

Yael AZOULAY-KORAKIN Adv.

SIVAN MOSHEL-GONEN Adv.

DEBORAH AMAR Adv.

SARAH-SHARON NAIM Adv.

33 Jaffa St., Beit Yoel Building, Jerusalem 9422109 ISRAEL

Tel: 972-2-633-3399, Fax: 972-2-633-3700

E-mail: yaelak.law@gmail.com

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

סיון מושל-גונן, עו"ד

דבורה עמאר, עו"ד

שרה-שרון נעים, עו"ד

רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 9422109

טל: 02-633-3399, פקס: 02-633-3700

מייל: yaelak.law@gmail.com

23 אפריל 2025

כ"ה ניסן תשפ"ה

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

-מסירה ידנית ודוא"ל-

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-1205368 המעיין עין כרם

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית הנדונה מטעמים של בעלי זכויות המתגוררים בעין כרם
בסמיכות לשטח התכנית.

נודה על זימון המתנגדים באמצעות הח"מ לעת הדיון בהתנגדויות.

בכבוד רב,

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

העתק: הועדה המקומית לתו"ב ירושלים

בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים

התנגדות לתכנית מס' 101-1205368 ברח' המעיין, עין כרם¹

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מס' 101-1205368 (להלן: "התכנית המופקדת") החלה על חלק מחלקה 24 בגוש 31339 ועל חלק מחלקה 2 בגוש 31384 בשטח כולל של 1.061 דונם (להלן: "החלקות") ברח' המעיין בשכונת עין כרם. התכנית מציעה שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למוסד ציבורי, ניצול שטחים מבונים בחלל מבנה קיים לשימוש וכן תוספת מתקנים הנדסיים - חדר שנאים (חדר טרפו) והרחבת דרך לרחוב המעיין. ההתנגדות מוגשת מטעם של שכנים המתגוררים ברח' מדרגות הביקור, סמטת הבאר ומעגל הנקבה - חלקם גובלים בקו הכחול של התוכנית וחלקם מתגוררים בסמיכות לשטח התכנית - שהם הנפגעים הישירים מהתכנית המופקדת.

לכתב ההתנגדות מצורף:

* תצהירו של מר דורון בראון הנמנה על המתנגדים, בתמיכה להתנגדות;

* ייפוי הכוח של המתנגדים המצורפים **כנספח 1.**

פתח הדברים:

1. עניינה של התכנית המופקדת הפיכת שטח בייעוד שצ"פ למבנים ומוסדות ציבור, פתיחת שטחים שנבנו שלא כדין ואשר נאטמו בהחלטה שיפוטית לשימוש כמוסד ציבורי וכן להוספת שטח לייעוד מתקנים הנדסיים בחלקה. המתנגדים שוללים מכול וכול את התכנית המופקדת, על שלל הפגמים השונים שנפלו בהליך הפקדתה ובהליך הפרסום, ומתנגדים לה נחרצות.
2. בפתח הדברים ייאמר כי לו יבוצע הבינוי מכוחה של התכנית תגרם פגיעה קיצונית ובלתי סבירה במתנגדים הגובלים בתחום התכנית. זאת ועוד, ככל שיאושר הבינוי המבוקש בתכנית המופקדת, צפויים להיגרם למתנגדים מטרדים חמורים ובלתי סבירים ובכלל זה פגיעה בפרטיות, רעש, פגיעה באופי ובצביון השכונה, פגיעה תחבורתית וכן פגיעה מהותית באיכות חייהם, בערך קניינם ובהנאתם מקניינם. נוסף על כך צפוי מפגע סביבתי ובריאותי בעקבות בניית חדר השנאים המחולל קרינה אלקטרומגנטית אשר תסכן את תושבי הסביבה הקרובה החשופים לקרינה לאורך זמן, ואף תסכן את התושבים, האורחים, הילדים, הנוער ובני גיל הזהב, שצפויים לעשות שימוש באותו מבנה ציבור מתוכנן.
3. ייאמר עוד, כי שמה של התכנית גורם להטעיה ונראה כי נועד ל"הרדים" את תושבי השכונה: בעוד ששם התכנית הוא "שינוי ייעוד לשלוחות מתנ"ס ברח' המעיין עין כרם" הרי שבפועל, מתוך עיון בהוראות התכנית ניתן ללמוד כי השטח המבונה מיועד לשימושים נרחבים בהרבה מאשר "מתנ"ס" בלבד, שכן הגדרת השימושים בסעיף 4.2.1 להוראות רחב ביותר וכולל - "חינוך, חברה, רווחה, קהילה, שלוחות מתנ"ס". כמו כן, גם היקף הבינוי המבוקש - 300 מ"ר! מלמד כי בפועל מתוכננים שימושים נרחבים בהרבה מ"שלוחות מתנ"ס".

רקע פיזי ותכנוני:

4. המדובר במקרקעין המצויים בראש ואדי המעיין בלב שכונת עין כרם בשטח הגובל בגדה המערבית של רחוב המעיין ומעברו השני של הרחוב ממוקם המעיין עצמו וכן המסגד.
5. **מגיש ויזם התכנית** – בתכנית המופקדת נרשם כמגיש ויזם התכנית "ועדה מקומית".
6. התכנית החלה במקרקעין הינה תכנית 5168 שפורסמה למתן תוקף ביום 10.12.2000 (להלן: "התכנית החלה") אשר יזמה עיריית ירושלים וחלה על שטח של כ- 26 דונם בשכונת עין כרם.
7. מטרת התכנית היתה לאפשר את פיתוח המקרקעין, להורות על כללים לפיתוח וכן לקבוע בינוי להקמת שירותים ציבוריים (בשטח של 100 מ"ר) ומחסן לשימוש עירוני ירושלים (בשטח של 50 מ"ר).

¹ ההדגשות במובאות אינן במקור אלא אם נרשם אחרת

8. מכוח היתר בניה שניתן בשנת 2006 ניתן היה להקים רחבה עילית, עבודות ריצוף וגינון.
9. מכוח היתר בניה נוסף משנת 2007 אושרו מתחת לשטח הרחבה הקמת שירותים ציבוריים, מחסן וכן בניית פרגולה מעל הרחבה. בתחילת שנת 2009 החלו בביצוע העבודות אך לאחר שהתגלו עתיקות במקרקעין הופסקו העבודות לצורך ביצוע חפירות הצלה.
10. לאחר ביצוע החפירות החליטה רשות העתיקות מכוח הסמכות המוקנית לה בחוק העתיקות, תשל"ח – 1978 (להלן: "חוק העתיקות") שלא למנוע את העבודות ושלא להפוך את האתר לאתר עתיקות, אלא לכסות את העתיקות לשימורן עבור הדורות הבאים.
11. בשנת 2010 נסתיימה בניית המבנה הקיים כיום בשטח, כאשר גג המבנה אמור להוות את רחבת התצפית. **המבנה כולל בחלקו התחתון שירותים ומחסן כאשר יתר החלקים אמורים להיות אטומים.**
12. בחודש אוגוסט 2010 הורה היועץ המשפטי דאז של הוועדה המקומית על עצירת העבודות לאור סברתו כי יש בהיתרים סטייה מהוראות התכנית.
13. במסגרת בקשה להיתר שינויים, נתבקש שינוי המבנה הפנימי של השירותים והגדלת המחסן. כמו כן נתבקשו שינויים בפיתוח לרבות הסדרת טרסות, רמפות וגישה לשירותים. עוד נתבקשה במסגרת הבקשה המתוקנת להיתר הקטנת שטח הרחבה ומילוי החלל האטום מתחת לרחבה באדמה.
14. ועדת הרישוי אישרה ביום 10.3.11 את הבקשה המתוקנת להיתר, וביום 27.3.11 תקנה את החלטתה, כך שעבודות הבניה יבוצעו בליווי ובתאום עם רשות העתיקות. על החלטות אלו הוגש ערר בפני הוועדה המחוזית.
15. ביום 13.07.2011 ניתנה החלטת ועדת ערר בתיק ערר (י-ם) 193/11 **ועד שכונת עין כרם ואח' נ. רשות רישוי מקומית ירושלים ואח'** [נבו, 13.7.2011]. ועדת הערר קיבלה את הערר בחלקו וקבעה כי הבקשה להיתר אינה תואמת את נספח הבינוי של התכנית וכי לא נמצאה כל הצדקה תכנונית לסטייה מנספח הבינוי, בפרט כשמדובר בתכנון מקום כה רגיש.
- ** החלטת ועדת הערר מיום 13.07.11 מצ"ב **כנספח 2.**
16. יצויין כי **בפועל נבנה מבנה בשטח גדול בהרבה מהשטח המותר בתכנית** החלה ורק בזכות ערנות התושבים ועמידתם על המשמר נעצרה הבניה. כך, לגבי מילוי ואטימת המבנה נרשם בהחלטת ועדת הערר כדלקמן:

"מילוי ואטימת המבנה:

אין חולק כי התכנית מתירה מבנה בשטח של עד 150 מ"ר, כאשר כל מ"ר נוסף מהווה סטייה ניכרת בזכויות הבניה. **אין גם חולק כי בהתאם להיתרים הישנים נבנה מבנה בשטח גדול בהרבה מ – 150 מ"ר (מעל 300 מ"ר), כאשר השטחים העודפים אטומים.**

לאור האמור לעיל, בבקשה להיתר נשוא הערר השטחים העודפים לא רק שנאטמו אלא סומנו למילוי באדמה.

בהקשר זה טוענים העוררים, כי עצם המילוי באדמה אינו מחריג שטחים אלו מהגדרת מבנה, ובפרט טוענים כי יש לספור שטחים אלו במסגרת מניין השטחים.

איננו מקבלים טענה זו של העוררים בהקשר הבקשה להיתר שבפנינו.

לטעמנו ככלל, וכן בפרט לעניין שבפנינו, יש להבחין בין פיתוח השטח, אשר בהחלט מותר על פי התכנית לבין בניית מבנה אשר הינה אסורה.

המבחן לטעמנו הינו מבחן מהותי - האם הבנייה מבוקשת או מתבצעת כפיתוח שטח, או שמא מטרתה להכשיר מבנה לשימוש מיידי או עתידי.

ובהמשך:

" במקרה שבפנינו אכן ניתן לומר (מבלי להכריע בנושא) כי בהיתרים הקודמים שניתנו היה חשש כי אין מדובר בפיתוח בלבד שתפקידו לתמוך את הרחבה העליונה, אלא ניתן היה באופן עקרוני לעשות שימוש בעתיד בחללים שנוצרו. יובהר כי איננו קובעים כי הדבר נעשית בכוונה מכוון או במזיד, אלא רק

מצביעים על התכנון.

אלא שבבקשה להיתר שבפנינו תוקן הדבר באופן מפורש. עיון בבקשה להיתר מגלה כי אותם חללים ימולאו באדמה ולמעשה מהווים פיתוח השטח מתחת הרחבה.

מילוי החללים הללו מונע כל אפשרות עתידית בשימוש בהם כ- "מבנה", ומגדיר אותם כפיתוח השטח לצורך תמיכה ברחבת התצפית."

17. כפי שמתברר עתה, חששם של העוררים היה מוצדק ונראה כי אמנם היתה כוונה להשמש חללים אלה לשימוש בעתיד, ומשום כך גם ההתעקשות על כך שהשטחים ימולאו באדמה ולא יאטמו בבטון. קיים חשש ממשי אם כן, כי בפני ועדת הערר הוצג **מצג שווא** שמדובר בעבודות פיתוח בלבד שנוצרו כתוצאה מתנאי השטח, **ללא כל כוונה לבצע שימוש בשטחים אלה**, אך כעת עולה מתוך התכנית המופקדת כי הכוונה היא להסיר את האיטום ולבצע שימוש באותם "חללים אטומים" שנבנו בעבירת בניה ואשר נולדו ב"חטא" לצורך שימושים עתידיים. זאת, בניגוד למטרות התכנית החלה ותוך פגיעה מהותית בתושבים.

טעמי ההתנגדות:

החלטת הפקדה בטלה:

1. סעיף 86 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "**חוק התכנון**"), קובע לוחות זמנים להפקדת תכנית:
"**א) לפני שמוסד התכנון יפקיד תכנית רשאי הוא לדרוש ממגיש התכנית שיכניס בה שינויים או שימלא תנאים, הכל כפי שורה מוסד התכנון.**
ב) החליט מוסד התכנון להפקיד תכנית בתנאי שיוכנסו בה שינויים או ימולאו תנאים, והשינויים לא הוכנסו או שהתנאים לא מולאו, בתוך ששה חודשים מהמועד שנמסרה למגיש התכנית הודעה על החלטת מוסד התכנון, ואם מוסד התכנון הוא ועדה מקומית – בתוך שלושה חודשים מהמועד האמור, רשאי מוסד התכנון, בתוך שלושים ימים מתום התקופה האמורה, לפי העניין, להחליט לבצע את הדרוש להפקדת התכנית במקומו ועל חשבונם של מגיש התכנית.
ג) ביצוע השינויים או מילוי התנאים לפי סעיף קטן ב) על ידי מוסד התכנון ייעשה בתוך שלושים ימים מיום קבלת ההחלטה על ידי מוסד התכנון.
ד) לא החליט מוסד התכנון לבצע את הדרוש להפקדת התכנית כאמור בסעיף קטן ב) יראו את החלטת מוסד התכנון על ההפקדה, בתום 30 הימים האמורים בסעיף קטן ב), כבטלה.
ה) יושב ראש מוסד התכנון רשאי להאריך כל אחד מהמועדים הקבועים בסעיף זה, אם ראה כי יש הצדקה לכך, ובלבד ששוכנע כי לא יהיה בהארכת המועד כדי להביא לחריגה מהמועדים שנקבעו לאישור התכנית לפי סעיף 109א."
2. בהחלטת ועדה מס' 2024009 שהתקיימה ב 12.5.2024 הוחלט על הפקדתה של התכנית לאחר ביצוע תיקונים שונים, והתכנית הופקדה בפועל ביום 05.02.25 - דהיינו שלא בהתאם ללוח הזמנים הקבוע בחוק התכנון ועל כן יש לראות בהחלטת ההפקדה כבטלה.
3. יצוין כי מעיון במסמכים ההפקדה המצויים באתר מינהל התכנון, לא נמצאה בקשה להארכת מועד וגם לא החלטה על ארכה כאמור.

פגמים מהותיים בהליך הפרסום – הפרת הוראות הדין ופגיעה בזכות הציבור להליך הוגן:

4. חוק התכנון והבניה ותקנותיו מפרטים את דרכי הפרסום הנדרשות ומטילים חובה על הוועדות המקומיות והמחוזיות לפרסם תכניות בנייה בצורה נאותה כדי לאפשר לציבור לעיין בהן ולהגיש התנגדות במועד.

5. בהתאם לסעיף 89א(א) לחוק התכנון, יש לפרסם הודעה על הפקדת התכנית על גבי שלט בולט **בתחום התכנית**. במקרה זה, הוצב שלט במרחק רב מתחום התכנית וברחוב צידי ולא בולט כנדרש, תוך הפרת הוראות הדין, באופן אשר שולל באופן מהותי את מטרת הפרסום.

6. בהחלטת ההפקדה מיום 12.05.24 נקבע:

"בעת פרסום דבר הפקדת התכנית, ובנוסף לדרישות החוק, יש למסור הודעות בדבר הפקדת התכנית באמצעות הנחת הודעות בתיבות הדואר של הבניינים הקיימים בחלקות מצרניות. הכל בהתאם להנחיות לשכת התכנון". מדובר בהוראה קונקרטית וייעודית אשר נועדה להבטיח יידוע אפקטיבי לתושבים הסמוכים. ההחלטה הנ"ל לא בוצעה ולא נמסרו הודעות אישיות לחלקות מצרניות! תוך הפרת חובת תום הלב וההגינות המינהלית.

7. יצוין עוד, כי נוסח הפרסום הינו נוסח מטעה שכן כאמור, אין המדובר ב"שלוחת מתנ"ס" כפי שמצוין בשם התכנית אלא במגוון רחב של שימושים שניתן יהיה לבצע בתחום התכנית, כך שגם אם היו תושבים שראו את השלט יכולים היו לסבור בשגגה שמדובר בתכנית מצומצמת לשלוחת מתנ"ס ולא כך הם הדברים לאשורם.

8. הלכה פסוקה היא כי פגם בפרסום, ובפרט כאשר יש בו כדי לשלול מן הציבור את האפשרות לממש את זכות ההתנגדות עשוי להוות פגם מהותי הפוגע בתקינות הליך הפקדת התוכנית כולו. לפיכך, לנוכח הפגמים המצטברים בפרסום ההליך כולו פסול ויש לפרסם את התכנית מחדש וכראוי ובאופן בהיר, בהתאם להוראות הדין והפסיקה.

9. בעניין עת"מ 1034/09 בצלאל נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה [פורסם בנבו] התקבלה העתירה כנגד פרסום לקוי של תכנית, הן משום אי משלוח הודעות אישיות והן משום פגם בהצבת שלט במקום, ונקבע כדלקמן:

"ההלכה הפסוקה הדגישה את החשיבות הנובעת לפרסום הליכי התכנון והבאתם לידיעת הציבור הנוגע בדבר. הפרסום הוא יסודי ומהותי להליכי התכנון ובלעדיו אין ההליך משתכלל כדין" (השופט ברק [כתוארו אז] בד"נ 12/81 ש' שפירא חברה קבלנית בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד לו(3) 645, 665 (1982)). כמו כן בעת"מ (י-ם) 947/05 יעל ארן נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים, [פורסם בנבו], מיום 24.7.08, פסקה 20 נאמר:

"פרסום תוכנית כדין הנו חיוני לצורך מתן אפשרות הוגנת למתנגדים פוטנציאליים, שעלולים להיפגע מהתוכנית, לעיתים באופן משמעותי, ללמוד על קיומה של התוכנית, להבין את עיקריה, ולהתנגד לה. העדר פרסום כדין של תוכנית משול, לפיכך, לפגיעה בזכויותיו של אדם, מבלי ששמעו אותו תחילה, דבר העומד בניגוד לכללי הצדק הטבעי (לעניין היות הזכות להתנגדות ביטוי של זכות הטיעון ר' בג"צ 288/00 אדם טבע ודין נ' שר הפנים [פורסם בנבו] (פסק דין מיום 29.8.01; בג"צ 811/04 אריאלי נ' הועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים, המועצה הארצית לתכנון ובניה [פורסם בנבו] (פסק דין מיום 14.6.07))."

במקרה דנן מתבקשת המסקנה כי נפל פגם בפרסום הפקדתה של התכנית והבאתה לידיעת העותרים."

העדר שיתוף ציבור והעדר שקיפות בהליך התכנוני :

10. התכנית המופקדת לא הובאה לידיעת התושבים, לא נעשה כלל הליך של שיתוף הציבור - המתנגדים המתגוררים בבתי הסמוכים לשטח התכנית כמו גם תושבים נוספים כלל לא היו מודעים להכנתה של התכנית, להפיכת שטח זה המיועד לשצ"פ לשטח למבני ציבור הכולל שימושים רבים ומגוונים. לא כל שכן, לא הובא לידיעת התושבים המתגוררים בסמיכות למקרקעין, כי בגדרה של התכנית המופקדת מתוכנן מתקן הנדסי רחב ידיים בסמיכות לדירותיהם! ייאמר כי במקרה דנן מתקיימת חובה מוגברת של הרשויות לבצע שיתוף ציבורי מלא בהיתן הליך הערר שנוהל ע"י המתנגדים ותושבים נוספים בגין אותם מקרקעין ובגין אותו מבנה שנבנה בעבירת בניה ואשר אלמלא ערנות התושבים היתה נותרת עבירת הבניה על כנה.

