

Shahar Welner, Adv, Notary, Mediator  
Steve Gross, Adv, (Israel & NY)  
Eyal Reuven Welner, Adv  
Sagyh Haim Luria, Adv  
Jonathan Rein, Adv  
Elad Ashri, Adv  
Yohanan Gehler, Adv  
Naomi Burshtein, Adv  
Snir Zehavi, Adv

שחר ולנר, עו"ד, נוטריון ומגשר  
סטיב גרוס, עו"ד (ישראל וניו-יורק)  
אייל ראובן ולנר, עו"ד  
שגיאה חיים לוריא, עו"ד  
יונתן ריין, עו"ד  
אלעד עשירי, עו"ד  
יוחנן גלר, עו"ד  
נעמי בורשטיין, עו"ד  
שניר זהבי, עו"ד

Hachsharat HaYishuv Tower  
9 Jabotinsky St., 17th Floor,  
Bnei Brak, 5126418, Israel  
Tel. 972-3-5019005  
Fax. 972-3-5019003

מגדל הכשרת הישוב,  
ז'בוטינסקי 9, קומה 17,  
בני ברק, 5126418, ישראל  
טל. 03-5019005  
פקס. 03-5019003

יום שישי י"ט אדר ב תשפ"ד  
29-03-2024

לכבוד,  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה צפון  
דרך הציונות 2, נוף הגליל

שלום וברכה,

## הנדון: תגובת מושב אור הגנוז ותושביו

### להתנגדות לתוכנית מתאר מקומית מס' 209-0896647

בשם של אור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית בע"מ ולמעלה מ-140 מתושביו, נתכבד בזאת להגיש תגובה להתנגדות שהוגשה ביום 13.12.23, כדלהלן:

ראשית לכול, יודגש – תגובה זו מוגשת על ידי למעלה מ-140 תושבי קבע, שאור הגנוז הוא מרכז חייהם, מגדלים את ילדיהם בישוב, ומרביתם אף עובדים במוסדות ומפעלי הישוב. וזאת בהבדל מהמתנגדים!

מצ"ב תצהירים של למעלה מ-140 מהתושבים בתמיכה לתגובה זו.

נספח 1 – מצורפים יפוי כח ותצהירים של מעל 140 מתושבי הקבע בישוב אור הגנוז.

נראה כי לא בכדי ההתנגדות הוגשה ללא כל תימוך מקצועי של מתכנן, שככל הנראה לא נמצא אחד כזה המכבד את עצמו שיתמוך בדרישותיהם משוללות היסוד של המתנגדים, וגם בכך די כי לדחותה על הסף.

### דין ההתנגדות להידחות על הסף בהיותה משוללת כל יסוד משפטי

1. אין מדובר בהתנגדות לתב"ע כלל ועיקר, אלא בניסיון להגיש תב"ע חדשה בדרך מקוצרת שאינה בנמצא.
2. באופן תמוה, לא נמצאה לאורך כל ההתנגדות כל דרישה לאסור רכיב מסויים בבקשת התב"ע שהגישו המושב ותושביו.

3. למקרא ההתנגדות נחזה כי "המתנגדים" דווקא מבקשים להוסיף על התב"ע שהגישו המושב ותושביו ושאושרה על ידי הועדה המקומית והמחוזית (לדוג': לאפשר צימר של עד 110 מ"ר, במקום 90 מ"ר).
4. ובכן, בפועל המתנגדים "מבקשים" להתיר היתרים "נוספים" על התב"ע שהגישו המושב ותושביו, ולשם כך היה עליהם להגיש תב"ע חדשה, ואין מקומם ב"התנגדות" לתב"ע נשוא ענייננו.
5. משכך דינה של ההתנגדות להידחות על הסף.

