תדלוק, מתקני תשתית וכל שימוש אחר הדרוש ליישוב כפרי, הכול באופן השומר על האופי הכפרי של היישוב, לרבות מבחינת צפיפות הבינוי בו ואיכות הסביבה וחזותה."<sup>10</sup>

(ההדגשה איננה במקור)

**מצ"ב תשריט תוכנית תמ"מ/2, שינוי מס' 9, האזור שבו ממקום היישוב סנדלה כנספח מ/5.**

## **הליך הכנת התוכנית**

### **ליקויים בהליך שיתוף הציבור בתהליך התכנון**

15. לתכנון בכלל, ולתכנון מקומי בפרט, יש השפעה רבה על חיי היומיום של התושבים המתגוררים במרחב התכנון, כאשר התכנון קובע את השימושים השונים במרחב המחיה לטווח זמן מסויים, במקרה של התוכנית דגן עד שנת 2022. לכן, שיתוף הציבור בתהליך התכנון הינו כלי חשוב וחיוני המאפשר תכנון יותר טוב ויעיל המתאים לצרכיהם ולאופי החיים של תושבי המקום המתוכנן. הדברים מקבלים משנה תוקף כאשר מדובר בקבוצה מיעוט יליד השונה מקבוצת הרוב מבחינה תרבותית וחברתית, ואכן צרכיו ודרישותיו שונים.

16. הרבה נכתב על שיתוף הציבור, ולא רק ככלי דמוקרטי, אלא גם ככלי שיש ביכולתו לבטא בצורה נכונה ואמיתית את הצרכים והדרישות השונים של קבוצות האוכלוסייה השונות, מאחר והם חלק אינטגרלי במרחב שהם חיים בו ולכן חייבים להיות חלק אינטגרלי בתכנונו ועיצובו של אותו מרחב. בתהליך שיתוף הציבור, תושבי המרחב ומשתמשיו, אמורים להשמיע את קולם על מנת להשפיע על מרחב המחיה שלהם ועל מנת שעיצוב המרחב בו הם חיים יבטא את רצונותיהם.

<sup>9</sup> או אתר האינטרנט של משרד הפנים <http://www.moin.gov.il>

<sup>10</sup> תכנית מתאר מחוזית למחוז הצפון – תמ"מ/2, שינוי מס' 9, הוראות התוכנית, סעיף 4.2, עמ' 8.

17. אף הניסיון הבינלאומי מלמד, שבשנים האחרונות שיתוף הציבור בתהליכי התכנון התקדם בצורה משמעותית במדינות המערביות וצפון אמריקה והוא משחק תפקיד חשוב בתרבות השלטונית הארצית והמקומית של מדינות אלה.<sup>11</sup>

18. כך למשל, מוסדות התכנון האמריקאיים הרחיבו מרצונם את אפשרויות השיתוף בנושאי תכנון וסביבה.<sup>12</sup> בבריטניה, הממשל המרכזי מערב את הציבור הרחב בסוגיות חשובות שונות ומפעיל לצורך זה שיטות מגוונות כמו: "הפנל של העם" (People's Panel), תכנית מחשבה תחילה (Foresight) ודרך הקו-הפתוח של "הפורום הדמוקרטי" (Democracy Forum). בנוסף לכך, הממשל המרכזי מבקש בשנים האחרונות מהרשויות המקומיות להתייעץ עם הציבור ולשתפו בקבלת החלטות בנושאים חשובים כמו: אספקת שירותי ציבור, תכנון קהילתי, ביטחון הקהילה ובסוגיות פוליטיות שונות.<sup>13</sup>

19. ובכן, במהלך הכנת התוכנית נשוא התנגדות זו, ניסה הוועד המקומי של הכפר סנדלה פעמים רבות "לכפות" את עצמו על הדיונים השונים במהלך הכנת התוכנית אך ללא כל הועיל. דבריהם של חברי הוועד המקומי נפלו על אזניים אטומות ולבסוף הופקדה תוכנית מתאר לכפר שאיננה מקובלת על הוועד המקומי ועל כלל התושבים בכפר, הכל כפי שיפורט בהמשך כתב התנגדות זה.

20. הוועד המקומי, פה אחד, התנגד, לא פעם, לתוכנית ולהפקדתה במתכונתה הנוכחית והוועד אף הגיע להסכמות עם יו"ר המועצה האזורית גלבע בדבר שינויים מתבקשים בתוכנית, אך שוב ללא כל הועיל. המתכננים החליטו להתעלם כליל מדרישות הוועד המקומי, המייצג את כלל תושבי הכפר, לגבי שינויים בתוכנית המתאר והחליטו להפקיד את התוכנית על אף התנגדותו הנחרצת של הוועד.

21. הוועד אף פעל נמרצות להכנת חלופות לתכנון, תוך כדי הצעת שינויים שיהיו מקובלים על התושבים ואשר ימנעו קונפליקטים ויאפשרו תוכנית טובה יותר מנקודת מבט התושבים, אך שוב ללא כל הועיל. הוועד המקומי אף הצביע על ליקויים בתוכנית המתאר, בייחוד במערכת הדרכים, שחלקה מתוכנן באופן בלתי בטיחותי, ושוב ללא כל שינויים. יתירה מכך, אף סיכומים אליהם הגיעו הצדדים בנושא זה לא בוצעו על ידי המתכננים.

22. לבסוף, ולאחר שהוועד המקומי איבד כל תקווה לשיפור המצב שלחו חברי הוועד, פה אחד, מכתב אל יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, באוגוסט 2007, ובו ביקשו שלא להפקיד את התוכנית נשוא התנגדות זו. יתירה מכך, אף ביום 15.4.07 נשלח מכתבו של סגן יו"ר המועצה

<sup>11</sup> ראו: ג'בארין, יוסף (2003). השתתפות ציבורית מתנגדת: התארגנות היישובים הבלתי מוכרים בנגב. אצל צ'רצ'מן ארזה ואלישבע סדן, *השתתפות הדרך שלך להשפיע*. קו אדום: הוצאת הקיבוץ המאוחד. עמ' 230-246.

<sup>12</sup> White S.S. (2001) Public participation and organizational change in Wisconsin land use management. *Land Use policy*, Vol. 18(4): 341-350.

<sup>13</sup> Lowndes V., Pratchett L. and Stoker G. (2001) Trends in public participation: part 2 – citizens' perspectives. *Public Administration*, Vol. 79, no. 2: 445-455.

האזורית גלבע, אל מהנדס הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ובו הוא מסביר, כי תוכנית המתאר סנדלה איננה מקובלת על תושבי סנדלה וכי על מנת למנוע מריבות ומלחמות מיותרות בתוך הכפר. סגן יו"ר המועצה האזורית ביקש שלא להפקיד את התוכנית.

**מצ"ב העתק מכתב הועד המקומי בסנדלה מיום 9.8.07 כנספח מ/6.**

**מצ"ב העת"ק מכתב סגן יו"ר המועצה האזורית גלבע מיום 15.4.07 כנספח מ/7.**

23. לכל אורך הליך התכנון והשתלשלות העניינים, אין מנוס היה מאשר להסיק את המסקנה, כי המתכננים שמו לעצמם מטרה וקבעו לעצמם תוכנית מתאר אשר היו נחושים להפקידה, ללא כל התחשבות בדעתו של הועד המקומי בסנדלה ועל אף התנגדותם הנחרצת של התושבים לעניין.

24. מהלך עניינים זה בלתי סביר הוא ובלתי הגיוני, היות ועניין לנו בתוכנית מתאר מקומית שיש בה אף הוראות לתוכנית מתאר מפורטת, אשר אמורה להשפיע על חיי היומיום של תושבי סנדלה, אמורה להשפיע על אופן התפתחותם בעתיד, אמורה להשפיע על זכויותיהם למגורים, לתעסוקה ולאיכות חיים וכמובן על אופי כפרם. מהלך העניינים מלמד על חוסר שקיפות וחוסר רצון מוחלט לבטא את רצונם של התושבים לגבי אופן התפתחותם ואופי כפרם.