11. לאחר שהתברר למתנגדים, באקראי בלבד, על אודות הפקדתה של התכנית הם פנו לברר במה דברים אמורים ואז התברר להם לתדהמתם, כי ככל הנראה אין המדובר ב"שלוחת מתנ"ס" בהיקף מצומצם בלבד אלא בשימושים מגוונים נוספים וכי בין השאר יש כוונה להשתמש במקום לצורך אירועים מסחריים, כגון תערוכות אמנים, סדנאות, שמחות, בית קפה,

מרכז קיימות וכו', ולמעשה לא ידוע מה יהיה תמהיל השימושים בפועל בשטח זה. חששות המתנגדים מתבססים בין היתר על מצגת של מינהל קהילתי יובלים וכו' וכתרתו "רחבת המעיין-שימושים וחזון" שם נרשם בין היתר, כי הכוונה להקים :

"חלל רב תכליתי שיוכל להכיל מספר שימושים שונים במקביל • מרכז קיימות חקלאות מסורתית ובוסתנאות – ריכוז פעילות גינות קהילתיות, יער קהילתי, גן לאומי • מועדון נוער/גיל שלישי משולב • חלל תצוגה לאומני הכפר + תערוכות מתחלפות • תיירות מקומית – אירוח קבוצות מפגשים עם קהילת וחוות מזכרות • חלל עבודה שיתופי משולב קפה קהילתי • מרחב לאירועים קהילתיים עבור מרכז קהילתי עין כרם."

**** העתק העמוד הרלבנטי מתוך המצגת מצ"ב כנספח 3.**

12. הלכה פסוקה היא, כי שיתוף הציבור בהליכי תכנון משמעו מתן אפשרות ממשית לאוכלוסייה שאינה מהווה חלק ממוסדות התכנון להשפיע על תכנון סביבתה. חשיבותו של שיתוף זה גוברת במיוחד כאשר מדובר בתכנית הנוגעת לשטחים ציבוריים המיועדים לשרת את תושבי השכונה. שיתוף הציבור בהליכי התכנון מעניק הזדמנות לציבור להתבטא, להשפיע על תהליך התכנון בזמן נתון ולהיות שותף לגורלו, ובנוסף מקדם ערכים דמוקרטיים, מחזק את תחושת השותפות, המעורבות וההעצמה הקהילתית, תורם לשקיפות והוגנות בתהליך התכנון, ואף מאפשר להיעזר בידע המקומי הייחודי של התושבים, ובכך לשפר את איכות התכנון והתאמתו לצרכים האמיתיים של הקהילה.

13. בעניין זה ראו בג"ץ 288/00 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' שר הפנים (פורסם בנבו), בו נקבע:

"דין התכנון והבנייה בונה עצמו (בין השאר) על שני עקרונות-תשתית האחוזים-וקשורים זה-בזה לבלי-הפרד: עקרון השקיפות ועקרון שיתופו של הציבור בהליכי אישורן של תכניות. עקרון השקיפות נקבע (בין השאר) בהוראת סעיף 89(א) לחוק, ולמותר לומר ששקיפות ההליך מבטיחה באורח מרבי את תקינות פעולתה של הרשות. ראו: ע"פ 768/80 ש. שפירא ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' מדינת ישראל (פרשת שפירא [1]), בעמ' 364 (מפי השופט ברק); ע"א 2962/97 ועד אמנים – חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב (פרשת ועד אמנים – חוכרים ביפו העתיקה [2]), בעמ' 378-379; י" זמיר הסמכות המינהלית (כרך ב) (זמיר [20]), בעמ' 800, 834. נוסף עוד זאת, כי שיתוף הציבור בקבלתן של החלטות מהווה שלוחה לעיקרון הדמוקרטי המקובל, בייחוד כך בנושאי תכנון, בנייה ואיכות הסביבה המשפיעים במישרין על היחיד ועל הכלל. גם חובת הפרסום לרבים גם זכות ההתנגדות המוענקת ליחיד, גם-זו וגם-זו ההלכה רואה בהן תנאים מוקדמים לשימוש בסמכות, ופגיעה בזו או בזו הביאה לא-אחת לביטולו של הליך. ראו, למשל: פרשת שפירא [1], שם; בג"ץ 527/74 חילף נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז הצפון (פרשת חילף [3]); בג"ץ 701/81 מלאך נ' יושב-ראש הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה [4], בעמ' 10; זמיר [20], בעמ' 940 ואילך. נדע אפוא כי הפרסום לרבים על-אודות כוונה ליתן תוקף לתכנית מוצעת, ועמו הקניית זכות ההתנגדות, הוכרו ומוכרים בהלכה כיסודות חיוניים לקיומו של הליך תכנון תקין וחוקי."

14. כמו כן, ראו נא ע"ס 10112/02 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים (פורסם בנבו), בו דובר על התנהלות מינהלית ראויה, בה הרחבת מנגנוני שיתוף הציבור בהחלטה התכנונית מחזקת את היסוד הדמוקרטי שבה, עשויה לשפר את איכותה ולהגביר את מידת הלגיטימיות שלה. כך נקבע:

"וכך מתוך שרשויות התכנון אינן עושות בשלהן אלא בשל הציבור, קרא עושות הן מעשי נאמן בנכסי הזולת, חובה היא המוטלת עליהן להעמיד את מעשיהן לביקורת הציבור ערב ובוקר בכל יום תמיד. הציבור זכאי שידע על הדרך שבה מתנהלים נכסיו, ולעניינו, מה נעשה בנכסי הטבע והנוף השייכים לקהילה כולה. 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 תכנניתיהן. 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".

15. בעתמ (י-ם) 196/05 **דני סרנת נ' ועדת המשנה לתכנון ולבנייה ירושלים** (פורסם בנבו), נקבע לעניין **שיתוף הציבור** :

"רשות ציבורית בכלל והעיריה בפרט נדרשת לפעול לטובת ציבור התושבים הגרים בתחומה שכן היא פועלת כנאמן של אותו ציבור, הסומך עליה כי תפעל לטובתו ותשתף אותו, מקום שהדבר מתבקש ונדרש - בהליכים ובעניינים החשובים לו."

16. יתרה מזאת, התוכנית כוללת כאמור **מתקן טרפו** אשר עשויות להיות לו השפעות סביבתיות ובריאותיות הקשורות בין היתר בקרינה אלקטרומגנטית מסוכנת, ויש להניח שמטעם זה גם נקבע שיש להרחיק את המתקן משטח מבנה הציבור. בנסיבות אלה, היה על הוועדה לקבל חוות דעת מקצועית, אשר תבחן את השפעתו האפשרית של המתקן ההנדסי על המרחב הציבורי הסמוך, ובפרט על אוכלוסיות רגישות כגון ילדים, נוער וקשישים, וכן על המגורים הסמוכים של חלק מהמתנגדים. עוד מתחייב היה כי ממצאי חוות הדעת יוצגו לציבור טרם קבלת החלטה על הפקדת התכנית, על מנת לאפשר לציבור לבחון את ממצאיה, לגבש עמדה מושכלת ובמידת הצורך להיערך להגשת חוות דעת מקצועית נגדית.

17. ראו נא לענין זה - ע"מ 2605/18 **עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה** (פורסם בנבו) שם נקבע :
"לעומת זאת, בשלב התכנון, בפרט כזה הכרוך בהיבטים סביבתיים משמעותיים, מתקיים הליך של שיתוף ציבור המסייע למוסד התכנון – בצד כלים נוספים וביניהם תסקיר ההשפעה על הסביבה – להגיע לאיזון מושכל בין השיקולים השונים. בצדק טוענות המערערות כי בעניינם של מתקני ייצור מן הסוג שלפנינו הגשת התסקירים האמורים ומתן פתחון פה לציבור לגביהם הם לב ההליך התכנוני. על חשיבותו של מוסד ההתנגדות בדיני התכנון והבניה עמד בית משפט זה בפרשת ועד האמנים, ואין לנו אלא לחזור על מושכלות יסוד אלו :
'לא פעם, הגשמתן של מטרות כלל-חברתיות רצויות על-ידי השלטון עלול להסב פגיעה קשה לפרטים החיים במעגל ההשפעה של פעולות אלה. זכות ההתנגדות מאפשרת לאותם פרטים לנקוט פעולה אקטיבית כדי למנוע פגיעה בלתי נחוצה בהם או להקטינה. היא משפרת גם את תהליכי קבלת ההחלטות התכנוניות בדרך של שיתוף האזרחים הנפגעים מהן. מבחינה זו, מאפשר מכשיר ההתנגדות 'לחדד ולגבש, בדרך של יצירת 'סכסוך' (lis) בין גורמים מעוניינים שונים, את עיקר הבעיות, באופן שהגוף המחליט יוכל לראות את הבעיה על השלכותיה השונות ובכך, להגיע להחלטה ראויה ומאוזנת', (ע"א 2962/97 ועד אמנים – חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב, פ"ד נב(2) 362, 379 (1998))."

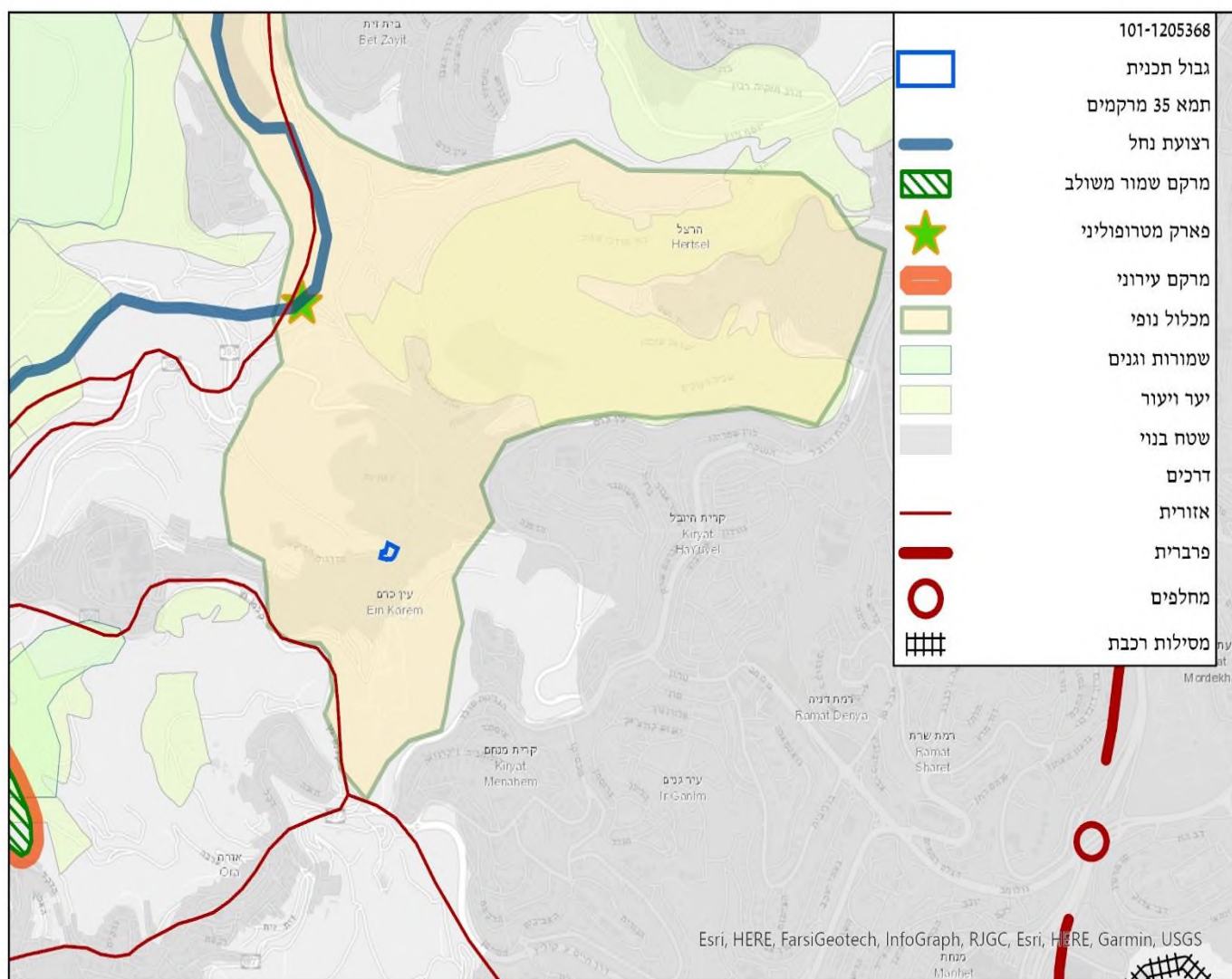
18. אם כן, אילו היה מתקיים שיתוף הציבור אמיתי ושקוף, ניתן היה להעלות ולדון במועד בבעיות המשמעותיות הנובעות מהיקף ומאופי הבינוי המבוקש. יש להניח כי במסגרת הליך כזה הייתה ניתנת תשומת לב רבה יותר גם לסוגיות התחבורה והחניה, אשר כלל לא קיבלו מענה ראוי בתכנית כפי שהופקדה. התוכנית, כפי שהוגשה, לוקה בחסר גם בעניין זה ואינה מציעה כל פתרונות תחבורתיים או תכנוניים הולמים, ועל כן אינה סבירה ואינה ראויה לקידום במתכונתה הנוכחית, כפי שיפורט להלן.

העדר הצדקה תכנונית וסביבתית :

19. המתנגדים יטענו כי אין כל הצדקה לפגיעה בשטח הציבורי הפתוח, באזור בעל רגישות נופית, סביבתית והיסטורית - כאשר הקמת הבינוי המתוכנן במקום צפויה לפגיעה משמעותית בשטח הפתוח, לעומסי תנועה, רעש וזיהום אוויר, ותפגע

באיכות החיים של התושבים. בכלל זה, מיקום שטח חדר השנאים, במיקום המיועד כאזור הכניסה לשטח הטרסות ופיתוח הואדי לטובת הציבור. יציין, כי המקרקעין הנכללים בתכנית המופקדת כמו גם שטח ואדי עין כרם היו מיועדים להיות מוכרזים כ"גן לאומי" וכאתר מורשת של אונסקו.

20. תשריט המרקמים של תמ"א 35 קובע כי שטח התכנית מצוי באזור "מכלול נופי". ייעוד השטח בתכנית סותר את הוראות תמ"א 35 וכן-הוראות תמ"א 35 קובעות ביחס לשטחים שהוגדרו כשטחים ברגישות נופית סביבתית גבוהה, כי כדי להבטיח שמירה מירבית על שטחים אלה- מחייבות הוראות התמ"א הגשת נספח נופי סביבתי אשר יכלול ניתוח סביבתי נופי של חלופות, לאור ערכי הסביבה, חקלאות מורשת ונוף בתחום התכנית וסביבתה וכן הוראות מוצעות בדבר מזעור הפגיעה, עיצוב בינוי ושיקום. כל זה לא נעשה ולא הופקד כל נספח סביבתי.

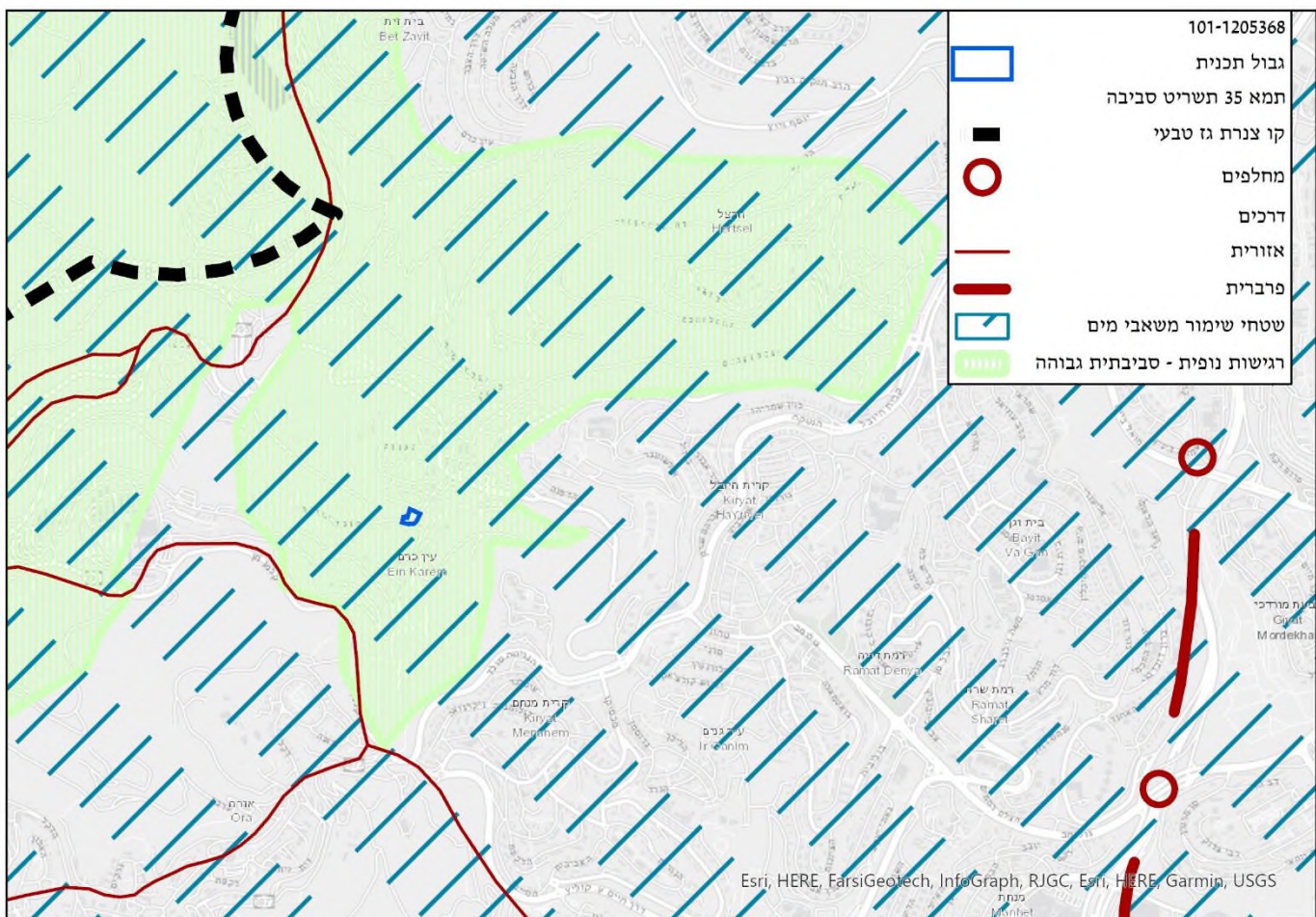


9. הוראות לסימונים נוספים בתשריט המרקמים

9.1 מכלול נופי (מסומן בתשריט בצהוב תחום בירוק זית)

תכנית החלה בשטח המסומן כ"מכלול נופי" תופקד רק אם התקיימו התנאים הבאים:

- | | |
|-------|---|
| 9.1.1 | שקל מוסד תכנון את הפיתוח המוצע בהתחשב בצורך בפיתוח זהיר ומבוקר בשטחים הכלולים במכלול נופי, שטחים עתירי ערכים של טבע, חקלאות, נוף ומורשת. |
| 9.1.2 | הוגש למוסד תכנון נספח נופי- סביבתי כמפורט בסעיף 11. |
| 9.1.3 | התכנית תאפשר רק את התכליות הבאות, כולן או חלקן: <ol style="list-style-type: none"> 1. שירותי תיירות המשרתים אתר ביקור סמוך. 2. קווי תשתית יותרו רק לאחר שבחן מוסד התכנון חלופות להעברת הקווים מחוץ לתחום המכלול הנופי, השתכנע בצורך להעבירם בתחומו, וקבע את הטיפול הנופי סביבתי הנדרש לפי העניין. |
| 9.1.4 | על אף האמור בסעיף 9.1.3, רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המייעדת שטח להרחבת יישוב ובלבד ששוכנע כי לא ניתן להרחיבו לשטחים שאינם כלולים במכלול נופי. |
| 9.1.5 | תכנית מקומית המייעדת שטח לבינוי העולה על 500 מ"ר תופקד רק אם התקבל אישור המועצה הארצית. |



22. המתנגדים יטענו כי גם מטעמים אלה, לא ניתן לאשר את התכנית באופן בו הופקדה.
23. זאת ועוד, התוכנית לא בחנה את ההשפעות הסביבתיות של מיקום מבנה ל"מוסד ציבורי" ברח' המעיין, לא הציגה חלופות אפשריות למיקום המבנה וכן לא נבחנו כלל ההשפעות הסביבתיות של חדר השנאים והחלופות למיקומו.