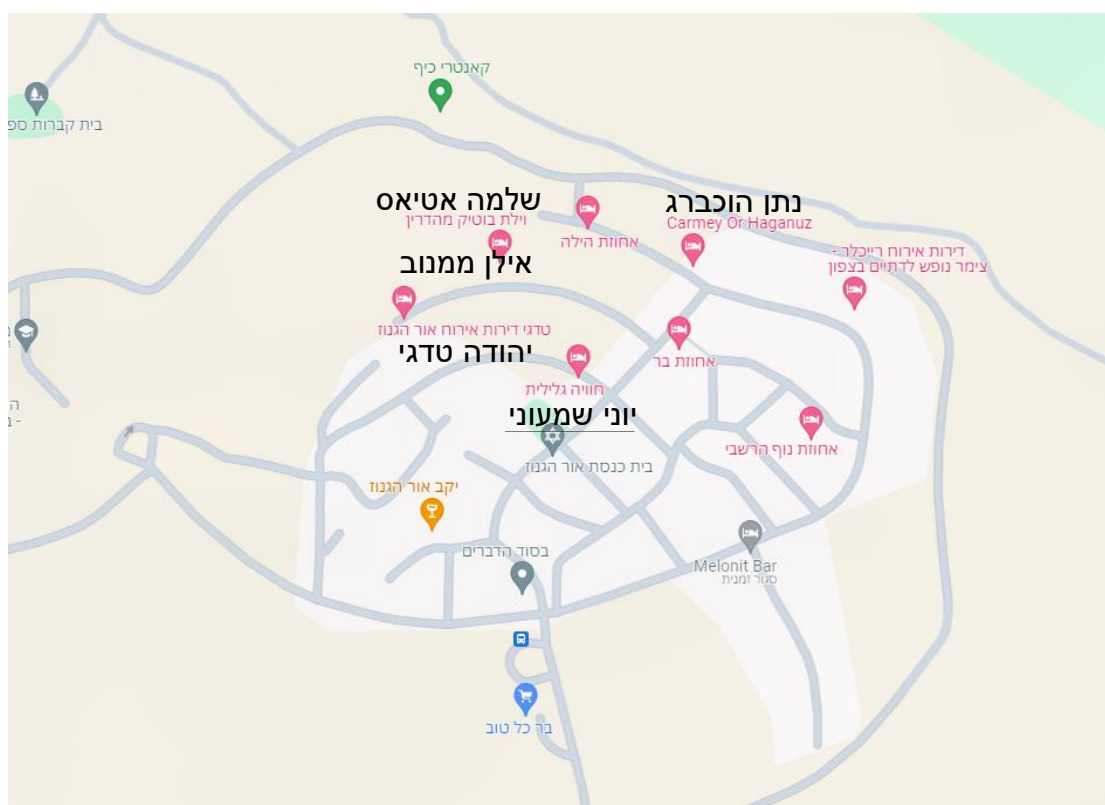
### דין ההתנגדות להידחות בהיותה נגוע בחוסר תום לב משווע והצרות כזב

6. התנגדות זו מוגשת בחוסר תום לב משווע, כאשר כבר בשורה הראשונה לה, מכזבים המתנגדים בטיעונם כאילו: "המתנגדים – תושבי הישוב אור הגנוז..."
7. המתנגדים אילן ממנוב, יוני שמעוני, שלמה אטיאס, יהודה טדגי, כמו גם משפחת הוכברג ערן וחיה הוכברג, נתן ושרה הוכברג, ונפתלי ופיגי ארן-ארנטל, אינם כלל ועיקר תושבים של אור הגנוז.
8. לא רק שאלה אינם מתגוררים בישוב, אלא שבמקום להקים בתי מגורים על מגרש שהוקצה להם בסבסוד מלא על ידי רמ"י לצורך מגורי קבע, הם הקימו מלוניות מסחריות המארחות אינספור אורחים בכל רגע נתון, פוגעות בצביון הישוב, גורמת מטרד קיצוני ומפריעות לשלוות התושבים, ומנצלות את תשתיות הישוב, הממומנות על ידי ציבור תושבי הקבע בישוב.
9. הנה כי כן, ההתנגדות שהוגשה אינה דורשת בטובת הציבור, אלא באינטרס אנוכי של המתנגד להכשיר את השרץ בדמות המלוניות המופעלות על ידם, וזאת בטענה כאילו יש להתיר השכרות מזדמנות של בתים שלמים (בהבדל מצימרים כמבוקש בתוכנית שהגישו המושב ותושביו)

### דין ההתנגדות להידחות בהיותה מבקשת להכשיר עבירות חמורות על החוק הגובלות

#### בהונאת קרקעות מדינה

10. על מנת להיווכח בדבר הנזק שבקבלת ההתנגדות נציג את מפת המושב והמלוניות של המתנגדים:



11. לגבי כל מתנגד נפרט את העבירות המבוצעות על ידו, ונפתח במתנגדים הראשיים – משפחת הוכברג, שאף חתם על תצהיר התומך בהתנגדות.
12. **המתנגדים – משפחת הוכברג**
- א. הוכברג הנ"ל הינם הרוח החיה מאחורי ההתנהלות כנגד המושב ותושביו, אינם מתגוררים ביישוב.
- ב. משפ' הוכברג ההורים - ערן וחיה הוכברג שמזה שנים לא גרים בישוב, וכן נתן ושרה הוכברג, ונפתלי ופייגי ארן-ארנטל – שמעולם לא התגוררו בישוב) רכשו במרמה וכחש שלושה מגרשים ביישוב, תוך שהם מצהירים בפני ועדת הקליטה, ומתחייבים כלפי המדינה כי בכוונתם להתגורר מגורי קבע בישוב, אך תחת זאת הם מפעילים מלוניות מסחריות באופן בלתי חוקי, במקום בתי מגורים. זאת בניגוד לתב"ע, להסכם המתיישבים עם רשות מקרקעי ישראל והסוכנות ובניגוד לפסיקות בתי הדין הרבניים ובתי המשפט בעניין.
- ג. מדובר בתופעה מכוערת ומצערת שרשויות המדינה טרם הצליחו למגר, במסגרתה משתלטים בעלי הון על קרקע המיועדת למגורי תושבי קבע בגליל העליון, ובמקום להתגורר מקימים עליה עסקים בלתי חוקיים בניגוד מוחלט לכוונת הרשויות וההקצאה.
- ד. הדברים הגיעו לידי כך שהוגשו כנגד הוכברג וחתנו (ארן-ארנטל) כתבי אישום בגין עבירות תכנון ובניה בבית המשפט השלום בקרית שמונה (בע"א 32707-12-19 ותו"ב 48625-09-19),<sup>1</sup> כיוון שבמקום לגור הם מפעילים מלוניות ומשתלטים על שטחי ציבור, המונעים פיתוח בתי מגורים.
- ה. ביום 12.12.2019 הגישה הועדה המקומית לתו"ב מרום הגליל, לבית משפט השלום בצפת "בקשה לצו הפסקת שימוש" כנגד מר נפתלי ארן בגין השימוש הנכס כ"ווילת אירוח ללא היתר" וניתן צו איסור שימוש, אך זה כלל לא מונע ממר ארן ו/או משפחת הוכברג ו/או שאר בעלי המלוניות בישוב מלחדול ממעשיהם.
- נספח 2 - צו איסור שימוש מיום 13.12.2019.**
- ו. בתגובה לבקשתו הכוזבת של מר הוכברג לקבל תעודת תושב (בין אם לצורך קבלת הטבות מס בניגוד לחוק ובין אם לצורך הצגת "מועמדות" לבחירות), הבהיר המושב, למועצה האזורית מרום הגליל, כבר ביום 31.10.22 כי הנ"ל אינו תושב המושב כלל ועיקר.
- נספח 3 - מצ"ב מכתב המושב למועצה מיום 31.10.22.**
- ז. אין צריך לומר כי התנהלותו של הוכברג על שלוש המלוניות שלו והיותו מנהיג "חבורת בעלי המלוניות" פוגעת פגיעה אנושה במרקם חיי הקהילה של המושב, ומאמללת את התושבים.
- ח. מר הוכברג מכר לפני כשנה את ביתו (המופעל כמלונית) למשפחה יונה, שאף הם לא מתגוררים בה.
- נספח 4 - מצ"ב העתק מהסכם המכר מיום 1.4.23.**
- ט. ראוי לציין כי בהסכם המכר מצהיר הוכברג כי הוא גר ברח' יוכבד 4 בבית שמש.
- י. למען הגילוי הנאות יובהר כי הרוכשים, משפחת יונה, סורבו על ידי ועדת קליטה כיוון שנחזה שלא התכוונו להתגורר במקום אלא להמשיך את הפעלת המלונית הבלתי חוקית, אך הוכברג ביצע את העסקה תוך עקיפת ועדת הקליטה ורמ"י, וזאת על ידי רישום הערת אזהרה לטובת יונה.
- נספח 5 - מצ"ב העתק נסח הטאבו המעיד על אופן ביצוע העסקה.**
- נספח 6 - מצ"ב מכתב הסירוב של ועדת הקליטה למשפחת יונה.**
- נספח 7 - מצ"ב פרסום שלוש המלוניות של הוכברג (ר' אתר המלוניות - [www.carmey.co.il](http://www.carmey.co.il))**

13. **המתנגד - שלמה אטיאס**

<sup>1</sup> הליכים אלה מתנהלים בשיטת מריחת הזמן וההליך, עת הוכברג הצליחו לבטל ולדחות 16 דיונים שנקבעו ונדחו בהליך ע"א 32707-12-19, ועוד 23 דיונים שנקבעו ונדחו בהליך תו"ב 48625-09-19 כמופיע בנט המשפט בתיקים הללו.

- א. אינו מתגורר בישוב, אלא מפעיל מלונית עסקית בלתי חוקית.  
ב. להלן פרסום המלונית המדבר בעד עצמו :-

### יילת בוטיק מהדרין

מתחם האירוח היוקרתי המכיל עד 35 איש ממוקם ביישוב אור הגנוז הצופה אל הרי מירון ונפי הגליל הפסטורליים. ובמרחק של כ-23 דקות מביה"כ"ו מהמקווה ומהסופר.  
מיקום : אור הגנוז - גליל עליון סוג מבנה: ווילות מספר יחידות: 7

**072-3932545**

[כנסו להכיר >](#)



שלמה אטיאס

<https://orhaganuzmap.co.il/zimmer/%d7%95%d7%99%d7%9c%d7%aa-%d7%91%d7%95%d7%98%d7%99%d7%a7-%d7%94%d7%92%d7%90%d7%95/d7%94/d7%92/d7%90/d7%95/d7%96>

#### 14. המתנגד – יהודה טדגי

- א. אינו מתגורר בישוב, אלא מפעיל מלונית עסקית בלתי חוקית.

