

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-1182146 מגדל עמק הצבאים-מגורים,**מבנה ציבור ומסחר ותעסוקה בצומת פת****בעלי הזכויות בחלקות 3,4,6 בגוש 30171**

בהתאם להוראת סעיף 100 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), בעלי הזכויות בחלקות 3,4,6 בגוש 30171 (להלן: "המתנגדים"), מתכבדים בזאת להגיש את התנגדותם לתכנית שבנדון, אשר הופקדה בתאריך 19.4.2024 (להלן: "התכנית המופקדת").

זכות ההתנגדות

המתנגדים, הינם בעלי הזכויות ומי שמתגוררים בבנייני המגורים הגובלים מדרום מזרח לתכנית המוצעת ובהתאם לכך מי שעתידיים להיות נפגעים מהבינוי המוצע בתכנית.

למתנגדים עומדת זכות ההתנגדות לתכנית המופקדת מכוח סעיף 100 לחוק, הקובע כדלקמן:

"התנגדות תיקון מס' 4 (תשל"ג 1973 -) תיקון מס' 103 הוראת שעה, תשע"ה-2015

100. כל מעוניין בקרקע, בבנין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע על ידי תכנית

מיתאר מחוזית או מקומית או תכנית מפורטת שהופקדו, רשאי להגיש התנגדות להן...."

כפי שיפורט להלן, לעמדת המתנגדים אין לאשר את התכנית המוצעת כפי שהופקדה לאור הבינוי המוצע בה, השפעתו והפגיעה אותה הוא יגרום למתנגדים.

טענות סף :

התכנית המופקדת במצבה הנוכחי, אינה עומדת בתנאי הסף הבסיסיים הנדרשים כפי שיפורט בהרחבה בהמשך. הופקדה בניגוד להוראות הדין וממילא בחוסר סמכות, ולפיכך ההחלטות בדבר אישור להפקדת התכנית והפקדת התכנית בטלים, והכול מהטעמים והנימוקים המפורטים להלן:

1. לעיריית ירושלים בעלות במקרקעין התכנית המופקדת בגודל של כ-3 דונם - בניגוד לחוק

, כפי שיפורט בהרחבה בכתב התנגדות זה, עיריית ירושלים יחד עם רמ"י ועם היזם מנסים לבצע העברת מקרקעי עירייה בשטח של כ-3 דונם ליזם, מתוכם 1.9 דונם יועברו ליזם ללא מכרז

ובתמורה להעברה זאת, יבנה היזם עבור עיריית ירושלים בית ספר על חלק של 1.1 דונם הנותרים, גשר להולכי רגל וגשר נוסף מעל רחוב הרצוג (להשבחת נכסו), ובית כנסת בגודל של 300 מ"ר בבניין המגורים.

ראו בהמשך כתב ההתנגדות את מכתבו של ראש צוות הנכסים בשם מועצת העירייה מיום 20/10/2020, שבא כהמשך לפסק הדין בעת"מ 31852-07-19 קרן ואח' נגד עיריית ירושלים ואח' בו מכחישה מועצת העיר העברת מקרקעין בשטח תחנת הדלק בבעלות העירייה אל רמ"י.

עסקה בלתי חוקית זאת, במסווה של תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה והפרשה ציבורית תכליתה לפטור בעיה חוקית - קניינית במקרקעין.

2. שטח ציבורי שמצוי בבעלות הרשות המקומית (כ-3 דונם) במצב הנכנס לתכנית איחוד וחלוקה אינו מהווה מקור ישיר לזכויות בנייה חדשות שיינתנו מכוח התכנית, לכן אין הצדקה להקנות בגינו זכויות בנייה ליזם וכפועל יוצא לרשות המקומית, על חשבון מאגר הזכויות הקולקטיבי שייצרה התכנית. מכאן יוצא שהניסיון של ועדות התכנון יחד עם עיריית ירושלים ובקריצת עין אל היזם ליצור זכויות בניה ע"י "הסתרת" הבעלות של עיריית ירושלים בשטח של כ-3 דונם בתכנית המופקדת, נועד לא רק כדי להימנע ממכרז אלא גם לייצר זכויות בניה עבור היזם (שלא מגיעות לו).

צירופו של מגרש בייעוד ציבורי בבעלות הרשות המקומית לא היה תורם למסת הזכויות היוצאת. למעשה, המקרה היחיד בו יכול מגרש בייעוד ציבורי לתרום למסת הזכויות היוצאת הוא בנסיבות בה כלל השטח הציבורי במצב היוצא הוא קטן יותר בהשוואה לכלל השטח הציבורי במצב הנכנס לתכנית. כלומר במצב זה החל על מקרקעין התכנית המופקדת, העירייה והציבור היו אמורים לקבל תשלומי איזון מהיזם גם לאחר הפרשה של בית ספר לצרכי ציבור. יש לדבר השלכה הן על בעלות המקרקעין, זכויות הבניה, קווי הבניין, תשלומי האיזון ועוד.

3. כבר נקבע בפסיקה כי אין לעשות שימוש בתוכנית איחוד וחלוקה למטרות שאינן תכנוניות. עיריית ירושלים מעבירה מקרקעין בבעלותה בפטור ממכרז בניגוד לחוק ועושה שימוש בתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים לקבלת חלקו חזרה כשהוא בנוי כבית ספר, בית כנסת וגשרים כהפרשה לצרכי ציבור. גם בניית "ההפרשה הציבורית" נעשית בניגוד לחוק ובפטור ממכרז.

זאת ועוד, מועצת העירייה לא רק שלא אישרה העברת מקרקעין, היא אף הכחישה את העברת המקרקעין במסגרת תהליך מיצוי הליכים בהתאם לפסק דין של בית המשפט המחוזי.

4. ככלל, על הסכמים עם גוף מנהלי חלים הן עקרונות המשפט המנהלי והן הוראות דיני החוזים. בנסיבות המקרה הנדון, ההסכם לא הובא לאישור מליאת המועצה ולכן הוא בטל. בית המשפט העליון פסק כי תוצאה זו נלמדת הן בהיבט המנהלי, שלפיו פעולה של רשות מנהלית תוך חריגה מסמכות בטלה ומבוטלת, והן בהיבט החוזי, שלפיו חוזה שכריתתו איננה חוקית בטל. ראה לשם כך "הלכת זכרון יעקב" ע"א 4872/17 המועצה המקומית זכרון יעקב נ' מאיר אפרת אחזקות בע"מ. החלטת הוועדה המקומית ו/או כל הסכם אחר שביצעו גורמים בעיריית ירושלים או הוועדה המקומית לתכנון ובניה נעשתה שלא בסמכות והיא בטלה ומבוטלת.

בהמשך כתב ההתנגדות יפורטו בהרחבה הטענות לעיל.

5. גם אם יועברו המקרקעין בגודל של כ-3 דונם, אשר בבעלות עיריית ירושלים למדינה בהתאם לסעיף 3(2)(א) לתקנות העיריות (מכרזים) (בהתאם לטענת ראש צוות הנכסים במכתבו, זאת הדרך הנכונה להעברת המקרקעין), העברה זאת חייבת להיות למטרות ציבוריות בלבד. (ראו פירוט בהמשך כתב ההתנגדות).

6. יודגש כי התכנית המופקדת סותרת את קביעת בית המשפט העליון בפסק הדין בע"א 731/17 מראות ירושלים בע"מ נ. עיריית ירושלים (פסק דין מיום 08.07.2021), בהתאם לפסק הדין על מנת להקצות שטח לצורכי ציבור בתוך מבנה, על מוסד התכנון לפעול בהתאם להוראות החוק בנוגע ליצירת חלקה תלת-ממדית (לא צורך חלק מהחניון המיועד לבית הספר לבעלות עיריית ירושלים), ויהיה עליו לקבוע בתוכנית תשריט תלת-ממדי עם חתכים, שם יאופיין המגרש התלת-ממדי בתוך המבנה. המגרש ייגרע מהמגרש החדש, הדו-ממדי, שבתוכו מצוי המבנה כולו. בטבלת ההקצאות בתכנית, יידרש תיאור של המגרש התלת-ממדי בשדה ש"מתחת לקו", ביחידות נפח ובשטח ההיטל שלו על פני הקרקע, ויהיה להקצותו לרשות המקומית. בנוסף, ההקצאה תתבצע רק בתוכנית מפורטת הכוללת בינוי מדויק ומחייב, שכן יידרש להקצות את החלק התלת-ממדי מתוך מבנה עתידי מפורט.

בסעיף 6.1 תכנית המופקדת, נעשה נסיון לעקוף את חוסר ההיתכנות המתוארת לעיל, זאת ע"י התעלמות מפסק הדין בע"א 731/17 מראות ירושלים בע"מ נ. עיריית ירושלים ונסיון לרשום את הבעלות דרך רישום כבית משותף.

לא רק בהיבט זה התוכנית המופקדת נוגדת את פסיקת בית המשפט העליון "בהלכת מראות ירושלים" אלא גם ההתחמקות המכוונת מאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה ויצירת חלקה תלת מימדית כפי שקובעת הפסיקה בחרו יזמי התכנית יחד עם עיריית ירושלים לפנות למסלול של רישום בית משותף וזאת על מנת להתחמק מהגדרת חלקה ברורה בשלב קביעת זכויות הבניה,

אותם כפי שיורחב בהמשך כתב ההתנגדות, הגדילו בניגוד לתקנות התכנון והבניה ואיפשרו ליזם 720% בניה תוך החרגת בית הספר כולו מאחוזי הבניה.

7. לא צורף לתכנית נספח הגנה על מי תהום ולא הועבר נספח כזה לחו"ד המשרד להגנת

הסביבה ומנהל רשות המים

התכנית המופקדת לא עמדה בתנאי סף ואינה "תכנית שהוגשה" בהתאם להוראות החוק, סעיף 1א83 לחוק התכנון והבניה.

חלק מהתכנית נמצא ברדיוס ההגנה א' (רדיוס הגנה א' קובע מרחק של 20 מטרים מהקידוח וחלק מהתכנית נמצא במרחק של 15 מטרים). התכנית המופקדת נמצאת כולה ברדיוס ההגנה ב' של "קידוח ירושלים 1" הנמצא במרחק של כ-60 מטרים מהקו הכחול המערבי.

יש לבטל את הליך ההפקדה מכיוון והתכנית הופקדה בניגוד להוראות תמא 1. עמוד 37 סעיף 10 הקובע:

"10. מוסד התכנון יבחן את התכנית, בין היתר, על פי ממצאי הנספחים וחוות הדעת כמפורט להלן, ויקבע את ההוראות הנדרשות בתכנית:

10.3. נספח הגנה על מי תהום - נספח הגנה על מי תהום יועבר לקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.

התכנית המופקדת, הופקדה ללא נספח הגנה למי תהום וללא חוות דעתו של המשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים.

התכנית המופקדת כפופה לתמא 1 כפי שאף צויין בסעיף 1.6 לתכנית המופקדת.

8. תקנה 6(ב) לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה-1995 קובעת כי מסביב לקידוח יהיו שלושה אזורי מגן: אזור מגן א', אזור מגן ב' ואזור מגן ג' (המכונים גם רדיוס מגן א', רדיוס מגן ב' ורדיוס מגן ג'). התקנות מגדירות את שטחו של אזור מגן א', וקובעות נוסחאות לחישוב שטחם של אזורי מגן ב' ו-ג'.
תקנה 7 לתקנות עניינה הגבלות באזורי מגן:

"(א) באזורי המגן כמפורט להלן אסורה-

(1) באזור מגן א' - כל בניה, למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.

(2) באזור מגן ב' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, כגון מבני מגורים, מבני מסחר או מבני ציבור;

(3) באזור מגן ג' - כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מיתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בקולחים.

כאמור, חלק מהתכנית נמצא ברדיוס ההגנה א' (רדיוס הגנה א' קובע מרחק של 20 מטרים מהקידוח וחלק מהתכנית נמצא במרחק של 15 מטרים). התכנית המופקדת נמצאת כולה ברדיוס ההגנה ב' של "קידוח ירושלים 1"

9. בה"פ 210/96 אדם טבע ודין נ' הועדה המחוזית לתכנון ת"א בוטלה הפקדה מאחר ולא הוגש תסקיר סביבתי.

לא ניתן לסטות מההסדר הקבוע בתכנית המתאר הארצית 1, תוך יצירת מסלולים חלופיים להבניית שיקול הדעת התכנוני, ראו פסק הדין של בית המשפט העליון מיום 6.5.2021 בדנ"מ 4753/19 עיריית הרצליה נ. הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדירור.

אם יטען הטוען כי ניתן להשאיר את נספח ההגנה וחוות הדעת למועד מאוחר יותר (הוצאת היתר הבניה) וזאת בניגוד להוראות תכנית המתאר הארצית, נפנה אותו לפסק דינו של בג"צ ברע"פ 288/00 אדם טבע ודין אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ. שר הפנים, שם נקבע כי הוראות תכנית מתאר ארצית חייבות להתבצע בתכנית עצמה ולא בשלב היתר בניה.

כמו כן נפנה ל ממסמך "מדיניות המשרד בנושא קרקעות מזוהמות" של המשרד לאיכות הסביבה 2017 (סימוכין 8-15 גרסה 3). המסמך מפרט בין השאר את המטלות הנדרשות והתוצר התכנוני שעל ועדה מחוזית לבצע טרם הפקדת תכנית מפורטת.

בהמשך כתב ההתנגדות נפרט טענות אלו.

אין היתכנות בסיסית לתכנית המופקדת

הנחיות משטרת ישראל ומנהל אגף אבטחת מוסדות חינוך אוסר על הקמת חניונים לקהל הרחב מתחת למבנה בית ספר משיקולי בטיחות ובטחון. פיצוץ מכוון בארוע טרור או פיצוץ שאינו מכוון מתחת בית הספר יגרום לאסון. ההנחיה מתירה הקמת חניון כזה רק אם תאסר בו חניה בשעות הפעילות של בית הספר. בתכנית המופקדת דנן, לא רק שתוכנן חניון מתחת למבנה בית הספר, כל כניסת הרכבים כולל משאיות אספקה, מכליות לאספקת סולר וכו' נקבעו בדיוק מתחת לבית הספר. מגישי התכנית יצרו כביש גישה לכל משאית/רכב עם חומר דליק (גז סולר וכו') הישר אל מתחת לבית הספר שלפי תכנונם יכלול 18 כיתות, כלומר קרוב ל-500 ילדים. הדבר לא רק בניגוד להנחיות משטרת ישראל ומשרד החינוך, אלא בניגוד לכל הגיון בריא.

אין לועדת התכנון המחוזית סמכות או ידע מתאים לסתור את הנחיות משטרת ישראל ואגף אבטחת מוסדות חינוך במשרד החינוך. העובדה כי לפרויקט כולו רק שתי כניסות/יציאות לרכבים שאחת מהן אינה אפשרית ברוב שעות היום, וקל וחומר כאשר יש חיבור תת קרקעי בין

חניון המגדל לחניון בית הספר (למטרת כניסה/יציאה) פוסל למעשה את עמידת התכנית לבית ספר, לתקן החניות ותקני התחבורה בכלל.

זאת ועוד, הפרשי הגבהים בין רחוב פת לרחוב הרצוג אינם מאפשרים יצירת שיפוע מספיק לכניסת משאיות אספקה דרך רחוב פת (בגלל גובה המשאיות ותקרת קומת הקרקע) ולכן גם אין היתכנות לשינוי כניסת המשאיות אל רחוב פת. ראו גם סעיף 6.6 סעיף ג לתקנון התכנית המופקדת.

בנוסף, לבית ספר יש חובה לשתי כניסות לפחות בקומת הקרקע – אין היתכנות כזאת בתכנית המופקדת.

ראו פירוט טענות אלו בהמשך כתב ההתנגדות.

נימוקי ההתנגדות:

לעיריית ירושלים מרבית הבעלות במקרקעי התכנית המופקדת

10. לאחר הליך משפטי ארוך הודיע ביום 20/10/2020 ראש צוות הנכסים מאגף היועץ המשפטי של עיריית ירושלים כי לעיריית ירושלים זכויות של כ-3 דונמים במקרקעין נשוא הבקשה לתכנית המופקדת דנן.

11. בפסק הדין בעת"מ 31852-07-19 קרן ואח' נגד עיריית ירושלים ואח' קבע כב' השופט גדעוני כי העותרים יפנו אל **מועצת העיר ירושלים** כדי שזאת תבהיר את החלטתה מיום 4.10.2018 בנוגע להעברת מקרקעין בתחנת הדלק בצומת פת הידוע כחלקה 112 בגוש 30171.