24. כמו כן, על פניו אין מדובר בשימושים מקומיים לצורך תושבי המקום אלא בשטח חום למוסד עבור עיריית ירושלים, אין לדעת מהם השימושים שיבוצעו במקום ואיזה ציבור ישרתו שימושים אלה כאשר החשש מתגבר נוכח חדר השנאים הגדול המתוכנן בתחום הקו הכחול שלא ברור מה נחיצותו ככל שלכאורה מדובר ב"שלוחת מתנ"ס" בלבד.
25. כאמור, למתנגדים חשש מבוסס וממשי, כי מתוכננים שימושים החורגים משמעותית משטח למתנ"ס בלבד, כי השטח עשוי לשמש גם כבית ספר, גני ילדים, שטח לאירועים כגון בת מצוות וכדומה והמדובר בשטח שככל אינו מתאים לשימושים כאמור שאף צפויים עשויים לגרום למטרדים בלתי סבירים לתושבים המתגוררים בסמיכות לשטח.
26. זאת ועוד, להפיכת השטח משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור השלכות מרחיקות לכת שיש לשקלן בכובד ראש, בהינתן האזור הרגיש בו מדובר, הייעוד המקורי שיועד לשטח זה והעובדה שהקו הכחול של התכנית רחב בהרבה משטח המבנה בו מבקשים לעשות שימוש במסגרת התכנית. יוזכר בהקשר זה כי ככל שתאושר התכנית המופקדת והשטח יהפוך למוסד ציבורי, אזי מכוח הוראות סעיף 62א(א)(3) ו-(18) לחוק התכנון, תתאפשר בתכנית בסמכות ועדה מקומית תוספת שטחים ללא הגבלה וכן תוספת שימושים במקרקעין.
27. על כן, המתנגדים יטענו כי אין לאפשר את שינוי ייעוד המקרקעין משטח שצ"פ לשטח לבני ציבור. ככל שתאושר התכנית חרף התנגדות זו, יש לקבוע לכל הפחות לקבוע הוראות ולתקן את מסמכי התכנית, באופן כדלקמן:
- א. שטח הרחבה המיועד והמשמש כשטח פתוח ציבורי עבור תצפית יוותר בייעוד של שטח ציבורי פתוח וכן יירשם בהוראות התכנית, כי תכנית זו משנה רק את כל המפורט בה וכי כל יתר הוראות תכנית 5168 ממשיכות לחול.
 - ב. השטח המבונה ישמש אך ורק לשלוחת מתנ"ס ללא שימושים נוספים ומבלי שיתאפשר כל שימוש מסחרי או שימוש לאירועים כלשהם;
 - ג. השטח החום שמעבר לגבולות הבינוי יוותר פתוח ונגיש לציבור;
 - ד. ייאסר גידור השטח ויבוצע פיתוח בלבד על פי נספח פיתוח מחייב;
 - ה. תיקון נספח הבינוי באופן שיעלה בקנה אחד עם תכניות פיתוח הוואדי לתועלת הציבור וכן ייקבע כי נספח הבינוי הינו נספח מחייב ולא מנחה.
 - ו. ביצוע סקר ארכיאולוגי כתנאי מקדים לאישור התכנית;

החרפת בעיות התחבורה והחניה :

28. רחוב המעיין הינו רחוב צר אשר כבר כיום סובל מעומס וצפיפות תחבורתית.
29. במסגרת התכנית לא מוצעים כל פתרונות תחבורה ופתרונות חניה ואף לא הופקד נספח תנועה וכל שנרשם במסמכי התכנית: "פטור מפתרון מתן חניה". הועדה ביקשה תיאום אולם לא צורף מסמך המלמד על תיאום כאמור, באתר מינהל התכנון.
30. דהיינו, על אף ריבוי השימושים המתאפשר בתכנית כגון חינוך, חברה וכו' התכנית אינה מציעה כל פתרונות חניה ואין כל מסמך המלמד על ההשפעות התחבורתיות הצפויות ברח' המעיין ובסביבה, ובפרט באירועים רבי משתתפים.
31. ייאמר, כי המדובר במיקום שאינו מתאים כלל למוסדות ציבור. כך, עלול להיווצר עומס תנועה שיסגור כליל את הרחוב, במיוחד בשעות פעילות המתנ"ס או כל מוסד חינוך שיפעל במקום, יתפסו מקומות החנייה המועטים הקיימים בצדי הכביש והדבר יפגע באורח ניכר באיכות חייהם של התושבים והמתנגדים באופן יומיומי, עד כדי סיכון חיי אדם.
32. מרכז המוזיקה המצוי בסמוך, גורם לעומס תחבורתי חמור בעת פעילות במקום, ויש ללמוד מכך, ולא להיקלע לסיטואציה דומה.

33. המתנגדים יטענו כי הקמת חדרי השנאים בתחום התכנית, בצמידות לשטח המיועד למבנה ציבורי, תוך חשיפת בתי מגורים, מוסדות חינוך ומבני ציבור לקרינה באופן יומיומי ומתמשך, מעוררת חשש כבד לסיכונים בריאותיים וסביבתיים, ובפרט עבור ילדים ואוכלוסיות רגישות. שנאים פולטים קרינה אלקטרומגנטית אשר הוכרה כגורם בעל פוטנציאל השפעה שלילי על בריאות הציבור, ולאור הסיכון הכרוך בכך קיים צורך בהחמרת אמצעי הזהירות ובבחינה מחודשת של מיקום חדרי השנאים המוצע בתוכנית, ככל שהם נדרשים בכלל, תוך שמירה על מרחקי ביטחון נאותים מבתי המתנגדים ומהמרחב הציבורי וכן-הימנעות מפגיעה נופית ובכפוף לנספח פיתוח מחייב.

34. עוד יטענו המתנגדים, כי **ההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה ללא תשתית עובדתית ומקצועית מלאה**. כלל ידוע הוא כי מוסדות התכנון, ככל רשות מינהלית, חייבים להפעיל את סמכויותיהם ולקבל את החלטותיהם על סמך תשתית עובדתית ומקצועית מלאה, אשר נסמכת על הליך סדור, יסודי ומקיף של איסוף נתונים, עיבודם ובדיקתם. כאשר התשתית העובדתית לוקה בחסר, הרי שההחלטה המינהלית עלולה לפגוע במטרות שלשם השגתן הוענקה הסמכות מלכתחילה. יפות לעניין זה קביעותיו של כב' השופט פוגלמן בדנ"מ 4753/19 **עיריית הרצליה נ' הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור** (להלן: "עניין אפולוניה"):

"הלכה עמנו כי רשויות התכנון – ככל רשות מינהלית – חייבות להפעיל את סמכויותיהן על בסיס תשתית עובדתית מבוססת ובדוקה (ראו למשל עע"מ 1975/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כרמיאל נ' רובינשטיין, פ"ד נו(6) 638, 647 (2002)). בגדרי כך נדרש כי תהליך קבלת ההחלטה של הרשות המינהלית המוסמכת יהיה מורכב מאיסוף וסיכום הנתונים (לרבות חוות דעת מקצועיות נוגדות, אם ישנן), בדיקת המשמעויות של הנתונים וסיכום ההחלטה. כאשר התשתית העובדתית שעמדה לפני הרשות המינהלית לוקה בחסר, עלולה ההחלטה המינהלית לפגוע במטרות שלשם השגתן הוענקה הסמכות לרשות מלכתחילה (ברוך ברכה משפט מינהלי, כרך ב' 275-276 (1996))."

35. הדברים מקבלים משנה תוקף כשמדובר בשאלות ובמידע הקשורים בבסיס התכנית ובעצם היתכנותה והאפשרות לממשה, ועל פי הפסיקה אין להותיר את איסוף הנתונים הרלוונטיים ואת הבדיקות בעניין לשלב ההיתר.

יפים לעניין זה דבריו של כב' השופט עמית בעע"מ 9403/17 **הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור נ' אלון צבי כרמלי ואח'**:

"במקרה דנן, החלטתה של הוועדה להפקיד את התכנית ולאשרה, ולהותיר בידי הצוות המלווה את המלאכה להתמודד בהמשך הדרך עם תוצאות סקר הסיכונים לכשיושלם, פירושה, הלכה למעשה, אי מילוי החובה לאסוף את מלוא המידע הרלוונטי בטרם קבלת ההחלטה; ודחיית מילוי חובה זו לשלב הביצועי, שאז ניתן יהיה לכאורה למלא אותה בדיעבד, לאחר קבלת ההחלטה על אישור התכנית. התנהלות שכזו היא בבחינת רתימת העגלה לפני הסוסים, ואינה עולה בקנה אחד עם דרישות המשפט המינהלי לאסוף את מלוא הנתונים הנדרשים ולקבל החלטה על בסיסם (על כך שרשות מינהלית הנחושה להגיע לתוצאות מסוימות ללא בירור העובדות הנוגעות לעניין, אינה מפעילה שיקול דעת כנדרש בחוק אלא פועלת בשרירות, ראו יצחק זמיר הסמכות המינהלית כרך ב 1119 (מהדורה שנייה, 2011) (להלן: זמיר))."

36. זאת ועוד, הפקדת תכנית ללא דרישה, איסוף ובדיקה של כל הנתונים הרלוונטיים, ודחיית ביצוע בדיקות מהותיות לשלב ההיתר, פוגעים בשיתוף הציבור בהליך התכנוני ובזכות ההתנגדות האפקטיבית, שהינה מנשמת אפו של הליך התכנון במדינת ישראל.

37. על אף שנרשם בהוראות התכנית כי נדרשת בדיקת איכות הסביבה אין במסמכי התכנית המופקדים חוות דעת או אישור איכות הסביבה, בנספח הבינוי אין כל פירוט לגבי הבינוי של חדר השנאים ובכלל זה- המימדים של המתקן, פרטי פיתוח, גישה לציוד ולעובדים וכדומה וחלק ניכר מההוראות הנוגעות למתן השנאים נותר לשלב הוצאת היתר הבניה. לעניין זה ייאמר כי בניגוד להליכי התכנון, שבהם הציבור רשאי להשתתף ולהביע את עמדתו,

להתנגד ואף להציג נתונים סותרים לאלה המוצגים על ידי מגיש התכנית, הרי שבהליך הרישוי ככלל אין לציבור כל מעמד. הליך הרישוי מתנהל בין מבקש הבקשה להיתר לבין רשות הרישוי המקומית, ואין לציבור כל אפשרות לבקר את הבדיקות שיעשו ואת הנתונים שיוצגו, או להביא בפני רשות הרישוי מידע ונתונים מפריכים. מעבר לכך, במקרים רבים אין לרשות הרישוי את הכלים המקצועיים לבחון את הדברים לגופם ולקבל החלטה מושכלת. 38. ראו גם בעניין זה דברי כב' השופט פוגלמן בעניין דנ"מ 19-4753 עיריית הרצליה נ' הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדיור (אפולוניה):

"זאת ועוד. דחיית קבלת הנתונים החיוניים האמורים לשלב הוצאת היתרי הבניה פוגעת בעקרונות השקיפות ושיתוף הציבור העומדים ביסוד ההליך התכנוני, ובאחת החובות המרכזיות הנגזרות מהם – מתן זכות התנגדות אפקטיבית. פסיקתנו כבר עמדה פעמים רבות על ההגנה המתחייבת על הליך שמיעת ההתנגדויות, הן מבחינת קיום הוראות הדין הן מבחינת הגשמת תכליותיו מבחינה מהותית. קיום החובות הנוגעות לפרסום התכנית ולקיומו התקין של הליך ההתנגדויות, כך נפסק, הן תנאי מוקדם לשימוש שעושות רשויות התכנון בסמכות המוקנית להן....

החוסר המשמעותי בתשתית עובדתית רלוונטית שעליו עמדנו לעיל במסמכי התכנית המופקדת ובנתונים שעליהם זו התבססה פגעו גם בכוחו וביכולתו של הציבור להשתתף בהליך התכנוני שקדם לאישור התכנית, וגרעו מזכות הטיעון המוקנית לו בגדרי הליך ההתנגדות. יסוד חיוני במימוש תכליותיו של מוסד ההתנגדות הוא כי בשלב הפקדת התכנית ופרסומה ברבים יועמד לעיון הציבור מכלול המידע התכנוני הרלוונטי ...

בענייננו, ההחלטה להפקיד (ולאשר) את התכנית לפני קבלת הנתונים העדכניים והמלאים לגבי הזיהומים הקיימים במתחם תע"ש וכפועל יוצא – לגבי דרכי הטיפול בהם, מונעת את מימושה האפקטיבי של זכות ההתנגדות (פסק הדין נושא הבקשות לדיון נוסף, פסקה 41 לחוות דעתו של השופט עמית). כמוכר לעיל, הנתונים שצפויים להתקבל בסקר הסיכונים נדרשים לבחינת סוגיות מהותיות בנושאים תכנוניים, לחלקם יכולה להיות השפעה ישירה אף על המתגוררים בסמוך לשטח התכנית (או בקרבה למתחם המזוהם). אשר על כן, קבלתם לאחר גמר מלאכת התכנון, שוללת מן הציבור את יכולתו להביע עמדה לגבי הנתונים והשלכותיהם, כמו גם את אפשרותו להעמיד לפני מוסד התכנון נתונים נוגדים ולהעשיר את התשתית העובדתית הזמינה לרשותו – לפני קבלת החלטה לגביהם (ראו גם עניין מתחם בז"ן, פסקה 44). העברת ההכרעות הנדרשות על בסיס הנתונים החדשים לצוות המלווה, ודאי שאינה מרפאת פגמים אלה, בהינתן שזה אינו מחויב בהליכי שיתוף הציבור המעוגנים בדין (להבדיל מהחובה הקיימת בשלב התכנון)."

39. המתנגדים יטענו כי היה על הוועדה הנכבדה לדרוש כתנאי להפקדת התכנית, בפרט נוכח שינוי ייעוד שטח והפיכת המבנה למבנה ציבורי בצמידות למתן, חו"ד סביבתית הכוללת חישובים מדויקים לגבי רדיוס ההשפעה של הקרינה האלקטרו מגנטית הנפלטת ממתקן הטרפו וכן בדבר השפעת המתקן ההנדסי על המרחב הציבורי, בפרט בהנתן הרגישות הסביבתית והנופית באזור המדובר, ולהציג בפני הציבור את ממצאי חוות הדעת בכדי שיוכל לבחון אותם כחלק מהליך ההתנגדות לרבות בחינת הגשת חוות דעת נגדיות.

40. זאת ועוד, ככל שהוכח שאמנם נדרש מתקן שנאים באזור, מן הראוי היה לקבל מספר חלופות למיקום המתקן - כגון בחניון תת קרקעי הקיים בסביבה או טמון במיקום תת קרקעי אחר או במבנה תעשייתי- באופן שימזער פגיעה בתושבים הסמוכים (ובכלל זה בתי המתנגדים) וכן לא תגרם כל פגיעה במבקרי המבנה המיועד בתכנית לשימושים ציבוריים לרבות ילדים, קשישים וכו'.

41. לעניין זה ראו נא: בג"ץ 9409/05 אדם טבע ודין נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות שם עמד בית המשפט העליון על חשיבות בחינת החלופות, כחלק אינהרנטי ומהותי בהליך התכנון, וקבע כי אי בחינת חלופות

לתכנית מהווה פגם ממשי. כן נקבע, כי בהיעדר בחינת חלופות, אין בידי מוסד התכנון את מלוא התשתית העובדתית והמקצועית הנדרשת על פי דין, לצורך קבלת החלטה בתכנית.

ובלשונה של כבוד השופטת ביניש: **"סיכומו של דבר, במקרים מסוימים החלטה של מוסד התכנון, הקובע את ההנחיות להכנת תסקיר ההשפעה על הסביבה, שלא להורות לעורך התסקיר (שהוא כזכור מגיש התכנית המוצעת) לבחון במסגרת התסקיר את קיומן של חלופות אפשריות לתכנית המוצעת ואת השלכותיהן הסביבתיות של אותן חלופות, עלולה לחרוג ממתחם הסבירות הנתון למוסד התכנון. באותן נסיבות, אם מוסד התכנון שאישר את התכנית שנדונה בפניו, נמנע מלהנחות בדיקת חלופות במסגרת התסקיר הסביבתי, עשוי בית המשפט לקבוע כי נפל פגם בהליכי האישור של התכנית, שכן לא הוצגה בפני מוסד התכנון מלוא התשתית העובדתית הנדרשת על-פי דין לצורך קבלת ההחלטה בדבר אישור התכנית"**

42. כמו כן, ראו נא: בג"ץ 8425/04 אדם טבע ודין נ' הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות שם נקבע:

"...שיקול הדעת של מוסד התכנון בנוגע להנחיות הניתנות על ידו לביצוע התסקיר צריך, כמובן, להיות מופעל בהתאם לכללי המשפט המנהלי, ואין לשלול את האפשרות כי יהיו מצבים בהם החלטה של מוסד התכנון שלא להנחות את מגיש התכנית לבחון במסגרת תסקיר ההשפעה על הסביבה חלופות לתכנית המוצעת – בהתאם לתקנה 8(ב/2) לתקנות התסקירים – תחרוג ממתחם הסבירות. בהקשר זה אנו סבורים כי אין לקבוע כלל גורף, כפי שמבקשות המשיבות, לפיו תסקיר השפעה על הסביבה נועד רק לשם בחירה בין חלופות תכנוניות נקודתיות (חלופות "מיקרו" בלשונן של המשיבות) ועל כן בחירה בין חלופות תכנוניות עקרוניות (חלופות "מאקרו" בלשונן של המשיבות) אינה מחייבת בהכרח את הכנתו של תסקיר".

43. המתנגדים יטענו כי חדר השנאים המוצע יהווה מפגע אסתטי באתר נופי מיוחד ופתוח בשטח הכניסה לוודאי המעין, עלול להפיק רעש תפעולי שיהווה מטריד עבור תושבי הסביבה הסמוכים ופגיעה באיכות החיים של תושבי האזור - כל השיקולים הללו צריכים היו להיבדק ולהיכלל בחוות דעת סביבתית מסודרת שגם היתה מאפשרת בדיקה כאמור, ע"י מומחה מטעם המתנגדים.

44. מיקום חדר השנאים מוצע על גבי טרסת נוף יפיפיה, באגן החקלאי של מעיין עין כרם, שזה עתה שופצה ונשתלה לטובת נופש ופנאי של הציבור. בנייתו של מתקן מסוג זה בתחום שצ"פ זה מהווה פגיעה קשה ולכל הפחות ההליך התכנוני היה צריך להיות מלווה בנספח נופי לרבות נספח מפורט ומחייב למבנה עצמו ודרך הגישה אליו.

45. מעבר לכך, בבדיקה שנערכה על ידי התושבים עם נציגי חברת החשמל, נמסר להם, כי חח"י אינה מודעת לתכנון חדר טרפו זה וממילא אין בו צורך.

אי עידוד עבריינות בניה:

46. במסגרת כלל השיקולים שרשאית ועדת תכנון לשקול נמצא גם השיקול של "מניעת עידוד עבריינות בניה" כשיקול מרכזי וחשוב. הדבר עוגן בהנחיות חוזר מנכ"ל משרד הפנים משנת 2003 ובפסיקה:

47. בפס"ד עע"מ 3319/05 אלגריה פונטה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע [פורסם נבו] נרשם כדלקמן: "אין חלקי עם הסבורים כי אין רלבנטיות בהקשר התכנון והבניה לחרות, שלא לומר הפקרות, שנוהגים הבונים בלא היתר בניה או בחריגה הימנו, מתוך הנחה כי כדאי להם אף לעמוד למשפט ולהיקנס, ומתוך תקוה, המתגשמת במקרים רבים, כי לא תיהרס הבניה הבלתי חוקית. הרלבנטיות הערכית מוצאת ביטוי בהעלאת רמת הקפדנות והדקדקנות הנדרשת מגוף התכנון, לבדיקה ולשיקול בשבע עיניים, כאשר המדובר במי שכבר התיר לעצמו לזלזל בחוק, ועננה בהקשר זה פרושה על טיעונו ועל עמדתו".