### טדגי דירות אירוח

מתחם האירוח 'טדגי דירות אירוח' הוקם ביישוב אור הגנוז, במרחק הליכה מציון הרשב"י במירון. בוויולה 8 חדרי שינה, סלון גדול וחצר. הווילה מתאימה לאירוח עד 30 איש  
מיקום : אור הגנוז - גליל עליון סוג מבנה: ווילות מספר יחידות: 13

**072-3201407**

[כנסו להכיר >](#)



יהודה טדגי

<https://orhaganuzmap.co.il/zimmer/%d7%98%d7%93%d7%92%d7%99-%d7%93%d7%99%d7%a8%d7%95%d7%aa-%d7%90%d7%99%d7%a8%d7%95%d7%97-%d7%91%d7%90%d7%95%d7%a8-%d7%94%d7%92%d7%90/d7%94/d7%92/d7%90/d7%95/d7%96>

- ב. להלן הפרסום של המלונית :-

#### 15. המתנגד – יוני שמעוני

- א. אינו מתגורר בישוב, אלא מפעיל מלונית בלתי חוקית.  
ב. להלן פרסום המלונית :

### אחוזת שירת הלל

אחוזת שירת הלל שבמושב אור הגנוז בגליל העליון הוקם מול נוף קסום של הגליל כשמרחק אף ניתן לראות את הרי רמת הגולן, הווילה מתאימה לאירוח של עד 25 נופשים  
מיקום : אור הגנוז - גליל עליון סוג מבנה: ווילות מספר יחידות: 8

**072-3362165**

[כנסו להכיר >](#)



יוני שמעוני

<https://orhaganuzmap.co.il/zimmer/%d7%90%d7%97%d7%95%d7%96%d7%aa-%d7%9a%d7%99%d7%a8%d7%aa-%d7%94%d7%9c%d7%9c>

- נספח 8 - על מנת לאמת את העובדות הנטענות ביחס לעותרים שאינם מתגוררים כלל במושב ומפעילים מלוניות, מצ"ב תצהיריהם של ה"ה יצחקוביץ, אלזרע וסייג צורפו וסומנו בהתאמה.

### מכת המלוניות הינה עבירה על החוק והתב"ע, והפרה בוטה של הסכמי רמ"י והסוכנות

16. מכת המלוניות על מגרשים המיועדים לבתי מגורי קבע, הפכה למכת מדינה, במיוחד באיזור הצפון.  
17. הרשויות אינן מתמודדות עם התופעה, והיא פוגעת נואשות בהתיישבות שהמדינה מבקשת לתעדף באיזור הפרפריה.  
18. בניית ו/או הפעלת מלוניות על המגרשים האמורים הינה אסורה בתכלית, שכן מדובר בקרקע המיועדת למגורים בלבד.  
19. תכנית בניין ערים (תב"ע 10912/ג') החלה על הישוב מציינת כי "שימושים מותרים: מבנה מגורים חד או דו משפחתי צמוד קרקע...".

#### נספח 9 – העמוד הרלוונטי מהתב"ע

20. בהסכם עם רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), גם כן מצוין באופן מפורש, שמטרת ההקצאה של הקרקע הינה אך ורק למגורים, ובזו הלשון: "מטרת ההקצאה: מגורים". ג. היוזם מצהיר ומאשר שידועות לו מטרות ההתיישבות ושרק במסגרת מטרות אלה נמסר לרשותו המגרש."

#### נספח 10 – העמודים הרלוונטיים מחוזה פיתוח של רשות מקרקעי ישראל.

21. בכתב ההתחייבות של הסוכנות היהודית עליו נדרש לחתום כל מתיישב כתוב במפורש, בסעיף 11: "בנוסף ומבלי לגרוע מיתר האמור בכתב התחייבות זה, במידה ולא נבנה, בהתאם להסכם עם המנהל את בית המגורים במגרש ולא נתגורר בו עם בני משפחתנו מגורים רצופים וקבועים... תתבטל הרשות שניתנה לנו להחזיק במגרש..."