25. פסיקה רבה של בית המשפט העליון עמדה על חשיבות שקיפות הליכי התכנון "לפני מעשה", כך נקבע למשל בפרשת **אדם טבע ודין**, בין היתר, כי:

"[...] וכשם שנאמן חייב בחובת דיווח לנהנים – ראו הוראת סעיף 7(ב) לחוק הנאמנות, תשל"ט-1979 – כן הן רשויות התכנון שחייבות הן לדווח לציבור על מהלכי תכנון – בוודאי כך מהלכי תכנון רחבי-היקף – שהן הוגות, מתכננות ומבצעות מעת-לעת. חובה היא המוטלת על הרשויות לפעול בשקיפות, שרק כך יוכלו הנהנים לדעת מה מתכוונות הן לעשות ומה הן תכניותיהן. לא לאחר מעשה אלא לפני מעשה, שרק כך יוכל הציבור לבקר את פעולותיהן ולהשיא עצות טובות. אכן, רשות ראויה ונאמנה תפעל בשקיפות מרבית ותעמיד עצמה מרצונה – ובהכירה בחובה המוטלת עליה – לביקורת היחיד והכלל.

"[...] מכל מקום, שמיעת הציבור תגוון את מקורות המידע של המינהל, ויהיה בה אף כדי לרענן את המחשבה. על דרך זו, למותר לומר, תגבר הסולידריות החברתית, ויקל על היחיד להזדהות עם מעשי הממשל והחלטותיו. כך יהיה במקום שהציבור יחוש כי דעתו נשמעת ונשקלת בלב פתוח ובנפש חפצה לעת קבלת החלטות המשפיעות במישרין ובעקיפין על איכות חייו. שיתופו של הציבור לא יהיה בכל

עניין ועניין, שלו כך היה לא היה המינהל יכול לתפקד. ואולם בנושאים מהותיים שיש בהם כדי להשפיע על החיים ועל איכות החיים, ראוי לו לשלטון ולמינהל כי ישמע את דעתו של "הרוב הדומם". דרכי הנהגה ראויים אלה לשלטון ולמינהל ממצים עצמם בעקרון-תשתית המדריך אותנו בכל אשר נלך.<sup>14</sup>

26. על כך הוסיף פרופ' זמיר בספרו על הסמכות המינהלית כדלקמן :

"ההתייעצות עשויה לשרת גם לשרת את העקרון הדמוקרטי, המנסה לגשר ככל שניתן בין המינהל הציבורי לבין העם. הדמוקרטיה הפורמלית, המתבטאת בעיקר בבחירות מעת לעת, אינה אלא תשובה פורמלית לדרישה של שלטון העם באמצעות נציגי העם. כדי לממש את העקרון הדמוקרטי באופן מהותי, יש צורך בשיח נמשך והולך בין נציגי העם, לא רק במוסדות הנבחרים אלא גם במוסדות המינהליים, לבין העם. אחד הביטויים החשובים ביותר של שיח כזה היא ההתייעצות של הרשויות המנהליות, שהוקנתה להן סמכויות להשפיע על אורחות חיים של הפרט והכלל, עם אנשים וגופים העשויים להיות מושפעים מהפעלת הסמכות.

ההתייעצות של רשויות מינהליות עם הציבור המעוניין, שנוהגים לכנותה בשם שיתוף הציבור ( public participation), היא תופעה הזוכה לאחרונה לתנופה בדמוקרטיה רבות. היא משתרעת על כל הסוגים של הפעילות המינהלית, לרבות החקיקה המינהלית.<sup>15</sup>

27. ובכן, תהליך התכנון בפועל קיבל משמעות הרחוקה מלהוות שיתוף ציבור אמיתי. האמונים על התכנון לא פעלו בלב פתוח ונפש חפצה לשמוע את הצרכים האמיתיים של תושבי סנדלה ולפעול לגיבוש תוכנית טובה יותר הנותנת מענה לצורכי תושבי הכפר ושיאפותיהם לפיתוח.

28. הדברים לעיל מקבלים משנה תוקף, מאחר ועניין לנו באוכלוסיית מיעוט השונה מבחינה תרבותית וחברתית. בנסיבות דן, היה על מוסדות התכנון להטות אוזן קשבת להשקפת התושבים וצורכיהם, כפי שאלה באו לידי ביטוי בדברי נציגיהם, חברי הוועד המקומי בכפר.

<sup>14</sup> עמ"מ 10112/02 אדם טבע ודין נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז ירושלים, פ"ד נח(2) 817, עמ' 836-840.

<sup>15</sup> ז' זמיר [הסמכות המינהלית](#) (כרך ב, תשנ"ו), עמ' 834-835.



## ניתוח התוכנית ותוצאותיה הצפויות

### פגיעה באיכות החיים ובזכות לפיתוח – שטחי ציבור מצומצמים ביותר

29. אומנם יעדי התוכנית, כפי שאלה נוסחו בהוראותיה, אמורים להביא לשיפור המצב התכנוני של הכפר סנדלה ושל תושביו, אך התוצר הסופי של התוכנית, התשריט והתקנון, אין בו בכדי להביא להעלאת איכות החיים ולפיתוח נאות עבור הכפר ותושביו, אלא נהפוך הוא הדבר.

30. שטחי הציבור נחשבים היום כמנוף וככלי לפיתוח חברתי ולהעלאת איכות החיים, ומכאן, הקצאת קרקע לשירותים ציבוריים איננה מהווה אך ורק מענה לצרכים על פי תחזיות ומכסות, אלא היא אמורה להיחשב כתשתית לפיתוח והעלאת איכות החיים בכפר.

31. בהתאם, הערך המוסף שיש בו להביא לשדרוג איכות החיים ביישוב סנדלה נמצא מעבר למכסות והחישובים של צוות התכנון, שהם במקרה של סנדלה ובהשוואה למקרים אחרים מצומצמים למדי ואפילו מתחת למכסות הקבועות לכך.

32. השטח המוקצה לשטחים ציבוריים שונים בתוכנית ללא דרכים (כגון מבני ציבור, שטח משולב לספורט ולחינוך, שצ"פ) הוא **26.12 דונם** (שמהווה אך ורק 2.4% מסך שטח התוכנית). השטח המוצע לדרכים, הקיימים והמוצעים, הוא 126.85 דונם, שמהווה 11.6% משטח התוכנית. בנוסף לשטחים הנ"ל, מייעדת התוכנית אזור משולב מגורים וציבורי, (שטח של 95.21 דונם) אך ללא הפרדה ו/או פירוט לגבי גודלו של שטח המיועד לשצ"פ באותו אזור.<sup>16</sup>

33. בנוסף לאמור לעיל, התוכנית מחלקת את רוב אזורי ההרחבה של היישוב למבנני פיתוח. לפי הוראות התוכנית, יש להכין תוכנית איחוד וחלוקה ו/או תוכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה לכל מבנן ובמסגרתן של תוכניות אלו יוגדרו שטחי הציבורי.<sup>17</sup>

34. סעיף 3.1.14 להוראות התוכנית (עמ' 12) מפרט את גודל השטחים הציבוריים<sup>18</sup> באזורי ההרחבה של התוכנית כדלקמן:

שטח	%	שטח	%	שטח	%	שטח	%	שטח	%	שטח	%	שטח	%	שטח	%	שטח	%	שטח	%	שטח	%			
מבנן	משטח	מבנן	משטח	מבנן	משטח	מבנן	משטח	מבנן	משטח	מבנן	משטח	מבנן	משטח	מבנן	משטח	מבנן	משטח	מבנן	משטח	מבנן	משטח	מבנן	משטח	
מבנן IVC		מבנן IVB		מבנן IVA		מבנן IIIB		מבנן IIIA																
--	--	4.0	1.0	--	--	3.4	3.5	0.8	0.5															
7.8	1.54	3.2	0.8	2.2	0.44	8.6	8.9	1.8	1.17															
--	--	--	--	--	--	--	--	7.8	5.17															
--	--	--	--	--	--	--	--	1.5	0.98															

<sup>16</sup> ראו סעיף 1.10 מתקנון התוכנית, עמ' מס' 4.

<sup>17</sup> ראו סעיף 3.1.14 מתקנון התוכנית, עמ' 11-12.