48. כך גם בפסק הדין בעת"מ (ת"א) 2343/06 שמולביץ ראובן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גזר [פורסם בנבו] שם

נאמר:

"ראוי גם להפנות למכתבו של המשנה ליועץ המשפטי (כתוארו אז), מני מזוז, מיום 10.11.03, בו הופצה הנחיית היועץ המשפטי לממשלה, אשר אוזכרה בפסק דין פונטה לעיל. בפתח של המסמך נכתב כדלקמן: "בהנחייה מטעם היועץ המשפטי לממשלה מיום 24.1.01 נקבע, בין היתר, כי ועדת תכנון רשאית להביא בגדר שיקוליה את העובדה שמדובר בתוכנית המיועדת להכשיר בדיעבד עבירות בניה, ובמסגרת זו רשאית הוועדה לשקול גם "שיקולים של אי-עידוד עבריינות". משנקבע כי השיקול שמדובר בבקשה להכשיר בניה בלתי חוקית, והשיקול של אי עידוד עבריינות, הם בגדר שיקוליה הלגיטימיים של ועדת התכנון ממילא חייבת הוועדה לתת דעתה לשינויים אלה, ולתת להם את המשקל הראוי, במסגרת מכלול שיקוליה, לצורך קבלת החלטתה."

49. גם מטעם זה, מן הראוי שלא להכשיר את המבנה, שנחפר ונבנה בעבירת בניה. בפרט הדבר חמור, כאשר מגישת התכנית הינה הוועדה המקומית-עיריית ירושלים דהיינו רשות ציבורית ולא יזם פרטי, לאחר שבגין אותו מבנה בו עוסקת התכנית ובגין עבירת הבניה האמורה התנהל כאמור לעיל הליך בפני ועדת הערר, ולאחר שהוצג מצג בפני ועדת הערר לפיו כביכול המדובר בעבודות פיתוח שנוצרו בשל תוואי השטח ולא במבנה שיש כוונה לעשות בו שימוש בעתיד. כפי שמתברר כעת, אף לא מדובר בשימושים נלווים לשצ"פ אלא כ"מוסד ציבורי"!

פגיעות במתנגדים ובזכויותיהם הקניניות:

50. המתנגדים יטענו כי לא יעלה על הדעת שבלב בתי מגורים, בשכונה ובאזור הרגיש שבו מדובר, ייקבע מבנה למוסדות ציבור ללא התייחסות פרטנית ומצומצמת מהם במדויק השימושים שיתאפשרו בין כתליו לרבות הגבלות מחמירות על היקף שימושים שיתאפשרו במקום.

51. קידום התכנית במתכונתה הנוכחית תגרום לפגיעה קשה ובלתי מידתית במתנגדים ובזכויותיהם הקניניות לרבות - חשיפה יומיומית למטרדי רעש, לפגיעה חמורה בפרטיותם, בתחושת הביטחון ובאיכות חייהם, בערך קניינם ובהנאתם מקניינם. יתרה מזאת, קיום פעילויות שוטפות במקום צפוי לגרום להחרפה משמעותית של בעיות התחבורה והחניה תוך פגיעה קשה בנגישות התחבורתית לבתייהם של המתנגדים.

52. המתנגדים יטענו בנוסף, כי מיקומו של חדר שנאים בקרבת בתי מגורים מגביר את חומרת הפגיעה וצפוי להוריד את ערך הנכסים באזור בשל הסכנה הכרוכה מהקרינה האלקטרומגנטית.

53. אם כן, המתנגדים יטענו כי הייעוד והיקף הבינוי המבוקש אינם עולים בקנה אחד עם המצב התכנוני המאושר, עם הוראות תמ"א 35, עם אופיו של האזור ועם האילוצים הפיזיים של הרחוב בו מדובר; כי קידום התכנית מהווה פגיעה בלתי סבירה ובלתי מוצדקת בזכויותיהם, וכי לא ניתן לאשר את התכנית באופן שבו הופקדה.

54. המתנגדים שומרים על זכותם להגיש חוות דעת לתימוכין בהתנגדותם, וכן להוסיף ולפרט את טיעוני התנגדותם, בין בכתב ובין לעת הדיון המיועד לשימוע ההתנגדויות לתכנית המופקדת.



יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

ב"כ המתנגדים

תצהיר

אני החתום/מה מטה, דורון בראון ת.ז. 058283888 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה, כדלקמן:

1. הריני נמנה על המתנגדים לתכנית מס' 101-1205368 שינוי ייעוד לשלוחת מתנ"ס ברח' המעיין עין כרם (להלן: "התכנית").
2. אני תושב שכונת עין כרם ומתגורר בסמוך למקרקעין עליהם חלה התכנית.
3. תצהירי זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית.
4. אני מצהיר, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות לתכנית הינן נכונות למיטב ידיעתי ו/או על פי מסמכים שהוצגו בפניי, וכי הטענות התכנוניות ו/או המשפטיות המופיעות בהתנגדות, נכונות למיטב הבנתי ו/או על פי ייעוץ מקצועי שקיבלתי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.


חתימה

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד יעל אזולאי קורקין, מאשרת בזאת כי ביום 26.3.2022 התייצב בפניי מר דורון בראון המוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהר על ידי כי עליו לומר אמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפניי.


חתימה

יעל אזולאי - קורקין עו"ד
מ.ר. 22168
יפו 33 ירושלים 9422109
חותמת

[illegible]

יִפְּוִי כח

אנו החתומים מטה, נמנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש התנגדות וכן להופיע בשמנו ומטעמנו בפני מוסדות התכנון בעין התנגדות לתכנית 101-1205368 שלוחת מתנ"ס רח' המעיין עין כרם, ירושלים.

[illegible]

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש התנגדות וכן להופיע בשמנו ומטעמנו בפני מוסדות התכנון בענין התנגדות לתכנית 1205368-101 שלוחת מתנ"ס רח' המעיין עין כרם, ירושלים.

[illegible]

יפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש התנגדות וכן להופיע בשמנו ומטעמנו בפני מוסדות התכנון בענין התנגדות לתכנית 101-1205368 שלוחת מתנ"ס רח' המעיין עין כרם, ירושלים.

[illegible]

ערר מס': ימ - 11 / 193-1

מדינת ישראל
ועדת הערר לתכנון ולבניה
מחוז ירושלים

בפני : יו"ר הועדה : עו"ד גלעד הס
חברי הועדה : אדר' עליזה וסרטייל- נציגת עמותת האדריכלים
מר איקה קדם- נציג ציבור
מר מנחם בלומנטל- נציג ציבור
בהעדר - מר ישראל לוברבוים- נציג מתכננת המחוז

העוררים : 1-19 ועד שכונת עין כרם ואח'
ע"י ב"כ עו"ד בנימין היימן

– נגד –

המשיבים : 1. רשות רישוי מקומית ירושלים
2. עיריית ירושלים
ע"י ב"כ עו"ד שני זינגר
3. חברה ממשלתית לתיירות
ע"י ב"כ עו"ד סימה סלעי דלקס
4. רשות העתיקות

חקיקה שאוזכרה :

חוק העתיקות, תשל"ח-1978 : סע' 29, 32, 35, 36

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 : סע' 12

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 : סע' 4 (י)

חוק רשות העתיקות, תשמ"ט-1989

מיני-רציו:

* ועדת ערר לתכנון ולבניה קיבלה בחלקה ערר שהוגש על החלטת הועדה המקומית לאשר בקשה לבניית מבנה בשכונת עין כרם בירושלים בקובעה, כי לא היה נכון לסטות מנספח הבינוי, בין היתר משום מיקום המקרקעין הרגיש בצורה יוצאת דופן ולאור כך שתכנון מקום כה רגיש צריך להיעשות בהליך תכנון מוסדר של תכנית בסמכות ועדה מחוזית, ולא בהליך רישוי.

* תכנון ובנייה – ועדות התכנון והבנייה – החלטותיהן

* תכנון ובנייה – ועדות התכנון והבנייה – ועדה מקומית

* תכנון ובנייה – ועדות התכנון והבנייה – סמכויותיהן

* תכנון ובנייה – ועדות התכנון והבנייה – רשות הרישוי

* תכנון ובנייה – היתר בנייה – מבנה

* תכנון ובנייה – היתר בנייה – תנאי

* תכנון ובנייה – היתר בנייה – בקשה להיתר בנייה

החלטה בערר שהוגש על החלטת הועדה המקומית (רשות הרישוי) לאשר בקשה לבניית מבנה לרמפת תצפית, שירותים ציבוריים ומחסן בשכונת עין כרם בירושלים.

ועדת ערר לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, היו"ר עו"ד הס והחברים וסרטייל, קדם, בלומנטל ולוברבוים, קיבלה את הערר בחלקו, בקובעה כדלקמן:

מבחינה סטוטורית הבקשה להיתר אכן תואמת את התכנית וניתן היה לאשרה על ידי רשות הרישוי, וזאת למעט תיקון מפלס השירותים והמחסן. עם זאת, הבקשה להיתר אינה תואמת את נספח הבינוי של התכנית. אף אם הבקשה להיתר תואמת תכנית עדיין יכולים במקרים מיוחדים מוסדות התכנון לסרב לה, בפרט כאשר זו אינה תואמת נספח בינוי. דרך המלך הינה, כי כאשר בקשה להיתר תואמת תכנית יש לאשרה כדבר שבשגרה ממש.

כאשר הבקשה להיתר אמנם תואמת תכנית אך סוטה מנספח בינוי מנחה הכלל שונה במקצת, כאשר למוסד התכנון שיקול דעת האם לאשר סטייה מנספח הבינוי, הגם שזה מנחה בלבד. כלומר, כאשר עסקינן בסטייה מהוראות נספח בינוי מנחה, יש לבחון האם אכן קיימת הצדקה בנסיבות העניין לסטות מנספח הבינוי המנחה, תוך בחינת השפעת השינוי על הסביבה.

במקרה דנן, קובעת הועדה, לאור ההלכה הן לעניין בקשה להיתר תואמת תכנית והן לעניין סטייה מנספח בינוי מנחה אנו סבורים כי לא היה מקום לאשר בקשה להיתר שאינה תואמת את נספח הבינוי.

הן במישור המשפטי והן במישור התכנוני לא היה נכון לסטות מנספח הבינוי, בין היתר, משום מיקום המקרקעין שהינו מיקום רגיש בצורה יוצאת דופן ולאור העובדה כי תכנון מקום כה רגיש צריך להיעשות בהליך תכנון מוסדר של תכנית בסמכות ועדה מחוזית, ולא בהליך רישוי.

זאת ועוד, קובעת הועדה, במקרה שבפנינו לא מצאנו כל הצדקה תכנונית לסטייה מנספח הבינוי, ולמעשה לא שמענו טיעון כלשהו מטעם המשיבות או אנשי המקצוע מטעמן, מדוע אין להיצמד לנספח הבינוי של התכנית.

יתרה מכך ועדת הערר סבורה כי מבחינה תכנונית נספח הבינוי של התכנית עדיף בהרבה על התכנון בבקשה להיתר.

החלטה

החלטה בערר שהוגש על החלטת הועדה המקומית (רשות הרישוי) לאשר בקשה לבניית מבנה לרמפת תצפית, שירותים ציבוריים ומחסן בשכונת עין כרם בירושלים.

בקע

1. המקרקעין נשוא הערר נמצאים בראש וואדי המעיין בשכונת עין כרם בסמוך לכביש הגישה העובר מלב השכונה למנזר רוזרי ולכנסיית הביקור (להלן: "המקרקעין").
2. המקרקעין גובלים בגדה המערבית של רחוב המעיין כאשר מהעבר השני של הרחוב ממוקם המעיין עצמו וכן המסגד.
3. בשלהי שנות ה-90 ניזומה על ידי עיריית ירושלים תכנית מס' 5168 על שטח של כ-26 דונם בשכונת עין כרם.
4. תכנית זו חלה גם על המקרקעין נשוא הערר וכוללת הוראות מפורטות לפיתוח המקרקעין.
5. התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספח בינוי שבחלקו מנחה ובחלקו מחייב וכן נספחים נוספים.
6. התכנית עברה את שלב הפרסום וההתנגדויות ופורסמה למתן תוקף ביום 10.12.2000 (י.פ. 4719).
7. מכוח תכנית 5168 הוגשו ואושרו מספר בקשות להיתר.
8. הבקשה להיתר הראשונה אושרה בשנת 2005. בקשה זו הוגשה בגין עבודות ריצוף וגינון ובניית גדרות. ההיתר מכוחה הונפק ביום 2.11.2006.
9. בהתאם להיתר זה, ניתן היה להקים רחבה רחבת היקף ברחוב המעיין.
10. הרחבה העילית בהיתר משנת 2006 נתמכה בקירות מלאים, כאשר החלל הכלוא בין הקירות והמקורה מכוח הרחבה שמעליו היה אמור להיות אטום.
11. לאחר אישור הבקשה להיתר הוגשה בקשה להיתר נוספת, במסגרתה נתבקשו מתחת לשטח הרחבה הקמת שירותים ציבוריים ומחסן, וכן בניית פרגולה מעל הרחבה.
12. בקשה זו אושרה ביום 21.12.2006 וההיתר מכוחה הונפק ביום 11.6.2007.

13. התרים אלו חודשו מפעם לפעם בהחלטות הוועדה המקומית.
14. בתחילת שנת 2009 החלו להתבצע עבודות עפר במקרקעין.
15. במהלך עבודות אלו התגלו עתיקות במקרקעין, ולכן העבודות הופסקו לצורך ביצוע חפירות הצלה.
16. לאחר ביצוע החפירות החליטה רשות העתיקות מכוח הסמכות המוקנית לה בחוק העתיקות, תשל"ח – 1978 (להלן: "**חוק העתיקות**") שלא למנוע את העבודות ושלא להפוך את האתר לאתר עתיקות, אלא לכסות את העתיקות לשימורן עבור הדורות הבאים.
17. לאור החלטת רשות העתיקות חודשו העבודות בשנת 2010, ונסתיימה בניית המבנה הקיים כיום בשטח, כאשר גג המבנה אמור להוות את רחבת התצפית.
18. המבנה כולל בחלקו התחתון שירותים ומחסן כאשר יתר החלקים אמורים להיות אטומים.
19. בחודש אוגוסט 2010 הורה היועץ המשפטי דאז של הוועדה המקומית על עצירת העבודות לאור סברתו כי יש בהיתרים סטייה מהוראות התכנית.
20. העוררים הגישו עתירה מנהלית במסגרתה ביקשו מבית המשפט לעניינים מינהלים שיורה על ביטול היתרי הבניה שנסקרו לעיל.
21. בית המשפט בפסק דינו מיום 3.1.11 בעת"מ (ירושלים) 36212/11 **ועד שכונת עין כרם ואח' נ. רשות רישוי מקומית ירושלים ואח'**, [פורסם בנבו], החליט כי הסמכות לדון בביטול ההיתרים נתונה לוועדת ערר זו, ועל העוררים למצות את ההליכים בפני ועדת הערר.
22. בין לבין, המשיבות הגישו בקשה להיתר שינויים.
23. במסגרת הבקשה להיתר החדשה, נתבקש שינוי המבנה הפנימי של השירותים והגדלת המחסן. כמו כן נתבקשו שינויים בפיתוח לרבות הסדרת טרסות, רמפות וגישה לשירותים.
24. עוד נתבקשה במסגרת הבקשה להיתר החדשה הקטנת שטח הרחבה ומילוי החלל האטום מתחת לרחבה באדמה.
25. ועדת הרישוי אישרה ביום 10.3.11 את הבקשה להיתר המתוקנת, וביום 27.3.11 תקנה את החלטתה, כך שעבודות הבניה יבוצעו בליווי ובתאום עם רשות העתיקות.
26. על החלטות אלו הוגש הערר שבפנינו.

הערר והליכי הדיון בערר:

27. הערר הוגש כאמור על החלטות רשות הרישוי בבקשה להיתר האחרונה, אולם העוררים ציינו כי ככל שזו אינה מגלמת היתרים קודמים הערר תוקף גם את ההיתרים הקודמים שניתנו.

28. במסגרת הערר מבקשים העוררים 4 סעדים:

- א. לבטל את החלטת רשות הרישוי לאשר את הבקשה להיתר;
 - ב. להורות למשיבה 3 להתאים את העבודות שבוצעו לתכניות המאושרות בשטח;
 - ג. להורות למשיבה 2 לבחון מחדש את ההכרח בהקמת מבנה לשירותים ציבוריים ומחסן ושימוש בגג כבבמת תצפית וכן לשקול ייזום לשינוי תכנית 5168;
 - ד. לפנות למשיבה 4 ולבקש את חוות דעתה בדבר טיב הממצאים הארכיאולוגים באתר והדרכים הנאותות לטפל בהם.
29. העוררים מפרטים רקע עובדתי ותכנוני רחב יריעה, המשתרע על פני עמודים רבים.
30. בסופם של דברים מונים העוררים את הטענות הבאות כנגד אישור הבקשה להיתר:

- א. יש לפרש את הוראות תכנית 5168 באופן דווקני ומחמיר;
- ב. הבקשה להיתר אינה תואמת את התכנון החל;
- ג. מילוי המבנה אינה משנה את היותו "מבנה";
- ד. סטייה ניכרת בהעמדת המבנים;
- ה. אין מקום לאישור פרגולה;
- ו. סטייה מהוראות התכנית לעניין הגבהים;
- ז. מצג מטעה בדבר גודל השירותים והמחסן;
- ח. לא נשקלו השיקולים בדבר ממצאים ארכיאולוגים;
- ט. פגיעה קשה בערכי שימור;
- י. חוסר תום לב ושיקולי שיקולים זרים;
- יא. חוסר סבירות וחריגה מסמכות רשות הרישוי;
- יב. פגיעה בזכות ההתנגדות ובאמון הציבור.

31. המשיבות 1-2 וכן המשיבה 3 הגישו תגובות מפורטות לערר, במסגרתן טוענות אלו טענות כלליות וכן מתייחסות לכל אחת ואחת מטענות העוררים.
32. ועדת הערר ערכה דיון ממושך בנוכחות הצדדים.
33. לאחר הדיון ערכה ועדת הערר סיור נרחב במקרקעין, בשכונה ובתצפית גבוהה על המקרקעין.
34. בתום הסיור הציעה ועדת הערר לצדדים לנהל משא ומתן.
35. משא ומתן זה לא הניב פרי, ולכן קבעה ועדת הערר מועד נוסף לדיון, כאשר אף הוצע מתווה לפתרון.
36. הצדדים לא השכילו להגיע לכדי הסדר, ומכאן החלטתנו זו.

דיון

מסגרת הדיון – הסעדים הרלוונטיים:

37. כאמור, העוררים עתרו לארבעה סעדים נפרדים מוועדת הערר.
38. אלא, שמתוך ארבעת הסעדים רק סעד אחד רלוונטי לוועדת הערר, והוא ביטול החלטת המשיבה 1 לאשר את הבקשה להיתר.
39. אף אם ננקוט בדרך הפרוש המרחיבה ביותר לסמכויות ועדת הערר, הרי אלו מתמצות בערר על החלטות הוועדה המקומית (ובכלל זה ועדת המשנה ורשות הרישוי) וההיתרים המונפקים מכוח החלטות אלו (ר' סעיף 12 לחוק התכנון והבניה).
40. לפיכך אכן מוסמכת ועדת הערר לקבוע כי החלטה או היתר שניתנו על ידי הוועדה המקומית הינם סבירה, או לבטלם, או לאשרם באופן חלקי או אחר.
41. אולם, לוועדת הערר אין כל סמכויות הנחיה, פיקוח או אכיפה, והיא אינה מוסמכת להורות לעיריית ירושלים או לוועדה המקומית ירושלים לבצע או שלא לבצע עבודות כלשהן.
42. ועדת הערר גם אינה מוסמכת להורת למאן דא הוא "לבחון מחדש" תכנית מאושרת ובוודאי שאינה מוסמכת להורות לפלוני "לשקול ייזום" שינוי לתכנית מאושרת.
43. ועדת הערר גם אינה יושבת כערכאת ערר על רשות העתיקות ואין לה כל סמכות בנושא זה. עם זאת, כפי שנבאר להלן, אכן על ועדת הערר להביא בחשבון שיקולים ארכיאולוגיים עת מתן ההחלטה, ובהקשר זה קיימת חשיבות לעמדת רשות העתיקות.