***מצ"ב פסק הדין בעת"מ 31852-07-19 קרן ואח' נגד עיריית ירושלים ואח', כנספח לכתב ההתנגדות ומסומן באות א'**

ראש צוות הנכסים הבהיר בסעיף 4 למכתבו מיום 20/10/2020 כי:

4. כך למשל הפרט "הפעוט", משולל חיסוד, שמובא בסעיף 3 למכתבך ולפיו העירייה העבירה לרשות מקרקעי ישראל (לחלן: "רמ"י") שטח של כ-3 דונם (!!!) הוא בבחינת לא חיה ולא נברא, לא דובים ולא יער. השטח שהועבר בסופו של יום לרמ"י מהווה רצועה צרה בחלקה המדוברת וקטן באופן משמעותי מאוד מזה שצינת. וזו רק קצה חקריון של שלל העובדות השגויות, בלשון המעטה, המובאות במכתב בהמשך ישיר לדברים שהובאו במסגרת העתירה המקורית.

*מצב מכתבו של ראש צוות הנכסים מיום 20/10/2020, כנספח לכתב ההתנגדות ומסומן באות

ב'

*מצב מכתב מיצוי ההליכים כנספח לכתב ההתנגדות ומסומן באות ג'

12. כך שאין חולק כי בהתאם למכתבו של ראש צוות הנכסים, שבא כתגובה למכתב מיצוי ההליכים כפי שנקבע בפסק הדין בעת"מ 31852-07-19, לעיריית ירושלים רוב הבעלות במקרקעין אשר בתכנית דנן ואינם הועברו לרשות מקרקעי ישראל .
יצוין כי רשות מקרקעי ישראל היתה צד להליך בעת"מ 31852-07-19 קרן ואח' נגד עיריית ירושלים ואח' (המשיבה 2 לעתירה) .

13. יצוין כי במסגרת תצהיר תשובה לדרישה למתן פרטים נוספים בעת"מ 31852-07-19 קרן ואח' נגד עיריית ירושלים ואח' בהתאם לתקנה 11(א) לתקנות בתי המשפט לעניינים מינהליים (סדרי דין) תשס"א – 2000 , הצהיר ביום 24/8/2020 המנהל הבכיר לרישום והפקעות באגף הנכסים בעיריית ירושלים מר ערן מוטורו כי :

תצהיר

אני הח"מ, ערן מוטורו ת.ז. 03932776, לאחר שהוזהרתי לומר את האמת, נותן בזאת תצהיר תשובה לדרישה למתן פרטים נוספים, בהתאם לתקנה 11(א) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000 (להלן: "התקנות") מטעם עיריית ירושלים (להלן: "המשיבה ו/או העירייה").

הנני נותן תצהירי זה כתצהיר תשובה לבקשה למתן פרטים נוספים שהגישו העותרים למשיבה, בעת"מ 31852-07-19 קרן ואח' נ' עיריית ירושלים ואח' בביהמ"ש המחוזי בשבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים.

אני משמש מנהל בכיר לרישום והפקעות באגף נכסים בעיריית ירושלים – המשיבה.
המענה לסעיפים בסעיפי תשובה בהתאמה.

סעיף 20 לתצהיר הינו הרלוונטי לעניין גודל חלקי החלקה במתחם תחנת הדלק שהתכוונה עיריית ירושלים להעביר לרמ"י .

הבהרות

20. גודלה של חלק מחלקה 112 המועברת למשיבה 2 הוא 2,907 מ"ר.

21. גודלה של חלקה 6 בגוש 30170 הוא 98,707 מ"ר. מדובר בתוכנית שהובאה לאישור בשנת 1972 ולא נעשתה לפיה פרצלציה. ע"מ לקבוע חלקיות החלקה בתחום התכנית יש לבצע מדידה ע"י מודד מוסמך.

22. ראה התשובה שבסעיף 2.

* מצ"ב תצהירו המלא של המנהל הבכיר לרישום והפקעות באגף הנכסים בעיריית ירושלים מר
ערן מוטורו מיום 24/8/2020 כנספח להתנגדות זאת ומסומן באות ד'

14. מכאן ברור שאת "הרצועה צרה וקטנה" שהועברה ושאר המקרקעין שנשארו בבעלות עיריית ירושלים כפי שעולה ממכתבו של ראש צוות הנכסים מאגף היועץ המשפטי של עיריית ירושלים חלה חובה לייעד למטרות ציבוריות בלבד.

כאמור, עיריית ירושלים מעבירה מקרקעין בבעלותה בפטור ממכרז בניגוד לחוק ועושה שימוש בתכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים על מנת לקבל את חלקו חזרה כשהוא בנוי כבית ספר, בית כנסת וגשרים במסווה של הפרשה לצרכי ציבור.

תשומת לב הועדה גם לסעיף 21 לתצהירו של מר ערן מוטורו הדין בחלקה 6 בגוש 30170 אשר שונה מספרה מאז לחלקה 19 בגוש 30170, אינה חלק מתחנת הדלק בתקנון תב"ע 1093 ב' ומאז תצהירו עברה פרצלציה והחלקה כולה בייעוד מקרקעי ייעוד.

15. בהמשך מכתב ההבהרה במסגרת מיצויי ההלכים מיום 20/10/2020 (בהתאם לפסק הדין) מפרט ראש צוות הנכסים בשם מועצת העיר, את חילוקי הדעות המשפטיים ומסביר כי בניגוד לעמדתה של רשות מקרקעי ישראל כאילו סעיף 154 לחוק המקרקעין חל על המקרקעין דנן, השטח שהועבר בסופו של יום לרמ"י הועבר מתוקף סעיף 188 לפקודת העיריות ובהתאם לסעיף 3(2)(א) לתקנות העיריות (מכרזים), תשמ"ח-1987 (וכאמור במכתבו המדובר ברצועה צרה וקטנה ולא בשטח של כ-3 דונם אשר את העברתו הכחיש).

16. מכירת/העברת מקרקעי עירייה בין אם גודלה "רצועה צרה וקטנה" ובין אם גודלה כ-2,907 מ"ר למטרות מסחר ומגורים, דורשת קיום מכרז ואינה מנוייה בחריגים לסעיף 188 לפקודת העיריות ובסעיף 3(2)(א) לתקנות העיריות (מכרזים) כפי שגם הובהר בסעיף 4 לפסק הדין - ע"מ 1930/18 עיריית תל אביב - יפו נ. ספי צביאלי ואח'. בפסק הדין הובהר כי חובת העירייה למכור מקרקעין במכרז פומבי וכי העברת מקרקעין למדינה בהתאם לסעיף 3(2)(א) לתקנות העיריות (מכרזים) חייבת להיות למטרות ציבוריות בלבד. בסעיף 4 לפסק הדין סוקר כבוד השופט הנדל את חובת העירייה למכור מקרקעין במכרז פומבי וקובע כי העברת מקרקעין למדינה בהתאם לסעיף 3(2)(א) לתקנות חייבת להיות למטרות ציבוריות בלבד:

"חובת העירייה למכור מקרקעין במכרז פומבי קבועה בסעיפים 197 ו-198 לפקודת העיריות [נוסח חדש]: 197. לא תתקשר עירייה בחוזה להעברת מקרקעין... אלא על פי מכרז פומבי. 198. השר יקבע בתקנות את צורת המכרז... ורשאי הוא לקבוע בהן סוגים של חוזים כאמור, שבהם רשאית העירייה להתקשר ללא מכרז פומבי או ללא מכרז בכלל. כלל – וחריג בצדו. העירייה לא תתקשר בחוזה להעברת מקרקעין ללא מכרז פומבי אלא אם נקבע אחרת בחוק או בתקנות (להסדרים דומים החלים על גופים נוספים, כגון המדינה או רשויות מקומיות אחרות, ראו סעיף 2

לחקוק חובת המכרזים, התשנ"ב-1992; סעיף 192 לצו המועצות המקומיות, התשי"א-1950; סעיף 89 לצו המועצות המקומיות (מועצות אזוריות), התשי"ח-1958. (בתקנות העיריות (מכרזים), התשמ"ח-1987) להלן: (התקנות) קבע שר הפנים שורה של מקרים – הקבועים ב-13 סעיפי משנה – שבהם עירייה רשאית להתקשר בחוזה להעברת מקרקעין ללא מכרז פומבי. דוגמאות לכך, בין היתר, הן מכירת מקרקעין למדינה או למוסד ציבורי למטרות חברתיות שונות, או מקרקעין הניתנים כפיצויי הפקעה, פינוי או במסגרת חילופי מקרקעין (תקנות 2(3)(א), 2(3)(ג), 2(3)(ו-1), 2(3)(ד) "

“עריכת עסקאות במקרקעין על ידי רשויות המדינה כפופה לחובת מכרז הן ברמת השלטון המרכזי והן ברמת השלטון המקומי. תקנות העיריות (מכרזים), התשמ”ח — 1987. חובת פרסום מכרזים על ידי רשויות ציבוריות זוכה בתקנות אלה להסתייגות המחוקק, בהקשר להעברות מקרקעין. נקבע כי מועצת העירייה, בשם העירייה כרשות האמונה על פיתוח עירוני, רשאית להתקשר בחוזה אף ללא מכרז, אם החוזה הוא מסוגי חוזים אלה:

2. חוזה להעברת מקרקעין של העירייה לרשות ציבורית אחרת למטרה ציבורית ; למוסד ציבורי למטרות חינוך, תרבות, מדע, דת, צדקה, סעד, בריאות או ספורט והם מיועדים לאחת מהמטרות האמורות "

” כל העברה של מקרקעין מהרשות המקומית לרשות אחרים, מחוייבת בעריכת מכרז, להוציא המקרים הפטורים, העוסקים בהעברת מקרקעין לגוף ציבורי כגון: רשות מקומית אחרת או מוסד ממשלתי. כמו כן, יש חשיבות רבה גם לאופיו של המוסד, כגון: חינוכי, דתי וכיוב’.” (תקנה 3(2) לתקנות), “חווה להעברת מקרקעין של העירייה, המתיר פטור ברשימת המקרים ו/או המוסדות ו/או הגורמים אליהם רשאת רשות מקומית להעביר מקרקעין שלה, בלא צורך לפרסם מכרז.

18. בעניין התכנית המופקדת דנן, דברים אלה מקבלים משנה תוקף בעיקר כאשר מדובר בתכנית לאיחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת כל הבעלים. שטח ציבורי שמצוי בבעלות הרשות המקומית במצב הנכנס לתכנית איחוד וחלוקה אינו מהווה מקור ישיר לזכויות בנייה חדשות שיינתנו מכוח התכנית. לכן אין הצדקה להקנות בגינו זכויות בנייה.

19. מכאן יוצא שהנסיון של ועדות התכנון יחד עם עיריית ירושלים ובקריצת עין אל היזם ליצור זכויות בניה ע"י "הסתרת" הבעלות של עיריית ירושלים בשטח של כ-3 דונם בתכנית המופקדת, נועד לא רק כדי להימנע ממכרז אלא גם לייצר זכויות בניה עבור היזם ועבור עיריית ירושלים וזאת מאחר שכלילת השטח השייך לעיריית ירושלים אינו מהווה מקור ישיר לזכויות בניה חדשות שיינתנו מכח התכנית ולא יתרום למסת הזכויות היוצאת. ראה לעניין זה את פסק הדין ב עת"מ 30040-12-17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה נ' ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז.

20. בנוסף, נסיון הסתרת בעלות עיריית ירושלים ברוב השטח הכלול בתכנית המופקדת דנן שהכללת מגרש בבעלות עיריית ירושלים בתכנית מעמיד את הוועדה המקומית בניגוד ענייני- מבני ואינהרנטי לגבי כל החלטות הוועדה המקומית כולל הפקדתה. העסקה הלא חוקית שנרקחה, לפיה תוסתר בעלותה של עיריית ירושלים, כך יגדלו אחוזי הבניה למסחר ומגורים והם אלו שיאפשרו ליזם להפיק רווחים וגם הם אלו שיממנו את בניית בית בספר, הגשרים ובית הכנסת היא בניגוד מוחלט לסעיף 188 לפקודת העיריות וגם בניגוד מוחלט לסעיפים 110-111 לחוק המקרקעין - תשכ"ט-1969 (בהמשך כתב ההתנגדות יפורט לגבי סעיפים אלו לחוק מקרקעין).

אין לעשות שימוש בתוכנית איחוד וחלוקה למטרות שאינן תכנוניות

21. יודגש ויובהר שוב כי המצב המשפטי והקנייני המוצג בתכנית המופקדת שונה לחלוטין מהמצב האמיתי כפי שהובהר ע"י ב"כ מועצת העיר ירושלים במכתב התגובה למכתב מיצוי ההליכים בהתאם לפסק הדין בעת"מ 31852-07-19 קרן ואח' נגד עיריית ירושלים ואח'.

לעיריית ירושלים זכויות של כ-3 דונם בגבולות התכנית המוצעת וכבר נקבע בפסיקה כי אין לעשות שימוש בתוכנית איחוד וחלוקה למטרות שאינן תכנוניות, ראו עת"מ (חי') 11831-09-19 גרייס אליאס עבדאללה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה לב הגליל.

ראו גם בג"ץ 1578/90 אייזן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א, פס' 1 לפסק דינו של השופט לוין.

22. כל ניסיון הן של מגישי התכנית והן של גורמים עלומים בעיריית ירושלים ושל הוועדה המחוזית לבצע העברת מקרקעין של כ-3 דונם מהעירייה לצד שלישי מסחרי (כלומר חברת אזוריים וחברת דלק) באמצעות הגשת התכנית המופקדת לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה הינה הליך קנייני המנוגד לחוק ולתקנות ולכן פוסל את כל ההליך דנן. מוסד התכנון אינו רשאי לשנות את טיב זכויות הבעלות בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים זאת כאשר חלה פגיעה בטיב הבעלות. ר' דנה וזינגר, דיני תכנון ובניה, שם, בעמוד 1148 :

"תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה מהווה כלי לשינוי מערך הבעלויות בקרקע אך איננה מסמיכה את מוסד התכנון לשנות באופן כפוי את טיבה של הזכות שיש לפלוני בקרקע. כך, אם ערב אישורה של התכנית היה אדם בעליה של קרקע, הזכות שתוקנה לו במגרש החדש היא זכות בעלות ואם זכותו בקרקע... כללים אלה חלים מטבע הדברים על תכנית לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמה. בתכנית איחוד וחלוקה בהסכמה אין כל מניעה לבטא בתכנית הסכמות שונות בין הצדדים, ובכלל זה הסכמות שעניינן הקצאת זכויות הבעלות".

כך שבכל מקרה לוועדה המחוזית אין סמכות לאשר תכנית זאת.

החלטת ועדה מחוזית מיום 18/3/2024 - אינה בסמכות

23. להלן ההחלטה :

"החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, מתן נחום, ישי טלאור, ענת ישראלי, קיריל פקטה, אילון ברנהרד.

החלטה:

בהתאם להחלטת הוועדה מיום 7.8.2023, הוצגו בפני הוועדה טבלאות האיזון העדכניות. הוועדה עודכנה כי שמאי הוועדה בדק את טבלאות האיזון וסבר כי התכנית צריכה להיות תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. בהתאם לכך נערכו טבלאות איחוד וחלוקה שלא בהסכמה. יועץ הוועדה בדק את הטבלאות שהוגשו ואישר אותן בכפוף לתיקונים טכניים. בהתאם לכך הוועדה מאמצת את המלצות השמאי ומאשרת את טבלאות האיזון המעודכנות."

סעיף 31 להחלטת הוועדה מיום 7.8.2023, סעיף 31 :

" 31 התכנית תיערך כתכנית הכוללת איחוד וחלוקה בהסכמה. טבלת ההקצאות תאושר על ידי היועץ השמאי של הוועדה ותוצג לוועדה כתנאי להפקדת התכנית."

24. מוסד התכנון לא מוסמך לקבל לידיו ראיות בנוגע לטיב הזכויות הקנייניות ולבחון תקפות הסכמים. ר' דנה וזינגר, דיני תכנון ובנייה, שם, בעמוד 1146 :
מוסד התכנון אינו כשיר ואף אינו מוסמך לקבל לידיו ראיות בנוגע לטיבן של הזכויות הקנייניות, לבחון תקפותם של הסכמים או מסמכים אחרים ולהכריע בשאלות משפטיות סבוכות העשויות להתעורר בהקשר זה."