<sup>18</sup> לא נכלל השטח המוקצה למרכז אזרחי

29.7	5.90	29.8	7.45	34.8	7.02	24.9	25.82	20.6	13.61	דרכים ושבילים
37.5	7.44	37.0	9.25	37.0	7.46	36.9	38.22	32.5	21.43	סה"כ שטחים לשירותים ציבוריים
*7.8	1.54	*7.2	1.8	*2.2	0.44	*12.0	12.4	*11.9	7.82	סה"כ שטחים ציבוריים בלי דרכים
100.0	19.86	100.0	25.02	100.0	20.17	100.0	103.63	100.0	65.93	סה"כ שטח מבני

\* אחוז השטחים המוקצים לשירותים ציבוריים (בלי דרכים) מסה"כ שטח המבני

35. מעיון בנתונים המוצגים בטבלה לעיל ניתן להבחין כי רוב השטח המוקצה לשטחים ציבוריים הוא שטח המוקצה לצורכי דרכים ושבילים. שטחם של כל המבנים ביחד הוא 234.61 דונם, כאשר גודל השטח המוקצה לכל השירותים הציבוריים באותם מבנים הוא 83.8 דונם (35.7% משטח המבנים). לעומת זאת, גודל השטחים המוקצים לשירותים ציבוריים שונים, ללא הדרכים, הנו רק **24 דונם**, שהוא בעצם 10.3% משטח המבנים בלבד.

36. במלים אחרות, סך הכל שטח המוקצה לשטחים ציבוריים (בלי דרכים, ובתנאי שהתכנון המפורט בטבלה לא ישתנה) הוא **43.78 דונם**<sup>19</sup> (כולל השטח בטבלת השטחים וגם בפירוט המבנים), המהווים רק 4% משטח התוכנית. שטחים אלו הינם קטנים ומצמוצים למדי, ויש בהם בכדי לפגוע קשות בזכותם ושאיפתם של תושבי המקום לפיתוח ולהעלאת ושיפור איכות חיי הדור הקיים והדורות הבאים.

37. השטח של 43.78 דונם המיועד לשטחים ציבוריים מחולק כדלקמן: שטח למבני ציבור – 14.43; מבני ציבור משולבים עם שצ"פ – 1.11; שטח משולב לספורט ולחינוך – 5.17; שטח ציבורי פתוח – 18.39; ושטח לבית עלמין – 4.68.

38. יתירה מכך, השטח המיועד למבני ציבור וחינוך וספורט, הוא מזערי ביותר, **19.6 דונם**, המהווה רק 1.8% משטח התוכנית. שטח זה הינו מצומצם ביותר ואיננו מאפשר איכות חיים, ובמיוחד בהשוואה ליישוב השכן גן נר, כאשר סך הכל שטחים המוקצים למבני ציבור וספורט ביישוב הנ"ל, בתוכניות השונות,<sup>20</sup> הוא כ- 166 דונם.

39. שטח זה, לפי הפרוגרמה של התוכנית, כולל את השירותים הבאים: גני ילדים, גני חובה, מעונות יום, מועדון לקשיש, בית ספר יסודי, ומרכז ספורט וחינוך. שירותים אלו הינם מצומצמים למדי, ויש בהם רק לספק את השירות הבסיסי ביותר.

<sup>19</sup> סה"כ הוא קטן יותר מסיכום שני המספרים, בגלל החפיפה בין השטח בטבלת השטחים לבין טבלת הפירוט של המבנים

<sup>20</sup> התוכניות המאושרות של גן נר הן: ג/במ/31 (המאושרת מ-1991), ג/במ/204 (המאושרת מ-1995) ותוכנית ג/10622 (המאושרת מ-1999).

40. המתנגדים יטענו, כי התוכנית איננה כוללת הקצאת שטחים לשירותים נוספים, שיש בהם בכדי לשפר איכות החיים של תושבי המקום, כמו שכניהם, ביישובים היהודים. התוכנית איננה כוללת שירותים כגון, בית ספר תיכון, שיכול לשרת את הכפר ואת היישוב הערבי השכן מוקיבלה, ספריה ציבורית, בריכת שחייה ועוד.

41. כאמור, שירותים אלו הנם חיוניים והכרחיים להביא את היישוב ותושביו לרמה טובה ונאותה של איכות חיים ופיתוח. מוסדות התכנון של המדינה הבינו את החשיבות של המגוון והגודל של שירותי הציבור כאשר הכינו תכניות מתאר ליישוב השכן גן נר. ליישוב, כאמור, מיועד שטח של 166 דונם לצורכי מבני ציבור וספורט, והיום הוא כולל בתוכו את היעודים הבאים:

”ביישוב בריכה, מתקני ספורט ושעשועים לילדים, וכן כעת  
בבניה מגרש מיני פיץ ואולם ספורט אזורי.”<sup>21</sup>

42. שאיפה זו, הוצגה על ידי הועד המקומי של סנדלה יותר מפעם אחת, דרך המפגשים עם צוות התכנון ודרך המכתבים שנשלחו לצוות ולגופים שונים. מצב זה, יש בו פגיעה קשה בזכויות בסיסיות, כגון הזכות לפיתוח, הזכות לשיוויון ולחלוקה צודקת של משאבים.  
**מצ"ב מכתבים שנשלחו על הועד המקומי סנדלה למוסדות שונים, מתארכים: 11.12.04 ; 14.1.05 ; 13.2.05 ; 5.5.05 ; 28.9.05 ; 23,6,06 כנספח מ/8.**

43. המתנגדים יטענו, כי יש לייעד שטחים כנ"ל למבני ציבור במקבץ אחד בשטח מינהל מקרקעי ישראל. במיוחד בשל העובדה שבאדמת המינהל אין הפרשה הולמת למבני ציבור ושצ"פ. ועוד, עניין לנו ביישוב יחסית קטן אשר הנגישות בו והתנועה ממקום למקום לא אמורה להוות בעייה למי מתושבי הכפר, גברים כנשים. מיקום מבני הציבור והשירותים במיקום מרוכז ימנע זרימת תנועה מוגברת, בייחוד של כלי רכב, בשכונות המגורים לשם הגעת התושבים למבני הציבור שבתוך השכונות. המיקום המוצע הנו בקצה היישוב וגם בשל כך, הוא יתרום לאיכות החיים בכפר.

44. לכן, על מוסדות התכנון ועורכי התוכנית, לנהוג באופן שוויוני, ולשנות את התוכנית, כך שתכלול שטחים גדולים לצורכי שירותים ציבוריים שונים ומגוונים, כמפורט לעיל ושיתאימו לדרישותיהם וצורכיהם של תושבי סנדלה, כדלקמן: בית ספר על יסודי (חטיבת ביניים ותיכונים), אשכול גני ילדים, ספריה ציבורית, מגרשי ספורט (כדור עף, כדור סל, טניס ועוד), בריכת שחייה, בית ועד, ואודיטוריום להרצאות וכנסים.

<sup>21</sup> אתר המועצה האזורית הגלבוץ

[http://www.atar-inter.net/site/detail/detail/detailDetail.asp?detail\\_id=234380](http://www.atar-inter.net/site/detail/detail/detailDetail.asp?detail_id=234380)

## מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים

45. לשטחים ציבוריים פתוחים חשיבות גדולה מאד לתושבי סנדלה, הן מבחינה סביבתית והן מבחינה חברתית. לשטחים הציבוריים יש תפקידים מגוונים, הם משמשים כמרחב של מפגש חברתי של תושבי הכפר ו/או השכונות השונות, הוא מהווה מקום למשחק לילדי השכונות השונות, מהווה ריאה ירוקה ונוף לתושבים במקום וכן מהווה גורם לשיפור איכות החיים. מכאן נובעת חשיבותם הרבה של שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים מגוונים ואיכותיים.

46. בהסתמך על התדריך הממשלתי לחישוב השטחים הדרושים כציבוריים פתוחים,<sup>22</sup> נקבעה מכסת מינימום להקצאת קרקע ברמה היישובים העומדת על 10 מ"ר לנפש. לפי תחשיב גס ופשוט, השטחים הציבוריים הפתוחים הדרושים לתושבי סנדלה, לפי 2,800 תושבים לשנת הידע 2022 עומד על 28 דונם.

47. לפי טבלת השטחים של התוכנית, מוקצה שטח של 6.71 דונם ליעוד שטח ציבורי פתוח (המסומן בצבע ירוק). כאשר בטבלת המבננים מיועד שטח של 12.85 דונם. היינו סך כל השטחים ציבוריים פתוחים מגיע ל- **18.35 דונם**,<sup>23</sup> המהווה כ- 1.7% משטח התוכנית.