44. לאור האמור לעיל אנו מוחקים את הסעדים 2 עד 4 בעמוד 3 לכתב הערר.
45. במאמר מוסגר נציין, כי מוטב היה כי העוררים היו מתרכזים בנושאים בהם קיימת סמכות לוועדת הערר. הוספת סעדים לערר, סעדים אשר אין להם כל קשר או זיקה לוועדת הערר רק מעמיסה על הצדדים, מקשה על בירור הסוגיות הראויות להתברר בפני ועדת הערר, ויש בה בכדי להוות שימוש לרעה בהליכי הערר.

מסגרת הדיון – הבקשה להיתר החדשה:

46. כאמור לעיל, במקרקעין נשוא הערר כבר אושרו בקשות להיתר קודמות ואף ניתנו היתרים.
47. אלא שהמשיבות הגישו בקשה להיתר מתוקנת.
48. הבקשה להיתר המתוקנת ככל שתאושר ויונפק מכוחה היתר באה להחליף את ההיתרים הקודמים שניתנו.
49. לאור האמור לעיל, אין צורך בערר זה לדון בסוגיות המתעוררות לגבי ההיתרים הקודמים.
50. אשר על כן, ההחלטה בערר זו תתרכז בבקשה להיתר כפי שאושרה ביום 27.3.11, והיא אינה עוסקת בהיתרים הקודמים.

כללי:

51. ההחלטה בערר זה מחייבת בחינה של שני שלבים:
- א. השלב הראשון הינו בדיקה האם הבקשה להיתר תואמת את התכנית החלה על המקרקעין, כאשר היה והתשובה לכך הינה שלילית, דין ההחלטה שנתקבלה על ידי רשות הרישוי ללא פרסום הקלה, להתבטל.
- ב. השלב השני בהנחה כי אכן הבקשה להיתר תואמת תכנית, האם קיימים שיקולים מיוחדים שלא לאשר את הבקשה להיתר או לאשרה בשינויים מסוימים.
52. לאור האמור לעיל, נבחן את השלבים לעיל, תוך התייחסות לטענות המפורטות בערר בנושאים אלו.
53. לאחר הדיון בשלבים האמורים, נדון בטענות נוספות של העוררים שטרם מוצגו.

האם הבקשה להיתר תואמת תכנית**תכנית 5168:**

54. העוררים מרחיבים בדבר הרקע התכנוני של האזור, לרבות התייחסות לתמ"א 35, תמ"מ 1 תיקון 30, תכנית 62, תכנית המתאר 2000 (בהליכי הפקדה) ותכנית 2160.
55. אולם, תכניות אלו רלוונטיות רק כרקע תכנוני כללי, ובמידת מה ככלי עזר

- לפרשנות תכנית 5168, היות וקיימת תכנית מפורטת, מיוחדת, לאזור המקרקעין והיא תכנית 5168.
56. תכנית 5168 היא התכנית האחרונה החלה על המקרקעין והיא זו הקובעת את הנורמה התכנונית במקרקעין.
57. תכנית זו מטרתה המוצהרת להסדיר את התכנון במקרקעין ובאזור המקרקעין.
58. כך נקבע בסעיף 6(ד) לתכנית 5168 :
- "קביעת הוראות לפיתוח השטח הפתוח הציבורי שממערב למסגד הקיים ברח' המעיין, תוך הסדרת הנגר העילי והניקוז, יצירת שבילים, רחבות ופינות ישיבה..."**
59. וכך נקבע בסעיף 6(ו) לתכנית 5168 :
- "קביעת בינוי להקמת שירותים ציבוריים ומחסן לשימוש עיריית ירושלים, כחלק מפיתוח השטח הציבורי כאמור לעיל, בהתאם לנספח הבינוי".**
60. כלומר באופן כללי מטרת התכנית הינה לאפשר את פיתוח המקרקעין ולהורות על כללים לפיתוח זה וכן לקבוע בינוי להקמת השירותים והמחסן.
61. התכנית אינה מסתפקת בקביעת המטרות אלא קובעת בסעיף 9 הוראות בינוי מפורטות :

"(א) פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים יהא כמפורט

בנספח מס' 1.

(ב) תותר הקמת שירותים ציבוריים (בשטח כולל של

100 מ"ר) ומחסן לשימוש עיריית ירושלים (בשטח

כולל של 50 מ"ר) בתחום השטח הפתוח הציבורי

כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים

בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה

שלהלן:

...

(ד) השטח שעל גג הבנין יהא שטח פתוח ציבורי עם זיקת

הנאה לציבור, ללא מיגבלת זמן ושימוש. להבטחת

האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין

ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן

- היתר בניה. גג הבניין ירוצף באבן טבעית מרובעת ומסותתת, ויפותח כחזית חמישית בהתאם להוראת מהנדס העיר
- (ה) פיתוח בנייה ואחזקת השירותים והמחסן יהיו ע"י וע"ח מגישי התוכנית.
- (ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לפיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים, יוכשרו, בין היתר, שבילים רחבות ופינות ישיבה, יוסדר הניקוז והנקז העילי לאורך הואדי יוקמו ספסלים ופרגולות תינטע צמחיה ויבוצע שיקום מפי הכולל טיפול ועיבוי צמחיית הבוסתן הקיימת וטיפול ושיקום הטרסות והשבילים הקיימים.
- (ז) מפלסי הפיתוח והבינוי יהיו בהתאם למפורט בנספח מסי 1. תותר סטיה של 1.5 מ' במפלסי הבינוי והפיתוח, כאמור לעיל, לעת מתן היתר הבניה.
- (ח) השטח הפתוח הציבורי לרבות שטח השירותים הציבוריים והמחסן, כאמור בסעיף קטן(ב) לעיל, יוחכרו לעיריית ירושלים בדמי חכירה סמליים.
- (ט) טרסות קיימות, המסומנות בתשריט בצבע אדום, הן טרסות לשימור, לא תותר שום פעולה המשנה אותן, למעט פעולות המיועדות להשלימן או לייצבן. טרסות קיימות שאינן מצויינות לשימור יותר לפרקן.
- (י) עיצוב פני הקרקע והתגברות על הפרשי גובה בפיתוח השטח יעשו או ע"י קירות תמך או ע"י שפוע קרקע בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם להוראות הבאות..."

62. הנה כי כן ענינו רואות כי התכנית כוללת הוראות מדוקדקות ומפורטות כיצד יפותחו המקרקעין נשוא הערר.

63. הוראות אלו בהחלט כוללות את המהות של הבקשה להיתר שבפנינו: רחבת תצפית, שירותים, מחסן ופיתוח השטח מסביב.

64. התכנית אינה מסתפקת במלל אלא לתכנית מצורת גם טבלת זכויות בניה וכן נספח בינוי מפורט ונהיר.
65. סעיף 2 לתכנית קובע שנספח הבינוי יהיה מנחה בלבד למעט לעניין מס' הקומות המרבי, גובה הבניה המרבי, שטחי הבניה המרביים, קווי הבניין, המפלסים, השימושים וסוג האבן.
66. נציין, כי סעיף 9(ז) לתכנית מתיר סטייה של עד 1.5 מ' מהמפלסים הקבועים בנספח הבינוי.

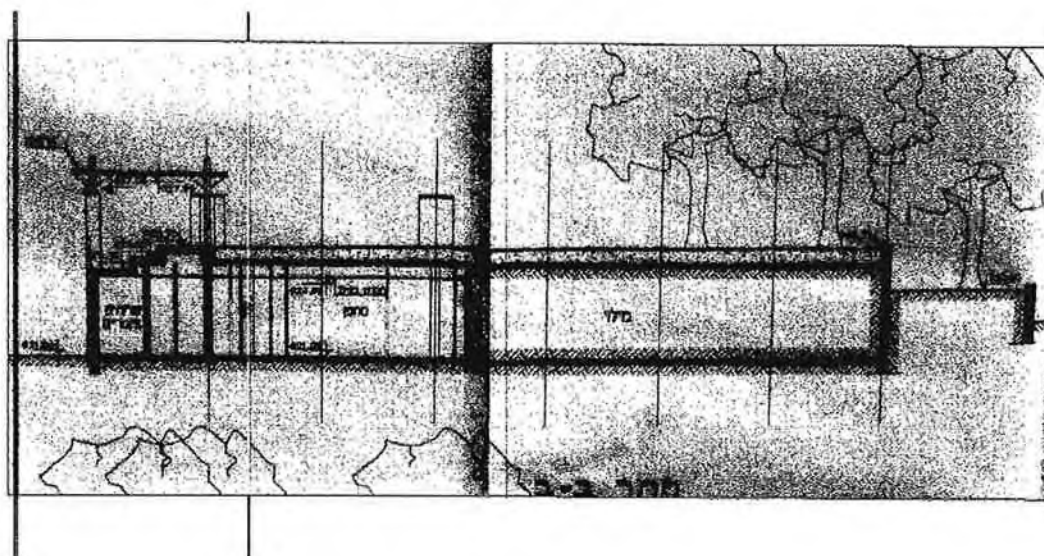
האם הבקשה להיתר תואמת תכנית?

67. לאחר שבחנו היטב את התכנית, נספח הבינוי והבקשה להיתר, אנו סבורים כי הבקשה להיתר תואמת את התכנית אך סוטה מהנחיות נספח הבינוי, ונבחן בהתאם לטענות העוררים:

מילוי ואטימת המבנה:

68. אין חולק כי התכנית מתירה מבנה בשטח של עד 150 מ"ר, כאשר כל מ"ר נוסף מהווה סטייה ניכרת בזכויות הבניה. אין גם חולק כי בהתאם להתרים הישנים נבנה מבנה בשטח גדול בהרבה מ – 150 מ"ר (מעל 300 מ"ר), כאשר השטחים העודפים אטומים.
69. לאור האמור לעיל, בבקשה להיתר נשוא הערר השטחים העודפים לא רק שנאטמו אלא סומנו למילוי באדמה.
70. בהקשר זה טוענים העוררים, כי עצם המילוי באדמה אינו מחריג שטחים אלו מהגדרת מבנה, ובפרט טוענים כי יש לספור שטחים אלו במסגרת מניין השטחים.
71. איננו מקבלים טענה זו של העוררים בהקשר הבקשה להיתר שבפנינו.
72. לטעמנו ככלל, וכן בפרט לעניין שבפנינו, יש להבחין בין פיתוח השטח, אשר בהחלט מותר על פי התכנית לבין בניית מבנה אשר הינה אסורה.
73. המבחן לטעמנו הינו מבחן מהותי - האם הבנייה מבוקשת או מתבצעת כפיתוח שטח, או שמא מטרתה להכשיר מבנה לשימוש מיידי או עתידי.
74. כך, במקרה שבפנינו רחבת התצפית, אשר אין חולק כי היא מותרת על פי התכנית ומהווה אחת ממטרותיה, הינה גבוהה ממפלס הוואדי, לפיכך חייבת להיתמך על פיתוח שטח מתחתיה.

75. פיתוח זה אשר מטרתו לתמוך ברחבת התצפית אינו בגדר "מבנה אסור" ובוודאי שאינו מצריך אחוזי בניה. אולם זאת בתנאי כי אכן מדובר בפיתוח ובתמיכה ולא בהכנה לשימוש עתידי בחלל שנוצר.
76. נבהיר, כפי שמותר לתמוך את רחבת התצפית במילוי אדמה המסתיים בטרסות תומכות, כך ניתן לתמוך את אותה הרחבה גם במילוי אדמה המסתיים בקיר מצופה אבן.
77. כך, שעצם העובדה שהפיתוח התומך ברחבת התצפית תחום בקירות ומעליו יציקת רחבת התצפית אינה הופכת את הפיתוח ל-"מבנה" המחייב אחוזי בניה.
78. במקרה שבפנינו אכן ניתן לומר (מבלי להכריע בנושא) כי בהיתרים הקודמים שניתנו היה חשש כי אין מדובר בפיתוח בלבד שתפקידו לתמוך את הרחבה העליונה, אלא ניתן היה באופן עקרוני לעשות שימוש בעתיד בחללים שנוצרו. יובהר כי איננו קובעים כי הדבר נעשית בכוונה מכוון או במזיד, אלא רק מצביעים על התכנון.
79. אלא שבבקשה להיתר שבפנינו תוקן הדבר באופן מפורש. עיון בבקשה להיתר מגלה כי אותם חללים ימולאו באדמה ולמעשה מהווים פיתוח השטח מתחת הרחבה.
80. מילוי החללים הללו מונע כל אפשרות עתידית בשימוש בהם כ- "מבנה", ומגדיר אותם כפיתוח השטח לצורך תמיכה ברחבת התצפית.
81. ניתן ללמוד על מהות הקירות התומכים והרחבה כפיתוח בלבד לאור מילוי החללים ביניהם באדמה מחתך ב-ב של הבקשה להיתר:



82. חתך זה מראה היטב כי המילוי המבוקש בהמשך לחלל המחסן והשירותים מהווה פיתוח שטח בלבד על מנת ליצור משטח אחיד של רחבת התצפית אשר מעליו.

83. בהקשר זה טוענים העוררים כי כפי שאזרח הבונה חדר אינו מאיין את עבירת הבניה עם אטימת החדר, כך גם במקרה שבפנינו מילוי "המבנה" אינו מאיין את היותו "מבנה" ואת עבירת הבנייה.

84. איננו מקבלים אנאלוגיה זו.

85. כאמור, המבחן הינו מבחן מהותי - פונקציונאלי, כך שעל מנת שלא נראה בבניה כמבנה המחייב אחוזי בניין, יש להראות כי לבנייה ייעוד פונקציונאלי של פיתוח. כך, ברור כי היה וחדר נבנה לשמש כחדר ואין לו שימוש אחר, אטימתו אינה מאיינת את היותו מבנה שאין לו כל שימוש סביר מלבד חדר.

86. לעומת זאת, היה ונבנו קירות ותקרה כחלק מפיתוח השטח לצורך רחבת תצפית גבוהה, הרי מילוי החלל מתחת לקירות אלו לא רק שמונע כל אפשרות שימוש אחר בחלל, אלא מגדיר את הפונקציונאליות של הבנייה כפיתוח השטח לצורך תמיכה ברחבת התצפית.

סטייה ניכרת בהעמדת המבנה:

87. תשריט התכנית מגדיר בקווים ברורים קווי בניה בתחום השצ"פ. כאשר מקרא התשריט מגדיר קווים אלו כקו בניין מרבי.

88. לפיכך, ובהתאם להוראות התכנית, לא ניתן לחרוג מקווי בנייה אלו.

89. אין חולק כי המבנה שנבנה אינו חורג מקווי הבנייה הללו.

90. עם זאת, נספח הבינוי של התכנית כולל תשריט העמדה ברור של מבנה השירותים, המחסן ורחבת התצפית וזאת בתוך קווי הבניין.
91. נציין, כי נספח הינו ברור ונהיר בקנה מידה נוח של 1:250.
92. השוואת הבקשה להיתר לעומת נספח הבינוי מגלה, כי הבקשה להיתר אינה תואמת את נספח הבינוי. נציין כי המשיבות אף הן אינן חולקות על העובדה כי הבקשה להיתר אינה תואמת את נספח הבינוי.
93. לאור האמור לעיל בדבר העדר התאמה בין העמדת הבניין בבקשה להיתר להעמדתו בנספח הבינוי של התכנית, טוענים העוררים כי הדבר מהווה סטייה מהתכנית ואף סטייה ניכרת ממנה.
94. לעומת זאת, טוענות המשיבות כי נספח הבינוי הינו נספח מנחה בלבד ולכן מותר לסטות ממנו ללא הליך של הקלה.
95. אנו סבורים כי מבחינת סטטוטורית הדין הינו עם המשיבות, וכי לאור היותו של נספח הבינוי נספח **מנחה**, רשאית הוועדה המקומית לאשר סטייה ממנו.
96. התכנית קובעת מפורשות בהוראותיה כי נספח הבינוי הינו מנחה למעט רשימה של פרמטרים המפורטים בתכנית, אשר בכללם לא מפורט העמדת המבנה.
97. אכן במסגרת הפרמטרים שנקבעו כמחייבים נכלל הפרמטר של קווי בניין, אלא שאין זהות בין קווי בניין לבין העמדת המבנה במסגרת קווי הבניין.
98. הטכניקה על פיה התכנית קובעת קווי בניין נוקשים, אשר אין לסטות מהם, וכן נספח בינוי המראה את העמדת המבנה במסגרת קווי הבניין באופן מנחה בלבד, הינה טכניקה מקובלת בתכניות בניין עיר, ואף טכניקה ראויה, בהיותה מאפשרת גמישות של מבקש ההיתר וזאת בתוך מסגרת גדולה נוקשה.
99. מקרה דומה להפליא בו קבעה תכנית קווי בניין נוקשים והעמדת מבנה במסגרת קווי הבניין באופן מנחה נדון בפני ועדת ערר זו בערר בעניין ערר (ירושלים) 76/08 **בראון ואח' נ. הועדה המקומית מטה יהודה ואח'** (פורסם באתר נבו) (להלן: "**עניין בראון**").

100. בהחלטה בעניין **בראון** קבעה ועדת הערר כי יש מקום להבחין בין קווי הבניין אשר הינם נוקשים לבין העמדת המבנה שהינה מנחה.

101. עוד בהחלטה בעניין **בראון** התייחסה ועדת הערר גם לטענה דומה לטענה הנטענת בערר זה, כי הוראות התכנית קובעות שתחול ההוראה המגבילה יותר, והחליטה שאין בכך להפוך את ההוראות המנחות של נספח הבינוי למחייבות.

102. על ההחלטה בעניין **בראון** הוגשה עתירה מנהלית אשר נדחתה בהחלטה מנומקת של בית המשפט לעניינים מינהליים. לאור הרלוונטיות של הדברים למקרה שבפנינו, נצטט במלואו את המקטע הרלוונטי מעת"מ (י-ם) 8311/08 **בר-און רוני נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ירושלים ואח' (פורסם באתר נבו):**

"אין לקבל טענה זו. מעמדו של נספח בינוי המצורף לתוכנית, נקבע על פי האמור בהוראות אותה תוכנית. ודוק, התוכנית, המהווה חיקוק, עשויה לקבוע הוראות שונות לגבי תוקפו ומעמדו של נספח הבינוי. כאשר התוכנית קובעת כי נספח הבינוי המצורף לה או חלק מהוראותיו הנו מחייב, כולו או חלקו, לא ניתן ליתן היתר בניגוד להוראות המחייבות בלא נקיטת הליכים על פי החוק שיתירו זאת. לעומת זאת, מקום בו התוכנית קובעת כי נספח הבינוי, או חלק ממנו, הוא מנחה בלבד, רשאי הגורם התכנוני, במקרים המתאימים, ליתן היתר שיש בו סטייה מהוראות מנחות המצויות בנספח הבינוי (ר' עת"מ 2110/04 אריאלי נ' הועדה המקומית זמורה (פורסם בנבו), פסק דין מיום 14.2.06). מכאן שהשאלה הנדונה לפנינו היא שאלה פרשנית, במסגרתה יש לבחון האם בהתאם להוראות התוכנית נשוא העתירה, נספח הבינוי הנו מחייב או מנחה בכל הנוגע לאופן העמדת המבנה ביחס לכביש.

לתמיכה בטענותיהם לעניין מעמדו המחייב של נספח הבינוי הפנו העותרים לפסיקה שבה נקבע כי מעמדו של נספח בינוי שצורף לתוכנית ואושר עימה הוא כמעמד התוכנית וחריגה מהוראותיו כמוה כחריגה מהוראות התוכנית (ר' ע"פ 586/94 מרכז הספורט אזור בע"מ נ' מדינת ישראל, פ"ד נה(2) 112 (2001); בג"צ 697/80 גלמונד נ' הועדה המחוזית אזור תל-אביב, פ"ד לו(1) 817 (1980)). ואולם, פסיקה זו אינה עומדת בסתירה לקביעה האמורה לפיה מעמדו של נספח הבינוי נגזר מהוראות התוכנית. ודוק, תוכנית מתאר עשויה לקבוע הן הוראות מחייבות והן הוראות מנחות והיא אף עשויה לפרט את התנאים שבהם ניתן יהיה לסטות מההוראות הקבועות בה. נספח הבינוי המצורף לתוכנית, ומהווה חלק ממנה, אינו שונה לעניין זה. התוכנית עשויה, כאמור, לקבוע כי נספח הבינוי כולו, או הוראות מסוימות הקבועות בו, הם בעלי מעמד מחייב, או לחילופין, לקבוע כי נספח הבינוי או הוראות מסוימות הקבועות בו הם בעלי מעמד מנחה בלבד. אכן, יש להניח כי ככלל, מקום בו התוכנית "שותקת" בכל הנוגע למעמדו של נספח הבינוי, יש לראות את ההוראות הקבועות בו, נוכח היותן חלק מהתוכנית, המהווה חיקוק שאמור להנחות את הציבור, כמחייבות. ואולם, השאלה מה קובעת התוכנית לעניין מעמדו של נספח הבינוי והאם היא אכן "שותקת" לעניין זה תלויה במכלול הוראות התוכנית הרלוונטית, בתוכנו של נספח הבינוי ובפרשנות שיש לייחס להם.