. לכך יש להוסיף את עקרון חוקיות המינהל הקובע כי אין סמכות לרשות מינהלית אלא זו שהוענקה לה על פי החוק ר' יצחק זמיר, משפט וממשל א תשנ"ב, עמוד 81 :

"הסמכות המינהלית נשלטת על-ידי העיקרון של חוקיות המינהל, על-פי עיקרון זה, אין סמכות לשום רשות מינהלית אלא אותה סמכות שהוענקה לה לפי חוק"

אין סמכות בחוק ליזם לבנות בית-ספר / גשר/ בית כנסת על מקרקעי עירייה בפטור

ממכרז

25. בפרק זה נתקוף את סמכותה של הועדה ולא את מהות הדברים וזאת מאחר שהמתנגדים יטענו כי הגשרים בתכנית המופקדת (הן מעל שדרות הרצוג והן לכיוון רחוב חננאל) נעשו להשכחת נכסי מגישי התכנית ולא לטובת הציבור או תושבי השכונה. גשרים אלו אינם נגישים ואינם פרקטיים לשאר תושבי השכונה או הציבור הכללי. מיקומם אינו רלוונטי פרט לבעלי הנכסים העתידיים במגדל המתוכנן.
26. בתכנית המופקדת הוטל על היזם לבנות גשר להולכי רגל מעל שדרות הרב הרצוג. בהיעדר מקור סמכות לכך בחוק, ובהתאם לעקרון חוקיות המינהל, לא ניתן להטיל על יזם את תפקידה של העירייה (כל שכן ללא מכרז).
27. הלכה זו נפסקה, בין השאר במסגרת ע"א 06/7368 דירות יוקרה בע"מ נ' ראש עיריית יבנה, מר צבי גוב-ארי כאשר לאחרונה עמדה גם ועדת הערר למחוז ירושלים על היעדר החוקיות הכרוך במטלות אלה במסגרת ערר (י-ם) 21/8092 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, שם כמובן בעניין "מטלות ציבוריות".
28. בהתאם לכך ועם כל הכבוד, מימון ביצוע הדרך ו/או קביעת הסדרים קנייניים/מימוניים בין הפרט לרשות המקומית, אינו מעניינה של תכנית (להבדיל מקביעת ייעוד לדרך/הצורך לוודא כי קיימת הסדרה תכנונית לדרכי הגישה לתכנית).
29. יודגש עוד כי בענייננו נראה כי המטלות עתידות להוות תחליף לתשלום היטל השבחה, כאשר מחד מדובר בהסכם שרשות מקומית ממילא אינה רשאית או מוסמכת לעשות וכן אין כל מידע או פירוט ליחס בין היטל השבחה כאמור להיקף המטלות המוצעות כך שלא ברור האם הרשות והציבור הם המפסידים או שמא היזם.
30. גם אם נקבל את הטענה שניתן להטיל על היזם מטלות ציבוריות (המתנגדים דוחים טענה זאת מכל וכל) וגם אם נקבל את הטענה שמוסד תכנון רשאי להתנות את מימושה של תוכנית בביצוען של מטלות ציבוריות לבניית גשר הרי אין הוא מוסמך לקבוע בתוכנית הסדרים קנייניים והסכמיים בדבר ביצוע המטלות. תוכניות לא נועדו להסדיר את זהות הגורם המבצע של המטלות הציבוריות ואת אופן המימון של ביצוען, אלא לבטא את הצרכים והשיקולים התכנוניים בלבד.
31. הקשר התכנוני המובנה שבין תוספת זכויות הבנייה למגורים לבין הצרכים הציבוריים הנובעים מתוספת זו, אינו גורע מהעובדה שהרשות המקומית היא האחראית על פי חוק לביצוע ולקיום הצרכים הציבוריים בתחומה. ראו ערר (מטה) 61/19 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה גבעתיים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז תל אביב.

הסכם הקובע מראש את הסכום שישולם בגין תוכנית עתידית, עשוי להטות את שיקול הדעת התכנוני באישור התוכנית לעבר מניעים כספיים ולא ממניע תכנוני רלוונטי.

יש לכלול בטבלאות ההקצאה והאיזון את הגשרים (מעל רחוב הרצוג ואל רחוב חננאל

(

32. כמפורט לעיל המתנגדים טוענים כי הגשרים המוצעים בתכנית נועדו להשבחת נכסי מגישי התכנית. המתנגדים מאמצים את חוות דעתו של המשנה ליועץ המשפט לממשלה משנת 2016, עו"ד ארז קמיניץ, אשר הבהיר כי "נוכח עקרון האחידות החברתית של הקנין מוסכם כי שטחים לשירותים ציבוריים מוניציפאליים שנועדו לשרת בעיקר את השטח לפיתוח הרלבנטי לתכנית האיחוד והחלוקה ויש קשר אדוק בינם לבין שטחי הפיתוח בגדרי התכנית, יכללו בטבלאות ההקצאה והאיזון גם אם יש בהם כדי לשרת, במידה מסוימת, אוכלוסיות נוספות ברמה המקומית" (ה"ש 35, פסקה 8).

השארית חיבור הגשר לרחוב חננאל לתכנון עתידי

33. בהצעת החיבור לרחוב חננאל העליון התכנית המופקדת חוטאת פעמיים :

א. אם תאושר התכנית המופקדת כפי שהוצעה, יהווה אישור זה החלטה בפועל לגבי עתיד החלקה הסמוכה (חלקה 3 בגוש 30171 או חלקה 217) וזאת ללא אפשרות להתנגדות כלשהי מצד התושבים מאחר שהחיבור היחיד האפשרי לגשר הולכי הגשר כפי שמציעה התכנית המופקדת יהיה רק דרך חלקות פרטיות ויש לראות בכך מעשה עשוי.

ב. זאת ועוד, במקרה הפוך בו למשל לא יתיר בית המשפט חיבור כזה, הדבר ייצור מעבר להולכי רגל לטובת מגדל המגורים ובקו 0 מחלקות המגורים הסמוכות. כלומר הן פגיעה משמעותית בבעלי החלקות הסמוכות והן עוול תכנוני. רק בחלם מתכננים חלק מגשר בתכנית תוך כפייה מראש על תכנית בחלקה אחרת, ביצה שלא נולדה.

ג. האם החלטת הוועדה לאשר את התכנית כופה הפקעה על בעלי החלקה בה יעבור הגשר? התשובה היא כן. אם ברצותה לבצע מהלך תכנוני שכזה היה על עיריית ירושלים להצטרף לתכנית ולפני כן להפקיע או להסדיר בדרך אחרת (הסכם) את היתכנות הגשר המוצע לרחוב חננאל. ועדה זאת אינה בעלת סמכות להחלטות קניניות המשפיעות על חלקות סמוכות ושאינן בקו הכחול של התכנית ויש לבטל את חלק זה בתכנית, לעניין זה ראה גם פירוט הפסיקה בסעיפים הבאים.

סתירת תכנית 9275

34. התכנית המופקדת סותרת את תכנית 9275 ומהווה הן פגיעה תכנונית והן פגיעה קניינית בחלקה מספר 4 הסמוכה (גוש 30171). תכנית זאת לא צורפה לסעיף 1.6 בתקנון התכנית המופקדת הדן ביחס אל תכנית מאושרות קודמות. רק מסיבה זאת על הוועדה לדחות את התכנית המופקדת.
35. ביום 1/6/2003 אושרה תכנית מתאר מפורטת 9275 לחלקה 4 בגוש 30171. במסגרת התכנית אושרו פתחי מעבר בין חלקה 4 לחלקה 111 בגוש 30171 וניתן היתר בניה.
36. בסעיף 1.6 לתכנית המופקדת דנן נכתב בהערות לטבלה כי "תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 62 בתחומה".
37. בסעיף 4.1 לתכנית המופקדת הוצע: "קו בניין: מגדיר את קו הבניין עבור קומת הקרקע ויהיה קו בניין 00.0 לגבולות תא השטח" אין היתכנות לקביעה זאת המבטלת את תכנית 9275 הקיימת.
38. בנוהל מבא"ת מהדורה 1.3 (שנת 2020) של מנהל התכנון, בעמוד 71, סעיף 4.2.1 נקבע: "גבול התכנית ייקבע על-ידי עורך התכנית תוך התייחסות ובחינת תאימות לתכניות מאושרות גובלות". ובהמשך הסעיף בעמוד 72 נקבע:
- "א. יש להקפיד על צמצום שטח התכנית, ולהימנע מלכלול בה שטח שלא מוצע בו שינוי תכנוני. יש להחיל את הוראות התכנית רק בשטחים בהם מוצע שינוי. יודגש כי כאשר תכנית מטילה מגבלות על שטח כלשהו כתוצאה מהתכנון המוצע בתכנית, הדבר ייחשב כשינוי תכנוני ולפיכך השטח שבו מוטלות המגבלות חייב להיכלל בתחום התכנית."
39. מעמדה של תוכנית מתאר הוא כמעמד של חקיקת משנה. בבג"צ 1733/04 עבד אלרחים נ. ועדת הערר המחוזית לתכנון ובניה מחוז חיפה, נפסק על ידי כב' הנשיא ברק -
- "תכנית מתאר הוכרה כבעלת מעמד של חקיקת משנה בהקשרים שונים (ע"א 416/58 ג'דעון נ' סליאמן, פ"ד יג(2) 916, 922; ע"א 119/86 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, פ"ד מו(5) 727, 742; ע"א 2962/97 ועד אמנים נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תל-אביב, פ"ד נב(2) 362, 377; ע"א 3213/97 נקר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, הרצליה, פ"ד נג(4) 625, 636; ע"א 9355/02 מדינת ישראל נ' ראשד, פ"ד נח(4) 406; ע"א 6291/95 בן יקר גת חברה להנדסה נ' הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "מודיעין", פ"ד נא(2) 825, 854). השאלה אם תכנית מתאר עונה להגדרה של תקנה בת-פועל תחקיתי בהתאם למבחנים שגובשו בבית משפט זה (ע"פ 213/56 היועץ המשפטי לממשלה נ' אלכסנדרוביץ, פ"ד יא(1) 695, 701;

ע"פ 402/63 רונן נ' היועץ המשפטי לממשלה, פ"ד יח(3) 172, 178-179, הושארה בעבר בצריך עיון (בג"ץ 500/76 כהנוב נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, פ"ד לב(1) 48, 54). גם הפעם ניתן להשאירה בצריך עיון, שכן אין לי צורך, בנסיבות המקרה דכאן, להכריע בטענה. הנני מוכן להניח, בלא לפסוק בדבר, שאכן תכנית מתאר הנה תקנה בת-פועל תחיקתי כמשמעותו של ביטוי זה בסעיף 269 לחוק התכנון והבניה. "

40. בנוסף, ראה גם מאמרה של דנה וזינגר, דיני תכנון ובניה, כרך ב' הוצאה לאור נבו, בעמוד 1150 : "תחולתה של תכנית מוגבלת לשטח התחום בגבול שנקבע לה בתשריט (את תחומה של התכנית נהוג לכנות "הקו הכחול" של התכנית. ראו בג"צ 07/3581 קלו נ' הוועדה הארצית לתשתיות לאומיות)פורסם בנבו, 2010.4.18 הוראות שנקבעו בתכנית אינן יכולות לחול על שטחים הנמצאים מחוץ לתחומה ראו לדוגמא עת"מ (מרכז) 11-06-9155 לוסטינגר; בג"צ 07/3581 קלו".

41. לא הגיש מגיש התכנית ולא פעלה יו"ר הוועדה המחוזית בהתאם לסעיף 83 א לחוק התכנון והבניה ולא ניצלה את סמכותה בהתאם לסעיף זה על מנת לבחון את ההשפעות ההדדיות של התכניות. סעיף 83(א) :

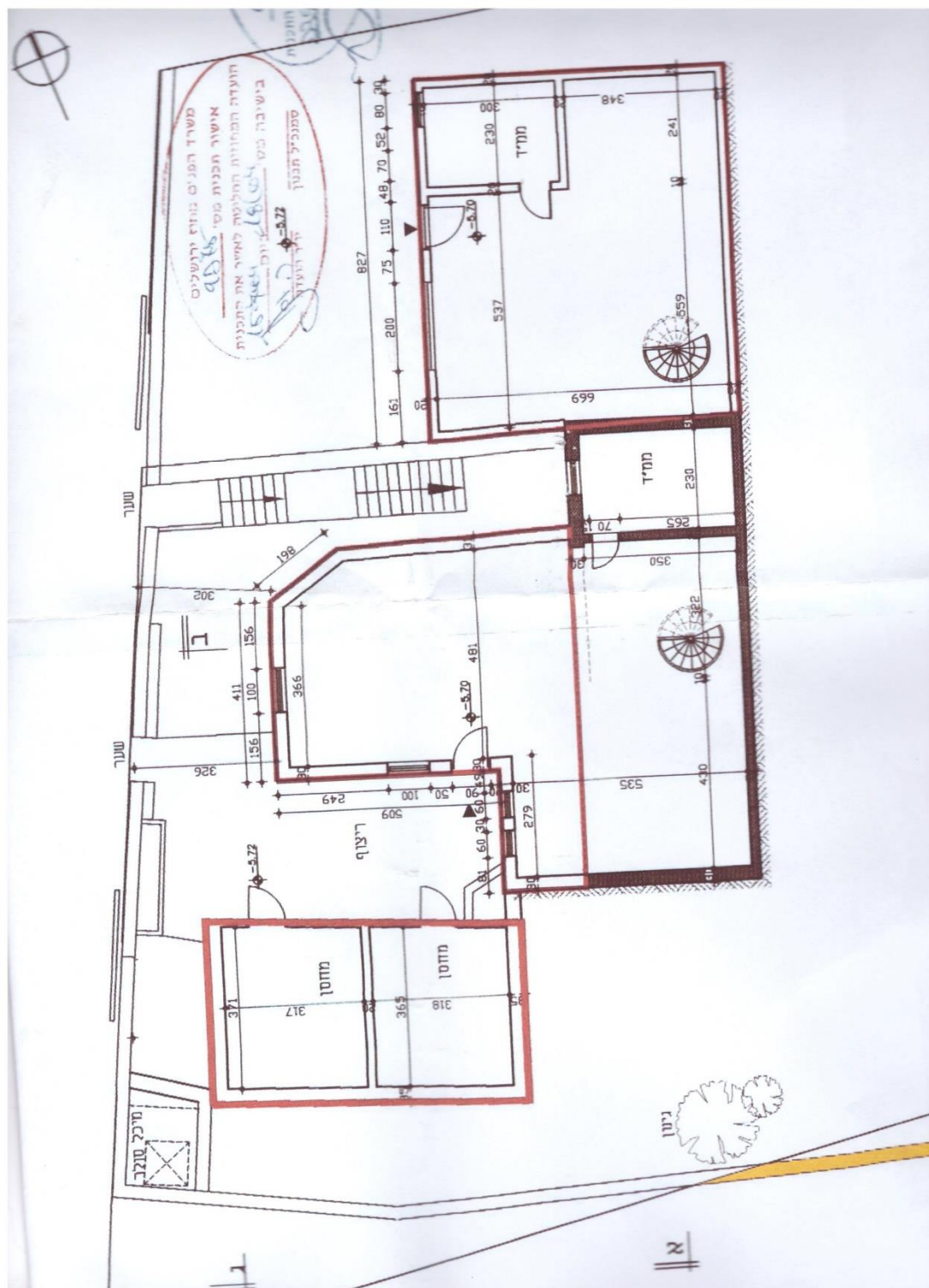
"83א. (א) מגיש תכנית יגיש למוסד תכנון יחד עם התכנית, מסמכים הדרושים להסברתה וכל מידע או מסמך אחר שידרוש יושב ראש מוסד התכנון; מוסד התכנון רשאי לדרוש כי המסמכים יתיחסו גם לשטח שהוא מחוץ לתחום התכנית כדי לבחון את ההשפעות ההדדיות של התכנית והשטח זה על זה."

42. רק מסיבה זאת יש לדחות את התכנית המופקדת ולבטל את הפקדתה.

43. עוד יטענו המתנגדים כי בכל תכנית הסותרת את תכנית 9275 ופוגעת במעבר אל חלקה 4 בגוש 30171 יש לדאוג לזיקת הנאה. בתכנית המופקדת הוענקה זיקת הנאה למעבר לחלקה 217 בגוש 30171 (ראו סעיף 6.5 לתכנית המופקדת).