48. שטח זה הינו קטן (כ- 10 דונם) מהחישושים לפי הוראות התדריך הממשלתי. עורכי התוכנית קבעו שטח של 7 מ"ר/נפש בהרחבה ו- 4 מ"ר/נפש בקיים, דבר המנוגד להוראות התדריך.<sup>24</sup>

49. דבר זה הינו אבסורדי, ושוב בהשוואה עם היישוב השכן, גן נר. גודל אוכלוסיית היישוב גן נר מגיעה היום ל- 2,699 נפש,<sup>25</sup> וגודל יחידות הדיוור ביישוב מגיע היום ל- 650 יח"ד<sup>26</sup> ולא יעלה על 682 יח"ד לפי הוראות תמ"מ 2 שינוי מס' 9.<sup>27</sup> במקביל גודל השטח המוקצה ליעוד של שטח ציבורי פתוח, לפי התוכניות המאושרות של גן נר, הוא 152.49 דונם.<sup>28</sup> בחישוב פשוט יוצא שלכל נפש ביישוב גן נר קיים שטח של 56.5 מ"ר שצ"פ, כאשר בסנדלה לכל נפש יוצא שטח של 6.5 מ"ר, היינו הפרש של כ- 50 מ"ר לנפש.

50. מהאמור לעיל, עולה כי מערכת התכנון פועלת כשתי מערכות, מערכת תכנון אחת ליישובים יהודים, הדואגת ופועלת לשיפור איכות חייהם של התושבים, ואחרת ליישובים הערבים, אשר איננה מספקת גודל שטחים מינימלי של שירותים ציבוריים. מצב זה מפלה לרעה את

<sup>22</sup> "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור", אשר הוצא ע"י משרדי הממשלה עוד בשנת 2000 וקיבל תוקף של החלטת ממשלה ב-28.1.01.

<sup>23</sup> סה"כ הוא קטן יותר מסיכום שני המספרים, בגלל החפיפה בין השטח בטבלת השטחים לבין טבלת הפירוט של המבננים.

<sup>24</sup> ראו נספח מס' 1: פרוגרמה לשטחי ציבור, תקנון, עמ' 21

<sup>25</sup> האתר של הלמ"ס <http://www.cbs.gov.il/ishuvim/ishuv2006/bycode.xls>

<sup>26</sup> ראו אתר המועצה האזורית הגלבו

<sup>27</sup> [http://www.atar-inter.net/site/detail/detail/detailDetail.asp?detail\\_id=234380](http://www.atar-inter.net/site/detail/detail/detailDetail.asp?detail_id=234380)

<sup>28</sup> תכנית מתאר מחוזית למחוז הצפון – תמ"מ 2, שינוי מס' 9, הוראות התוכנית, סעיף 6.2.2, סעיף קטן 1, עמ' 19.

התוכניות המאושרות של גן נר הן: ג/במ/31 (המאושרת מ-1991), ג/במ/204 (המאושרת מ-1995) ותוכנית ג/10622 (המאושרת מ-1999).

התושבים ביישוב סנדלה, ופוגע קשות בזכויותיהם לפיתוח, לאיכות חיים, לשוויון ולצדק חלוקתי ותכנוני.

51. לכן, ועל בסיס האמור לעיל, המתנגדים ידרשו יחס שוויוני בהקשר של שטחי ציבור פתוחים, ויבקשו הוספת נוספת לצורכי שצ"פ, במיוחד במבן IIIA שתתאים לפחות לחישוב התדריך הממשלתי, והקמת פארק ציבורי כלל יישובי עם שבילי ג'וגינג ואופניים, דבר שיש בו בכדי להביא להעלאת רמת החיים של תושבי הכפר.

52. ועוד, לפי סעיף 3.1.06 בתקנון התוכנית (עמ' 9), באשר לשימושים עיקריים בשטחים ציבוריים פתוחים, מותרת הקמת אנטנות לתקשורת. אפשרות הקמת אנטנות לתקשורת בשטח המיועד לשימוש של הציבור הרחב, והגובל בשכונות המגורים השונות של היישוב, הינו דבר שמסכן את בריאות התושבים בכפר.

53. בשל היותו דבר שמסכן את הבריאות ושאיננו מקובל על התושבים, על התוכנית שלא לאפשר הקמת אנטנות תקשורת באותם שטחים, ו/או בכל שטח אחר ביישוב, ולמחוק את השימוש הזה מסעיף 3.1.06 בתקנון.

#### ייעוד של מגרש כדורגל לייעור – בלתי סביר וחסר כל היגיון תכנוני

54. בסעיף 3.1.10 בתקנון התוכנית נקבע:

"באזור יער נטע אדם קיים יותר שימוש למתקן ספורט פתוח – מגרש כדורגל לא מקורה קיים, כולל מתקנים קיימים לשירות הספורטאים (מלתחות) וגידור. לא תאושר כל בנייה בשטח זה למעט הבנייה הקיימת בפועל והמצוינת ברקע התשריט (מסמך 2 לתכנית)."

55. נציין תחילה, כי אותו מגרש כדורגל קיים ומשמש את תושבי הכפר מאז שנות הששים. בנוסף לכן, בשנים האחרונות הושקעו משאבים ועבודות פיתוח ותשתיות באותו מגרש. החלטת עורכי התוכנית להפוך את יעודו של שטח מגרש הכדורגל לייעור הינו צעד בלתי סביר ואין בו כל היגיון תכנוני, וזאת בשל העדר זיקה בין המצב הקיים בשטח לבין ייעוד זה, מה גם שהדבר ימנע פיתוח המתקן בעתיד.

56. המתנגדים יטענו, כי מן הצדק היה להתחשב במצב הקיים, לשמור על המצב הקיים ולסמן את השטח כשטח ציבורי לצורכי ספורט. התעלמות מנתוני השטח, הפגיעה החמורה והגורפת בזכויות המתנגדים לפיתוח ולשירותים הולמים מחזקת אצל המתנגדים את תחושת הניכור כלפי המוסדות ומוסדות התכנון בפרט, דבר שודאי איננו כלול במטרות התוכנית.

57. ועוד, החלטת עורכי התוכנית ומסודות התכנון, להפוך את שטח המגרש לייעור, איננה עושה הבחנה כלשהי על בסיס המצב הקיים בשטח והצרכים העתידיים של תושבי סנדלה לשירותים ציבוריים. במיוחד לאור המחסור הקיים בשטחים לצורכי ציבור שונים ובשל השטחים המצומצמים לצורכי ציבור אשר מייעדת ומציעה התוכנית שבהפקדה, כפי שהוסבר לעיל. יצוין כי בחלופת קודמות של התוכנית סומן האזור כמגרש כדורגל.

58. נציין גם כאן, כי עורכי התוכנית, התעלמו גם כאן מבקשותיו של הועד המקומי הנבחר בסנדלה, שחזרו כל הזמן וביקשו לשמור על המצב הקיים ולבטא את המצב הקיים בייעוד מתאים בתוכנית. ועוד, המתכננים אף התעלמו מהחלטת הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה בישיבתה מיום 26.6.2000, אשר תמכה בדעתם של תושבי סנדלה, והחליטה כדלקמן:

**"תכנון מגרש כדורגל – צודקים התושבים שהיום יש צורך בהסדרת אזור הספורט הקיים והבנוי ואם כך מורה הועדה מחוזית לוועדה המקומית להכין תכנית לאזור הספורט בתכנון המפורט יש להתייחס לבקשות התושבים לתכנון האזור כאזור משולב: ספורט, חינוך."**

(ההדגשה אינה במקור)

**ראו נספח מ/8.**

**מצ"ב פרוטוקול ישיבת הועדה המחוזית מס' 10/2000 כנספח מ/9.**

59. ועוד, עורכי התוכנית החליטו להתעלם ממספר החלטות נוספות בהקשר הזה, כגון החלטה מיום 28.6.2005, בישיבה שהתקיימה במינהל מקרקעי ישראל- מחוז הצפון, ובה סוכם לסמן את שטח מגרש הכדורגל כשטח ספורט פתוח. בנוסף, בישיבתה של ועדת משנה לתכנון ונושאים עקרוניים כלל מחוזיים, מתאריך 13.7.1005, הוחלט לגרוע את השטח הנ"ל מתמ"א 22 בהתאם להסכמתה של קק"ל.