אשר לפרשנות הוראות התוכנית במקרה הנוכחי, מקובלת עליי טענת המשיבים לפיה הוראות התוכנית מלמדות כי לעניין אופן העמדת המבנה ביחס לכביש, נספח הבינוי הוא מנחה בלבד ואינו מחייב.

סעיף 2 לתוכנית קובע כי התוכנית כוללת, בין השאר:

"...נספח בינוי ופיתוח מחייב לעניין אחוזי הבנייה, גובה

הבנייה וקווי הבנייה, עצים לשימור ועצים בוגרים לשתילה...
”.

פרשנות לשונית סבירה של האמור בסעיף זה מובילה למסקנה כי נספח הבינוי מחייב לגבי אותם עניינים שפורטו בסעיף ואינו מחייב לגבי עניינים אחרים, שלגביהם לא נקבע בסעיף האמור כי הוא מחייב. ודוק, לו הייתה התוכנית יוצאת מנקודת הנחה לפיה נספח הבינוי כולו מחייב, לא היה כל צורך לציין כי נספח הבינוי מחייב לגבי אותם עניינים המפורטים בסעיף 2 לתוכנית, או לחילופין, ניתן היה לקבוע, למען הסר ספק, כי נספח הבינוי כולו הוא בעל מעמד מחייב, בלא לפרט עניינים מסוימים שלגביהם יש לראותו כמחייב. לפיכך, משנקבע בתוכנית כי נספח הבינוי מחייב לגבי עניינים מסוימים, אין זאת אלא שכוונת התוכנית היא כי יש לראות את נספח הבינוי כמחייב לגבי עניינים אלו בלבד. יצוין כי למסקנה דומה הגיע בית המשפט לעניינים מינהליים בבאר שבע בעת”מ 431/07 זילבר נ’ ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז דרום [פורסם בנבו] (פסק דין מיום 27.2.08) בבוחנו סעיף בתוכנית שנוסחו דומה לנוסחו של סעיף 2 בתוכנית נשוא העתירה הנוכחית.

כפי שקבעה ועדת הערר בהחלטתה, מסקנה זו מתבקשת גם מבחינה תכליתית של הוראות התוכנית. עיון בנספח הבינוי מלמד כי הנספח כולל, לצד העניינים המהותיים יותר המפורטים בו, שאליהם מתייחס סעיף 2 לתוכנית וקובע כי הנספח יהיה מחייב לגביהם, גם התייחסות מפורטת לנושאים שוליים יותר (לצורך המחשה ניתן להזכיר את הדוגמא שהביאו המשיבים, שעניינה צורת הקשתות ה”כנסייתית” שעל המבנה לכלול לפי נספח הבינוי).

עמדת ועדת הערר, כפי שהובאה בהחלטתה, היא כי בבואנו לפרש את התוכנית פרשנות תכליתית, אין לפרשה כמורה כי נספח הבינוי יהיה מחייב גם בעניינים אלו. לשיטת ועדת הערר, פרשנות לפיה נספח הבינוי הנדון מחייב כולו נעדרת היגיון אדריכלי, שוללת כל גמישות אדריכלית ממבקש ההיתר ומחייבת אותו בבניית מבנה מעין כנסייתי. לפיכך יש להעדיף, מהבחינה האדריכלית, פרשנות לפיה נספח הבינוי מחייב לגבי אותם עניינים עקרוניים המפורטים בסעיף 2 לתוכנית, דוגמת אחוזי הבניה וקווי הבניין, וכמנחה בלבד לעניין הנושאים האחרים. קביעה זו של הועדה מבוססת על שיקול אדריכלי מקצועי. בנסיבות אלו, ובהעדר קביעה אחרת בתוכנית, אין ליתן לתוכנית פרשנות לפיה נספח הבינוי מחייב בעניינים אלו.

העותרים מבקשים לבסס את טענותיהם, בין השאר, על סעיף 8א לתוכנית. סעיף זה קובע כדלקמן:

"הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריטי ובנספחי הבינוי...וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר".

לטענת העותרים, סעיף זה מלמד כי נספח הבינוי הנו חלק אינטגרלי ומחייב בתוכנית. זאת ועוד, לטענתם, סעיף זה אף גובר על סעיף 2 לתוכנית, שכן הוא עוסק באופן ישיר בנושא מעמדו של נספח הבינוי בעוד שסעיף 2 לתוכנית עוסק בנושא טכני של פירוט מסמכי התוכנית.

אין לקבל טענה זו. כפי שצוין לעיל, נספח הבינוי הוא אכן חלק מהתוכנית, כמצוין בסעיף 8א הנ"ל, ואולם, בכך בלבד אין כדי לומר כי הוראותיו מחייבות (בשונה ממנחות) והדבר תלוי בהוראות התוכנית לעניין זה.

אשר לקביעה בסעיף 8א לפיה במקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית השונים יחולו ההוראות המגבילות יותר, הרי שבסעיף 8א נאמר גם כי הדבר נכון "כל עוד לא נאמר אחרת", ובסעיף 2 לתוכנית, בהתאם לפרשנותו שפורטה לעיל, אכן נאמר אחרת.

טענה נוספת של העותרים היא שאופן העמדת הבניין ביחס לכביש קבוע גם בתשריט התוכנית, ולגביו לא קיימת הוראה דוגמת זו שבסעיף 2 לתוכנית המסייגת את תוקפו כך שהוראותיו יחייבו בנושאים מסוימים בלבד. לטענת העותרים, מסקנה אחרת מייתרת את הצורך בתשריט התוכנית. טענה זו יש לדחות. מעיון בתוכנית (שלא צורפה במלואה על ידי הצדדים לעתירה) עולה כי אופן העמדת המבנה ביחס לכביש קבוע בנספח הבינוי של התוכנית ולא בתשריט התוכנית, שקובע את קווי הבניין, אך לא את זווית העמדתו ביחס לכביש.

העותרים הוסיפו וטענו כי אף אם יש לראות את ההוראות נספח הבינוי כמנחות בלבד (למעט אותם עניינים שלגביהם נקבע במפורש כי הוא מחייב), לא ניתן להתעלם גם מהוראותיו המנחות של נספח הבינוי, וככל שמדובר בנושא מהותי כאופן העמדת המבנה, היה על הועדה המקומית להנחות את עצמה בהתאם להוראות נספח הבינוי ולא לאפשר חריגה מהוראות נספח הבינוי לעניין זה. אין לקבל טענה זו. ועדת הערר, בבחינה את החלטת הועדה המקומית, לא התעלמה בהחלטתה מההוראות המנחות בנספח הבינוי לעניין אופן העמדת המבנה. ועדת הערר בחנה אם היה מקום, בנסיבות העניין, לאשר סטייה מהוראות אלו, ובסופו של יום, השיבה על כך בחיוב. ועדת הערר הגיעה למסקנה האמורה לאחר שבחנה את השפעת הבנייה, ככל שתבוצע בסטייה מהוראות נספח הבינוי לעניין אופן העמדת המבנה, על העותרים בפרט, ועל הסביבה בכלל, ומצאה כי מדובר בהשפעה מזערית בלבד.

קביעה אחרונה זו של ועדת הערר היא קביעה בנושא תכנוני מובהק המצוי בתחום מומחיותה של ועדת הערר ולא ראיתי כל מקום להתערב בה.

103. ויפים דברים אלו לענייננו.
104. עוד לעניין ההבחנה בין נספח בינוי מנחה לבין נספח בינוי מחייב ר' החלטה מפורטת של ועדת הערר בערר (ירושלים) 464/08 **מלונות שלום ואח' נ. הועדה המקומית ירושלים ואח' (פורסם באתר נבו)**
105. אשר על כן, אנו סבורים כי קווי הבניין המשורטטים בתשריט אכן מחייבים, אך העמדת המבנים המשורטטת בנספח הבינוי בלבד - מנחה.
106. אשר על כן, מבחינה סטטוטורית, הייתה רשאית המשיבה 1 לאשר את הבקשה להיתר.

הפרגולה:

107. במסגרת הבקשה להיתר נתבקשה הקמת פרגולה על גבי רחבת התצפית.
108. העוררים טענו כי בהעדר התייחסות בתכנית להקמת פרגולה ובהעדר עמידה בהוראות תקנה 4(י) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) לא ניתן להקים פרגולה על רחבת התצפית.
109. המשיבות טענו, כי למרות שבבקשה להיתר מצוינת פרגולה, אין הכוונה להקמת פרגולה, אלא רק להקמת עמודים ביניהם יימתחו חוטי תיל לצורך צמחייה מטפסת, כדוגמת מה שהתבצע בגן הפעמון (ר' סעיף 38 לתגובת המשיבות 1 ו-2 וכן ס' 90 לתגובת המשיבה 3).
110. לחלופין טוענות המשיבות כי הקמת פרגולה מותרת מתוך ההסמכה הכללית של התכנית לפתח את השצ"פ ולהקים בו פינות ישיבה וכן ריהוט גן.
111. באופן עקרוני, אנו סבורים כי מבחינה סטטוטורית אכן ניתן להקים בשטחי שצ"פ פרגולות על בסיס עמודים וחוטי תיל אף ללא הסמכה מפורשת בתכנית.
112. פיתוח שצ"פ כולל אפשרות למספר פעולות נלוות, ובמסגרתן גינון והקמת פרגולות. קל וחומר שכך הם פני הדברים במקרה שלפנינו, מקרה בו הסמיכה התכנית באופן מפורש הקמת פינות ישיבה וריהוט גן.

113. לעניין הבניה המותרת במסגרת שצ"פ ר' החלטה מפורטת של ועדת ערר זו במסגרת ערר (ירושלים) 286/07 **הקרן לירושלים נ. הוועדה המקומית לירושלים ואח' (פורסם באתר נבו)**.
114. לפיכך, מבחינה סטטוטורית ניתן להקים פרגולה בשצ"פ אף אם זו לא עומדת בתקנות שצוינו לעיל.
115. עם זאת, כפי שנבאר להלן, אנו סבורים כי הפרגולה המוצעת במסגרת הבקשה להיתר אינה סבירה וחורגת מהמטרה אשר לשמה המשיבות הצהירו כי תוקם.

סטייה מהוראות התכנית לגבי גבהים:

116. כאמור לעיל, התכנית ונספח הבינוי קובעים מפלסי בניה, לגביהם נקבע כי מדובר במפלסים מחייבים.
117. עם זאת, התכנית בהוראותיה אפשרה גמישות של עד 1.5 מ' בפיתוח המפלסים.
118. הבקשה להיתר אכן העלתה את המפלסים ביחס לנספח הבינוי, אולם מרבית המפלסים הועלו במסגרת 1.5 מ' המותרים על פי התכנית.
119. העוררים טוענים כי לגבי מפלס מבנה השירותים והמחסן וכן מפלס המדרגה התחתונה של רחבת הכיכר, קיימת סטייה העולה על המותר בתכנית.
120. אנו מקבלים את עמדת העוררים לגבי מפלס מבנה השירותים והמחסן. נספח הבינוי מחייב גובה של 619.05 מ', וסעיף הגמישות מאפשר עד גובה של 620.55 מ'. הבקשה להיתר מראה גובה של 621 מ'.
121. לפיכך, מדובר בסטייה של המפלס מהוראה מחייבת של התכנית.
122. מכאן, אף אם מדובר בסטייה הגיונית וסבירה לפי עמדת המשיבות, הרי שלא ניתן מבחינה סטטוטורית לאשרה ללא פרסום הקלה ובוודאי שלא על ידי רשות הרישוי.
123. אשר על כן, יש לתקן בבקשה להיתר את גובה המפלס ולהתאימו לגובה הקבוע בתכנית בסטייה של עד 1.5 מ' בלבד.
124. לגבי מפלס המדרגה התחתונה של רחבת הכיכר, אנו דוחים את הטענה.

125. בנספח הבינוי מוצע דירוג כפול של הרחבה, ואילו בבקשה להיתר מוצע דירוג משולש, אולם בכל מקרה נשמר הפער המותר של 1.5 מ' בין המפלס הקבוע בתכנית למפלס המוצע בבקשה להיתר.

גודל השירותים והמחסן:

126. העוררים אינם חולקים על כך כי אין חריגה בשטח המבוקש לשירותים ולמחסן מהשטח הקבוע בתכנית לשימושים אלו (150 מ"ר).
127. אלא שהעוררים טוענים כי בבקשה להיתר קודמת נתבקשו רק 93.05 מ"ר, ולכן מבחינה מהותית לא נדרש שטח נוסף.
128. אף אם נכונה טענת העוררים, הרי אין בכך בכדי להוות סטייה מהוראות התכנית.
129. התכנית מתירה שטח של 150 מ"ר למחסן ושירותים והבקשה להיתר אינה חורגת ממסגרת שטח זה.

סיכום ביניים:

130. לאור האמור עד כה, אנו קובעים כי מבחינה סטטוטורית הבקשה להיתר אכן תואמת את התכנית וניתן היה לאשרה על ידי רשות הרישוי, וזאת למעט תיקון מפלס השירותים והמחסן.
131. עם זאת, כפי שצינו לעיל, הבקשה להיתר אינה תואמת את נספח הבינוי של התכנית.
132. אזכרנו בחלק הכללי כי אין די בכך שהבקשה להיתר תואמת תכנית, אלא אף אם הבקשה להיתר תואמת תכנית עדיין יכולים במקרים מיוחדים מוסדות התכנון לסרב לה, בפרט כאשר זו אינה תואמת נספח בינוי.
133. חשוב להבהיר ולומר בקול צלול וברור, דרך המלך הינה כי כאשר בקשה להיתר תואמת תכנית יש לאשרה כדבר שבשגרה ממש, ואין צורך לחזור על ההלכות הרבות מספרו בעניין. ר', למשל, ערר (ירושלים) 145/08 **צביאלי ואח' נ. הועדה המקומית ירושלים** (פורסם באתר נבו):
- "מתן היתר בניה הינו השלב המשלים את הליך התכנון, בהיותו המסמך הסטטוטורי האמור להוציא מהכוח אל הפועל את התכנון הקיים.**
- באופן עקרוני, ואף מעשי, השקלא והטריא התכנוניים נעשים בשלב התכנון (קרי התוכנית) ולא בשלב הרישוי.**

שלב התכנון הוא השלב המתאים לשקול את היתרונות והחסרונות התכנוניים של הבניה המבוקשת, ובמסגרת זו אף את הפגיעה בסביבה ובשכנים. התוכנית היא זו אשר מפורסמת להתנגדויות, והיא זו אשר מוכרעת על ידי גוף רב גווני האמור להוביל לתוצאה התכנונית הטובה ביותר. לעומת זאת שלב הרישוי אינו שלב מתאים לעריכת איזונים ושיקולים, זהו שלב שמתבצע ללא פרסום, ואשר יכול להיות מוכרע על ידי וועדת הרישוי המצומצמת.

יתרה מזו, מיום שנתפרסמה התוכנית הרי הינה כ"דין", ובעלי הזכויות רשאים להסתמך על הזכויות (ואף החובות) מכוח הדין, כך שהליך הרישוי אינו אמור לגרוע או להוסיף על הזכויות והחובות שנקבעו בהליך התכנון וגובשו במסגרת התוכנית.

לפיכך, ההלכה הברורה והחד משמעית הינה, כי כאשר היתר בניה תואם את התכנון החל על המקרקעין, יסרבו מוסדות התכנון לאשרו רק במקרים נדירים וקיצוניים. ראה, למשל, בג"ץ 1636/92 העמותה לשמירת איכות החיים והסביבה ברמת אביב ואח' נגד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פד' מז' 5, 573). וראה גם בג"ץ 18/82, חברה קדיש"א גחש"א ת"א נ' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א ואח', פ"ד לח(1), עמ' 701, אשר צוטט בהסכמה בהחלטות רבות מספור של מוסדות התכנון למיניהם.

134. דברים אלו נכונים, שרירים וקיימים לגבי החלקים בבקשה להיתר התואמים במלואם הן את התכנית והן את נספח הבינוי.

135. אולם, כאשר הבקשה להיתר, אמנם תואמת תכנית, אך סוטה מנספח בינוי מנחה, הכלל שונה במקצת, כאשר למוסד התכנון שיקול דעת האם לאשר סטייה מנספח הבינוי הגם שזה מנחה בלבד.

136. ר', עניין בראון לעיל:

"העותרים הוסיפו וטענו כי אף אם יש לראות את הוראות נספח הבינוי כמנחות בלבד (למעט אותם עניינים שלגביהם נקבע במפורש כי הוא מחייב), לא ניתן להתעלם גם מהוראותיו המנחות של נספח הבינוי, וככל שמדובר בנושא

מהותי כאופן העמדת המבנה, היה על הועדה המקומית להנחות את עצמה בהתאם להוראות נספח הבינוי ולא לאפשר חריגה מהוראות נספח הבינוי לעניין זה. אין לקבל טענה זו. ועדת הערר, בבוחנה את החלטת הועדה המקומית, לא התעלמה בהחלטתה מההוראות המנחות בנספח הבינוי לעניין אופן העמדת המבנה. ועדת הערר בחנה אם היה מקום, בנסיבות העניין, לאשר סטייה מהוראות אלו, ובסופו של יום, השיבה על כך בחיוב. ועדת הערר הגיעה למסקנה האמורה לאחר שבחנה את השפעת הבנייה, ככל שתבוצע בסטייה מהוראות נספח הבינוי לעניין אופן העמדת המבנה, על העותרים בפרט, ועל הסביבה בכלל, ומצאה כי מדובר בהשפעה מזערית בלבד. קביעה אחרונה זו של ועדת הערר היא קביעה בנושא תכנוני מובהק המצוי בתחום מומחיותה של ועדת הערר ולא ראיתי כל מקום להתערב בה." (הדגשה שלי – ג.ה.)

137. כלומר שעסקינן בסטייה מהוראות נספח בינוי מנחה, יש לבחון האם אכן קיימת הצדקה בנסיבות העניין לסטות מנספח הבינוי המנחה, תוך בחינת השפעת השינוי על הסביבה.

מישור הסבירות:

138. לאור ההלכה המפורטת לעיל הן לעניין בקשה להיתר תואמת תכנית והן לעניין סטייה מנספח בינוי מנחה, אנו סבורים כי לא היה מקום לאשר בקשה להיתר שאינה תואמת את נספח הבינוי.