#### נספח 11 – כתב ההתחייבות של הסוכנות היהודית.

22. הקצאת המגרש ניתנת לרוכשים בהטבות משמעותיות על מנת שיתגוררו מגורי קבע במקום, אך אלה בחרו לפרוץ את כל גדרם של התקנות והחוקים בעניין, תוך שימוש בלתי חוקי באופן קיצוני, והפעלת מלונית תחת בית מגורים. התנהגות זו מהווה הפרה בוטה ההטבה של כל דין והסכם, כדלהלן:-

"הקצאת קרקע למגורים - החלטה מס' 1274 של מנהל מקרקעי ישראל (17/06/2013), בהקצאת מקרקעין לבנייה למגורים ישולמו לרשות דמי חכירה מהוונים מופחתים:

1) ביישובי קו עימות- פטור מלא מתשלום דמי חכירה מהוונים ושאינם מהוונים.

....

סבסוד הוצאות פיתוח - החלטת ממשלה מס' 4192 (29/01/2012) הטבה המוקנית מטעם משרד השיכון ומוענקת לרוכשים מגרשים לבנייה ולרוכשים דירות בחלק מיישובי העדיפות הלאומית. הסבסוד נועד להפחית את עלויות הפיתוח למשתכן, מה שמהווה גורם מעודד להרחבות ולהתיישבות ביישובי הפרפריה."

#### נספח 12 – החלטות הממשלה לגבי קרקעות באזור עדיפות לאומית.

23. אין צורך להרחיב בדבר הנזקים האדירים שנגרמים כתוצאה מקיומן של מלוניות במקום בתי מגורים, ואלה:

### פגיעה מהותית – הפגיעה ביישוב היא רחבה ביותר

- א. פגיעה הגידול הדמוגרפי - נפגע אנושות הגידול במספר המשפחות המתגוררות בישוב, נפגעה יכולת הגידול של מוסדות החינוך בישוב, הכוללים מעונות, גנים ובתי ספר מגיל 3 חודשים ועד כיתה ח'.

- ב. **פגיעה איכות החיים** – איכות החיים נפגעה בצורה קיצונית נוכח הרעש הסביבתי, הלכלוך, העומס והשחיקה של תשתיות הישוב ומבני הציבור. ובכלל זה: עומס בגינות משחקים, בית הכנסת, במקוואות, ועוד...
- ג. **מבחינה רוחנית** - הפגיעה בצניעות, ורמיסת צביון הישוב כיישוב חרדי המקפיד על קלה כבחמורה. ודי בכך שמעולם תושבי הישוב לא העלו על דעתם לפרסם דברים באינטרנט, בעוד בעלי המלוניות מפרסים את עסקיהם באינטרנט, באופן בוטה ובזוי, ואין צורך להרחיב על הקהל שמתארח במלוניות כתוצאה מכך.
- ד. **מבחינה כלכלית** – המשפחות המתגוררות מגורי קבע בבתיהן בישוב, המתפרנסות גם מצמימים הצמודים לבתיהן נפגעו קשות כתוצאה מהקמת "מלוניות יוקרה".
- ה. **מבחינה בטיחותית** - התעוררה בעיה חמורה של בטיחות בכבישים, המלוניות גורמות לעומס של רכבים פרטיים ואוטובוסים המסכנים את הולכי הרגל.
- ו. **מבחינה בטחונית** – איכלוס עשרות רבות של אורחים במלוניות, בהן יש ממ"ד כמו לבית מגורים רגיל, עלול חו"ש לגרום לאסון של ממש, ובימינו אין צורך להרחיב בעניין.

### בהתייחס ל"טענות" המתנגדים

24. למעלה מן הצורך, נאלץ להתייחס ל"טענות" המתנגדים כדלהלן.
25. טענת המתנגדים (סע' 15 להתנגדות) כי: **"אינם מבקשים לדחות את התכנית אלא תיקון הנדרש במסגרת הדיון בהתנגדויות"**, מהווה הודאה למעשה בכך שאין להם כל התנגדות לתוכנית, וככל וברצונם להגיש תוכנית חדשה, יתכבדו ויעשו כן, ואין מקום להעלאת טענות שכאלה בהתנגדות.

### **שגיאת המתנגדים בעניין הזכות להגיש תכנית**

26. טענת המתנגדים כאילו אור הגנוז הינו ישוב קהילתי ולכן אין לאגודה השיתופית כל זכות קניינית באדמות הישוב, אינה אמת, ומעבר לכך אינה רלוונטי.
27. המתנגדים "שגו" (בלשון עדינה) בטיעונם, אין כל קשר לטענות קנייניות, עסקינן בעניין תכנוני.
28. **למועצה האזורית זכות להגיש את התכנית על פי סעיף 61 א.ב) לחוק התכנון והבניה. התכנית מוגשת ע"י המועצה בנוסף לאור הגנוז מושב שיתופי להתיישבות חקלאית.**
29. ניתן לראות שגם תכנית ג/12564 תכנית נושאת לאירוח כפרי לכלל המועצה הוגשה ע"י הועדה המקומית מרום הגליל.