44. המתנגדים טוענים כי הן מגישי התכנית והן הוועדה המחוזית פעלו בחוסר תום לב משווע, קבעו בתכנית קוו בניין אחורי 0, והכל על מנת לסתור ולבטל הלכה למעשה את תכנית 9275.

חלק מנספח הבינוי אותו אישרה הוועדה המחוזית ביום 15.7.2004 :



45. בדיון הועדה המחוזית ביום 7/8/2023 (בו הוחלט על הפקדת התכנית המופקדת דנן) , נציג הוועדה המקומית ירושלים , מר שלום כהן, הציג את המלצת הועדה המקומית כי קו הבניין האחורי בגובל עם חלקות המגורים יהיה לפחות 8 מטר . ראו עמוד 83 לתמליל הישיבה .

שנדרש מבחינה פרוגרמטית באזור, גם לאור ההתחדשות העירונית שיש בשכונה. לעניין תכנית המגדל יש לצמצם את התכנית לאותם 50 ... לעניין הדיור להשכרה ארוכת טווח - אז הוועדה המקומית מבקשת ש- 30 אחוז האלה לפחות בתחילה יחידות הדיור יוצאו להשכרה בטווח של לפחות 20 שנה. הערה לעניין קו הבניין ה- , שבעצם שנגרע ממגדל המגורים. יש, ליווה אותו במרחק של לפחות 8 מטר מגבול המגרש, ביחס למבני המגורים הקיימים. מדרכות 3 וחצי מטר שמשיקות בעצם לרחובות. לפחות 20 אחוז

46. ללא ספק לוועדה המקומית ידוע כי תכנית 9275 קבעה פתחים ומעבר, הרי הוועדה עצמה הפיקה מכוח התכנית היתרי בניה.
47. קו בניין אחורי לפי תמ"א 62 הוא 7 מטר למגרש שגדול מ-1000 מ"ר, לכל הפחות על הוועדה לקבוע קו אחורי זה.

חישוב שטחים בניגוד לתקנות ולפסיקה, סטייה ניכרת מקו בניין וחוסר התאמה בין טבלת השטחים לקביעת קווי הבניין ולנספח הבינוי

48. אין בתכנית המופקדת הוראה לפי נוהל מבא"ת שעניינה "נתונים כמותיים עיקריים בתכנית", שצריכה לפרט בפתח התכנית את ההיקף העצום של תוספת זכויות הבניה המתבקשת במסגרתה. גם הטבלה בסעיף 5 לתכנית המופקדת חסרה ואינה כוללת פירוט של סך כל היקף אחוזי הבניה המתבקשים (720%).

49. ישנה סתירה מהותית מאוד בין טבלת השטחים בסעיף 5 לתכנית המופקדת לבין תשריט תכנית הבינוי. בסעיף 5 נקבע כי הטבלה גוברת על התשריט או הוראות אחרות בתכנית. הערה 8 לטבלה בסעיף 5 לתכנית המופקדת מגבילה את תכנית בניין א' ותכנית בניין ב' ל-35%. החישוב בהתאם לתקנות צריך להיות $1100 - 4366 = 3266$ מ"ר. אין חולק כי 35% מתוך 3266 מ"ר הם 1143 מ"ר תכנית.

50. עורכי התכנית המופקדת מנסים להטעות את הוועדה ע"י חישוב התכנית מתוך חלקות העירייה (כולל שטח הגשר שמעל שדרות הרצוג כדי ליצור הלכה למעשה תכנית של 100% מעל הקרקע), כלומר חישוב התכנית מתוך שטחה הכולל של התכנית 5531 מ"ר מהם 35% יהיו 1935 מ"ר. סעיף 6 להחלטת הוועדה מיום 7.8.2023 הגביל את גודלה של קומה טיפוסית בבניין א' לעד-1000 מ"ר.

51. חישוב השטחים בתכנית המופקדת הוא בניגוד גמור לסעיף 3 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992

חישוב שטחים זה הוא גם בניגוד גמור לפסק דינו של בית המשפט העליון בע"מ 18/3643 עיריית תל אביב נ' מ.ע.ג.ן. – ייעוץ וניהול נכסים בע"מ שם פורשה תקנה 3.

התקנה קובעת :

שטח המגרש

3. (א) לצרכי החישוב של שטחים ואחוזי בניה, לפי תקנות אלה, שטח מגרש הוא השטח כפי שתוחם בתכנית או בתשריט חלוקה או איחוד, לפי הענין, לאחר שנכסה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור כאמור בפרק ח' לחוק, זולת אם הוא ממשיך להיות חלק מהמגרש, וזכויות הציבור על פי התכנית תהיינה בדרך של רישום זיקת הנאה בלבד.

(ב) כללי החישוב של שטח מגרש ואחוזי הבניה כאמור יחולו גם על מגרש שנועד לבניה למטרה ציבורית פלונית, לאחר שנוכו ממנו החלקים שנועדו למטרות ציבוריות אחרות, אם נקבעו כאלה בתכנית.

52. בפסק הדין של בית המשפט העליון בע"מ 3643/18 עיריית תל אביב נ. מ.ע.ג.ן. - יעוץ וניהול נכסים בע"מ (14.07.2019) קובע השופט עמית לגבי לסעיף 3 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992

סעיף 6 : " קניין לחוד ותכנון לחוד "

ובסעיף 7 סייפא : " מקום בו התכנית מייעדת את השטח לצרכי ציבור – ובמקרה שבפנינו מדובר לפחות בארבע תכנית סטטוטוריות שייעדו את השטח לדרך – יש לחשב את שטח המגרש "נטו" לאחר הפחתת השטח "שנועד בתכנית לצרכי ציבור" כאמור בתקנה 3(א) לתקנות חישוב שטחים."

53. כלומר מכאן יוצא שזכויות הבניה האפשריות לבניית המגדל הן 3266 כפול 7.2 (720 אחוז) , רוצה לומר 720 אחוז מ- 3266 מ"ר הם 23,515 מ"ר (עיקרי ושירות יחד) . מכאן יוצא שכל קומה בבניין א' ($23,515/36 = 653$ מ"ר) מוגבלת למקסימום 653 מ"ר

54. כאמור, הערה 8 לטבלה בסעיף 5 לתכנית המופקדת מגבילה את תכנית בניין א' ותכנית בניין ב' ל-35% . שטח בית הספר הוגבל לעד 4000 מ"ר ובטבלת הזכויות בסעיף 5 לתכנית המופקדת 3333 מ"ר עיקרי ועוד 367 לשירות . גובהו הוגבל ל27 מטרים ועד 6 קומות . בחלק הצפון מזרחי נקבעו עפ"י נספח הבינוי 2 מרפסות ששטחן 1500 מ"ר .

סתירת תכנית מתאר 5166/ב

55. סעיף 17.4 לתמ"מ 5166/ב, שינוי לתכנית בניין מקומית 62, הדן בחניונים ציבוריים המיועדים למבנה ציבור קובע כי: "תכנית הבניה של המבנים והחניון התת קרקעי לא תעלה על 80% משטח המגרש המיועד לבנייני ציבור". התכנית המופקדת סותרת את תמ"מ 5166 ב'.
- אין אפשרות לקבוע תכנית של 100% לבית הספר המוצע. תשומת לב הוועדה כי סעיף זה אינו יכול לחול על עירוב השימושים המתוכנן בבניין ב' בתכנית המופקדת ולכן אינו מקנה לבניין ב' כולו תכנית של 80 אחוז.
56. בתכנית המופקדת קיים חיבור בין החניונים שמתחת לבניין א' ומתחת לבניין ב'. הדבר סותר את הוראת התמ"מ בסעיף 17.6 המגביל את גודלו של החניון ל-200 מקומות חניה ולא יותר מ-3 מקומות חניה.
57. בטבלת מאזן חניה בנספח התחבורתי של התכנית המופקדת נקבעו 36 חניות עבור בית הספר ועוד 3 חניות לנכים. בתכנית המופקדת חניות אלו ממילא לא הוקצו קניינית לעירייה למרות החובה להקצותם קניינית.
58. בתכנית המופקדת נקבעו קווי בניין 0 לתא השטח הן לקומות החניה והן לבית הספר המוצע. תכנית בית הספר המוצע הוא כ-1100 מ"ר כולל עירוב השימושים למסחר, משרדים (ועל פי נספח הנוף מגורים בקומה חמישית בבניין ב') מכאן יוצא כי התכנית המקסימלית האפשרית היא קטנה משמעותית. קו בניין אחורי לבית הספר ולחניון אינו יכול להיות קו 0 לתא השטח.
59. מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל מיום 08.04.2019 ובהתאם להבהרה מיום 15.7.2019 קובע בסעיף 9.5: "בכל תכנית יישקל קו בניין 0 לכיוון הרק"ל במידה והשימוש הוא מסחרי או ציבורי. הצמדת הבניין בקו 0 לשדרות הרצוג אם כך גם היא אינה מאפשרת קו בניין 0 אחורי.
60. לעניין הוראת סעיף 14.6 לתמ"מ 5166 ב' יודגש כי לא הוספו 6 מקומות חניה לבית הכנסת המיועד בתכנית המופקדת (לפי מפתח 1 לכל 50 מ"ר).
61. כמו כן סעיף 14.1.1 קובע 2 מקומות חניה עבור דירות שגודלן 95 מ"ר ומעלה באזור תקן חניה גבוהה, וחניה אחת לדירה שקטנה מ-95 מ"ר. התכנית המופקדת נמצאת באזור תקן חניה גבוהה בהתאם לתשריטת תמ"מ 5166 ב'. כך שחישוב החניות בתכנית כולה אינו נכון.
62. הערה 8 לטבלה בסעיף 5 לתכנית המופקדת מגבילה את תכנית בניין א' ותכנית בניין ב' וקומת המסד ל-35%.
63. הגדרת קומת מסד בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992:

מסד

6. (א) בתקנה זו, "מסד" - חלל המצוי מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין, אשר נמצא בין שורות עמודים או מוקף קירות, כולו או מקצתו.

(ב) שטח של מסד יחושב כחלק מן השטח הכולל המותר לבניה, רק אם גובהו עולה על 1.80 מטרים.

(ג) גובה המסד יחושב מרצפתו, ובאין רצפה - מפני הקרקע - עד תחתית התקרה; לא היו הרצפה, הקרקע, או התקרה אופקיים, במלואם או בחלקם, יראו כחלק מן השטח הכולל המותר לבניה, רק אותם חלקים של המסד שגבהם עולה על 1.80 מטרים.

(ד) היו בשטח פלוני תנאים טופוגרפיים הכוללים שיפוע מעל 15 אחוזים, ניתן לקבוע בתכנית, לגבי השטח שבו השיפוע האמור, במקום כללי המדידה שבתקנת משנה (ג), כללי מדידה אחרים שלפיהם ייכלל שטח המסד, כולו או מקצתו, בכלל השטחים הכוללים המותרים בבניה.

64. מכאן יוצא שגם לפי הטבלה בסעיף 5 לתכנית המופקדת הגוברת על שאר הוראות התכנית המופקדת ועל תשריט התכנית המופקדת אין כלל היתכנות לקו בנין אחורי 0.65.

סתירה לתמ"א 34

66. תכנית בניה של 100% עומדת בסתירה לתמ"א 34 הקובעת כי יש להשאיר 15% משטח המגרש פנוי לצורך חלחול. לא הוצגה כל התייחסות לפתרונות חלחול וכל הצדקה לסטות מעיקרון זה, המקובל בכל מוסדות התכנון.

67. אך לא מדובר רק בעניין מספרי המסתכם באחוזים. תכלית העקת אפשרות החלחול היא בעלת חשיבות לא רק לניהול מי הנגר אלא במיוחד בסמיכות למתקן קידוח "ירושלים 1". הסתה של מים לכיוון מסויים ע"י חסימת חלחול עלולה להשפיע לרעה על כיווני הזרימה גם מעבר לגבולות התכנית. הרחקת מים ממקום אחד גורמת לאפקט במקום אחר.

התנגשות עם תכנית האב לגוננים (נוסח מאושר בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מספר 2011019)

68. החלטת הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית (תמליל עמוד 103) מדגישה את חוסר הקוהרנטיות בתפקוד הוועדה. כך למשל קובעת הוועדה: "הגשר: יודגש כי תוכנית האב לגוננים א' - ו' אשר אומצה על-ידי הוועדה בשנת 2012 הציעה יצירת חיבור רגלי באזור התוכנית שיחבר בין השכונה לפארק עמק הצבאים ולשכונת גבעת מרדכי. על-כן הוועדה מברכת על הגשר המוצע המהווה מימוש של תוכנית האב". ראו גם סעיף 8 להחלטת הוועדה מיום 7.8.2023.

69. הוועדה מתעלמת לחלוטין מהוראות חשובות אחרות אשר נקבעו בתכנית האב. בסעיף 7.2 (עמוד 12) לתכנית האב הוגדרה חלקה 6 בגוש 30171 אשר גובלת לתכנית המופקדת דנן: "קווי בניין מיוחדים: בחלקות 6,7,8,9,10 בגוש 30171 (רחוב הרב הרצוג) קו הבניין בחזית המסחרית הפונה לרחוב הרב הרצוג יהא קו בניין 0."

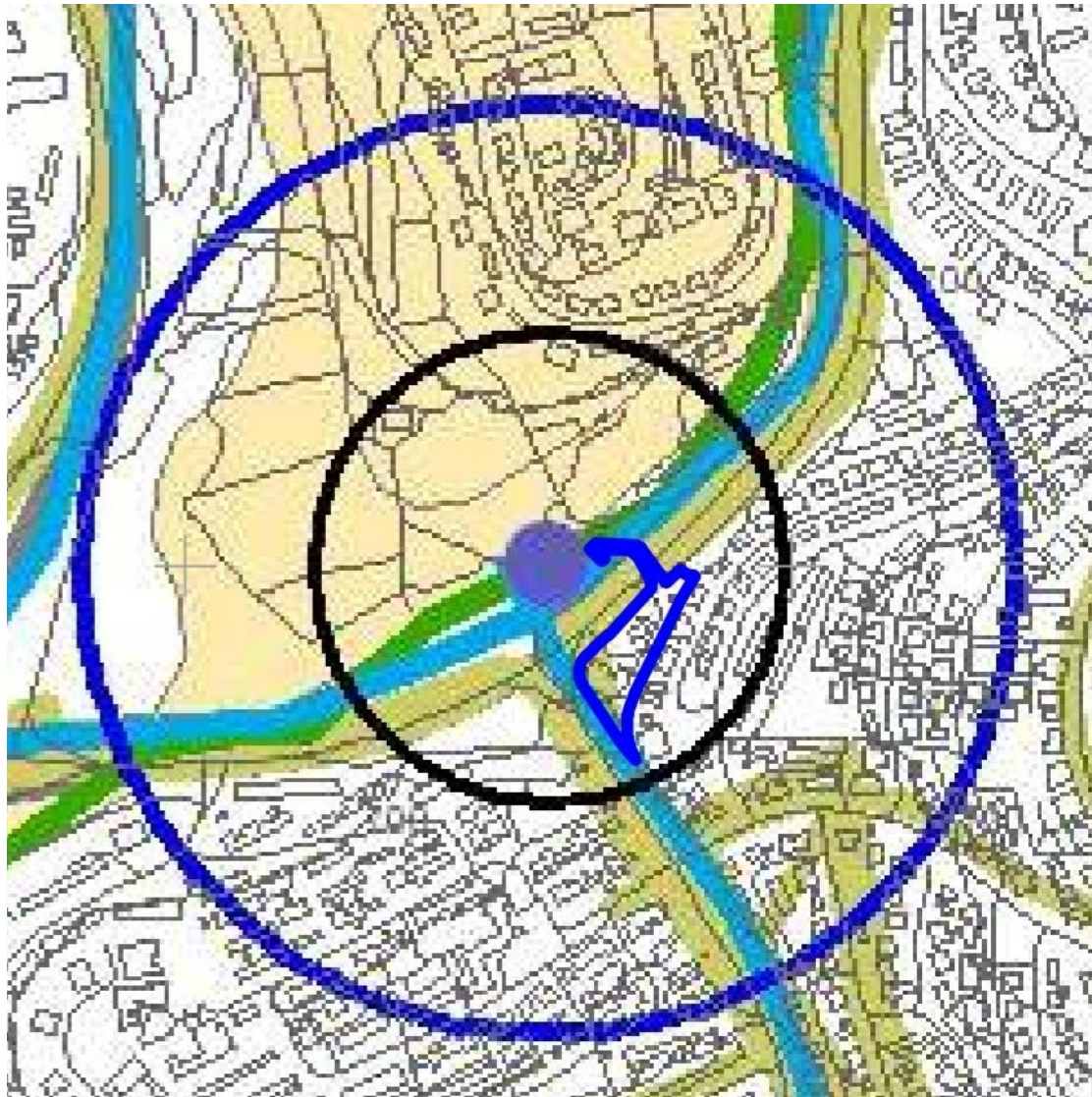
תכנית זאת סותרת את תכנית האב המאושרת ע"י הוועדה המחוזית לגבי חלקה 6 בגוש 30171 כאשר היא מציעה את חסימת החלקה ע"י תשתית הגשר המוצע וע"י קביעת בית הספר ומרפסת בית הספר בקו 0 לחלקה 6 בגוש 30171.