**מצ"ב סיכום ישיבה שהתקיימה במחוז בתאריך 28.6.05, בנושא: סנדלה – תכנית מתאר מגרש כדורגל כנספח מ/10.**

**מצ"ב סיכום של ישיבת ועדת משנה לתכנון ונושאים עקרוניים כלל מחוזיים, ישיבה מספר 2005004 לתוכנית מס' ג/14664 כנספח מ/11.**

60. בנוסף לכך, בסמוך למגרש הכדורגל הנ"ל קיים ומופעל מגרש קטרגל, שגם בו השקיעה המועצה האזורית, והרכיבה תאורה, מתקנים, מסלעות, גידור ועוד. כאשר, התוכנית שוב מתעלמת מהמצב הקיים ומשנה את ייעוד המגרש, בחלקו לכביש ובחלקו האחר למגורים.

61. במקביל התוכנית מייעדת את השטח המזרחי-דרומי של מגרש הקטרגל ודרומי למגרש הכדורגל הקיימים, לשטח משולב לספורט ולחינוך. נציין, שהטופוגרפיה הקשה של אותו שטח תקשה על פיתוחו ויישומו של ייעוד זה.

62. אי לכך, המתנגדים מבקשים להתחשב בנתונים הקיימים בשטח ולשנות ולתקן את סימונו של הייעור בצפון-מערב של התוכנית ולסמנו כמגרש כדורגל, לשנות את ייעוד של שטח המגורים והכביש המתוכננים על גבי מגרש קטרגל הקיים לשטח של ספורט ולשנות את ייעודו של השטח המיועד לשטח משולב לספורט ולחינוך ולקבוע שטח לאותו ייעוד במבנה IIIA.

### אי קיומו של אזור תעסוקה

63. כיום, קיימים בפועל, בשכונות המגורים השונות של היישוב, בתי מלאכה שונים, אשר פוגעים באיכות החיים של הסובבים אותם. בשל כך, קיים צורך להוציא בתי מלאכה אלה משכונות המגורים לאזור מרוכז אחד.

64. אזורי תעסוקה אמורים להוות את הפתרון הנכון והטבעי לבתי מלאכה, תעשייה קלה וכד'. הקצאת שטח לתעסוקה רחוק מאזורי המגורים, הינו צעד תכנוני נכון, נהוג ומקובל בעולם ואף בתוכניות מתאר רבות בישראל. לדוגמא, אזור התעשייה של היישוב השכן גן נר, הממוקם בקצו המערבי של היישוב, ליד הכביש הראשי ורחוק מהיישוב עצמו.

65. תוכנית סנדלה, אינה מציעה אזור תעסוקה קלה או אזור תעסוקה או מסחר ליישוב. אי הצעת אזור כזה, רחוק משכונות המגורים של הכפר, יש בו פגיעה קשה באיכות הסביבה והחיים של התושבים.

66. ועוד, הקצאת שטח לתעסוקה ותעשייה קלה לכפר, יכול להוות מנוף לפיתוח כלכלי ותעסוקתי לתושבים המקומיים, שיש ביכולתו לספק מקומות תעסוקה חדשים ומגוונים לכלל התושבים ובמיוחד לנשים, דבר שהתוכנית מתעלמת ממנו. במילים אחרות, עורכי התוכנית, התעלמו טוטאלית מהתפתחותו הטבעית של היישוב, מצרכיהם הקיימים, הנוכחיים והעתידיים של תושבי סנדלה לפיתוח כלכלי, ולא סיפקו פתרונות תעסוקתיים הולמים.

67. בהקשר הזה, עורכי התוכנית התעלמו מהוראותיה של תוכנית מתאר מחוזית למחוז הצפון - תמ"מ 2, שינוי מס' 9 בנושא הקמת אזורי תעסוקה. התוכנית הנ"ל מאפשרת הקמתו של אזור תעסוקה מקומי, כדלקמן:

"בתחום שטח המיועד כשטח יישוב עירוני או כפרי, לרבות בשטח המיועד להרחבת יישוב עירוני או כפרי, תותר בתכנית מקומית הקמת אזור תעסוקה מקומי חדש או הרחבת אזור תעסוקה מקומי קיים."<sup>29</sup>

<sup>29</sup> הוראות תוכנית מתאר מחוזית למחוז הצפון – תמ"מ 2, שינוי מס' 9, סעיף 7.2.1 סעיף קטן 1, עמ' 22.

68. אי לכך, על התוכנית לייעד שטח כאזור תעסוקה ביישוב סנדלה, על מנת לאפשר הוצאת כל בתי המלאכה משכונות המגורים, ולכן לאפשר פיתוח כלכלי ללא פגיעה באיכות חייהם של תושבי הכפר.

69. בנוסף לכך, ועל מנת להביא לפיתוח כלכלי בכפר, על התוכנית לנצל את מיקומו של הכפר סמוך לכביש 60, ולהפוך את האזור החקלאי מערבית לכפר, ליד הכניסה, למרכז מסחרי. מרכז מסחרי זה יכלול בין היתר, מסעדות, בתי קפה, חנויות למיניהן, משחקיות לילדים וכדומה.

### סנדלה כיישוב כפרי

70. כאמור, היישוב סנדלה מוגדר לפי תמ"מ 2 שינוי מס' 9 כיישוב כפרי והוא ממוקם במרקם כפרי לפי תמ"א 35. המטרה מאחורי קביעת היישוב ככפרי, היא, בין היתר, לאפשר לתושבי סנדלה סביבת מחיה המתאימה לאופי וסגנון החיים שלהם, סביבה המאפשרת בנייה בצפיפות נמוכה יחסית, עיבוד חקלאי ומבני משק.

71. מעיון בתשריט והוראות התוכנית המוצעת, עולה באופן ברור, שהתוכנית נשוא התנגדות זו איננה מאפשרת סביבה מחייה המתאימה לסגנון ואופי החיים של תושבי סנדלה, ואינה מספקת מענה לצרכיהם הכפריים השונים. כאשר, בעצם היא מציעה, בין היתר: מגרשים בגדלים שונים, חלק מעל ל- 900 מ"ר, כאשר מגרשים אלה יחולקו לחלקות יותר קטנות; צפיפות של 4 יחידות דיור לדונם; בניה גבוהה של 4 קומות בנוסף לקומת מרתף ועוד.

72. משמעות הוראות אלה היא אי שמירה על אופיו הכפרי של היישוב, חוסר אפשרות להמשך צורת ודרך החיים היומיום המנוהלים על ידי תושבי סנדלה, פגיעה בסביבת המחייה והחיים החברתיים של תושבי המקום ופגיעה באיכות החיים של הכפר ותושביו.

73. המתנגדים יטענו, כי מן הדין ומן הצדק, שהתוכנית תהיה מותאמת לצרכיהם החברתיים, הכלכליים והמרחביים הכפריים של תושבי סנדלה, וכן על הוראותיה של התוכנית הקשורים לזכויות בנייה להתאים לצרכים אלה, כפי שיפורט להלן.

### מגבלות בלתי סבירות בטבלת זכויות והגבלות בנייה

#### **צפיפות בנייה מנוגדת לאופי חיים כפרי:**

74. התוכנית נשוא התנגדות זו, קובעת צפיפות בנייה של 4 יחידות דיור לדונם ביישוב מגורים א' 1 ומגורים א' 2.<sup>30</sup> קביעת צפיפות גבוהה זו, אינה תואמת לאופי הכפר, לדרך החיים של תושבי סנדלה, ולדרישותיהם של תושבי המקום אשר הוצגו לאורך כל תהליך התכנון על ידי הועד המקומי של סנדלה.

<sup>30</sup> סעיף 3.2 – טבלת זכויות והגבלות בנייה, בתקנון התוכנית, עמ' 13.



75. תוצאותיה הצפויות של צפיפות גבוהה זו ליישוב המוגדר כיישוב כפרי, הינם צפיפות יתר ואיכות חיים נמוכה, דבר הפוגע קשות בזכויותיהם לחיים איכותיים.

76. בשל כך, על התוכנית להיצמד לצפיפות מרבית של 2.2 יח"ד לדונם, כפי שנדרש לכל אורך הדרך על ידי המתנגדים.