מחוז הצפון  
מרחב תכנון מקומי : מרום הגליל  
תחום שיפוט מוניציפלי : מרום הגליל  
שם ישוב : כל ישובי מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

**פרק 1 - זיהוי וסיווג התוכנית**

**1.1 שם התוכנית:**

תוכנית מתאר מקומית מספר ג/ 12564 - תוכנית מקומית בנושא נפש, קייט ואירוח כפרי למרחב תכנון מקומי מרום הגליל, המהווה שינוי לתוכנית מסי ג/8671 המאושרת.

**1.2 מקום התוכנית:**

כל הישובים שבמרחב תכנון מקומי מרום הגליל: אביבים, אמירים, בריה, בר יוחאי, דוב"ב, דלתון, חזון, טפחות, כלנית, כפר חנניה, כפר שמאי, כרם בן זמרה, לבנים, מירון, ספסופה, עין אל אסד, עלמא, עמוקה, פרוד, ריחניה, שזור, שפר.

**1.3 בעלי עניין:**

**בעל הקרקע:** - מנהל מקרקעי ישראל - מחוז הצפון. קרית הממשלה, נצרת עילית. טלפון: 04/6558211. פקס: 04/6453273.

**יום התוכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרום הגליל. מרכז אזורי מרום הגליל. טלפון: 04/6919806. פקס: 04/6987734.

**מגיש התוכנית:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרום הגליל. טלפון: 04/6919806. פקס: 04/6987734.

**המתנגדים פוגעים אנושות בפרנסת תושבי הקבע**

- 30. טענת המתנגדים בדבר המדרג הסוציו-אקונומי (סעי' 17 להתנגדות), לא רק שאינו מדוייק בעליל, הן משום שהמועצה מדורגת 5 על פי מדד חברתי – כלכלי (אשכול) לפי למ"ס, והן משום שהמתנגדים מתעלמים מהאופי השיתופי בישוב, המספק פרנסה לעשרות משפחות ומעניקות רשת בטחון כלכלי.
- 31. יתרה מכך, טענת המתנגדים (אנשי עסקים ועסקני נדל"ן) בעניין זה אינה אלא לעג לרש. הנזק העיקרי שנגרם לפרנסת התושבים נגרם מהתנהלותם העבריינית והבריונית של המתנגדים, בהפעלת מלוניות ענק, הרומסות את זכויות תושבי הקבע כאמור, ופוגעת בפרנסתם, וגורמת לתחרות בלתי הוגנת, תוך השתלטות על שטחי ציבור ומשאבים ציבוריים, שממונים על ידי המושב ותושביו.
- 32. למותר לציין התכנית אינה מחייבת בהכרח בניה חדשה אלא מאפשרת מגוון אופציות מימוש של יחידות האירוח: בניה חדשה ו/או הסבת חלק ממבנה מגורים קיים ליח' אירוח.

**חניות ועצים**

- 33. טענות המתנגדים בהקשר זה, מיותרות, ובכל הכבוד הם מנועים מלהעלותן, וזאת בעיקר כי המתנגדים, ובראשם בעלי שלוש המלוניות – משפחת הוכברג, שהשתלטו על שטחי ציבור מעברים וחניות שבגינם הוגש כנגדם כתבי אישום כאמור. ומשכך הם מושתקים מלהעלות טענה כלשהי בעניין.
- 34. לגופה של טענה, בתחום התכנית 7 מתחמי חניה שיפותחו בשלביה ועל פי מספר יח"א שיתווספו. ניתן לנסח הוראה כי רק לאחר ששוכנע מהנדס הועדה המקומית כי לא ניתן לספק פתרון חניה בתחום המגרש, יתאפשר חניה במקבצים



מקומות חניה ליחידות האירוח יהיו בתחום המגרש ועל פי תקן חניה תקף בעת הגשת הבקשה או בתחום מקבצי החניה לשיקול דעת הוועדה המקומית. הגישה ליחידות האירוח תהיה דרך המגרש היא מצויה.



מנון

סימון מהתשריט: חניה  
תותר חניה עפ"י שיקול דעת הועדה המקומית כמענה לפתרון החניה עבור יח"א ושימוש עסקי  
עבור מגרשים שאינם נשענים על דרך סטטוטורית או שפתרון החניה שלהם אינו בתחום המגרש  
עפ"י תכנית תקפה קודמת.