אין דבר יותר מתריס מהחלטה שמטיבה עם היזם ופוגעת בתושבי השכונה הנוכחיים. כפי שפורט בכתב התנגדות זה הגשר אינו מטיב עם השכונה ותושביה הוא רק משביח את נכסי היזם.

לא רק שמקימים פיל לבן, גם עושים זאת בחנות חרסינה.

רדיוס מגן על קידוחי מים

70. התכנית המופקדת כולה בתחום רדיוס הגנה ב' וחלקה בתחום רדיוס הגנה א' של קידוח "ירושלים 1", חלקה אף ברדיוס מגן א'.



71. לא צורף לתכנית נספח הגנה על מי תהום ולא הועבר נספח כזה לחו"ד המשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים " - יש לבטל את הליך ההפקדה מכיוון והתכנית הופקדה בניגוד להוראות תמא 1, עמוד 37 סעיף 10 הקובע כי " מוסד התכנון יבחן את התכנית, בין היתר, על פי ממצאי הנספחים וחוות הדעת כמפורט להלן, ויקבע את ההוראות הנדרשות בתכנית:

10.3 . נספח הגנה על מי תהום - נספח הגנה על מי תהום יועבר לקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה ורשות המים . בוצעה ללא חוות דעתו של המשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים .

72. תכנית זאת כפופה לתמא 1 כפי שאף צויין בסעיף 1.6 לתכנית המופקדת . התכנית נמצאת ברדיוסי ההגנה של קידוח ירושלים 1 הנמצא במרחק של כ-60 מטרים מגבולה המערבי של התכנית.

73. התכנית על נספחיה כלל לא התייחסה לקידוח המים "ירושלים 1" ולעובדה כי שטח התכנית כולה נמצא בתוך רדיוס מגן ב' ויסודות הגשר המוצע אף נמצאים ברדיוס מגן א' כהגדרתם ב תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), התשנ"ה-1995

74. בעמוד 20 לנספח איכות הסביבה צורפה מפת רדיוסי ההגנה אך אין כל התייחסות לרדיוסי ההגנה לא בנספח ולא בתכנית .

75. רדיוסי ההגנה לקידוח ירושלים 1 היו בין בגורמים לדחיית הבנייה בעמק הצבאים בתכנית 4967 – שינוי יעוד וקביעת בינוי להקמת בניני מגורים ובניני ציבור – מתחם פרי הר

76. יתרה מכך , אפילו בתכנית ללא כל פוטנציאל פגיעה וזיהום מי התהום הודגשה חשיבות מניעת פוטנציאל זיהום מי האקוויפר כפי שהיא מודגשת בתכנית לפארק עמק הצבאים (תכנית 20000 סעיפים 4.6.1 , 6.2.3) שם ישנה הגבלה בדבר השקייה במי קולחין מחשש לזיהום האקוויפר. אם בתכנית לפארק טבע ירוק ופתוח קיימת התייחסות והגבלות לקידוח ירושלים 1 , הכיצד מוגשת תכנית זאת ללא התייחסות כלשהי וללא חוות הדעת כמתחייב בתכנית המתאר ?

77. ראו גם ה"פ 210/96 אדם טבע ודין נ' הועדה המחוזית לתכנון ת"א שם בוטלה הפקדה מאחר ולא הוגש תסקיר סביבתי .

שטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום

78. הפקדת התכנית אף באה בניגוד לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-

2003, סעיף 2 (2)(ב) בה נקבע :

"חובת הגשת תסקיר

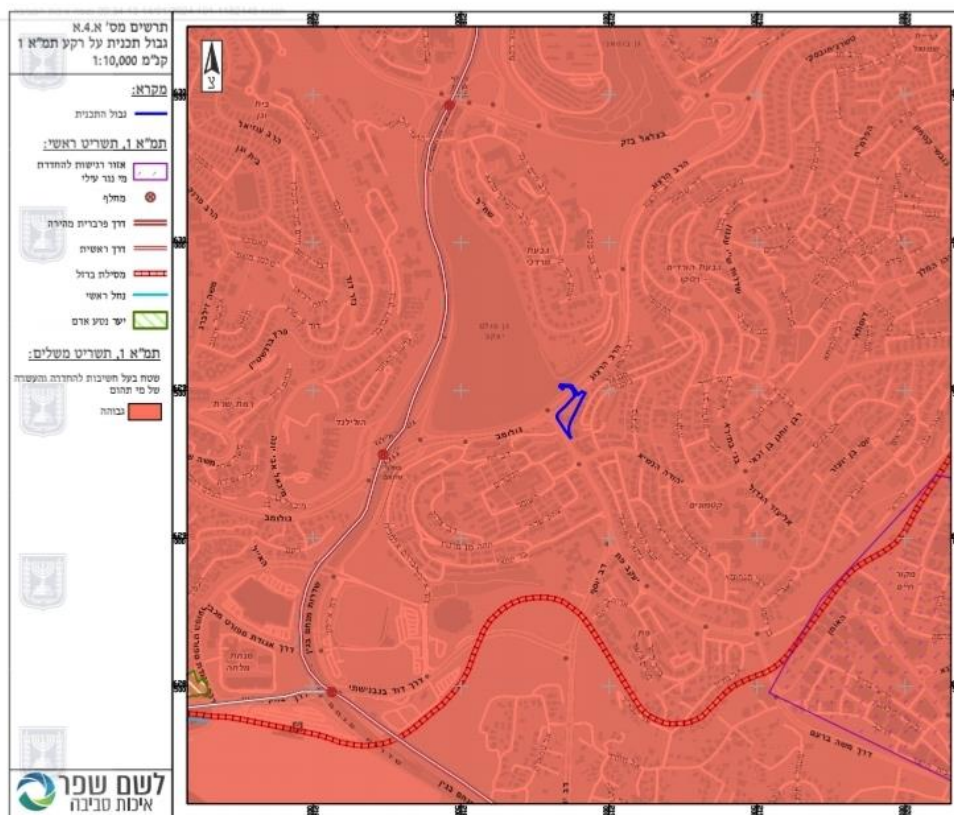
2. על מגיש תכנית מהסוגים המפורטים להלן, להגיש תסקיר השפעה על הסביבה למוסד התכנון :

ב. אזור בעל רגישות סביבתית גבוהה בשל משאבי טבע או נוף, לרבות חוף, ים, ימה, נחל ואזור

החדרה;

79. התכנית המופקדת כולה נמצאת בשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום .
בנספח איכות הסביבה של התכנית המופקדת , צירפו מגישי התכנית בעצמם את התשריט
המשלים התואם את תמ"א 1.

80. בנוסף , סעיף 7.1.4 לתמ"א 1 (עמוד 29) קובע :
"תכנית החלה בתחום אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי כמסומן בתשריט, תועבר לחוות דעת
רשות המים לעניין החדרת נגר עילי למי תהום וקביעת הוראות בתכנית לעניין זה."
לא נמסרה חוות דעת לעניין החדרת נגר עילי לרשות המים ולא נתקבל אישורה .



חובת הגשת תסקיר כתנאי להפקדת התכנית דנן :

81. המתנגדים יטענו כי מרגע שנדרש נספח איכות סביבה , תקנה 3 (ב) (2) לתקנות התכנון והבניה
(תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003 אינה רלוונטית בענייננו . אך גם לגופו של עניין ,
התכנית דנן אינה עומדת בתנאים המצטברים לפטור מהגשת תסקיר איכות סביבה מלא .

שלושת התנאים המצטברים הקבועים בתקנה 3(ב)(2) :

- א. תכנית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ומצוינת בה – מהתכנית המופקדת דנן ניתן להוציא היתר בניה אם תאושר.
- ב. החובה לערוך תסקיר כתנאי להפקדתה של התכנית – בתכנית המופקדת דנן קיימת חובה בהתאם לתקנה 2 (2) (ב) אשר צוטטה לעיל.
- ג. מוסד התכנון רשאי לפטור מגישה של תכנית מחובת עריכת תסקיר רק אם הוא השתכנע כי "אופייה, מהותה או רמת הפירוט" של התכנית "אינם מתאימים לביצוע הליך הערכת השפעה על הסביבה". עיון בתכנית מגלה כי מתקיים בה גם תנאי זה

82. מטרתו העיקרית של תסקיר ההשפעה על הסביבה היא ליתן בידי רשות התכנון תשתית עובדתית מהימנה ומקיפה עליה תבסס את החלטותיה התכנוניות. באמצעות תשתית זו תמלא רשות התכנון את חובתה לשקול בכובד ראש שיקולים הנוגעים לאיכות הסביבה, שכן "ככלל, אין לאשר תכנית בדרג תכנוני כלשהו מבלי שנשקלו כל ההיבטים הנוגעים לתכנון, וההיבט של איכות הסביבה והשפעת התכנית על הסביבה הינו רכיב משמעותי בכל תכנית מתאר" השופטת כתארה אז ד' ביניש בבג"צ 2292111 עיריית הרצליה נ' רשות שדות התעופה בישראל 2113.2.99. כן ראו: ע"מ 9221112 החברה להגנת הטבע נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ובניה, פסקה 2 (2112.2.2). על הטעמים שבבסיס המגמה לייחס משקל ניכר לשיקולי איכות הסביבה בהליך התכנון עמדה הנשיאה ד' ביניש בבג"צ 9119112 אדם טבע ודין - אגודה ישראלית להגנה על הסביבה נ' הועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, פסקה 91 (2191.91.21) (להלן: עניין כביש 9): "המשקל הניתן לשיקולי איכות הסביבה בהליכי התכנון מבוסס בעיקר על שני טעמים: הטעם האחד, הוא השפעתם הישירה של השיקולים הסביבתיים על בריאות האדם ועל איכות חייו. כך למשל, הקמת פרויקטים מסוגים שונים עלולה לגרום לזיהומי אוויר, קרקע ומים, ליצור מפגעי ריח ורעש לפגוע בשטחים פתוחים בתוך הערים ומחוץ להן. פגיעות מעין אלה באיכות הסביבה הן בעלות השפעה פוטנציאלית משמעותית ביותר על בריאותם של בני אדם רבים, ולמצער על איכות חייהם ועל קניינם... הטעם האחר למתן משקל רב לשיקולים הסביבתיים במסגרת הליכי התכנון נעוץ בכך שהחלטות תכנוניות רבות המביאות לפגיעה בסביבה עלולות להיות בלתי הפיכות. כך למשל, החלטה להפוך שטח פתוח לשטח בנוי או לסלול דרכו כביש משנה לעד את אופיו של שטח זה ... באופן דומה החלטות המביאות לפגיעה קשה במערכות אקולוגיות ובערכי טבע מוגנים, ובכלל זה במינים של בעלי חיים ובצמחים, הן במקרים רבים בעלות השלכות ארוכות טווח, וכאמור, לעתים אף בלתי הפיכות. להיבט זה של אי-הפיכות או למצער של השלכות ארוכות טווח ישנה חשיבות מיוחדת במדינת ישראל בשל היותה מדינה קטנה וצפופה, שבה החלטות תכנוניות וסביבתיות שגויות עלולות להנציח פגיעות משמעותיות בערכי טבע ונוף ולהשפיע על בריאות התושבים ללא אפשרות של תיקון."

זיהום קיים והוראות המשרד להגנת הסביבה והוראות תמ"א 1

83. תחנת הדלק במקרקעי התכנית המופקדת הוכרזה ע"י המשרד לאיכות הסביבה כתחנה מזהמת . מספר סידורי של אתר קרקע מזהמת במשרד לאיכות הסביבה 3078 .
84. התכנית המופקדת כולה נמצאת ברדיוס הגנה ב' מקידוח מי תהום "ירושלים 1" .
85. ראו גם סעיף 1.4 בעמוד 22 לנספח איכות הסביבה של התכנית המופקדת :
- " ע"פ דרישת המשרד להגנת הסביבה, לשטח התכנית יוכן סקר היסטורי שיבחן את פוטנציאל הימצאות קרקע מזהמת בסביבת תחנת התדלוק ומתקן השטיפה .הסקר נמצא בהכנה ולעת השלמתו יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה."
- סקר זה חייב להתבצע עוד לפני הפקדת התכנית , וחייב להיות נספח נלווה למסמכי התכנית המפורטת . רק מסיבה זאת יש לדחות את התכנית המופקדת .
86. נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי שצורף לתכנית המופקדת קובע בסעיף 5 (עמוד 4) כי קיימת סכנה לזיהום פוטנציאלי של מי התהום :
- " באתר פועלת היום תחנת דלק, תחנת הדלק אומנם סלולה כולה אך עדיין קיים פוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום כתוצאה מדליפה של דלקים לתת הקרקע. עקב הפוטנציאל לזיהום קרקע ומי תהום בתחום תחנת הדלק, ההמלצה ההידרולוגית בשלב זה הינה שלא להחדיר מי נגר בתחום הפרויקט, המלצה זו תבחן בשנית לאחר ביצוע הדיגומים לעיל בשלב התכנון המפורט."
87. הועדה המחוזית ומגישי התכנית התעלמו ממסמך " מדיניות המשרד בנושא קרקעות מזהמות" של המשרד לאיכות הסביבה 2017 (סימוכין 8-15 גרסה 3) . המסמך מפרט בין השאר את המטלות הנדרשות והתוצר התכנוני שעל ועדה מחוזית לבצע טרם הפקדת תכנית מפורטת .

מדינת ישראל
המשרד להגנת הסביבה



אגף שפכי תעשייה דלקים וקרקעות מזהמות

הטמעת מסקנות הסקרים, כפי שאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה, במסמכי התכנית (הוראות, תשריטים ונספחים). הוראות התכנית יכללו דרישות מקדימות לביצוע עבודות (כגון חפירה ומיגון מבנים) והוצאת היתרי בניה.	סקר היסטורי מפורט (Phase 1)⁵ לכל אתר חשוד בזיהום ובמידת הצורך ולפי המלצת המשרד להגנת הסביבה ביצוע סקר גז קרקע לבחינת הצורך במיגון ובחינת שימושים תת קרקעיים.	מטלה נדרשת	תכנית מפורטת
נספח נלווה למסמכי התכנית הכולל סקר היסטורי ותוצרי סקר גז קרקע לפי הנדרש ותכנית לביצוע סקר קרקע והכל באישור המשרד להגנת הסביבה + הטמעת התנאים בהוראות התכנית לרבות מיגון מבנים		תוצר תכנוני	

88. התכנית המופקדת הופקדה ללא סקר היסטורי מפורט , ללא המלצות המשרד להגנת הסביבה , לא הוטמעו מסקנות הסקרים בתכנית (הוראות, תשריטים ונספחים) לא צורף נספח נלווה וסקר גז קרקע סקר קרקע ומיגון מבנים למסמכי התכנית . יודגש כי מסמך מדיניות המשרד להגנת הסביבה בנושא קרקעות מזהמות מפריד בין השלב התכנוני לשלב היתר הבניה ואף מעניק טבלת מטלות נפרדת לכל שלב , כך שהן האמור בעמוד 85 לנספח איכות הסביבה בתכנית המופקדת והן האמור בעמוד 4 לנספח ניקוז וניהול מי נגר של התכנית המופקדת אינו נכון .