#### שטח מגרשים מגבילים:

77. התוכנית קובעת שטח מגרשים מזעריים גדולים יחסית, באזור מגורים א' 2, אשר נקבע שטח מגרש מזערי של 990 מ"ר, ובאזור מרכזי אזורי נקבע שטח מגרש מזערי של 950 מ"ר, כאשר מגרשים אלה יחולקו בעתיד לתת חלקות לבניה.<sup>31</sup> נציין שהתוכנית קובעת גודל מגרשים אחיד באותם אזורים, ואינה מציעה אופציות אחרות.

78. קביעה זו אינה מקובלת על תושבי סנדלה, בהיותה מגבילה את אפשרות הניצול של אותם מגרשים, ובכך פוגעת בזכותם של התושבים לדירה. **אי לכך, על התוכנית לקבוע באותם אזורים, שטח מגרש מזערי הנע בין 400-500 מ"ר.**

79. ועוד, התוכנית קובעת שטח מגרש מזערי של 3,000 מ"ר בדיר צאן ושטח מגרש מזערי של 2,000 מ"ר למחסן חקלאי.<sup>32</sup> קביעה זו, הינה מאפשרת לקבוצת מסוימת בלבד של בעלי קרקע לבנות כאמור, ואינה מאפשרת לבעל קרקע שבבעלותו מגרש שקטן מהנקוב לעיל להקים מחסן או דיר צאן. **על כן, יש להסיר מגבלה זו, ולא לקבוע כלל שטח מגרש מזערי לייעודים אלו.**

#### קווי בניין רחבים ומגבילים לאור נתוני השטח

80. קביעת 5 מטרים לקו בניין קדמי במגורים א' 1 ומגורים א' 2 הינו רחב במיוחד, לאור נתוני השטח, **לכן, יש להורידו עד 3 מטרים.**

81. ועוד, קביעה של 4 מטרים לקו בניין צדדי ואחורי במגורים א' 2, ו- 5 מטרים קו בניין אחורי במרכזי אזורי, הינם גם רחבים במיוחד לאור נתוני השטח, **ויש להורידם ל- 3 מטר.**

#### קביעה 200 מ"ר ליח"ד הינה מגבילה ופוגעת באיכות החיים

82. טבלת זכויות והגבלות בנייה, סעיף 3.2 (עמ' 13) של הוראות התוכנית, קובעת שטח של 200 מ"ר ליח"ד במגורים א' 1 ובמגורים א' 2 (תחת הקטגוריה של אחוזי בנייה - שטחים עיקריים). דהיינו, הגבלת גודל כל יחידות הדירה באזורי ההרחבה עד 200 מ"ר וכל משפחה או פרט.

<sup>31</sup> סעיף 3.2 – טבלת זכויות והגבלות בנייה, בתקנון התוכנית, עמ' 13.  
<sup>32</sup> סעיף 3.2 – טבלת זכויות והגבלות בנייה, בתקנון התוכנית, עמ' 13.

83. משמעותה של קביעה זו, הינה הגבלה הבנייה תוך כדי התעלמות ממאפייניה של אוכלוסייה זו, במיוחד התעלמות מגודל הממוצע של המשפחה הערבית, הגדול יחסית והמצריך שטח מגורים יותר גדול. ועוד התעלמות מרצונם החופשי של תושבי היישוב ושאיתם לרמת איכות חיים גבוהה, ופגיעה בזכותם לקניין.

84. ועוד, התוצאה המרחבית הצפויה לקביעה זו, הינה בניית מספר מקסימאלי של יחידות דיור במינימום של שטח. דבר המנוגד ואינו תואם לאופי היישוב הכפרי ופוגע קשות באיכות החיים של התושבים.

85. **אי לכך, יש להסיר קביעה זו, ולא לקבוע גודל של שטח בנייה, שטחים עיקריים ושטחי שירות, לפי מטרים.**

#### **גובה בנייה מרבי**

86. בטבלת זכויות והגבלות בנייה, נקבע גובה בנייה מרבי במגורים א' 1 ובמגורים א' 2 של 3 קומות וקומת מרתף, ושל 4 קומות וקומת מרתף במרכז אזורי. שוב, עורכי התוכנית מתעלמים מאופיו הכפרי של היישוב ומנתוני המצב הקיים ביישוב.

87. **לכן, יש להוריד את גובה הבנייה המקסימלי באותם שטחים עד 2 קומות ו/א קומה אחת וקומת מרתף.**

88. על בסיס האמור לעיל, המתנגדים יטענו שסעיף 3.2 פוגע קשות בזכותם של תושבי הכפר לפיתוח, לאיכות חיים, לדיור הולם ולשמירה על אופיו הכפרי של היישוב בו הם מתגוררים. המתנגדים מבקשים שינוי סעיף זה, כך שיתאים לאופי החיים של תושבי סנדלה ושיספק איכות חיים נאותה לאותם תושבים, כפי שפורט לעיל.

#### **הוראות מגבילות נוספות בתוכנית**

89. המתנגדים יטענו, כי התוכנית ופרטי הוראותיה, פוגעים קשות ובאופן בלתי סביר באפשרות מימוש זכויותיהם לפיתוח בכלל ולפיתוח הקרקע בגבולות התוכנית בפרט. כפי שיפורט להלן, הוראות התוכנית מציבות מגבלות ותנאים רבים המקשים עד מאוד לממש את פיתוח הקרקעות נשוא התוכנית הנדונה, הן לצורכי חקלאות והן לצורכי מגורים, עד כדי הפיכת משימה זו לבלתי אפשרית כמעט. להלן עיקר המגבלות לפיתוח כפי שאלה מופיעים בהוראות התוכנית המופקדת:

#### **באזורים המיועדים לחקלאות (סעיף 3.1.01):**

90. הוראות התוכנית מתנים מתן היתר בניה למבנה חקלאי בהגשת תוכנית בינוי לכל המגרש בו מתבקש ההיתר. תנאי זה הנו בלתי סביר לחלוטין ועלול להכשיל כל בקשה להיתר לכל מבנה

חקלאי מכל סוג. תוכנית בינוי אמורה להיות מתוכננת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה והמועצה האזורית בתחומה נמצא כפר סנדלה.

91. העברת מעמסה תכנונית זו אל התושבים החקלאים, מהווה התנערות מאחריות הרשויות למלא את המוטל עליהם בהקשר דנן. יתירה מכך, כידוע, תוכניות בינוי דורשות משאבים רבים שאינם קיימים אצל רוב בעלי הקרקעות בסנדלה, אי לכך, תנאי זה יהווה מכשול אשר ימנע מימוש זכויות הקמת מבנים חקלאיים ויפגע קשות בחופש העיסוק של החקלאים בסנדלה ובחופש פרנסתם.

**92. אי לכך, מן הראוי כי תנאי זה יבוטל כליל מהוראות התוכנית.**

93. ההוראות גם קובעות, כי הקמת מבנים חקלאיים יהיו מותנים באישור משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה. נושא הקמת מבנים חקלאיים או אחרים הנו נושא של תכנון ובניה, אין כל הצדקה להתיית הנושא באישורים ממשרדים ממשלתיים כלשהם. במילים אחרות, כל דרישה מעבר למסגרת התכנונית הקיימת, הנה דרישה מכבידה עד מאוד, ובנסיבות העניין בלתי סבירה היא. שכן, לא ברור מהי מטרת האישורים הנ"ל ומדוע הם נחוצים בהקשר של הקרקעות החקלאיות של הישוב סנדלה.

94. התנאות כגון דא אינן קיימות, ובצדק, למשל בתוכניות המתאר של הישוב הסמוך גן נר. עניין לנו בקרקעות בבעלות פרטית המשמשות לחקלאות מזה מאות רבות של שנים, אי לכך, כל הגבלה ו/או הכבדה בלתי סבירה על אפשרויות ניצול הקרקע לצורכי חקלאות, כולל פיתוח החקלאות באזור, מהווה מכשול שלא כדין הפוגע, כאמור, בזכות היסוד החוקתית לחופש העיסוק ובפרנסת החקלאים תושבי סנדלה.