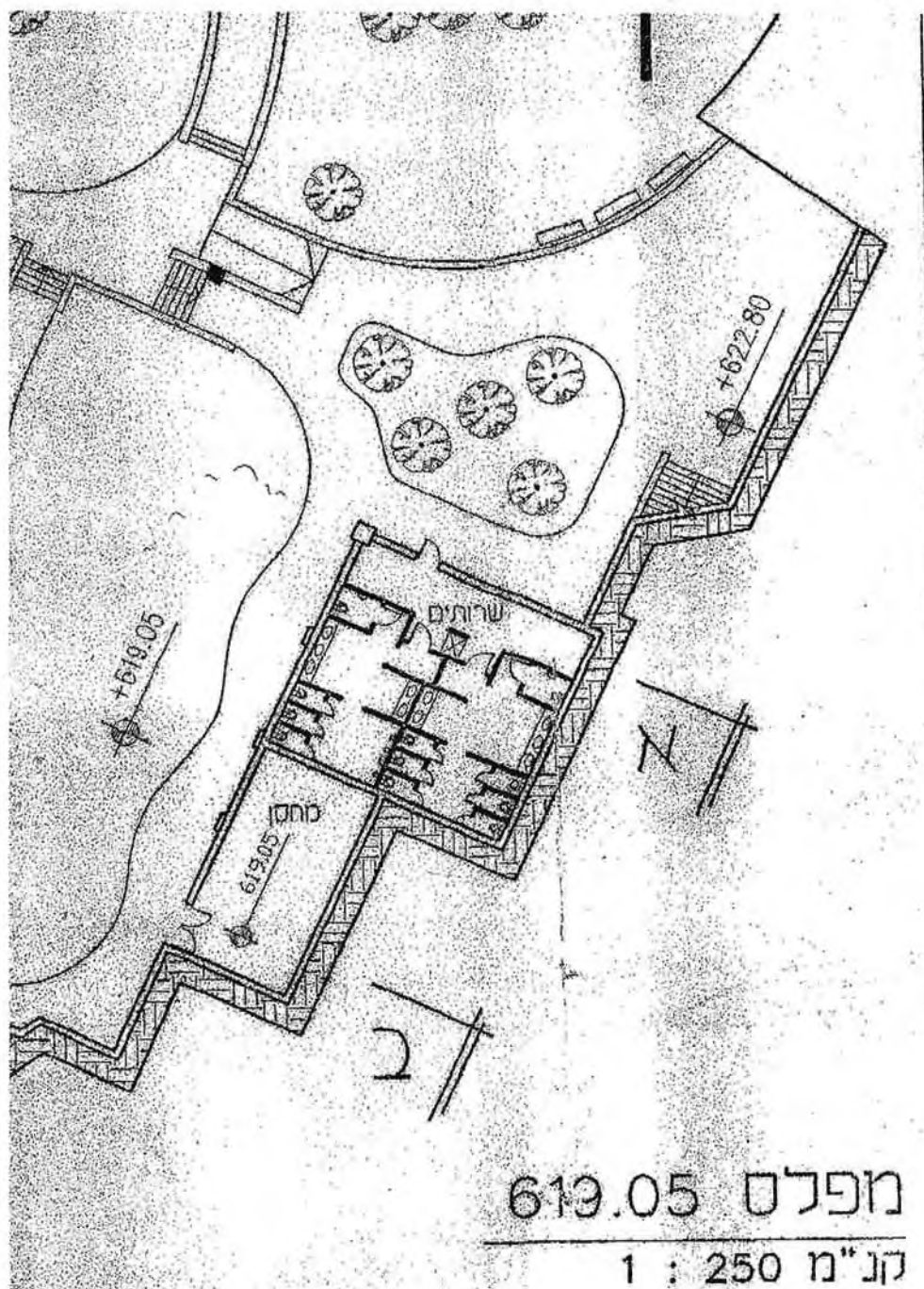
139. לטעמנו הן במישור המשפטי והן במישור התכנוני לא היה נכון לסטות מנספח הבינוי ונבאר:

140. מיקום המקרקעין הינו מיקום רגיש בצורה יוצאת דופן.

141. שכונת עין כרם הינה שכונה ייחודית בעלת חשיבות תיירותית והיסטורית אפילו ביחס לעיר משופעת אתרים כגון ירושלים.
142. כך, שכונת עין כרם משלבת חשיבות דתית והיסטורית עם שכונה ציורית, מבני דת רב שכבתיים ורב דתיים עם טבע טיפוסי.
143. ואדי המעיין היוצא מאתר "מעין מרים" וחוצץ בין מדרגות הביקור לשכונת עין כרם הינו ואדי ייחודי הן בצומח ובדומם שבו והן בהיותו נצפה משני חלקי השכונה.
144. בהקשר זה מובנת חשיבות ראש הואדי, אותו ראש ואדי אשר זכה לתכנון במסגרת תכנית 5186 ואשר אליו מכוונת הבקשה להיתר נשוא ערר זה.
145. לטעמנו, תכנון מקום כה רגיש צריך להיעשות בהליך תכנון מוסדר של תכנית בסמכות ועדה מחוזית, ולא בהליך רישוי.
146. במקרה שבפנינו, אכן נערך הליך תכנון מוסדר וזאת במסגרת תכנית 5186.
147. תכנית 5186 לא הוכנה כלאחר יד, והיא תכנית מפורטת, הכוללת הוראות רבות ונספחים ברורים.
148. המקום הנכון לערוך את האיזונים השונים בין צרכי הציבור, השכונה, התיירים, ההיסטוריה והעתיקות, הינו בגוף המיועד לכך – הוועדה המחוזית ובכלי המיוחד לכך – תכנית.
149. בענייננו איזונים אלו אכן נעשו ובאו לידי ביטוי בתכנית 5186.
150. אשר על כן, לטעמנו על מנת לאשר סטייה מתכנית זו, לרבות סטייה מהוראות מנחות של התכנית יש להראות טעמים כבדי משקל לכך.
151. במאמר מוסגר נציין, כי דברים אלו מכוונים למשיבות, אשר אין זה ברור מדוע בחרו לסטות מנספח הבינוי של תכנית שהינה תכנית ראויה, אך גם לעוררים, שעליהם להפנים ולהבין את שקובעת התכנית 5186, תכנית שלטעמנו הינה ראויה, ובכל מקרה מהווה דין.
152. לפיכך, היה וסברו מי מהצדדים כי התכנית 5186 אינה תכנית ראויה היה עליהם לנקוט בהליך התכנוני המתאים ואין כל אפשרות לשנותה בהליך רישוי או בהתנגדות להליך רישוי.
153. תכנית חדשה שכזו לא ניזומה לא על ידי העוררים ולא על ידי המשיבות.

154. מכאן, על מנת שתאושר בקשה להיתר הסוטה מנספח הבינוי, על המשיבות היה להראות מה הם הכשלים שנפלו לעמדתן בנספח הבינוי, כשלים המצדיקים סטייה ממנו.
155. נחזור ונזכיר נספח הבינוי מנחה ואינו מחייב וניתן לסטות ממנו, אך גם למונח ה"הנחיה" יש לצקת תוכן ואין להפוך את ההנחיה לריקה מתוכן. מכאן המשמעות המשפטית לכך שנספח הבינוי "מנחה" הינה כי בדרך השגרה יש לנהוג על פיו, ורק אם קיימים נימוקים תכנוניים או אחרים לסטות מההנחיה ניתן לעשות זאת.
156. כך, בעניין **בראון** לעיל, אשרה ועדת הערר סטייה מנספח הבינוי רק לאחר שהסבירה כי העמדת מבנה מגורים בנספח הבנוי בצורה שהוגדרה על ידה כ-"מוזרה" עם קשת כנסייתית מצדיקה סטייה מהנחיית נספח הבינוי.
157. בענין ערר (דרום) 6080/07 **זילבר ואח' נ. הועדה המקומית קריית גת ואח** (פורסם באתר נבו), אכן אישרה ועדת הערר דרום סטייה מנספח בינוי מנחה, אולם רק כאשר הוכח כי הרעיון של נספח הבינוי של ארקדה לאורך המסחר אינו יכול לבוא לידי מימוש לאור הפער בין החזית המסחרית לבינוי הארקדה.
158. במקרה שבפנינו לא מצאנו כל הצדקה תכנונית לסטייה מנספח הבינוי, ולמעשה לא שמענו טיעון כלשהו מטעם המשיבות או אנשי המקצוע מטעמן, מדוע אין להיצמד לנספח הבינוי של התכנית.
159. מעבר לאמור לעיל בדבר העדר הצדקה לסטייה מנספח הבינוי, ועדת הערר סבורה כי מבחינה תכנונית נספח הבינוי של התכנית עדיף בהרבה על התכנון בבקשה להיתר, ונבאר:
160. במקרה שלפנינו היה לוועדת הערר יתרון נדיר בכך שיכולה הייתה לראות בשטח את המבוקש בבקשה להיתר, היות והמבנה נבנה כאמור מכוח התרים ישנים. יובהר, כי אף שהבקשה להיתר החדשה מציעה שינויים אלו ואחרים במבנה הקיים, הרי מהותו נותרת על כנה.
161. ועדת הערר סבורה כי המבנה כפי שהוא בנוי כיום (כאמור שלא בהתאם לנספח הבינוי) וכפי שהוא מוצע בבקשה להיתר אינו ראוי, אינו הולם וסותר את כוונת התכנית.

162. על פי נספח הבינוי מבנה השירותים והמחסן הינו מבנה צנוע בשטח של כ – 150 מ"ר בלבד אשר הינו צמוד דופן לטרסה, ר' המקטע הרלוונטי מנספח הבינוי:



163. מכאן גם הרחבה שמעל מבנה זה הינה רחבה צנועה יחסית.

164. לעומת זאת הבקשה להיתר אינה ערוכה לפי נספח הבינוי ומראה את מבנה

המחסן והשירותים כמבנה מסיבי, בשטח העולה על 300 מ"ר, ומכאן גם הרחבה שמעליו הינה רחבה רחבת היקף.

165. יובהר, אף אם מבחינה משפטית אכן ניתן לראות בחלק מהמבנה כפיתוח שטח, הרי פיתוח זה יוצר בינוי מסיבי ורחבה רחבת היקף המנוגדים לרעיון המנחה של נספח הבינוי.

166. עוד בהקשר זה נציין כי עיון בתכנית ובנספחיה מגלה כי זו קבעה את העקרונות התכנוניים הבאים: הקמת רחבת תצפית שתאפשר תצפית משולשת- לוואדי, לשכונה ולמדרגות הביקור, מתן מענה למצוקת השירותים הציבוריים הקשה השוררת במקום ופיתוח ראש הוואדי.

167. לטעמנו מדובר בעקרונות נכונים שיש לשמר לאור הוראות התכנית, כך שאכן רחבת התצפית חשובה וזאת לאור אופיו ורוחבו הצר של רחוב המעיין וכן לאור המיקום המיוחד המאפשר תצפית רחבת היקף.

168. כך המחסור בשירותים ציבוריים, אשר בא לידי ביטוי מוחשי בעת הביקור במקום, כאשר עוברי אורח שאלו על מיקום שירותים במקום, מצדיק הקמת שירותים כאלו.

169. וכך, מראה הוואדי כיום הינו מראה מוזנח, מלא בפסולת בניין (לרבות פסולת שאינה קשורה לפרויקט נשוא הערר) אשר מחייב טיפול וטיפול.

170. לכן, ראוי וחשוב לשמור על עקרונות התכנית וליישם אותם באמצעות הליך רישוי. אולם, לצורך השימור של עקרונותיה הנכונים של התכנית, די בקבוע בתכנית ובפרט בנספח הבינוי.

171. לטעמנו הבקשה להיתר חורגת מהאיזון שהתוותה התכנית.

172. בעיקר מתבטאת הפרת האיזון בכך שהבקשה להיתר יוצרת מבנה גדל ממדים אשר זר לוואדי ולסביבה, ומכאן אף יוצרת רחבת תצפית חסרת פרופורציה לסביבה ולצרכים.

173. בנסיבות אלו, אנו סבורים כי אישור הבקשה להיתר בסטייה מנספח הבינוי ומהכוונה התכנונית של תכנית 5186 אינו סביר ואינו עולה בקנה אחד עם ההלכות בנושא ועם תכנון ראוי של אזור כה רגיש.

174. לפיכך, אנו סבורים כי באופן עקרוני יש לתקן את הבקשה להיתר, כך שהמבנה לצורך השירותים והמחסן, ומכאן הרחבה מעליו, יותאמו לגודלם ומיקומם בנספח הבינוי (וזאת בכפוף להוראות המפורטות לעיל לאור היותו של המבנה קיים).
175. תיקון הבקשה להיתר והתאמתה לנספח הבינוי משמעותה הברורה הינה הקטנת המבנה הקיים בצורה משמעותית.
176. כמובן שועדת הערר מודעת לכך שהמבנה בנוי כבר מכוח היתרי בניה.
177. לאור העובדה כי המבנה בנוי, וזה נבנה בהתאם להיתרים שניתנו על ידי הוועדה המקומית, אנו סבורים יש מקום להביא בחשבון גם עובדה זו.
178. לפיכך, שאנו שוקלים מצד אחד את עמדתנו דלעיל כי יש להיצמד לרעיון התכנוני של תכנית 5186 ומצד שני את המצב הקיים בשטח, אנו קובעים כדלקמן:
179. הבקשה להיתר תתוקן ותותאם (ככל הניתן מבחינה קונסטרוקטיבית) לגודל ולמיקום הקבוע בנספח הבינוי של תכנית 5186. בכל מקרה אנו קובעים כי שטח המבנה הקיים כיום ושטח הרחבה יוקטנו בלפחות 25% משטחם הקיים כיום.

"הפרגולה":

180. ועדת הערר סבורה כי מן הראוי שרחבת התצפית, או למצער חלקה, יוצללו בפני השמש הישראלית הקופחת.
181. אנו גם סבורים כי הצללה באמצעות צמחים מטפסים (כגון גפנים) הינה הדרך הנכונה והטובה ביותר לעשות כן.
182. עם זאת, לשם השגת מטרת ההצללה אין צורך בעמודים המאסיביים כפי שניתן לראות בחתך ב – ב ובוודאי שאין צורך בקורת הקירוי אשר גם אותה ניתן לראות בחתך.
183. אשר על כן, אנו קובעים כי ניתן להקים על הרחבה מצללה, ולצורך כך להקים עמודים ורשת חוטים.
184. עם זאת, איננו סבורים כי רוחב העמודים הנושא את החוטים והמטפסים אמור לעלות על רוחב של 20X20 ס"מ.

העתיקות במתחם:

כללי:

185. טענה נוספת של העוררים הינה כי העתיקות הקיימות במקרקעין ובאזור המקרקעין מצדיקות סירוב למתן היתר בניה וזאת על אף שמדובר בהיתר בניה תואם תכנית.
186. ראשית נבהיר, כי ועדת הערר סבורה כי מדובר במקום חשוב היסטורית, תרבותית ותיירותית, כך שככל שאכן קיימת הצדקה ארכיאולוגית לבצע חפירות ויצירת אתר ארכיאולוגי במקום, מן הראוי לעשות כן.
187. עוד מקובלת עלינו עמדת העוררים כי באופן עקרוני מוסד תכנון, ובכלל זה, הוועדה המקומית וכן ועדת הערר צריכים לשקול קשת של נושאים ציבוריים ובכלל זה גם שיקולים ארכיאולוגיים ושימור עתיקות.
188. עם זאת חשוב להדגיש, כי במסגרת הליך **תכנון** יש שיקול דעת נרחב למוסד התכנון לקבוע מגבלות או הנחיות לאור קיומם של ממצאים ארכיאולוגיים ואילו במסגרת הליך רישוי תואם תכנית שיקול הדעת מוגבל הרבה יותר.
189. יש לזכור כי בהליך רישוי תואם תכנית, האזרח מבקש לממש זכות מוקנית לו על פי דין (תכנית) ולכן שלילת או הגבלת הזכות לאור שיקולי ארכיאולוגיה (או עתיקות) תעשה רק במקרים קיצוניים כאשר מדובר בממצאים מהותיים ומשמעותיים המצדיקים הגבלת הזכות.
190. הדין מתווה את ההתייחסות לעתיקות קיימות ולממצאים ארכיאולוגיים בשני מישורים:
191. המישור הראשון הינו מישור רשות העתיקות וסמכויותיה בהתאם לחוק העתיקות. במישור זה רשאית רשות העתיקות מכוח סמכותה מכוח חוק העתיקות להטיל מגבלות על בעל המקרקעין (ר' ס' 29 לחוק העתיקות) ואף לבצע הפקעה (ר' סעיף 32 לחוק העתיקות).
192. סמכות זו מנותקת מסמכות מוסדות התכנון, ויכולה להיות מופעלת עצמאית על ידי רשות העתיקות, בין אם קיים היתר בניה ובין אם לא קיים היתר בניה.
193. למוסדות התכנון, ומכאן גם לוועדת הערר, אין כל סמכות ביחס להחלטות וקביעות רשות העתיקות, ותקיפה של החלטות אלו נעשית במסלול אחר ממסלול התכנון והרישוי (ר' סעיף 35 ו-36 לחוק העתיקות).
194. המישור השני, הינו מישור מוסדות התכנון.
195. כפי שצינו לעיל מוסד תכנון צריך להביא במסגרת שיקוליו גם שיקולים ציבוריים לרבות קיומן של עתיקות וממצאים ארכיאולוגיים, כאשר במסגרת

הליך התכנון שיקול הדעת הינו רחב ואילו בהליך רישוי שיקול הדעת הינו מצומצם.

196. במסגרת הפעלת שיקול דעת מוסד התכנון, אמור מוסד התכנון להסתמך על חוות דעת של גורמים מקצועיים בתחום הארכיאולוגיה והעתיקות.

197. מובן, כי המומחה הראשון במעלה בעניין הינה רשות העתיקות בהיותה גוף ממשלתי, אובייקטיבי, שתפקידו מכוח חוק לפקח ולדאוג לנושאים אלו, ר' חוק רשות העתיקות, התשמ"ט – 1989.

198. אשר על כן, מוסד התכנון יביא בראש ובראשונה בחשבון את עמדת רשות העתיקות.

199. עם זאת, עמדת רשות העתיקות אינה מייצרת חזקה חלוטה בפני מוסד התכנון, אלא מהווה חוות דעת של גורם מייצץ מקצועי, כאשר מוסד התכנון רשאי גם שלא לקבל המלצה זו.

200. יחד עם זאת, דחיית המלצת רשות העתיקות תעשה בזהירות ורק כאשר קיימת חוות דעת מקצועית אחרת אשר על בסיסה ניתן לדחות את עמדת רשות העתיקות.

מן הכלל אל הפרט:

201. במקרה שלפנינו הציגה רשות העתיקות בפני ועדת הערר עמדה ברורה וחד משמעית, עמדה על פיה אין להקים במקום אתר ארכיאולוגי ויש לכסות את העתיקות הקיימות למען הדורות הבאים.

202. עמדה זו של רשות העתיקות נתנה בכתב עוד טרם הדיון, וחודדה על ידה במסגרת הדיונים שנתקיימו בפני ועדת הערר.

203. העוררים לא חלקו כי זוהי העמדה הסופית של רשות העתיקות, אולם הן בעת הדיון, והן בבקשה להוספת מסמכים נוספים, טענו כי מסקנת רשות העתיקות אינה ראויה.

204. לטעמם של העוררים, כפי שעולה ממסמכים שונים, רשות העתיקות דווקא סוברת כי קיימים ממצאים ארכיאולוגיים משמעותיים במקום, אך היא נמנעת מלדרוש הקמת אתר ארכיאולוגי רק מטעמי תקציב.
205. כפי שצינו לעיל, ועדת הערר אינה מוסמכת לשבת כערכאת ערעור על רשות העתיקות ולשם כך קיימת ועדת ערר מיוחדת מכוח חוק העתיקות.
206. לפיכך, משהובאה בפני ועדת הערר עמדת רשות העתיקות, ועל פי עמדה חד משמעית זו של רשות העתיקות, אין צורך לבצע חפירות נוספות במקום, או להקים אתר ארכיאולוגי, אין ועדת הערר מוסמכת להתערב בעצם המלצה זו, ובוודאי שאין בסמכותה, או ביכולתה, לחקור מהם השיקולים של רשות העתיקות במתן ההמלצה.
207. במאמר מוסגר נציין, כי לעוררים הייתה האפשרות לערור על החלטת רשות העתיקות, ולמיטב ידעתנו הם לא עשו כן.
208. לפיכך, בפני הוועדה המקומית וכן בפני ועדת הערר עומדת המלצה של גורם מקצועי אובייקטיבי, המלצה על פיה אין חובה לפתח את המקום כאתר ארכיאולוגי, וניתן לשמר את העתיקות בכיסוי למען הדורות הבאים.
209. אל מול עמדה זו של רשות העתיקות לא הציגו העוררים כל עמדה מקצועית הפוכה.
210. אכן מטעם העוררים הסביר אחד העוררים כי קיימים במקום ממצאים מתקופת בית שני. אך אותו העורר, העיד על עצמו כי מקצועו הינו במאי סרטים ולא ארכיאולוג, ולמצגת המרשימה מטעמו לא צורפה חוות דעת של גורם מקצועי כלשהוא.
211. עיינו גם בחוות דעת אדר' סולר מטעם העוררים, כך גם בה אין ראיה כי קיימים ממצאים המצדיקים סירוב לבקשה להיתר. ראשית, אדר' סולר אינו בעל השכלה בתחום הארכיאולוגיה. בכל מקרה, גם אדר' סולר אינו טוען כי אכן קיימים במקום ממצאים מתקופת בית שני המצדיקים הקמת אתר, אלא מסביר כי אילו אכן נתגלו ממצאים שכאלו חשוב היה לשמרם.