89. מסמך מדיניות המשרד להגנת הסביבה בנושא קרקעות מזהמות מפרט את הרציונל בקביעת ההוראות לנושא קרקע מזוהמת (עמוד 29) :

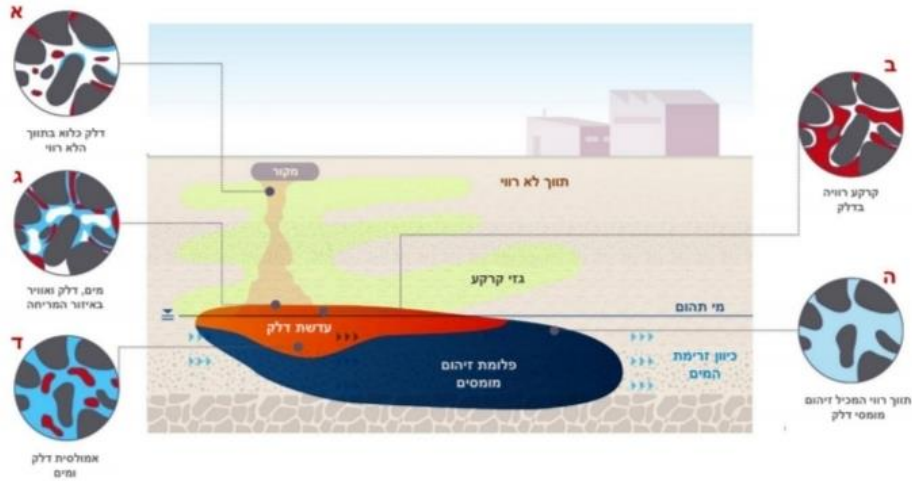
”ניתוח תמונת המצב הסביבתית”

על המתכנן ברמה המתארית או המפורטת להעריך את האפשרות להמצאות מזהמים בקרקע על פי ממצאי הסקר ההיסטורי המתארי או הסקר ההיסטורי המלא לפי העניין. במידה ונמצא כי יש סבירות להמצאות מזהמים בקרקע, על המתכנן להטמיע בתכנית הוראות לפעולות סקירה והפחתת סיכון שיבוצעו במסגרת שלבי התכנון העוקבים אם במסגרת התכנון המפורט או במסגרת הליכי רישוי הבניה .

.... במקרים מיוחדים בהם התגלה בשטח התכנית זיהום חמור שאינו ניתן לטיפול) טכנית או כלכלית (או שלא ניתן לחסום את דרכי החשיפה אליו, יש להתאים את מיקום יעודי הקרקע והשימושים בהתאם לממצאי הזיהום. בנוסף, במקרים מיוחדים בהם התגלה בשטח התכנית זיהום מי תהום הטעון טיפול – יש לשקול השארת שטח פנוי בתכנית להקמת קידוח או קידוחים ומתקן בסמוך אליהם לטיפול במים, לפי הנחיות הרשות הממשלתית למים ולביוב.”

90. כלומר , ישנה אפשרות סבירה בהחלט בזיהום הקרקע ישפיע על ייעוד הקרקע או לחילופין ייאלץ הקמת מתקנים נוספים וכתוצאה מכך עלול לאלץ שינויים משמעותיים לתכנית . מצב זה בו יכולים למצוא עצמם המתנגדים ומתקן כלשהו לטיפול בקרקע מזוהמת נמצא מול חלון ביתם או בכלל שינוי מהותי בייעוד המקרקעין המתרחש בשלב היתרי הבניה ואין באפשרותם להתנגד לו , גוזל מהם הלכה למעשה את זכות ההתנגדות .

91. חפירה בקרקע מזוהמת בדלק הינה סכנה מיידית למי התהום ולחלקות הסמוכות . פריצת עדשת דלק הלכודה בתת הקרקע עלולה לשחרר כמויות דלק רבות ולספק נתיב המוביל היישר אל מי התהום או לחלקות הסמוכות .



תרשים 1. מאפייני אתר זיהום דלק טיפוסי המורכב מפאזות זיהום שונות.

ITRC (Interstate Technology & Regulatory Council). 2018. LNAPL Site Management : מבוסס על:

X

קרקות מזוהמות

שם אתר ראשי : דלק עיר שלם

כתובת : הרב הרצוג 1

X קואורדינטת : 218832

Y קואורדינטת : 629415

גוש : 30171

חלקה : 112

מספר סידורי : 3078

סטטוס האתר :

מקרא : בהליך שיקום

מצב מנהלי : בשיקום

פעילות מזהמת : תחנת תדלוק

תאריך עדכון : אין מידע

פרטים נוספים :

סוג הטיפול :

סטטוס גז קרקע : הוכח זיהום

דרישה למיגון מבנים : כן

מועד תחילת טיפול : -2010-

מועד סיום טיפול : -----

בית הספר המוצע אינו עומד בקריטריונים לבניית בית ספר

92. עוד טרם נרחיב בעניין הקריטריונים השונים לבניית בית ספר נציין כי רבים הם המאמרים בפסיכולוגית קלינית הקובעים כי קיומו של כביש סואן, חניון, כניסה ויציאה, צפירות רכבים וכיוצא בזה של יוצרים מצב של דחק מבחינה פסיכולוגית לילדים לאורך זמן. הוא יוצר אצלם בעיות של תפקוד ברמה האינטלקטואלית, ברמה החברתית, יצירת מתח, עצבנות ותחושת חוסר אונים.

בנוסף, פליטת דו-תחמוצת הפחמן בחניון וכאשר הנסיעה איטית היא בכמות של פי עשרה מהרגיל וגורמת לכאבי ראש, בחילות, הקאות ובמקרים חריגים גם לאיבוד הכרה. עניין זה כלל לא נבדק בנספח הסביבתי למרות שכניסת/יציאת הרכבים נקבעה בדיוק מתחת לבית הספר המוצע.

93. מדריך להקצאת שטחים לצורכי ציבור של מינהל התכנון משנת 2018 אשר אושר בקבינט הדיור ואושר גם ע"י ממשלת ישראל ומניח כללים תכנוניים שיש לפעול על פיהם נוסף על כך, ולאור צמצום שטחי הקרקע לבתי הספר, הוגדרו מספר כללים תכנוניים בעת הקצאת המגרשים לבתי הספר, ובכך להבטיח כי המגרשים שיוקצו בתוכנית יאפשרו את תפקודו התקין של המוסד. בית הספר המוצע בתכנית דנן אינו עומד ברבים מהקריטריונים אותם הציב מינהל התכנון בעצמו :

94. פרופורציות המגרש: היחס בין מידת האורך למידת הרוחב של מגרש בית הספר לא יעלה על 2.5:1. בתכנית דנן פרופורציית המגרש עולות על 2.5:1.

95. זוויות המגרש: תינתן עדיפות מרבית להקצאת מגרשים ישרי זווית (90 מעלות בין צלעות המרובע). בתכנית דנן צורת המגרש הינה טרפז אירגולרי.

96. נגישות למגרש-יש להקצות לבתי ספר אלו מגרשים עם נגישות לשני רחובות ו/ או למרחב ציבורי פתוח: בית הספר המוצע לא עומד בקריטריון זה.

97. הפניית המגרש: יש להפנות את הצלע הארוכה במגרשים מלבניים לכיוון צפון/ דרום) ואת הצלע הקצרה לכיוון מזרח/ מערב בהתאמה (סטייה של מעל 15 מעלות לכל כיוון אינה רצויה) – בתכנית דנן הפניית המגרש הפוכה לקריטריונים. הצלע הקצרה מופנית לצפון/דרום והצלע הארוכה מופנית למזרח/מערב.

98. מניעת מטרדים: יש להבטיח למוסדות החינוך כניסה נפרדת והפרדה משימוש מטרדי (כגון כניסה לחניון, שטחי אחסנה, חדר אשפה, מתקן טכני, מפות, חדר גנרטור וכד') – בתכנית דנן אין הפרדה

מכניסה לחניון (פאה צפונית של בית הספר) , מבנים תפעוליים בפאה הדרומית של בית הספר .
כביש סואן בפאה המערבית של בית הספר .

99. שטחי חוץ: במבנים משולבים או במוסדות שיש בהם שימוש בחצרות גג ו/ או מרפסות, יש להבטיח כי הגישה לחצרות הגג תהיה ישירה, מיידית, רחבה ונגישה. חצר גג ו/ או מרפסת שאינן באותו המפלס של כיתות הלימוד או אזורי ההתכנסות הראשיים לא ייחשבו כשטח חצרות לעניין זה. תכנון שטחי החצר יבוצע לפי הנחיות משרד החינוך והגורמים הרלוונטיים השונים – בתכנית דנן חצר הגג אינה במפלס כיתות הלימוד ולכן אינה נחשבת כשטח חצרות.

הגבלות בנייה לבית ספר כפי שהוגשו ע"י מגישי התכנית בנספחי התכנית

100. לא הוגש דו"ח אקוסטיקה לבית הספר . על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה יש צורך לבחון את השפעותיהם של כבישים/רחובות שנפח התנועה בהם גדול מ- 5000 כלי רכב ביממה נפח זה שקול לכ- 500 כלי רכב בשעות השיא וכאשר מהירות הנסיעה גבוהה מ- 50 קמ"ש.
בסעיף 3.4.5 לנספח הסביבתי לתכנית המופקדת (עמוד 82 לנספח) קובע :
" מומלץ כי תנאי להיתר בנייה להקמת בית הספר יהיה הכנת חו"ד אקוסטית לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים."

101. יודגש כי המלצות נספח האקוסטיקה לתכנית כולה קבעה חריגות משמעותיות מקריטריוני האקוסטיקה אך למעשה השאיר את הבעיה כפי שהיא ללא המלצות קונקרטיות לתכנית . ראו עמוד 82 והלאה לנספח הסביבתי .

102. נספח הסביבתי מתעלם לחלוטין ממרפסות בית הספר המוצעות בתכנית (בפאה הצפונית ומעל למעלית המובילה לגשר המוצע) . כלל לא הוזכרו מרפסות אלו המופעית בנספח הבינוי ובטבלת ההקצאה .

103. **זיהום אוויר** – על פי נספח זיהום האוויר שהוגשה בתכנית דנן נספח זיהום אוויר :

" על פי התוצאות, אין מניעה לקיים את הפרויקט בהיבט של זיהום אוויר. עם זאת, ולאור הריכוזים הגבוהים וסמיכות התכנית לצירים ראשיים, מומלץ כי תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת חוות דעת בנושא איכות אוויר שתיבחן את הריכוזים החזויים בקומות התחתונות של בית הספר המתוכנן, על בסיס הנתונים שיהיו מעודכנים לאותה עת. בהתאם לתוצאות, ובמידת הצורך, יעודכנו קווי הבניין"

104. קווי הבניין לבית הספר נקבעו כקו 0 לחלקה בפאה המערבית הפונה לכביש הרצוג הסואן . אחד מצירי התנועה העמוסים בירושלים . הגשת תכנית לבית ספר ונסיגת קווי הבניין תוך יצירת צורת מגרש צרה עוד יותר (שרק תגדיל את הדרישה לפרופורציות המגרש הרבה מעל 1:2.5) . מעבר לכך , יש לראות בקביעה זאת כאי הגשת נספח איכות סביבה מלא מאחר שהשארית ההיתכנות לבניית בית ספר לשלב שלאחר אישור התכנית אינו עומד בדרישות החוקיות ולשם כך ראה ה"פ 210/96 אדם טבע ודין נ' הועדה המחוזית לתכנון ת"א שם בוטלה הפקדה מאחר ולא הוגש תסקיר סביבתי .

105. יתרה מכך , סעיף 23 למדיניות הוועדה המחוזית (תמצית החלטה בדבר עדכון מדיניות הבינוי לאורך הרק"ל) קובע כי " במקרים בהם יוכח באופן ייחודי כי נדרשת הפרשה מבונה לצרכי ציבור בהיקף משמעותי ביותר , שהנו שווה ערך להפרשת קרקע לצרכי ציבור , כדוגמת בית ספר , וכן במידה כיוכח כי הפרשה מבונה משמעותית כאמור הנה אפשרית , ניתן יהיה לשלב בבינוי הפרשה מבונה במקום הפרשת קרקע לצרכי ציבור . "

106. בהתאם למדיניות הוועדה , לא הוכח כי בניית בית הספר אפשרית . אם "יעודכנו קווי הבניין" בחזית בצורה משמעותית , בניית בית ספר תהיה בלתי אפשרית .

107. זאת ועוד , בית המשפט העליון כבר קבע בעע"ס 18/260 כי קווי הבניה חייבים להיות מוגדרים עוד בשלב התכנית ואין להישארם להחלטה עתידית בזמן מתן ההיתר . ככל שהשפעת התכנית על סביבתה משמעותית יותר , כך רמת הפירוט של התכנית צריכה להיות גבוהה יותר . החשיבות של מנגנון זה הינה שקיפות ומתן אפשרות לציבור להשתתף בהליך התכנון , סעיף 44 לפסק הדין :

"על התכנית המפורטת לכלול תשתית נורמטיבית ותכנונית הולמת , שתבטיח התאמה של הבנייה בפועל להוראות התכנוניות הרלוונטיות החלות במרחב . דרישה זו אין מטרתה אך לוודא שלא תתאפשר עקיפה של הוראות התכנית עצמן , אלא גם להבטיח כי ההליך התכנוני שהוליד את התכנית , אשר במסגרתו הובאו עמדותיהם של הגורמים הרלוונטיים ונשמע קולו של הציבור , לא ירוקן מתוכן ויוכל להגשים את מטרתו בהסדרה פומבית , מבוקרת ומושכלת של הבנייה והשימוש בקרקע . כניסה להליך הרישוי ללא תשתית תכנונית מספקת עלולה להביא לפגיעה בהשתתפות הציבור בהליך התכנוני באופן כללי , ובאופן פרטני לגריעה מזכותם של נפגעים בכוח מן הבנייה נושא ההיתר להביע את התנגדותם . יפים לעניין זה דבריה של השופטת א' פרוקצ'יה בעניין חברה לבנין הירדן : "מתן היתרי בנייה על-פי תכנית כללית ובלתי מפורטת עשוי להיות שקול למתן היתר

בלא תכנית כלל. הוא כרוך בחופש פעולה בלתי מוגבל, או מוגבל באופן חלקי בלבד, של הרשות המעניקה את ההיתר. הוא עשוי לחרוג מתפיסות תכנוניות בסיסיות של המרחב התכנוני הכולל ושל התכנון הנקודתי הראוי" (שם, בעמ' 905).

ובסעיף 46 :

" מהן אם כן ההוראות הנדרשות כדי לקבוע שתכנית פלונית מפורטת דיה כדי להתיר בנייה מכוחה? ראשיתו של המענה לשאלה זו מצויה בסעיף 145(ז) לחוק התכנון והבניה, המורנו כי תכנית מפורטת תכלול את הנדבכים הבאים: פירוט ייעודי קרקע; חלוקה למגרשים או חלקות וגבולותיהם; קווי הבניין, מספר הקומות או גובה הבניינים; ושטחי הבניה המותרים. אלא שלעתים בכך לא סגי. כפי שציינתי בעניין העמותה למען איכות חיים השאלה אם מותר לתת היתר בנייה על בסיס תכנית מתאר בלא להידרש לתכנית מפורטת תלויה במידת הפירוט הכלולה בה, אם זו כוללת הוראות ברמת פירוט מספקת בשאלות התכנוניות המרכזיות העומדות על הפרק, אם לאו (שם, פסקה 26) זאת ועוד, רמת הפירוט הנדרשת לשם הוצאת היתר בניה נגזרת גם מאופי ההיתר המבוקש, הבנייה המתוכננת להתבצע מכוחו ומידת ההשפעה שתהיה לבנייה נושא ההיתר על הסביבה (עניין יקנעם, פסקה 68; עע"ם 13/1489 המינהל הקהילתי לשכונת בית צפאפא נ' עיריית ירושלים, פסקה 24); (דנה וזינגר, בעמ' 359-360).

108. רוחות – "רוחות על גג בית ספר לא עומדות בקריטריון הנדרש בקטע מסויים על הגג גג בית ספר אינו עומד בקריטריון רוחות – על מנת " להכשיר" חריגה מהותית זאת מחשיבים מגישי התכנית את שטח גג בית הספר כשצ"פ. נסיון זה לעוות את התכלית הבטיחותית ושלוש הילדים בטיעון פקידותי הרחוק מהמציאות חוטא לתכלית הבטיחותית לשמה נקבעו הקריטריונים

קיימת סתירה מהותית בדו"ח הסביבתי. בסעיף 3.1.4.5 נכתב בגג בית הספר קיימת חריגה מהקריטריון וכי לא ידוע השימוש המתוכנן לגג. השימוש בתכנית המופקדת ידוע והוא מתוכנן כחצר בית הספר. נסיון התחמקות זה מאי עמידה בקריטריוני הנוחות מטיל ספק על אמינות הנספח כולו.



3.1.4.5 בדיקות רוחות על גג בית הספר המתוכנן

לבקשת המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים בוצעה בדיקה של הרוחות הצפויות על גג בית הספר המתוכנן.