**95. אי לכך, מן הראוי כי תנאי זה יבוטל כליל מהוראות התוכנית.**

96. ההוראות מוסיפות ודורשות כתנאי להיתר "לסככה חקלאית", "חוות דעת של משרד החקלאות לגבי היות השימוש המבוקש תואם פעילות חקלאית, כי המבקש הוא אכן חקלאי והסככה נדרשת לפעילות חקלאית החלה בשטח החלקה." אף דרישה זו הנה בלתי סבירה והלכה למעשה תמנע כל אפשרות של הוצאת היתרים לסככה כאמור. שוב, עניין לנו בדרישות מכשילות שהן מעבר לשיקולים תכנוניים כאלה או אחרים.

97. האישורים וחוות הדעת הנ"ל יחייבו את בעלי הקרקעות והחקלאים באזור להיכנס לסרבול של הליכים בירוקרטיים ארוכים ומייגעים עד כדי הכשלת כל תהליך הוצאת היתר כאמור. כידוע, לא כל בעלי הקרקעות והמעבדים את חלקותיהם רשומים כחקלאים במשרד החקלאות, למעשה, רוב בעלי הקרקעות אינם רשומים כחקלאים ואין ברשותם כרטיס

חקלאי. יוצא, כי רוב בעלי הקרקעות אינם יכולים לעמוד בתנאים מגבילים אלה ועל כן אינם יכולים לממש את זכותם לבניית סככה חקלאית בקרקעותיהם החקלאיות.

**98. אי לכך, מן הראוי כי תנאי זה יבוטל כליל מהוראות התוכנית.**

99. בנוסף, בפרק זה של ההוראות קיימות מגבלות רבות על חומרי בניית הבניינים החקלאיים, כאשר הדרישה העיקרית היא בנייה מחומרים קלים וכד'. נושא חומרי הבניה הנו נושא שצריך להיבחן בכל בקשה להיתר לפי נסיבות העניין והצרכים הספציפיים של כל מקרה ומקרה. הצבת תנאים מקדימים לגבי חומרי בניית המבנים החקלאיים יש בו בכדי למנוע החלטות ענייניות ויעילות במקרים הספציפיים ועלול אף למנוע מימוש זכות הבניה בנסיבות המצריכות בנייה חקלאית מסוג אחר. הדברים גם תקפים לגבי המגבלות בדבר גודל המבנים החקלאיים למיניהם, המרחקים ביניהם ומיקומם.

**100. אי לכך, מן הראוי כי תנאי זה יבוטל כליל מהוראות התוכנית.**

101. יתירה מכך, המתנגדים יטענו כי הסמכות שמוענקת לוועדה מקומית שלא לאשר בקשות להיתרי בנייה שעלולים להוות לדעתה מפגע נופי או אקולוגי סביבתי וכדומה או שמקומם איננו תואם תוכניות אשר הוחלט על הפקדתן או את הצרכים התכנוניים לאזור (עמ' 6 להוראות התוכנית) הינה סמכות רחבה ביותר אשר נותנת מקום לשרירות, במיוחד כאשר לא נקבעו כל קריטריונים או מבחנים להפעלת שיקול הדעת. מה גם, שעניין לנו בהוראה בלתי חוקית שכן היא מגבילה מתן היתרי בנייה על סמך תוכניות שאף טרם הופקדו בפועל.

**102. אי לכך, יש לבטל התנאה זו בהוראות התוכנית.**

**אזורי מגורים (סעיף 3.1.02):**

103. הוראות התוכנית נשוא התנגדות זו מתנים היתר בניה לשימושי מגורים בכפוף להגשת תוכנית בינוי למבנן מגורים רצוף. כאמור לעיל, תנאי זה הנו בלתי סביר לחלוטין ועלול להכשיל כל בקשה להיתר בניה למגורים מכל סוג. תוכנית בינוי אמורה להיות מתוכננת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה והמועצה האזורית בתחומה נמצא הישוב סנדלה.

104. העברת מעמסה תכנונית זו אל התושבים, מהווה התנערות מאחריות הרשויות למלא את המוטל עליהם בהקשר דנן. יתירה מכך, כידוע, תוכניות בינוי דורשות משאבים רבים שאינם קיימים אצל לרוב התושבים בסנדלה, אי לכך, תנאי זה יהווה מכשול אשר ימנע מימוש זכויות הבניה ויפגע קשות בזכות למגורים ולפיתוח של התושבים בכפר.

**105. אי לכך, מן הראוי כי תנאי זה יבוטל כליל מהוראות התוכנית.**

106. בנוסף, על פי הוראות התוכנית, באזור מרכז אזרחי – לא יותר שימוש למגורים בקומות כניסה למבנים. מגבלה זו, הלכה למעשה, כופה על בעלי הקרקעות באזור מוגדר זה לוותר על איכות חיים ולגור לא רק בסביבה מסחרית אלא מעל לקומה מסחרית בקרקע הפרטית שלהם. עניין הקמת בניין בעל קומת קרקע מסחרית ומגורים מעל צריך להיות נושא לבחירה אישית בל בעלי הקרקע.

107. יש כאלה שיראו בכך הזדמנות עסקית וירצו לנצל הזדמנות זו, ויש ויראו בכך פגיעה באיכות חייהם מה גם שהמגבלה איננה מאפשרת להם מגורים צמודי קרקע עם גינה מסביב. התנאת הבניה למגורים באזור זה מעל לקומה מסחרית יש בו בכדי לפגוע בזכות היסוד החוקתית לקניין ובאיכות חייהם של בעלי הקרקעות לבחור באיכות חיים ולא באופצייה כלכלית.

**108. אי לכך מן הראוי כי תנאי זה יבוטל באזור המיועד למרכז אזרחי. התוכנית צריכה לתת אופציה, באזור מוגדר זה לקומת קרקע מסחרית, אך התוכנית צריכה גם שלא לשלול את האופציה לבחירה אחרת של בנייה צמודת קרקע ללא מסחר.**

109. יתירה מכך, הוראות התוכנית קובעות, כי האזור לתכנון בעתיד - יפותח לאחר השלמת פיתוחו בפועל של המבן אליו הוא צמוד – בהיקף מזערי של 70% משטח המבן. המתנגדים יטענו, כי התניית פיתוח האזור לפיתוח עתידי בניצול בפועל של 70% של האזור הסמוך הנה דרישה בלתי סבירה.

110. ההתייחסות לרצועה המקיפה את הכפר לתכנון עתידי כמקשה אחת הנה בלתי הגיונית ובלתי סבירה. המתנגדים יטענו, כי יש לחלק רצועה זו למתחמים כאשר כל מתחם יתוכנן בעתיד לפי הצורך של בעלי הקרקעות באותו מתחם. כידוע, לכל חלקה בכפר ישנם מספר בעלים, שהנם בד"כ דור ראשון או אפילו דור שני של יורשים. הצבת המגבלה של ניצול בפועל של 70% הנ"ל יכולה להוציא חלק מהיורשים ללא אפשרות בניה בעתיד הקרוב אף אם קיים צורך מייד לעשות כן.

**111. אי לכך, יש לבטל הוראה זו ולקבוע במקומה, כי אזור התכנון העתידי יחולק למתחמים וכל מתחם יתוכנן באופן מפורט על פי הצרכים הספציפיים של בעלי הקרקעות בו. לחילופין, יש לקבוע כי אזור התכנון העתידי יחולק למתחמים וכל מתחם יתוכנן באופן מפורט לאחר פיתוח המבן הצמוד לו בהיקף של 50%.**

112. באשר לפרק הוראות עיצוב אדריכלי בהוראות התוכנית, זהו פרק שראוי כי ייכלל בתוכנית בינוי מקיפה לישוב עם כל המתבקש מכך מהוראות פרטניות לגבי הבניה בכפר. הלכה למעשה, פרק זה מטיל מגבלות על הבניה, כחלק מפאזל לא מושלם כאשר שאר החלקים אף לא ידועים ואין כל ראייה ברורה לגביהם. שאר החלקים צריכים להיות מתוכננים, על פי

הוראות התוכנית, על ידי התושבים. הלכה למעשה, הוראות התוכנית מהווים יצור כלאיים נטול כל אופי או ראיה שלמה וברורה לגבי אופי הישוב וצורת פיתוחו הפרטנית העתידית.

