



BALTER GUTH ALONI

ירושלים: 30/10/2024
סימוכין: 319238

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה
ירושלים

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
ירושלים

א.ג.נ.,

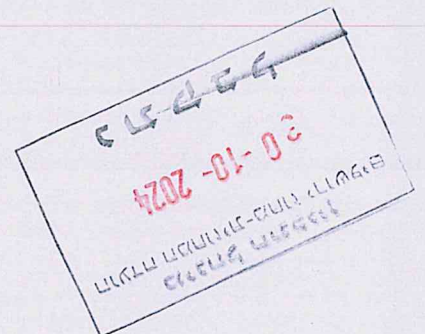
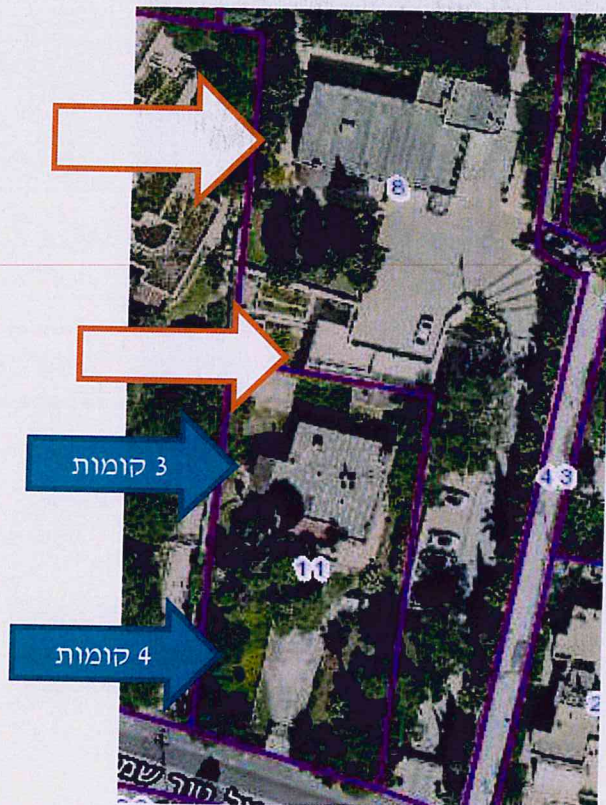
הנדון: התנגדות לתוכנית 101-1133453
תוספת בניה ובניין חדש בשכונת א-טור

בשם מרשנו המשלחת האפוסטולית של הכס הקדוש (להלן: "המשלחת האפוסטולית"), מוגשת בזאת התנגדות לתוכנית הנדונה. הועדה הנכבדה מתבקשת לדחות את התוכנית בהתאם לאמור בהתנגדות זו, וזאת בשל כל אחד מהטעמים המפורטים בכתב התנגדות זה להלן.

יוטעם, כי התנגדות זו מוגשת לצורכי זהירות, מבלי לפגוע במכתב הכס הקדוש למשרד החוץ מיום 7.7.24, המצ"ב, ונדרש כי תתקבל בקשת הכס הקדוש במכתבו זה באופן שיש בו כדי להביא לפסילת התוכנית ולייתור ההתנגדות להלן.

א. ענינו של הכס הקדוש בתוכנית

1. הכס הקדוש הינו הבעלים של חלקה 8 בגוש 30251 הגובלת והמצרנית מצפון וממזרח במקרקעין נשוא התוכנית (חלקה 11 בגוש זה). נסח הרישום של חלקת הכס הקדוש מצ"ב.