תוצאות בדיקה זו מוצגות בתרשים ג.7.

מהבדיקה עולה כי ברוב שטח הגג לא מתקיימות חריגות מקריטריון הנוחות. באזור מסוים בחלקו המערבי של הגג מתקיימת חריגה מהקריטריון לשכיחות הרוח במצבים לא נוחים (6 מ"ש/שנ') ויידרשו אמצעים נוספים למיתון רוחות. בשלב זה של התכנון עדיין לא ידוע איזה שימוש ייעשה בשטח הגג הרוק המתוכנן.



מומלץ כי תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע בדיקת רוחות נוספת אשר תכלול נתוני בינוי ופיתוח מעודכנים. בהתאם לממצאי הבדיקה ולשימושים הספציפיים שיקבעו בגג המבנה, ובמידת הצורך, יתוכננו אמצעים למיתון רוחות. ממצאי הבדיקה והאמצעים למיתון רוחות יובאו לאישור המחלקה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים.

109. הנספח קובע כי דרושה בדיקה עתידית בהתאם לשימושים הספציפיים שיקבעו לגג בית הספר (שכאמור כבר נקבעו בתכנית המופקדת כחצר בית הספר).



3.1.5 סיכום

הרוחות הטבעיות הגבוהות הנושבות בסביבת התכנית מאופיינות ברובן ברכיב מערבי.

קריטריון נוחות:

- השכיחות המקסימלית החזויה לרוחות "לא נוחות" (מעל 6 מ"ש/שנ') הינה 13% בפינה המזרחית של בית הספר המוצע, מאחר ולא מתוכננים אזורי שהות בישיבה באזור זה, מתקיימת עמידה בקריטריון לכלל השימושים בכל שטח התכנית. בגג בית הספר המתוכנן, שכיחות הרוח למצבים "לא נוחים" אינה עומדת בקריטריון לאזורי שהות בישיבה, בעיקר בחלקו המערבי של הגג. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע בדיקה נוספת ותכנון אמצעים למיתון רוח, במידת הצורך.



110. הנספח קובע כי אין עמידה בקריטריונים אך מאחר "ולא מתוכננים אזורי שהות בישיבה" מתקיימת עמידה בקריטריון. הכיצד מצד אחד נטענת טענה שהשימוש בגג אינו ידוע ומנגד שלא מתוכננים אזורי ישיבה? הרי אם לא ידוע השימוש כיצד אפשר לדעת שלא מתוכננים אזורי ישיבה? כל זאת כאשר התכנית כן קובעת את גג בית הספר לחצר בית הספר. לדעת המתנגדים, מדובר בתכסיס תכנוני הנועד לאפשר בשלב ההיתר הוספת אלמנטים כגון קירוי קומת הגג באלומיניום או בחומר אחר מנימוקי בטיחות. לא רק שעל מוסד התכנון לפסול את קביעות הנספח הסביבתי, עליו גם לחסום תכסיס תכנוני זה עוד בשלב התכנית.

111. קביעה זאת אינה קשורה לדרישות התכנוניות או לתכלית התכנונית. נסיון לסווג חצר בית ספר יסודי בו נמצאים ילדים קטנים ואשר אינו עומד בקריטריון הנדרש לרוחות אינו יכול להיות מאושר אודות לנסיון לסווג אותו פורמלית כשטח ציבורי פתוח משל היה פינת רחוב זניחה ולא חצר בית ספר בו משחקים ילדים קטנים מדי יום.

112. לא נבדקו כלל השפעות הרוחות על הגשר הממוצע מעל שדרות הרצוג ובמרפסות המוצעות לבית הספר.

113. צל - בעמוד 58 לנספח הסביבתי נקבע: " החזית הדרום- מערבית של מבנה בית הספר עומדת בקריטריון בכשליש משטחה." כלומר מבנה בית הספר אינו עומד בקריטריונים ב-2/3 משטחו הדרום מערבי. הן התוצאה והן הניסוח הלולייני מטילים צל כבד (תרתי משמע) על היתכנות הפרויקט ואמינות הנספח.

114. שמש – " גג מבנה בית הספר חשוף ל- 4 שעות שמש לכל הפחות ב- 41% משטח הגג ואינו עומד בקריטריון לגגות. עם זאת, ע"פ התכנון המוצע, גג בית הספר עתיד לשמש כחצר בית ספר וככזה עומד בקריטריון החשיפה לשצ"פים (חשיפה של מינימום 30% מהשטח לשמש במשך ארבע שעות לפחות בין השעות 09:00-15:00 בחורף)."

גם בקריטריון זה לא עומדת התכנית וכל נסיון להטותני לנסות להחשיב את חצר בית הספר לשצ"פ כדי להכשיר ליקוי משמעותי כזה, חוטא לתכלית לשמה הוצב הקריטריון מלכתחילה.

הגבלות משרד החינוך

משרד החינוך מפרסם הוראות קבע בחוזרי מנכ"ל ולהן תוקף משפטי מחייב.

115. לא ניתן לבנות חניון לציבור הרחב מתחת לבית ספר – הנחיות מנהל אגף אבטחת מוסדות חינוך בתיאום עם משטרת ישראל מיום 6/2/2022 מספר חוזר 1023-2000-0000065 אוסר על הקמת חניון לציבור או למי שאינו נמנה על צוות בית הספר מתחת לבית ספר. בחוזר המנכ"ל נכתב:

" ניתן לאפשר תכנון של חניון תת קרקעי מתחת למוסד חינוכי שישמש את הסגל החינוכי בשעות פעילות בית הספר. לגבי שימוש בחניון של הקהל הרחב – החנייה של הקהל הרחב תתקיים רק

לאחר שעות הפעילות של המוסד החינוכי ועזיבת החניון תתבצע לפני פתיחת המוסד החינוכי (תחילת סריקה ע"י המאבטח. 2.) חל איסור כניסה לציבור הרחב שאינו מקרב סגל המוסד החינוכי.

*מצ"ב הנחיות מנהל אגף אבטחת מוסדות חינוך בתיאום עם משטרת ישראל מיום 6/2/2022 מספר חוזר 2000-1023-2022-0000065 , מסומן ה'

116. לא רק שתוכנן חניון מתחת למבנה בית הספר , כל כניסת הרכבים כולל משאיות אספקה , מכליות לאספקת סולר וכו' נקבעו בדיוק מתחת לבית הספר . מגישי התכנית יצרו כביש גישה לכל משאית /רכב עם חומר דליק (גז סולר וכו') הישר אל מתחת לבית הספר שלפי תכנונם יכול ל-18 כיתות , כלומר קרוב ל-500 ילדים . הדבר לא רק בניגוד להנחיות משטרת ישראל ומשרד החינוך , אלא בניגוד לכל הגיון בריא .

117. **סתירה מובנית בתכנית** – לא ניתן לאפשר זיקת הנאה למעבר בצמוד למבנה בית הספר על הגשר המוצע בין המבנים ובפאה המערבית של בית הספר וממילא שלא ניתן לבנות חומת הפרדה בגובה 2 מטרים באזור בו נקבעה זיקת הנאה למעבר לציבור על מנת להפריד את בית הספר מהציבור הכללי של העוברים והשבים . ראו חוזר מנכ"ל משרד החינוך "נוהלי ביטחון במוסדות החינוך " וכן סעיף 5.2.2 בחוזר " סידורי בטיחות במבני מוסדות החינוך "

118. **ל בית ספר יש חובה לשתי כניסות לפחות בקומת הקרקע – אין היתכנות כזאת בתכנית המופקדת**

119. בסעיף 5.12.6 לחוזר " סידורי בטיחות במבני מוסדות החינוך " נקבע כי יש חובה שבקומת הקרקע יהיו שתי כניסות נפרדות לצורך מילוט ורוחבן יהיה 2.2 מטר לפחות . בתכנית המופקדת קיימת רק יציאה אחת ואין היתכנות בתכנית המופקדת להוספת יציאה נוספת מאחר שהמגרש צר מלהכיל וכל שאר פאות הבניין מוקפות כבישים . בפאה הצפון מזרחית תוכנן כגביש גישה לחניון הבניין המסכל פיר מדרגות אל הפאה הצפון מזרחית והפאה הדרום מזרחית הגובלת בבתי המגורים . הפאה הצפון מערבית הגובלת ברחוב הרצוג נקבעה כשטחי מסחר בקומת הקרקע .

120. הסעיפים הרלוונטיים קובעים :

" 5.12.6 בקומת הקרקע יהיו שתי כניסות לפחות. כניסות אלה ישמשו גם פתחי היציאה של מסלולי המילוט בבניין ורוחבן יהיה 2.2 מ' "

5.12.8 מכל קומה יהיו שתי דרכי מילוט לפחות למוצא בטוח.

5.12.12 המספר המזערי של פתחי יציאה לפי תפוסה א. לא פחות משני פתחי יציאה בכל חלק של המבנה המיועד להכיל יותר מ-50 איש.

121. בתכנית המופקדת תוכן מבנה טכני בקומת הקרקע בצמוד לכניסת בית הספר

חוזר מנכ"ל משרד החינוך קבע מרחקים מינימליים להתקנת מערכות טכניות .

7.5.1 מערכות הנפט, הסולר והגז

מכל הנפט או הסולר לצורכי הסקה יהיה תת-קרקעי, אם קיבולתו עולה על 500 ליטר. מכל קטן יותר יכול להיות גם מעל הקרקע. במקרה כזה הוא יותקן על גבי בסיס ישר המוגבה 10 ס"מ מעל פני הקרקע ויגודר ברשת יציבה וחזקה שגובהה 1.8 מ', עם פשפש ועם מנעול מתאימים. כמו כן יש לבנות קירות איגום (מעצרה) בנפח של המכל + 10%

7.5.2 המכל יותקן רחוק ככל האפשר מאזורי הפעילות של התלמידים וקרוב לגבול המגרש, באופן שאפשר יהיה למלאו מבחוץ ומכלית הדלק לא תיאלץ להיכנס לחצר. המרחק המזערי בין המכל לבניין יהיה 5 מ'.

7.5.4 מערכת גז מרכזיית הגז למתקני ההסקה תותקן במכל תת-קרקעי

צוברי גז בקרבת מוסד החינוך צוברים שכנים למוסד החינוך ימוקמו במרחק 15 מ' לפחות מהמבנה הקרוב של המוסד.

בהתאם לכך אין היתכנות לבניית המבנה הטכני בקומת הקרקע .

הגבלת הוראות התחבורה של משרד התחבורה

הנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך 2019, משרד התחבורה

122. כבר עתה יודגש כי לא פורסם לעיון הציבור דו"ח בדיקת היתכנות תחבורתית (בה"ת) וזאת על אף שלפי הנחיות משרד התחבורה נדרש להכין דו"ח בה"ת במקרה של פרויקט בסדר גודל כמו זה המתוכנן במקרה שלפנינו, המבקש להוסיף מאות יחידות דיור.

123. אזור ההורדה והקליטה של תלמידים על כביש שדרות הרצוג אינו עומד בהנחיות ואין לו היתכנות תכנונית .

עמוד 47 להנחיות הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך – "יש להימנע מהסדרה של אזורי ההורדה והקליטה מיד לאחר צמתים. הקרבה לצמתים מגדילה את הסבירות לגלישת תורים של כלי רכב וחסמת צמתים ורחובות סמוכים, תוך הפרעה ממשית לזרימת התנועה ולבטיחות."

בתכנית המופקדת - אזור ההורדה והקליטה תוכנן מיד לאחר צומת , 35 מטרים מצומת פת (הרצוג-גולומב) .

124. עמוד 47 – "במידה ונדרשת חצייה של הולכי רגל בקטע דרך, לא יתוכננו מעברי חצייה מיד ביציאה ממפרץ ההורדה והקליטה, על מנת לא להפריע לזרימת התנועה ולא ליצור סיכון בטיחותי להולכי הרגל. על מעבר החצייה להיות מתוכנן במקום המאפשר נראות מרבית להולכי הרגל, תוך הבלטתו והגבתו בהתאם לעקרונות מיתון התנועה."

בתכנית המופקדת – תוכנן מפרץ ההורדה והקליטה 5 מטרים ממעבר החצייה ומכניסה לחניון .

עמוד 13 :

"יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרחובות עם תנועה עוברת, נפחי תנועה גבוהים ומהירויות נסיעה גבוהות, כדוגמת דרכים עורקיות ומאספים ראשיים. גישה מרחובות אלה מגדילה את הסיכון הבטיחותי להולכי הרגל ולרוכבי האופניים ועלולה לפגוע בתפקוד התנועתי של הרחוב .

יש להימנע ממיקום הכניסה למוסד החינוך בצמוד לצמתים או מעגלי תנועה על מנת לא לעודד הורדה וקליטה של תלמידים בתחום הצומת תוך גרימת סיכון ממשי לתאונות דרכים ופגיעה בתפקוד הצומת."

בתכנית המופקדת – כאמור הגישה היחידה אל בית הספר היא דרך שדרות הרצוג עמוסי התנועה וכ-30 מטרים מצומת פת הסואן והעמוס .

125. אין היתכנות תכנונית לאזור ההורדה והקליטה של התלמידים

בהתאם להנחיות לתכנון אזורי מיתון תנועה 2002 – מינהל תכנון ופיתוח תשתיות , משרד התחבורה והבטיחות בדרכים , פרק 4 עמוד 36 , אסורה מראש מיתון תנועה באזור ההורדה וקליטת התלמידים המוצע על שדרות הרב הרצוג .

אמצעי מיתון תנועה הם בעיקר פסי האטה , הציריות, הסטות תוואי ואיי תנועה .

עמוד 31 : " אזור הורדה וקליטה של תלמידים מאפיינים : תת-אזור זה ישמש להסדרת מפרצי הורדה וקליטה של תלמידים המגיעים ברכב הפרטי או בתחבורה הציבורית, כך שהגישה לשער הכניסה למוסד החינוך תתאפשר בהליכה רגלית רציפה ללא חציית רחובות. באזור זה צפוי שימוש אינטנסיבי של כל משתמשי הדרך, לכן יש חשיבות עליונה להסדרת חתך הרחוב כך שתיווצר הפרדה פיזית ברורה בין משתמשי דרך שונים. כמו כן, באזור זה יש ליישם שימוש מוגבר באמצעי מיתון תנועה. הסדרת מפרצי ההורדה והקליטה תתוכנן ברחובות חד -סטריים בצד בו ממוקם מוסד החינוך"

טבלה 4.1: קביעת סוגי הצירים במתחם על-פי נתוני התנועה בשעת שיא

מאפיינים של צירי התנועה במתחם	צהוב*	כתום**	לבן***
נפח שעתי של כלי-רכב בשני הכיוונים ברחוב חד-מסלולי דו-סיטרי	>1000	750-1000	<750
מתוכם הנפח בכיוון העמוס	>700	500-700	<500
נפח שעתי של כלי-רכב במסלול ברחוב דו-מסלולי	>700	500-700	<500
נפח שעתי של כלי-רכב ברחוב חד-סיטרי	>800	600-800	<600
נפח שעתי של אוטובוסים (ח) בקווים סדירים ברחוב	>15	$10 < n \leq 15$	$n \leq 10$
נפח שעתי של תנועה עוברת (כ"ר)	-	גדול מ-100	עד-100
מהירות מרבית מותרת, נכון למועד הבדיקה (קמ"ש)	-	גדול מ-50	עד-50

* רחוב יסומן כ-"ציר צהוב" אם מתקיים בו לפחות אחד מהתנאים בעמודה "צהוב".