113. יתירה מכך, הוראות התוכנית מעניקות שיקול דעת רחב וסמכויות נרחבות למהנדסי הועדה המקומית בהוראות הארכיטקטוניות שבתוכנית. כך למשל, נקבע בסעיף 3.3 א.1.02, כי גימור חזיתות מבני המגורים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים, והזכות הסופית לקביעת התאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב – תהיה בידי הועדה המקומית. הוראה זו מאפשרת הפעלה שרירותית של שיקול הדעת, בהעדר הוראות מפורשות בתוכנית בינוי מפורטת. כך למשל, הבניין הראשון ברצועת רחוב, הוא זה שיקבע את צורת החזיתות האחידה. ואם זה היה מבנה לבעל יכולת כלכלית גבוהה, אזי זה יגביל עד מאוד את אפשרויות מילוי תנאי החזית האחידה אצל שכניו שאמצעיהם הכלכליים יכולים להיות פחותים.

114. בנוסף, חלק מאופיו ויופיו של הכפר הערבי הוא בגוון הבניה שקיים בו. דהיינו, לא רק בנייני אבן או לא רק בניינים בצבע אחיד וכד'. הגוון בבניה, אשר נותן ביטוי לרצונות התושבים הנו חלק בלתי נפרד מאופיו של הכפר הערבי ומהדינמיקה החברתית המייצרת מרחב מגוון הנותן ביטוי לשלל הטעמים, הרצונות והשאיפות של התושבים.

115. **אי לכך, מבקשים המתנגדים לבטל את הוראות העיצוב הארכיטקטוני שבתוכנית, בכל הקשור לאחידות חזיתות וכד'.**

116. המתנגדים יטענו בנוסף, כי סעיף 3.3 ג.13 אשר מתנה מתן היתר בנייה בהבטחת סידורים לאנשים עם מגבלות הינו תנאי מגביל ובלתי סביר, כאשר עניין לנו בבנייה פרטית למגורים. יצוין, כי אין כל חובה בדין להתנייה מעין זו בבנייה פרטית למגורים. **אי לכך, יש לבטל סעיף זה מהתקנון.**

#### **התעלמות מקיומה של מערכת כבישים היסטוריים**

117. התוכנית מציעה מערכת דרכים חלקית באזור ההרחבה הצפוני מבן IIIB וחלקית ביותר במבן IIIA. מערכת הכבישים המתוכננת בכפר אינה מתחשבת במערכת הכבישים הקיימים ההיסטוריים, והמסוכס עליה בין תושבי ובעלי הקרקעות. אי התחשבותם של מוסדות התכנון ועורכי התוכנית בנתונים הקיימים בשטח יגרום לנזק בלתי הפיך בהקשר זה.

118. מערכת הכבישים הקיימת כבר שנים רבות באזור, לקחה בחשבון את חלוקת הבעלויות וגבולות הגושים והחלקות. כך, נמתחו הכבישים בין אותם חלקות וגושים, על מנת לחלק את הנטל הציבורי באופן שוויוני, יחסית, בין בעלי הקרקע השונים.

119. ועוד, בחלק מאותם כבישים קיימות תשתיות מקומיות ואזוריות, כך תכנון ומתיחת כבישים במקום שונה מהקיים היום יש בו לפגוע באותן תשתיות ולגרום לבזבזו נוסף ובלתי נחוץ של משאבים.

120. כאמור, כאשר במבנן III B יש תכנון למערכת כבישים, כמעט שלמה, במבנן III A כמעט ואין תכנון למערכת כבישים. המתנגדים יטענו בהקשר זה, כי מערכת כבישים חלקית במבנן III A יוצרת בעיות בטיחות רבות ועלולה ליצור בעיות עתידיות של חלוקת המגרשים במבנן.

121. בשל היות מערכת הכבישים המוצעת בתוכניתו איננה הגיוני, בלתי סביר ואיננה משקפת את המצב הקיים בשטח, הועד המקומי של סנדלה הגיש לעורכי התוכנית חלופה תכנונית למערכת הכבישים באזור התוכנית, אשר הוכנה על ידי אנשי מקצוע. החלופה התכנונית למערכת הכבישים לוקחת בחשבון את המצב הקיים של מערכת הכבישים ההיסטוריות ושומרת על קיומה. למרות זאת, עורכי התוכנית, מוסדות התכנון והגופים השונים הקשורים לתוכנית, עוד פעם החליטו להתעלם מהחלופה ולא טרחו לבדוק את המצב הקיים, והציעו בתוצר הסופי, בתשריט, מערכת כבישים לקויה.

**מצ"ב העתק מהחלופה התכנונית שהוצעה על ידי הועד המקומי של סנדלה כנספח מ/12.**

122. המתנגדים שומרים לעצמם את הזכות להגיש חוות דעת מומחה לעניין הכבישים המוצעים בישוב, אשר בשל חופשת החגים בתקופה זו ובשל קוצר הזמן, נמנע מהם לבחון אפשרות זו ולעשות כן בטרם חלוף מועד הגשת התנגדות זו.

123. מערכת הכבישים המוצעת פוגעת קשות בזכותם של תושבי סנדלה לסביבת מחייה נאותה והולמת, לזכותם לקניין ולתכנון צודק. **לכך, המתנגדים יבקשו, פעם נוספת, לשנות מערכת הכבישים ולאמץ את החלופה המוצעת על ידי הועד המקומי סנדלה הנשענת על המצב הקיים בשטח ועל חלוקה שוויונית של נטל זה בין התושבים.**

#### **תכנון מפורט בקרקעות מינהל מקרקעי ישראל**

124. המתנגדים יטענו, כי תכנון מבנן III A הנו לקוי ועלול ליצור בעיות תכנוניות בעתיד. המתנגדים יטענו בהקשר זה, כי קביעה חלקית ומצומצמת יחסית של שטחים לצורכי ציבור באותו מבנן, בשונה ממבנן III B הינה בלתי שוויונית ובלתי צודקת, ועלולה ליצור בעיות תכנוניות בעתיד.

125. **אי לכך, המתנגדים יבקשו כי המבנן הנ"ל יתוכנן ברמת פירוט הזהה לזו שנמצאת במבנן III B, ויסומן גם באותו צבע, דהיינו פסים אלכסוניים ירוק, כתום וחום. ועוד, יש להקצות יותר שטחים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים באותו מבנן, ובכך לחלק את נטל שטחי הציבור באופן הוגן.**

### מגבלות בתוך תחום השיפוט

126. המתנגדים יטענו כי הפיכת חלק מגוש 20856 לשטח יער מוצע מגבילה את אפשרות פיתוח העתידי של הכפר, בייחוד כאשר עניין לנו בשטח שכמעט כולו ממוקם בתוך גבולות משבצת הכפר. מן הראוי, כי אזור זה ייעוד כרזרבה לפיתוח עתידי של הכפר.

127. בנוסף, מן הראוי היה לתחום את גבולות הקו הכחול של התוכנית, כך שיכלול את כלל השטחים החקלאיים המשמשים את תושבי הכפר, ובהתאם לגבולות תחום אדמות סנדלה-קיים.

128. לבסוף יוסיפו המתנגדים, כי קיימים מספר נושאים בתקנון ובתשריט שאינם תואמים ו/או אינם ברורים דיים, כגון: 30 דונם של אזור ריכוז לגידול בעלי חיים שהופיע בנספח מס' 1: פרוגרמה לשטחי ציבור, איננו קיים על גבי תשריט התוכנית. אזור כנ"ל איננו מוסכם ואיננו מקובל על המתנגדים. ועוד, על גבי תשריט התוכנית מופיע סימון רדיוס הגנה לקידוח, אשר לא ברורה משמעתו שכן אין לכך כל התייחסות בהוראות התוכנית.

**לסיכום, לאור כל האמור לעיל, לאור הליקויים הרבים בתוכנית, לאור ההתעלמות מדרישות תושבי כפר סנדלה ולאור העובדה כי התוכנית המוצעת איננה מבטאת את שאיפות תושבי הכפר לאיכות חיים ולאופי חיים כפריים וחקלאיים ואיננה מבטיחה פיתוח נאות בעתיד, מתבקשת הועדה המחוזית לקבל את התנגדות המתנגדים ולהורות על שינוי התוכנית כפי שפורט לעיל.**

סוהאד בשארה  
עורכת דין

הנא חמדאן,  
מתכנתת ערים ואזורים