2. חלקה זו של הכס הקדוש משמשת את משלחת האפוסטולית של הכס הקדוש בירושלים.
 3. כידוע, הכס הקדוש, מוכרת כריבון מדינתי הזכאי לפריווילגיות וחסינות ככל מדינה אחרת.
 4. נוכח ייחודיות וחשיבות מקרקעין אלו של הכס הקדוש, הרי שבכל ביקוריו של האפיפיור בארץ הקודש, הוא קובע את מקום לינתו במקום זה.
 5. עניינה של התוכנית הוא: "תוספת שתי קומות מעל בנין לשימור (סה"כ- 3 קומות) והקמת בנין חדש למגורים ומשרדים בן 4 קומות מעל ל- 2 קומות חנייה".
- כפי שיפורט להלן יש לדחות את התוכנית בהיותה עומדת בסתירה להוראות אמנות בינלאומיות, המהוות דין בישראל, ונוכח פגמים מהותיים וכבדי משקל שנפלו בתוכנית אשר מאיינים את תקפותה וחוקיותה.
- ב. מועד הגשת ההתנגדות – והפרת חובת פרסום דבר הפקדת התוכנית**
6. הועדה הנכבדה מתבקשת להאריך מועד הגשת ההתנגדויות לתוכנית, ולחייב את יזמי התוכנית לפרסם כדין את דבר הפקדת התוכנית, דבר אש נמנעו מלעשותו.
 7. רק ביום שישי 4.7.24 נתלה שלט אודות התוכנית בכניסה לחלקת הכס הקדוש – קודם לכן לא היה כל פרסום אחר במקום\סמוך לו.
 8. יזמי התוכנית הפרו באופן בוטה אף את החובה שהוטלה עליהם בסעי' 21 להחלטת הועדה מיום 10.9.23 (מופיעה אף בהנחיות מהנדס העיר ביחס לתוכנית), לפיה: **"יש למסור הודעה בדבר הפקדת התוכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בשטח התוכנית ובשטחים המצויים"**.
 9. בנוסף להעדר הצבת שילוט, כל הודעה לא הונחה בפתח חלקת הכס הקדוש \ בתיבת הדואר.
 10. הפרה בוטה זו של חובות דבר פרסום התוכנית להתנגדויות מחייבת הארכת מועד וקבלת התנגדות זו של המשלחת האפוסטולית.
 11. מילוי אחר חובות הפרסום ומימושן, הן מנשמת אפו של ניהול הליך תכנוני תקין בו מתאפשר כי יישמע קולם של הנוגעים בדבר, והפרת חובות אלו פוגעות פגיעה מהותית בהליך ומן ההכרח לאפשר קבלת ההתנגדות כדי שלא יפגע הזכות הטבעית והבסיסית של הכס הקדוש להשמיע טענותיו ביחס לתוכנית.
 12. על פי הפסיקה המחייבת, הפרת חובת פרסום מחייבת ביטול תוכנית אף אם אושרה, והפנייה לפרסום חוזר כדין של התוכנית: עתמ (י-ס) 57713-11-16 **נציגות הבית המשותף רחוב יפו 153 ירושלים נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים**.
 13. אשר על כן נדרש לחייב את יזמי התוכנית לפעול לפרסום חוזר כדין של דבר הפקדתה, או למצער לקבל התנגדות זו של הכס הקדוש.
 14. יודגש עוד, כי החובה לאפשר הגשת התנגדות זו של הכס הקדוש, נגזרת אף מן החובה החלה על רשות התכנון להכריע בבקשות תכנון לאחר קבלת ובחינת כלל המידע והנתונים ההכרחיים, ובכללם בחינה מדוקדקת של ההשפעה של התכנון על חלקות מצרניות.

15. בהעדר בחינה שכזו, נופל פגם בהליך התכנון העלול חלילה להביא לפסילתו:

"...מוסד תכנון חייב לוודא שאת סמכותו הוא מפעיל בזהירות ובכובד ראש, ועל כן בטרם הוא ניגש לדון בתוכנית חדשה או במתן היתר על פי תוכנית קיימת, עליו להיות ער הן לתכנון הקיים והן לתכנון העתידי של הקרקע. אך בכך לא סגי, עליו לתת את דעתו גם לתכנון הקרקעות השכנות וכאלו הנמצאות בסמוך, על מנת שהחלטותיו לא יסכלו שימוש באלו האחרונות על פי הייעוד שאושר להן, ולמצער, על מנת לצמצם נזק שעלול להיגרם לבעליהן. ...זוהי בדיוק אותה חובה של מוסד התכנון אותה כבר הזכרנו, לאסוף את כל הנתונים הדרושים להחלטה, על מנת שניתן יהיה לבחון את השפעתה של ההחלטה הצפויה על כלל האינטרסים המשמשים בזירה. בחינתה של בקשת המערערים להיתר מבלי שנבחנה השפעתה על תכנית "חצרות המושבה", ... ליקוי חמור זה בדרך עבודתה של הועדה שהעניקה את ההיתר למערערים, הופך את ההחלטה לבלתי סבירה, וגורם בהכרח לבטלותה"¹.

ועוד:

"החלטתה של רשות סטטוטורית... חייבת להישען על נתונים בדוקים, היכולים לשמש תשתית סבירה להחלטתה ומבססים אותה... במקרה שלפנינו לא נערכה בדיקה עניינית נאותה שיכול היה להיות בה כדי לגבש מסקנה מבוססת כנדרש כאן"².