212. אשר על כן, כאשר בפני מוסד התכנון עומדת מצד אחד המלצה ברורה של רשות העתיקות, ומצד שני לא הוצגה ולו חוות דעת מקצועית (כלומר חתומה על ידי ארכיאולוג) כי קיימים במקום ממצאים ארכיאולוגיים משמעותיים המצדיקים סירוב לבקשה להיתר תואמת תכנית, לא ניתן לקבל החלטה בניגוד להמלצת רשות העתיקות, בוודאי שלא במסגרת הליך רישוי תואם תכנית.

213. מצאנו לנכון להבהיר, כי דעתנו אינה נוחה מהטיפול בנושא הארכיאולוגי במקרה זה. הרגשתנו הינה כי ניתן היה לשלב במסגרת המיזם גם גן ארכיאולוגי, ולו גם בסדר גודל קטן או מצומצם, וזאת על מנת ליצור את הגשר בין העבר, ההווה והעתיד, ובפרט על רקע מוסדות הדת הסובבים את המקרקעין.

214. אלא שאין די בהרגשה על מנת לקבל החלטה תכנונית, קל וחומר, שאין די בהרגשה למנוע מתן היתר תואם תכנית.

215. בפרט נכונים הדברים, כאשר הנושא הארכיאולוגי הובא לפתח הוועדה המחוזית במסגרת תכנית 5168, וזו קבעה בתכנית כי נושא העתיקות יטופל על ידי רשות העתיקות:

"עתיקות - תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא

תאום עם רשות העתיקות"

216. כלומר, אף התכנית 5168 העניקה את הסמכות המקצועית לרשות העתיקות, וזו כאמור סבורה כי ניתן להנפיק את היתר הבניה ולבצע את הבניה המבוקשת.

217. אשר על כן אנו דוחים את הטענה במישור זה.

218. עם זאת, פטור בלא כלום לא ניתן, ואף אם לא קיימת תשתית לחייב את מבקש ההיתר להקצות מקום לגן ארכיאולוגי, אנו בהחלט ממליצים כי במסגרת הבקשה להיתר המתוקנת יוקצה שטח לצורך זה.

פגיעה בערכי שימור:

219. העוררים טענו כי יש בבקשה להיתר פגיעה בערכי השימור במקום.

220. איננו מקבלים טענה זו.

221. התכנית החלה היא זו המאזנת בין ערכי הפיתוח לבין ערכי השימור, וזו כאמור אפשרה באופן מפורש את הבניה לרבות במסגרת נספח בינוי מפורט.
222. גם לגופם של דברים איננו סבורים כי בניה בהתאם לנספח הבינוי יש בה פגיעה בערכי השימור.
223. התכנית החלה מציעה בנייה שאינה אגרסיבית בראש הוואדי, בניה אשר משתלבת עם ערכי השימור במקום ומאפשרת לאזרחים והתיירים לחלוק את אותם ערכי השימור.
224. כפי שצינו לעיל, אנו סבורים כי הן רחבת התצפית והן השירותים הינם כלים חיוניים לרווחת הבאים למקום, כאשר תכנונם בתכנית אינו מהווה פגיעה בערכי השימור.

תום לב ושיקולים זרים:

225. העוררים טענו לחוסר תום לב ושיקולים זרים של המשיבות העוסקות במלאכה.
226. אנו דוחים טענה זו מכל וכל, ומוטב שלא הייתה נטענת.
227. במהלך הדיונים שנתקיימו בערר זה, לרבות הסיוור, התרשמנו כי המשיבות פעלו בתום לב מתוך אמונה כי הן עושות את המקסימום למען הציבור ולמען פיתוח ראוי של המקום.
228. לא מצאנו כל ראיות לטענות הקונספירטיביות של העוררים בדבר הכנה לבניית קומה נוספת או שימוש מסחרי מתחת למבנה.
229. אכן, אנו סבורים כי שגו המשיבות בכך שלא נצמדו לנספח הבינוי של התכנית וכי הבניין כפי שנבנה אינו משתלב נכון בסביבה.
230. אולם אנו סמוכים ובטוחים כי מדובר בשגיאה שנעשתה בתום לב ולא מתוך שיקולים זרים אלו או אחרים.

חוסר סבירות וחוסר סמכות של רשות הרישוי

231. העוררים טענו כי הדיון בפני רשות הרישוי נעשה בחוסר סמכות, ואף אם הייתה סמכות, אין זה סביר לדון בבקשה להיתר שכזו ברשות הרישוי.
232. מבחינה סטטוטורית, כל בקשה להיתר תואמת תכנית ניתן לדון בה ולאשרה במסגרת רשות הרישוי.
233. לפיכך, גם בבקשה להיתר שבפנינו הייתה לרשות הרישוי הסמכות לדון בה

ולאשרה.

234. עם זאת, ועדת הערר בדעה כי לגבי מבנים ציבוריים במיקום רגיש ראוי שייערך דיון בוועדה המקומית (או בוועדת המשנה אשר דינה כדין הוועדה המקומית).

235. אשר על כן, אנו קובעים כי הבקשה להיתר המתוקנת בהתאם להנחיות ועדת הערר תבוא לאישור בפני הוועדה המקומית.

סיכום

236. לאור האמור והמפורט לעיל אנו מקבלים את הערר בחלקו ודוחים את הערר בחלקו האחר, וקובעים כדלקמן:

237. הבקשה להיתר תתוקן כך שתהיה תואמת לנספח הבינוי של התכנית;

238. עם זאת, היה ומגבלות קונסטרוקציה אינן מאפשרות התאמה מלאה ללא הריסת כלל המבנה, אנו מתירים שינוי מסוים בין הבקשה להיתר המתוקנת לבין נספח הבינוי, ובלבד שלפחות 25% משטח המבנה והרחבה העילית כפי שאלו בנויים כיום ייהרסו ובמקומם יבוצע פיתוח טבעי של הקרקע.

239. עמודי הפרגולה מעל הרחבה לא יעלו על רוחב של 20X20 ס"מ.

240. אנו ממליצים כי במסגרת השטח שיהרס, או במקום אחר לפי שיקול דעת רשות העתיקות, יוקצה במסגרת הבקשה להיתר המתוקנת שטח (אפילו זה היה ויהיה זה שטח מצומצם) לגן ארכיאולוגי.

241. הבקשה להיתר המתוקנת תובא לאישור בפני הוועדה המקומית או וועדת המשנה בהקדם האפשרי לאור המצב הנוראי הקיים בשטח.

ניתנה היום, 13 יולי 2011 - י"א תמוז תשע"א,
בהעדר הצדדים.

גלעד הס, עו"ד
יו"ר ועדות ערר
מחוז ירושלים ומחוז הדרום

שולי בן עמי
מזכירת ועדת ערר
מחוז ירושלים

גלעד הס 193/11-54678313

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה



מינהל קהילתי
יובלים (עיר)
580570034

רחבת תצפית עין כרם

3 מרפס



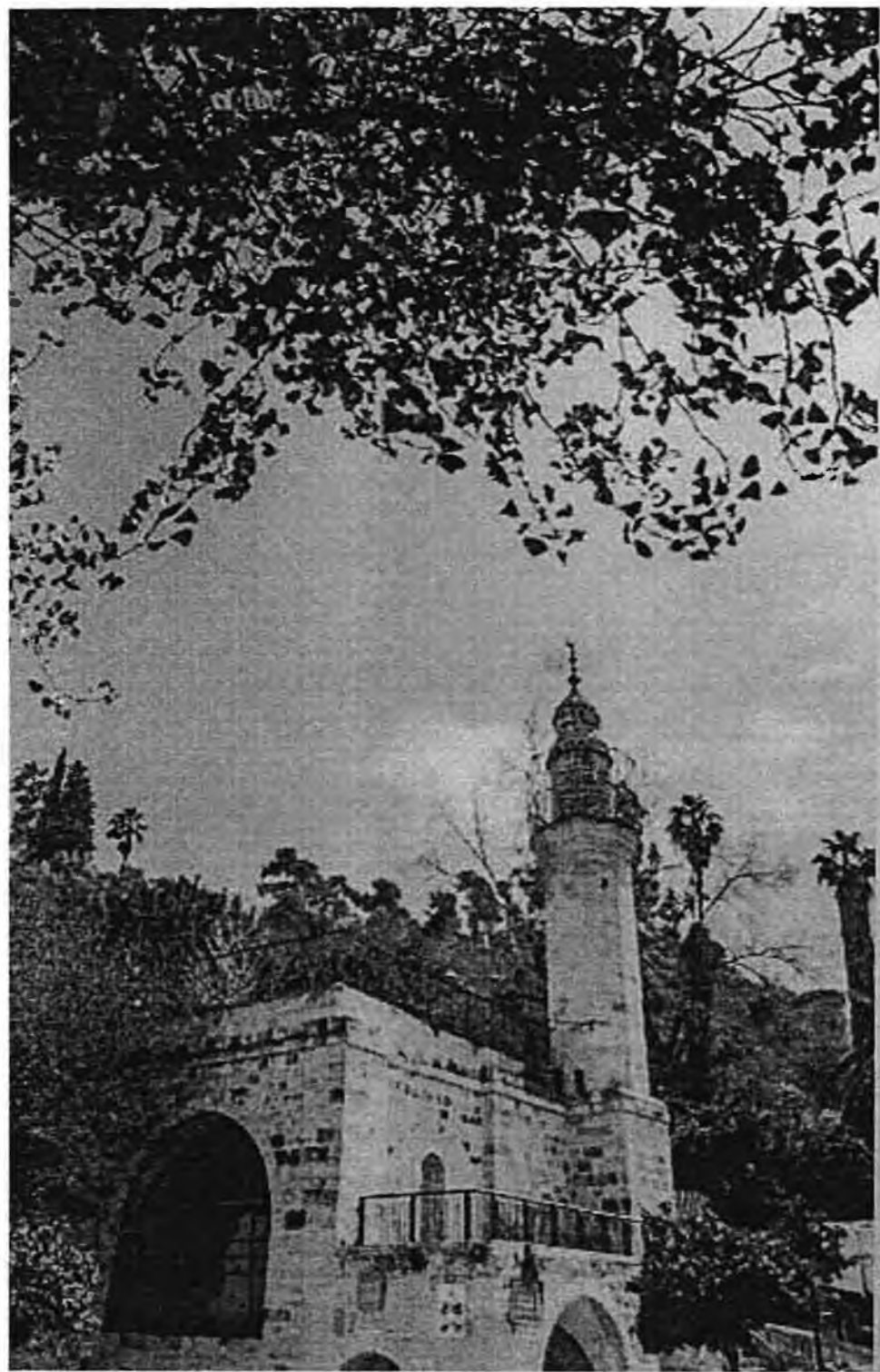
חללים לשימוש ציבורי קהילתי – חזון

רחבת התצפית ליד מעיין מרים מצויה על ציר התיירות ההומה של עין כרם ומפותחת על גבי מספר חללים בנויים ואטומים. יציקת תוכן קהילתי ציבורי לחללים אלה יוכל לתרום הן ברמה העירונית תיירותית והן ברמה הקהילתית מקומית לתושבי עין כרם.

כל הפעילויות יתקיימו בהתחשבות מירבית בתושבים תוך הקפדה על שעות הפעילות ותוכן בכדי למנוע הפרעה לשכנים

חלל רב תכליתי שיוכל להכיל מספר שימושים שונים במקביל:

- מרכז קיימות חקלאות מסורתית ובוסתנאות – ריכוז פעילות גינות קהילתיות, יער קהילתי, גן לאומי.
- מועדון נוער/גיל שלישי משולב.
- חלל תצוגה לאומני הכפר + תערוכות מתחלפות.
- תיירות מקומית – אירוח קבוצות מפגשים עם קהילת וחנוות מזכרות.
- חלל עבודה שיתופי משולב קפה קהילתי.
- מרחב לאירועים קהילתיים עבור מרכז קהילתי עין כרם.





הנדון: התנגדות לתכנית מס' 1205368-101
שינוי ייעוד לשלוחת מתנ"ס ברח' המעיין עין כרם

אנו מתכבדים להגיש התנגדותנו לתוכנית הנ"ל על פי המפורט להלן:

המתנגד: המתנגד הינו עמותת ועד שכונת עין כרם אשר נבחרה על ידי תושבי עין כרם לייצג אותם. (להלן "הוועד" או "וועד עין כרם") הח"מ הינה יו"ר הוועד.

פתח דבר: יאמר כבר עתה שוועד עין כרם יזם את התוכנית ומברך עליה, לאור המחסור החמור בשטחים שמרשתיים את ציבור עין כרם על מנת ששלוחת עין כרם של מתנ"ס יובלים ינהל את המקום לטובת תושבי עין כרם. שלוחת עין כרם שוכנת כיום במבנה של בית ספר ברושים, המשמש בעיקר ובמקביל את בית הספר ואינו מאפשר פעילות קהילתית ראויה לשמה.

ועד עין כרם מבקש שנים רבות לאפשר שימוש של המבנה הקיים לטובת פעילות קהילתית אשר יקנה לעין כרם סוף סוף משכן ראוי לשלוחה.

התנגדות הוועד מתמקדת בנקודות שמפורטות להלן:

עיקרי ההתנגדות

1. מניעת בניה עתידית

יש לעדכן את התשריט לתשריט תלת מימדי. בו ייעוד הקרקע של השצ"פ יישאר על גבי גג מבנה הציבור, רחבת התצפית הקיימת ואילו מבנה הציבור יהא בקונטור המבנה הקיים מתחת לרחבת התצפית.

שינוי שכזה יבטיח שמירה על כוונת המתכננים וועד עין כרם לפיה רחבת התצפית אל מול מעיין עין כרם תשאר פתוחה כחלק רציף מהבוסתן ולא תבוצע בניה מעל גג המבנה, ותאפשר את השימושים שיפורטו להלן.

2. הבהרת השימוש במבנה

בסעיף 4.2.1 בנוסחו הנוכחי של הוראות התוכנית נאמר:

"שימושים חינוך, חברה, רווחה וקהילה, שלוחת מתנ"ס"

הנוסח הקיים מאפשר פעילות רחבה **בהרבה** ממטרת התוכנית שיזם וועד עין כרם כאשר "שלוחת מתנ"ס" המטרה של התוכנית, מופיעה רק כאחת החלופות.

ועד עין כרם מבקש לייחד את המבנה לפעולות מתנ"ס יובלים על מנת ששלוחת עין כרם של המתנ"ס תוכל להפעיל את המבנה לצורך עריכת פעילויות תרבות, חברה וחינוך לתושבי עין

כרם כמפורט להלן ומתנגד לכל חלופה אחרת. אין לתושבי עין כרם מקום ראוי לעריכת פעולות תרבות ופנאי לתושבי עין כרם.

במגעים שקיימנו עם הנהלת מתנ"ס יובלים הבנו שהמתנ"ס מוכן וישמח לנהל את המבנה כשלוחה ראויה לעין כרם.

הוועד מבקש לקיים במבנה פעילויות כלהלן:

- עריכת חוגים לילדים ובני נוער.
- פעילות לקשישים שניידותם מוגבלת וקשה להם לנסוע מחוץ לשכונה.
- גלריה לאמנים הרבים הפועלים בעין כרם.
- תפעול על ידי תושבי עין כרם של הגינות הקהילתיות והיער הקהילתי בעין כרם בשילוב עם הבוסתן והטרסות הקיימות והפעלת מרכז קיימות.
- המקום יכול להעניק הזדמנות יוצאת דופן להקניית ידע וחוויות של גידולים חקלאיים תוך שילוב בני נוער ואף שילובם של ילדי "בית השנטי" החדש אשר ייפתח בחודשים הקרובים.

לפיכך יש לתקן את הסעיף, כך שבמקום הנוסח הקיים יירשם:

"שימושים:

שלוחת מתנ"ס אשר תכלול שימושי חינוך, רווחה, וקהילה הכל לטובתם של תושבי עין כרם ולרווחתם.

במסגרת השימושים והמטרות האמורים ניתן יהיה לקיים בין היתר מפגשים, הרצאות וכיוצ"ב, אולם אין לערוך כנסים, מסיבות או אירועים וכיוצ"ב אלא על פי הדין כשמובהר כי אין ולא יהיו חניות.

אין לערוך אירועים מסחריים או בעלי אופי כספי מסחרי אחר מכל מין וסוג.

אין לקיים כל פעילות הגורמת למטרד ואין לקיים פעילות רועשת מכל מין וסוג שהוא בין השעות 19:00 עד 8:00 למחרת."

תושבי עין כרם, במיוחד התושבים הגובלים בבוסתן חרדים וחוששים מקיום פעילויות שיהווה מטרד לתושבים. ועד עין כרם קשוב גם לצרכים של תושבים אלו ועל כן מבקש להגביל את השימוש בהוראות התוכנית כפי שמוצע לעיל.

3. חדר טרנספורמציה

בתחום התכנית מסומן שטח למתקנים הנדסיים שנועד למיקום עתידי של חדר שנאים.

ייעוד קרקע זה הינו חלק מתכנית מס' 5168 שאושרה כבר בשנת 2000 אך לא היה בו כל צורך ולפיכך הבנייה בו לא מומשה.

חדר זה לא הוקם ולא נעשה בו שימוש למרות שהיה בתב"ע לפני יותר מעשור. יתכן וחדר זה נועד בזמנו לשרת מטרות שהן כבר לא רלבנטיות ועל כן אין שום צורך בו ועל כן יש לבטלו לחלוטין.

לפיכך, אנחנו מבקשים לסמן את השטח כשצ"פ בכדי לא ליצור נתק של זרימת מי המעיין לבוסתן ולאפשר חיבור רציף בין מבנה הציבור לבוסתן ולא לייצר מגבלות על מבנה הציבור הסמוך.

לאחר ביטול החדר ניתן להוסיף הנחייה בהוראות התכנית שתאפשר שימושים של מתקן הנדסי בתחומי השצי"פ כמקובל בתכניות אחרות בעיר.

בכך מיקומו של חדר השנאים יבחן מחדש במידה ויעלה בעתיד צורך בו ויתאפשר מיקום נכון יותר, אשר לא יפגע בסביבה ובתפקוד מבנה הציבור.

סיכום: בכפוף להסתייגויות שפורטו לעיל ועד עין כרם מברך על התוכנית ותומך בה.

לאור כל האמור לעיל מתבקשת הועדה הנכבדה לקבל את ההתנגדות כפי שפורט לעיל.

בתמיכה לטענות העובדתיות בהתנגדות זו מצ"ב תצהירה של עו"ד פפי יקירביץ, יו"ר ועד עין כרם.



עמותת ועד שכונת עין כרם

תצהיר

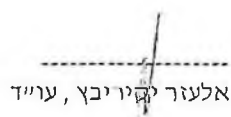
אני הח"מ, **פפי יקירביץ** ת.ז. 13797865, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת בלבד וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלקמן:

1. אני יו"ר **ועד תושבי עין כרם**, מספר עמותה 580122844 (להלן – "**ועד עין כרם**" או "**העמותה**"), ומורשית חתימה בעמותה.
2. אני עושה תצהירי זה בתמיכה לכתב ההתנגדות המוגש בשם ועד עין כרם **לתכנית מס' 101-1205368 שינוי ייעוד לשלוחת מתנ"ס ברח' המעיין עין כרם** (להלן – "**ההתנגדות**").
3. האמור בכתב ההתנגדות נכון עפ"י ידיעתי האישית, או על פי יעוץ משפטי ו/או מקצועי שקיבלתי.
4. הנני מצהירה כי זהו שמי, החתימה מטה חתימתי ותוכן תצהירי אמת.


פפי יקירביץ

אישור

הנני לאשר כי ביום 24.6.2024 התייצבה בפני גב' **פפי יקירביץ** ת.ז. 13797865, המוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי אותה כי עליה להצהיר אמת בלבד וכי תהא צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, חתמה בפני על תצהירה.


אלעזר יקירביץ, עו"ד