35. בהתאם להנחיית המתכנת מטעם המושב, גב' גינין בליש, על פי נספח החניה סומנו עצים בוגרים  
כלהלן:

במתחם 1 - עץ 1 להעתקה 4 עצים לכריתה  
במתחם 2 - אין עצים בוגרים להעתקה או לכריתה  
במתחם 3 - עץ 1 לכריתה  
במתחם 4 - 5 עצים לכריתה  
במתחם 5 - 4 עצים להעתקה 1 עצים לכריתה  
במתחם 6 - אין עצים בוגרים להעתקה או לכריתה  
במתחם 7 - עץ 1 להעתקה  
**סה"כ: 6 עצים להעתקה ו- 11 עצים לכריתה**

36. בתחום הישוב עודף של 47 ד' שטחי שצ"פ לאחר הפחתת השטחים המיועדים לחניה(ראה דברי הסבר  
ופרוגרמה לצרכי ציבור).

#### מודלים נוספים של אירוח

37. פרק זה בהתנגדות הינו בבחינה יצא המרצע מן השק.
38. כל מבוקשם של המתנגדים הינו להכשיר את השרץ בדמות המלוניות הבלתי חוקיות שהקימו על  
מגרשים שהוקצו להם בסבסוד מדינה למטרת מגורים בלבד.
39. בקשת המתנגדים לאפשר השכרת הבית כולו ב- 25% מהשנה, הינו למעשה הכשרת דה-פקטו של  
המלוניות שלהם המחריבות את ההתיישבות.
40. קבלת בקשה זו (שמעבר להיותה בלתי חוקית, יש בה כדי להעיד שלא מדובר בהתנגדות, אלא  
בבקשה חדשה שהמתנגדים יכולים להגיש, והיא מן הסתם תדחה) תכשיר את המלוניות בהן  
מתארחים המוני אדם בדרך כלל ביומיים-שלושה של סופי השבוע, והנה הוכשרו מלוניות על ידי  
אישור השכרה של הבית במלואו ב- 25% מהזמן.
41. וכדברי המתנגדים (סעי' 30 להתנגדות) "התוכנית המוצעת ליישוב מציעה פתרונות לפיתוח תיירותי, אך  
אינה כוללת מודל אירוח נפוץ ומקובל במסגרת קהילת היישוב והקהילה החרדית הרחבה בדמות  
השכרה קצרת טווח של תושבים את בתי המגורים בהם הם מתגוררים. המשמעות של אי ההסדרה  
של עניין זה היא גם ניתוק מהמציאות בשטח (במקום להסדירה), וגם אי ניצול הפוטנציאל התיירותי  
של היישוב."
42. בסעיף 34 להתנגדות ציינו: "על כן, המתנגדים מציעים להוסיף לתוכנית הוראה המאפשרת  
לתושבים להשכיר את בתי המגורים שלהם לתקופה של עד 25% מימות השנה"
43. כך או אחרת, גודל מקסימלי של יחידת אירוח כפרי עפ"י התקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני  
אכסון תיירות של משרד התיירות הינו 55 מ"ר.



משרד התיירות – מינהל הפיתוח

## 7. יחידות אירוח כפרי ועירוני ("צימרים")

### 7.1. יחידת האירוח

- יחידת אירוח כפרית או עירונית תהא מבנה הממוקם בנפרד או בצמידות לבניין המגורים ובלבד שתכלול כניסה נפרדת מן החוץ ללא מעבר בין יחידות האירוח (בין לבין עצמן) או בין לבין בית המגורים.
- הכניסה אל יחידת האירוח העירונית יכולה לעשות באמצעות שימוש במדרגות ומעליות של הבניין ובלבד שתהא מופרדת בדלת כניסה ראשית מבוקרת אל התחום המלונאי ללא מעבר בינו לבין יתרת השימושים בבניין.
- מיקום יחידות האירוח יבטיח איכויות תיירותיות ככל האפשר (נצפות לנוף, פרטיות, נגישות נוחה וכד') ותימנע סמיכות למפגעים אקוסטיים, סביבתיים ואחרים בקרבת מקום, ככל שישנם.
- תכנון יחידות האירוח יעשה בראייה תכנונית כוללת של מלוא הבינוי במגרש, תוך שימוש בחומרי גמר ברמה גבוהה ההולמים את הייעוד התיירותי, המקום וסביבתו הנופית.
- צפיפות הבניה של יחידות אירוח כפריות תהא בהתאם לגודלי המגרשים בטבלה להלן:

גודל מגרש (מ"ר)	מס' יחידות אירוח מקסימלי
עד 350	0
351-650	2
651-750	3
751-900	4
901-1000	5
1001-1200	6
1201-1500	8
+ 1501	10

- שטחי יחידות האירוח יהיו על פי המפורט בטבלה להלן:

יחידת אירוח כפרית	יחידת אירוח עירונית
20-55 מ"ר נטו	20-40 מ"ר נטו

44. התכנית אינה מנסה להטיב עם תושבים שבנו שלא על פי חוק אלא מבקשת להסדיר מנקודה זו את יחידות האירוח (צימרים) הקיימות ערב הגשת התכנית ובאמצעותה לקבוע כללים סטטוטוריים להקמתן כך שיאפשרו פרנסה מחד ולא יהוו מטריד מאידך.
45. מאחר ומרבית המגרשים הינם בגודל 500 מ"ר, והתכנית מאפשר בניה בתכסית של 40%: התכנית קובעת הוראה המחייבת כי יחידות האירוח יהיו חלק אינטגרלי מבית המגורים וזאת מטרה למנוע פיזור של הבניה במגרשים (דבר שגורם לתחושת צפיפות של השכונה) וליצור שכונה מרווחת יותר על ידי ריכוז הבניה סביב בית המגורים (לצורך מתן "מרחב מחיה פתוח" גדול יותר לדיירי הבית ולמתאכסנים). ראה פסקה שניה בסעיף 7.2 לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
46. אחת ההבחנות בין השימוש מגורים לבין אירוח תיירותי הינה משך הלינה, לינה ארעית (אירוח) לעומת לינה קבועה (מגורים). ראה הגדרה של משרד התיירות.

47. כלומר, 75% בימי השנה המגרש ישמש אך ורק מגורים ויתר-25% מימי השנה, המגרש ישמש אך ורק תיירות (מאחר ומדובר באוכלוסייה ארעית ומתחלפת), והמגרש לא ישמש את יעודו עיקרי מגורים בתקופה זו של השנה. משמעות בקשת המתנגדים הוא להגדיר את כל מגרשי המגורים המוצעים בתחום התכנית ביעוד מעורב "מגורים ותיירות". וזאת מכיוון שההגדרה של צימר הינה כי יחידת האירוח נשענת על בית מגורים. תנאי שאינו מתקיים בבקשה הנ"ל.

48. מגרשים שימשו אכסון מלונאי מסוגים שונים (מלונית/מלון/אכסניה), בהיקפים גדולים מהמוצע בתכנית, (כ-300 מ"ר במקום 90 מ"ר), ראוי שידונו במסגרת תכניות מפורטות נפרדות שתשקלנה כל ההשלכות הכרוכות בהן. ובסופו של יום ידחו את הרעיון שיבטל את ההתיישבות.



## 7. יחידות אירוח כפרי ועירוני ("צימרים")

### 7.1. יחידת האירוח

- יחידת אירוח כפרית או עירונית תהא מבנה הממוקם בנפרד או בצמידות לבניין המגורים ובלבד שתכלול כניסה נפרדת מן החוץ ללא מעבר בין יחידות האירוח (בין לבין עצמן) או בין לבין בית המגורים.

הגדרות וסוגי מתקני אירוח תיירותיים

## 1. הגדרות וסוגי מתקני אירוח תיירותיים

### 1.1. מיתקן אירוח תיירותי

מתקן אכסון המיועד לספק לציבור בתשלום, שירותי לינה ואירוח ארעיים ומתחלפים, למטרות פנאי ונופש לפרקי זמן קצובים, ושירותים נלווים, לרבות הסעדה, בילוי ופנאי.

### 7.2. פיתוח מחוץ ליחידת האירוח הכפרית

- לכל יחידת אירוח כפרית צמודת קרקע תיבנה מרפסת מוצללת ששטחה לא יפחת מ-5 מ"ר. המרפסת לא תיחשב במניין השטחים של היחידה.
- במגרש הכפרי, עבור סך כל יחידות האירוח יפותחו ויוגנו שטחי חוץ ששטחם לא יפחת מ-200% מהשטח הבנוי הכולל של יחידות האירוח.
- יוקצה שטח מתאים לחניה בתוך תחום המגרש על פי יחס של 1 מקום חניה ליחידת אירוח.
- יבוצעו שבילי הליכה מרוצפים/מגוננים מהחניה ליחידות.

## סוף דבר הכל נשמע<sup>2</sup>

49. דינה של ההתנגדות להידחות על הסף כמו גם לגופם של דברים, בהתאם לכל הטעונונים המפורטים לעיל.

50. אשר על כן, מבוקש בזאת לדחות ההתנגדות ולחייב את המתנגדים בהוצאות.



שגיא חיים לוריא, עו"ד



שחר ולנר, עו"ד

ולנר ושות', משרד עורכי דין ונוטריון

<sup>2</sup> "סוף דבר הכל נשמע את האלקים ירא ואת מצותיו שמור כי זה כל האדם. כי את כל מעשה האלקים יבא במשפט על כל נעלם אם טוב ואם רע." (קהלת, פרק יב, יג-יד)