16. נוכח האמור עד כאן מן ההכרח לאפשר לכס הקדוש להעלות התנגדותו כנגד התוכנית.

ג. הפגיעה המהותית בחלקת הכס הקדוש

17. התוכנית מבקשת להקים, ראו בסכמה לעיל, מבנים במרחק של מטרים בודדים מהמבנים בחלקת הכס הקדוש, מבנים בהם פתחים ומרפסות לרוב הפונים לחלקת של הכס הקדוש.
18. הסמיכות והקירבה הגדולים בין המבנים המבוקשים לקום לבין מבני המשלחת האפוסטולית, יביאו בהכרח אף למפגע ולנזק מהותיים של פגיעה וחדירה לפרטיות, היזק ראייה ומפגעי רעש.
19. חומרת ההיזק (והעבודה כי הוועדה הנכבדה כלל לא הביאה במבחן שיקוליה את ההשפעה על חלקת הכס הקדוש) הינם הדברים הבאים ביחס לתוכנית: "יש לעודד שימושים על הגגות להתכנסות/פנאי" (התייחסות מח' השימור).

¹ ע"א 8434/00 - דלק חב' הדלק הישראלית נ' גזית ושחם חברה . פ"ד נו(3), 693, עמ' 705-704.

² בג"צ 852/86 אלוני נ' שר המשפטים, פ"ד מא(2)1, 49.

20. על פי הדין וההלכה היסודית, פגיעה בפרטיות, היזק ראייה והסתרת נוף, הנגרמים מתוכנית מצרנית גובלת, מהווים היזק למקרקעין (אשר מזכים אף בפיצויים). ראו לעניין זה בין היתר - עמנ (י-ם) 60279-03-16 **נתנאל כהן נ' מרים ואליקים רובינשטיין**.
21. מכאן כי על מדינת ישראל למלא אחר חובתה להגן על חצרי המשלחת האפוסטולית, ולהימנע מאישור התוכנית אשר עלולה להביא לפגיעה ולהיזק מהותיים במקרקעי הכס הקדוש.
22. להשלמת הדברים יוער, כי המפגעים המתוארים עד כאן, כמעט ואינם מתקיימים בסיטואציה הנוכחית, בה מפלס הקרקע של חצר נציגות המשלחת האפוסטולית גבוהה ממפלס הקרקע של החלקה הגובלת, ואין למעשה כל דרך לנראות או הפרעה מהחלקה נשוא התוכנית לחלקת הכס הקדוש, דבר אשר ישתנה מן הקצה אל הקצה, אם תמומש חלילה התוכנית, כי אז תוספת הבנייה המתוכננת תחלוש ותהייה גבוהה מהמבנים בחלקת הכס הקדוש, ובוודאי שהמבנה בדרום חלקת הכס הקדוש אשר יחסה בצילו, פשוטו כמשמעו, של המבנה אשר צפוי להיות מוקם בקירבה כה גדולה אליו – דבר אשר בנוסף עלול להביא לפגיעה קונסטרוקטיבית במבנים הסמוכים בחלקת הכס הקדוש, חסימת אור השמש והנוף ופגיעה מהותית בשווי מקרקעי הכס הקדוש.
23. ההיזקים המתוארים לעיל, עלולים להביא לפגיעה מהותית אף בפעילות הדת והתפילה במקרקעי הכס הקדוש המחייבים שקט ופרטיות.
24. יש להימנע מאישור התוכנית אשר עלולה להביא להפרעה ולשיבוש ממשיים, ובכך לפגיעה חמורה בחופש הדת כל כלל המאמנים הפוקדים את המקום לתפילה ולהתוועדות דתית.

ד. התוכנית סותרת את המדיניות התכנונית הנוהגת ואת עמדת אנשי המקצוע

25. התוכנית סותרת באופן בוטה וקיצוני את המדיניות התכנונית ביחס לשכונת א-טור, ואף מנוגדת לעמדה המקצועית של גורמי התכנון בכירים בעיריית ירושלים.
26. בהתאם למצב התכנוני המאושר, חלה במקום תוכנית 3092 אשר מעניקה זכויות בנייה של 25% בשתי קומות (קרי 50% בלבד).
27. עיריית ירושלים לאחר שקלא וטריא ובירור מעמיק של צורכי המקום ושימוע לתושבי השכונה, גיבשה את תוכנית האב לשכונה תוכנית 101-0701037 המהווה מסמך המדיניות העירוני לפיתוח השכונה.
28. בדברי ההסבר לתוכנית האב, מעידה התוכנית כי נהגתה רק לאחר בחינה מעמיקה של צורכי המקום, כמקום המצוי באזור רגיש בסמיכות לאגן הקדוש ולגנים לאומיים: **"הגישה התכנונית של תוכנית זו היא גישה מתחמית הבוחנת לעומק את התנאים הייחודיים של כל מתחם – ומתן מענה תכנוני הולם. לכל מתחם נקבע מרקם ביוני העונה לצורכי המקום"**.
29. ברור שאין לקבל את התוכנית דנן, המשליכה כאחר יד את הכללים שנקבעו בתוכנית האב (אשר כלשונה, בחנה לעומק את צורכי המקום ואת התנאים המיוחדים בשכונה), ואשר מבקשת לאשר תוכנית אשר חורגת באופן קיצוני ומהותי מגדריה של תוכנית האב.

30. תוכנית האב קובעת לשטח החלקה נשוא התוכנית דנן זכויות בנייה כוללות (עיקרי ושירות) של – **110%** בלבד, בעוד התוכנית דנן מתימרת להביא לאישור זכויות בנייה כוללות של כ- **260%**, חלקם כתוספת בניה על גבי מבנה לשימור!
31. למעשה זכויות הבנייה הכוללות רבות יותר מ- 260%, בין היתר, ראו הוראת סעי' 4.1.2 לתוכנית – המאפשר עוד תוספת שטחי מרפסות נוספות.
32. מכאן, שהתוכנית דנן עוסק בשינוי מהותי ושורשי של תוכנית האב המהווה מסמך מדיניות מחייב, ויש על כן לדחותה.
33. יוטעם כי התוכנית אינה סותרת רק את מסמך המדיניות אלא אף את עמדתם של גורמי המקצוע הבכירים בעיריית ירושלים.
34. עמדת מהנדס העיר, שיש לדחות את התוכנית, בהמליצו: **"יש לצמצם היקפי הבינוי ולהתאימו לתוכנית האב"**.
35. גם בדיון בועדה מיום 10.9.23, גרסה נציגת הועדה המקומית הגב' יעל בדיחי: **"אנו מבקשים להיצמד ל-110%"**.
36. מכאן, כי אף עמדתם של אנשי מחייבת דחיית התוכנית העומדת בסתירה לתוכנית האב.
37. בהתאם לפסיקה החלה, התעלמות מתוכנית אב המהווה מסמך מדיניות, ואישור תוכנית בסטייה כה מהותית ממנה, מהווים פגם מהותי בהליך התכנון אשר יכול להביא לפסלותו: עת"מ (י-ם) 24835-12-10 **ברשישת נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים**; עת"מ (ת"א) 3118-08 **גירון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשל"צ**.
38. אודות ההכרח לפעול אחר תוכניות אב ומסמכי מדיניות, ראו גם הדברים הבאים, בחוות דעת משרד המשפטים בנושא:

"מעמדם של מסמכי מדיניות, שלעיתים מכונים גם "תוכניות אב", הוא כשל הנחיות מנהליות אשר רשות מנהלית רשאית לקבוע לעצמה, בין היתר, מכוח סמכויות העזר לפי חוק הפרשנות, התשמ"א-1981. ככלל, יש לראות בחיוב אימוץ מדיניות תכנונית בשל היותה מפחיתה שרירותיות, מגבירה את השקיפות, הוודאות והשוויון בקבלת החלטות, מונעת שחיתות ומייצרת תשתית נאותה לקבלת החלטות תכנוניות מושכלות³.

39. מכאן כי עקרונות מהותיים שבמנהל הציבורי והליכי תכנון תקינים, מחייבים אימוץ הכללים אשר במסמך המדיניות, כדי להגביר שקיפות למנוע שחיתות וגיבוש החלטות תכנוניות מושכלות, ועל כן יש לדחות התוכנית שעומדת בסתירה כה מהותית לתוכנית האב.

מכל הנימוקים שהובאו לעיל, מתבקשת הועדה הנכבדה לדחות את התוכנית.

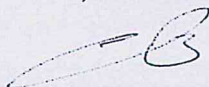
³ משרד המשפטים – חוות דעת בנושא מסמכי מדיניות ברשויות תכנון - <https://www.gov.il/he/pages/19812022>

המשלחת האפוסטולית, שומרת על זכותה לצרף להתנגדות טענות נוספות, מסמכים נוספים, לרבות חוות דעת מומחים לתמיכה בנימוקי ההתנגדות.

מבלי לגרוע מכל טענה לעניין דחיית הבקשות, שומר המתנגד על זכותו לפיצוי בגין ירידת הערך אשר תגרם למקרקעין שבבעלותו בעקבות התוכנית, בין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965, ובין לפי כל דין אחר.

כמו כן, שומר המתנגד על זכותו להוסיף, לפרט ולבאר את נימוקי ההתנגדות פני הועדה הנכבדה, והועדה מתבקשת בזאת לזמן את המתנגד וב"כ לכל דיון שיתקיים בפניה בתוכנית המוצעת.

בכבוד רב,



בלטר, גוט, אלוני ושות' - עורכי דין
דוד בוטסזון, עו"ד

08/05/2018
כ"ג אייר תשע"ח
שעה: 12:04

תאריך

נסח מס' 103422

משרד המשפטים
האגף לרישום והסדר מקרקעין



לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 30521 חלקה: 8

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עיריית ירושלים	4,267.00	מירי

יישוב

ירושלים

שטרי תיקון

תיק/שטר	סוג תיק/שטר
31317/2010/2	רישום שוטף

הערות רשם המקרקעין

ירושלים - (21)

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
31317/2010/1	30/12/2010	מכר ללא תמורה	הכס הקדוש
החלק בנכס			
בשלמות			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה

Affidavit

I am the undersigned Archbishop Adolfo Tito Yllana, Apostolic Nuncio in Israel, diplomatic passport N. PD0001905 having been warned that I must tell the truth and that if I do not do so I will be subject to the penalties prescribed by law, I hereby declare in writing as follows:

- I. I serve as Head of Mission of the Apostolic Delegation in Jerusalem.
- II. I make this affidavit in support of the facts underlying the Apostolic Delegation of the Holy See's objection.
- III. All the facts set forth in the objection, to which this affidavit is attached, are known to me and are correct.
- IV. This is my name, this is my signature and the contents of my affidavits of truth.

+ Adolfo Tito Yllana

approval

I, the undersigned, Advocate, hereby certify that on 21/10/24 day, appeared before me, who is known to me personally, and after warning him that he must tell the truth and that he would be liable to the penalties prescribed by law if he did not do so, confirmed the correctness of the above statement and signed it before me.

דוד בותסזאן, עו"ד
מ.ר. 20810
9458123 ירושלים
02-6233248
David Botesazan, Advocate
מ"י 2357
02-6233250



APOSTOLIC NUNCIATURE
IN ISRAEL

N° 0861/24/I

The Apostolic Nunciature in Israel presents its compliments to the Ministry of Foreign Affairs and has the honour to inform regarding the project referring to the proposed building of four floors on Block 30521, Parcel 11, submitted to the Jerusalem District Planning and Construction Committee (mavat.iplan.gov.il/PublishingTextFE/?planNumber=101-1133453).

This project will unduly and seriously affect the premises of the Apostolic Delegation in Jerusalem, comprising the residence of the Head of Mission and the relative offices, situated at Block 30521, Parcel 8, adjacent to aforementioned Parcel.

The publication of such project allowing any objection to the same project within the period of 2 months (60 days) from 19 April till 18 June 2024, was only received by chance by this Apostolic Nunciature in the afternoon of Thursday 4 July 2024, outside of the main entrance gate to the same Apostolic Delegation. According to the building protocol calendar, this project is due for approval today 7 July 2024.

This Apostolic Nunciature strongly objects to said project as it will, according to Art. 22 § 2 of the Vienna Convention on Diplomatic Relations of 1961, constitute an intrusion, a damage as well as disturbance of the peace of the Mission and an impairment of its dignity. The Pope, when he comes for an official visit, takes residence at this Apostolic Delegation. Furthermore, the same Convention provides that “The premises of the Mission are the buildings or parts of the buildings and the land ancillary thereto, irrespective of ownership, used for the purposes of the mission including the residence of the head of the mission” (Art. 1 § e).

The Apostolic Nunciature, therefore, urgently asks the Ministry of Foreign Affairs to intervene in its favor to block the approval of the same for the reasons mentioned above.

The Apostolic Nunciature, grateful for the kind assistance in such matter, avails itself of this opportunity to renew to the Ministry of Foreign Affairs the expression of its highest consideration.

Tel Aviv – Yafo, 7th July 2024



Ministry of Foreign Affairs

STATE OF ISRAEL