** רחוב יסומן כ-"ציר כתום" אם לא מתקיים בו אף אחד מהתנאים של ה"צהוב" ולפחות תנאי אחד של ה"כתום".

*** ברחוב שסומן כ-"לבן" (או כרקע התכנית) חייבים להתמלא כל התנאים שבאותה עמודה.

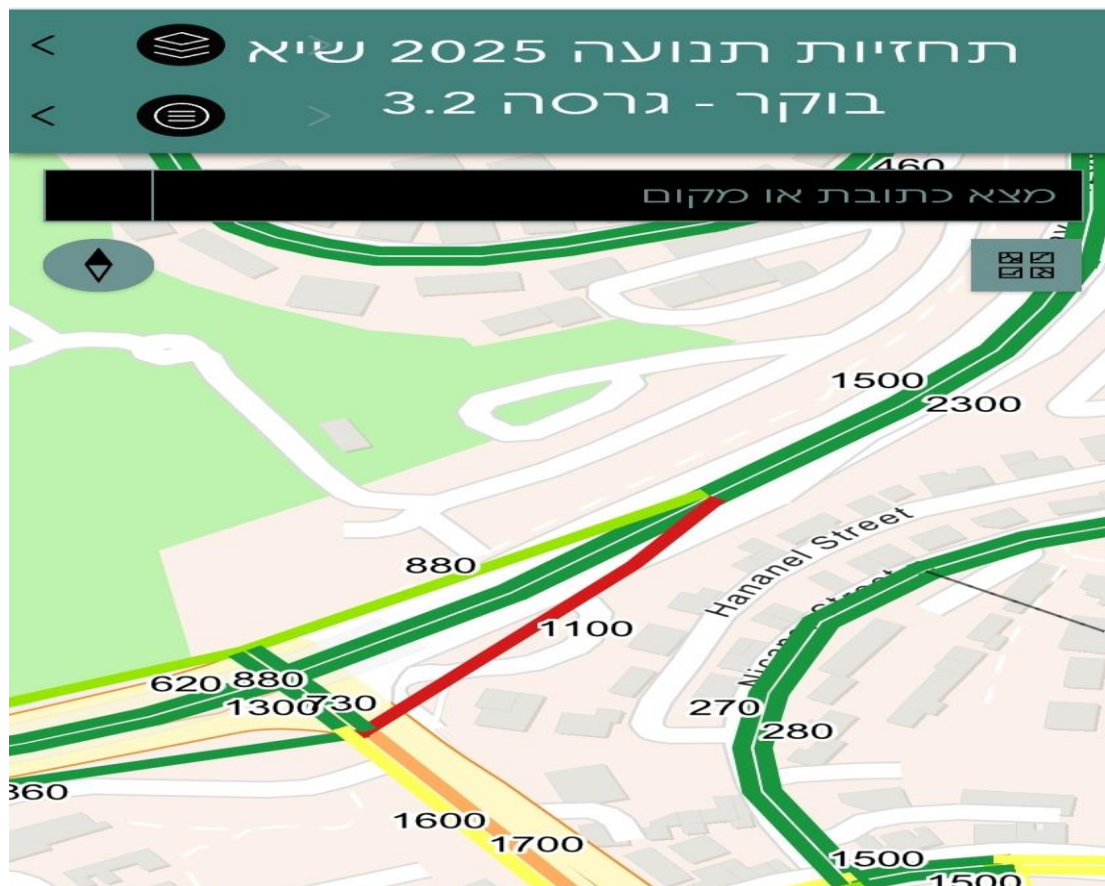
126. אין היתכנות תחבורתית למיקום אזור ההורדה והקליטה של תלמידים המוצע בתכנית המופקדת. הכביש בו מוצע אזור ההורדה והקליטה הינו "ציר צהוב" בו אסורה מראש מיתון תנועה



תדירות יומית של אוטובוסים בלבד באזור הורדת והעלאת תלמידים המוצע היא 527 .

מקור : מערכת המידע "חצב" של משרד התחבורה .

127. מיקום ההורדה והקליטה בשדרות הרצוג אשר רוחבו רק 3 מטרים ואין כל היתכנות להרחיבו מאחר שהוא גובל בהפרדה המפלסית בצומת פת , מסומן בתכנית האב לתחבורה בירושלים בצבע אדום כתחזית לשנת 2025 וזאת עוד במצב הקיים וללא הוספת כ-500 יחידות דיור (מגרש אגד לשעבר + תחנת דלק) , עסקים , מבני ציבור ובית ספר . בית הספר המתוכנן בתכנית המופקדת אמור לכלול 18 כיתות , כלומר כ-500 ילדים . קביעת מיקום אזור ההורדה והקליטה בדיוק על הכביש שיחס ה- V/C שלו (= יחס נפח התנועה וקיבולת התנועה) הוא יותר מ-1.25 והגבוהה ביותר במדרג , וזאת כבר בשנת 2025 ולפני כל בניה) אינו סביר . דרך כביש זה ומטרים בודדים ממיקום ההורדה והקליטה של התלמידים נקבעה גם הכניסה והיציאה לחניון ולאזור הפריקה והטעינה של הספקים .



128. ראה תחזית תנועה צוות תכנית אב לתנועה בירושלים באתר. התחזית היא לרכב פרטי

בלבד ולא כוללת רכבי תחבורה ציבורית :

<https://experience.arcgis.com/experience/5dfface0b08342ce8a75bba5cfd85d9d/page/2025-AM/?locale=he>

129. בהתאם לנתונים בנספח איכות הסביבה בתכנית המופקדת תנועת הרכבים על כביש זה

אשר בתכנית המופקדת אמור לשמש גם כאיזור ההורדה והקליטה של התלמידים וגם ככניסה והיציאה מהחניון הכללי עוברים בו כ- 1300 רכבים בכל שעה , החל מהשעה 07:00 בבוקר עד 19:00 בערב .



טבלה 62: גודל תנועת כלי רכב בסביבת החתונה

שעה	הוצגו / גולומב - ממשיך ישר בשיקוע, למזרח	הוצגו / גולומב - ממשיך ישר בשיקוע, למערב	גולומב למזרח לפת לדרום	מחוצגו למערב לפת לדרום	פת לדרום	פת לצפון	מפת לצפון לחוצגו למזרח	מפת לצפון לגולומב למערב
1	149	92	83	71	139	170	139	50
2	149	92	83	71	139	170	139	50
3	149	92	83	71	139	170	139	50
4	149	92	83	71	139	170	139	50
5	298	184	166	142	278	340	278	100
6	848	523	472	404	791	967	791	284
7	1458	900	812	695	1360	1664	1360	489
8	1490	510	790	540	1230	1700	1390	500
9	1356	837	756	646	1265	1547	1265	455
10	1317	813	733	627	1228	1502	1228	442
11	1242	767	692	592	1159	1417	1159	417
12	1290	797	719	615	1204	1472	1204	433
13	1413	872	787	673	1318	1612	1318	474
14	1399	864	779	667	1305	1596	1305	469
15	1490	920	830	710	1390	1700	1390	500
16	520	920	830	710	1390	1130	840	470
17	1467	906	817	699	1369	1674	1369	492
18	1395	861	777	665	1301	1591	1301	468
19	1327	819	739	632	1238	1514	1238	445
20	745	460	415	355	695	850	695	250
21	596	368	332	284	556	680	556	200
22	447	276	249	213	417	510	417	150
23	298	184	166	142	278	340	278	100
24	149	92	83	71	139	170	139	50



הטבלה נלקחה מעמוד 62 לנספח הסביבתי של התכנית המופקדת

מיקום מוסד החינוך ביחס לרשת הדרכים וביחס לשימוש מעורב למסחר ותעסוקה – הנחיות משרד
התחבורה והרשות הלאומית לבטיחות בדרכים

130. התכנית המופקדת נוגדת את ההנחיות המקצועיות של משרד התחבורה והרלב"ד הקובעות כי בית ספר (שב"צ – שטח למבני ציבור) יש למקם על ציר עם תנועה עוברת מועטה ולא על ציר סואן. התכנית המופקדת ממקמת את בית הספר על אחד מהצירים הסואנים בירושלים וגם בתוך שימוש מעורב למסחר ותעסוקה. נביא דברים בשם אומרם מתוך הנחיות משרד התחבורה והנחיות הרלב"ד :

131. הנחיות לתכנון הסדרי תנועה בקרבת מוסדות חינוך – 2019, משרד התחבורה, עמוד 13 :

"יש להימנע מגישה ישירה למוסד החינוך מרחובות עם תנועה עוברת, נפחי תנועה גבוהים ומהירויות נסיעה גבוהות, כדוגמת דרכים עורקיות ומאספים ראשיים. גישה מרחובות אלה מגדילה את הסיכון הבטיחותי להולכי הרגל ולרוכבי האופניים ועלולה לפגוע בתפקוד התנועתי של הרחוב.

יש להימנע ממיקום הכניסה למוסד החינוך בצמוד לצמתים או מעגלי תנועה על מנת לא לעודד הורדה וקליטה של תלמידים בתחום הצומת תוך גרימת סיכון ממשי לתאונות דרכים ופגיעה בתפקוד הצומת."

"רלב"ד - הטמעת שיקולי בטיחות בדרכים בשלב התכנון הסטטוטורי בשטח לבנייני ציבור ובסביבתו"

"נושא זה מתקשר לנושא ריכוז מוסדות ציבור שיפורט להלן. במחקרם של רופא ועמיתיו צוין כי בשל גודלם ומרכזיותם של הקמפוסים של מוסדות הציבור הם לעיתים קרובות ממוקמים דווקא על דרכים ראשיות בעלות קיבולת גבוהה ובהם נפח התנועה גבוה ועל כן בטוחים פחות. לכן, הן בשיקולי פרישת מוסדות הציבור והן בשיקול מיקומם על רשת הדרכים, יש להעדיף את מיקומו של השב"צ במקומות בהם נפח התנועה בכלל ונפח התנועה העוברת בפרט הינו קטן יחסית. כלומר רחובות מקומיים, תוך הקטנה ככל האפשר של תנועה עוברת לכיוון השב"צ ברחובות המקומיים האחרים של השכונה. בעת תכנון שב"צ, ובמיוחד מוסדות חינוך, יש לוודא כי צירי התנועה והנגישות אל שימושי הקרקע בשכונה ומהם אל מחוץ לשכונה, לא יהיו חופפים לצירי הנגישות אל אל השב"צ."

132. בעמודים 12-13 להנחיות מציינים את בתי הספר בצומת הרצוג- עזה ("צומת עמק המצלבה) , בקצה השני של שדרות הרצוג ומביאים אותם כדוגמה רעה להקמת בית ספר על ציר מרכזי (עמודים 12-13).

133. "עמוד 14 : עוברת תנועה 2.1.4 תנועה זו יוצרת הפרעות מיותרות, שאינן הכרחיות למקום. הבעייתיות של התנועה העוברת הינה בהגדלת נפח התנועה וכתוצאה מכך בהגדלת הסיכוי להיפגעות הולכי רגל בתאונות. בשל כך, התנועה העוברת במהותה לא רצויה ברחובות המקומיים בכלל ובסביבות השב"צ, בפרט. בבחירת מיקום השב"צ במסגרת הכנת התכנית המפורטת מומלץ למקם את בית הספר על ציר בו לא עתידה להיות תנועה עוברת, או תנועה עוברת מועטה. כאשר מדובר ברחוב קיים, יש לשקול אפשרות של הסטת התנועה העוברת לרחובות אחרים, לרבות הסדרה סטטוטורית של דרך אחרת אשר דרכה תנובת התנועה העוברת."

134. עמוד 15 : "2.2 שימושי קרקע רצויים סמוך לשב"צ בהיבט בטיחות בדרכים גורם נוסף בבחינת מיקומו של השב"צ בהליך הכנת התכנית המפורטת הינו מיקומו בהתחשב בשימושי הקרקע הסמוכים, הקיימים או המתוכננים במסגרת התכנית. הקשר בין שימושי הקרקע לבין ההיפגעות של הולכי הרגל בתאונות דרכים אינו חד משמעי. עם זאת, ניתן לומר כי אזורים עם שימושי קרקע תעשייתיים ואזורים עם שימושי קרקע מעורבים כגון תעסוקה ומסחר נוטים להיות מסוכנים יותר בהיבט של בטיחות בדרכים ביחס לאזורים המשמשים. אזורים אלו כוללים בדרך כלל קונפליקטים רבים בין הולכי רגל לבין כלי 10 למגורים בלבד רכב ובכך הופכים למסוכנים יותר עבור הולכי הרגל. בנוסף, למתחמי תעסוקה ומסחר מגיעים גם רכבי שירות (משאיות) ונהגים מזדמנים שאינם בהכרח מודעים לקיום שב"צ בקרבת מקום, ולצורך בנקיטת משנה זהירות.

לכן, בבחינת מיקום השב"צ במסגרת הכנת התכנית מומלץ כי שיקולי המיקום ייבחנו בין השאר בהתאם לשימושי הקרקע הסמוכים ותועדף חלופת מיקום הסמוכה לשימושי הקרקע של מגורים, ולא חלופה הממוקמת באזורי תעשייה ובצמידות להם או באזורים בעלי שימושי מסחר ושימושים מעורבים."

135. עמוד 19 : "4.3 חיבורי מגרשים לדרך הכניסות והיציאות של כלי רכב אל וממגרשים הגובלים בשב"צ מהוות פגיעה ברצף ההליכה תוך סיכון הולכי הרגל. זאת כיוון שסמוך לכניסת הולכי רגל לשב"צ נאספים מספר רב של הולכי רגל ולעיתים גם רוכבי אופניים. לכן, ברחוב בו ממוקם שב"צ יש לתכנן את נגישות כלי הרכב אל המגרשים הגובלים בשב"צ במרחק הגדול ביותר האפשרי מהשב"צ ולהוסיף הוראות בהתאם לכך. ככל שקיימות כניסות כלי רכב למגרשים הגובלים בשב"צ, רוחבם צריך להיות מוגבל ויש לוודא שמפלס המדרכה ישאר רציף – ולא יופסק לטובת גישת כלי הרכב לרכב."

136. עמוד 21 : "ככל שניתן להעריך, אחד הפתרונות היעילים להקטנת החיכוכים בין התנועות השונות והקונפליקטים בין כלי רכב והולכי רגל באזור הכניסה למוסדות החינוך, הינו באמצעות מניעת המצב המתואר לעיל - מלכתחילה. כוונת הדברים היא שבתכנית הבינוי של מתחם מוסד החינוך, יוקטן ככל האפשר הממשק שבין כניסת הולכי רגל לבין הרחוב. כלומר, פתחי המתחם יחברו אותו אל המדרכות שמסביב במקומות נבחרים, גם מבחינת היכולת לקבוע שם הסדרי תנועה בטיחותיים. אפשרות תכנונית למניעת המצב הנ"ל היא תכנון פתח מתחם השב"צ לא ישירות לכיוון הרחוב."

טענת חוסר סבירות - היעדר איזון בין ציפוף לערכים מתנגשים

137. המתנגדים, מתנגדים לגובה המגדל, תכנית המגדל ולזכויות הבניה זאת מטיעונים שונים כפי שמפורטים במפורט בכל חלקי כתב התנגדות זה.
138. אין לקבל את עמדת יו"ר הוועדה המחוזית הגב' שירה תלמי-באבאי מקריאת תמליל הדיון בישיבת הוועדה מיום 7.8.2023.
- נימוקי יו"ר הוועדה לבניה היפר-אינטנסבית המצדיק מגדל ובית ספר עד קו בניין 0 לכל קווי מגרש הסתמכו על 3 טענות עיקריות :
- א. הגנה על עמק הצבאים – לדברי יו"ר הוועדה על מנת למנוע בניה עתידית בתוך פארק עמק הצבאים חייבים לבנות כמה שיותר מגדלים סביבו. טיעון מוזר בהחלט במיוחד כאשר הוא נטען ע"י יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה האמונה על תכניות הבניה. אותה ועדה שמנעה בעבר בעצמה תכנית בניה בעמק הצבאים. לה הכוח כפי שהוכח כבר בעבר.
- ב. במגרש "אגד" מעבר לכביש אושרו 2 מגדלים ועוד 2 בניינים אז התכנית המופקדת דנן ראויה – אין כלל מה להשוות בין שני התכניות. במגרש "אגד" הינו "קרקע משלימה" והרציונל היה בניית מגדלים אשר יאפשרו את פינוי האוכלוסיה בגוננים ח-ט לצורך פינוי-בינוי "ממבני הרכבות" המאפיינים את השכונה. עוד טיעון מוזר, מאחר שיו"ר הוועדה הנוכחית הייתה מתכננת המחוז והייתה שותפה לתכנון אותם מגדלים במגרש "אגד".
- ג. ירושלים בפיגור של 20 שנה (לטענתה) ולכן יש צורך באישור מהיר של כמה שיותר מגדלים.

גישה זו משולה לנהג אמבולנס הדוהר לצומת סואנת באדום ללא זהירות וללא התבוננות לצדדים. נהג כזה, רואה לנגד עניו הגעה ליעד ולא את טובת יושבי האמבולנס ושלומם.

139. שופט בית המשפט העליון טירקל השכיל לתאר מצב כזה: "לנגד עיניהם של הראשונים עומד, בראש ובראשונה, הבניין, בעוד שלנגד עיניהם של האחרונים עומד, בראש ובראשונה, האדם שיגור בו."

לעניין זה יפים גם דבריהם של עידית הוד וד"ר יודן רופא "צפיפות, בנייה גבוהה והמרחב הציבורי: כמה מיתוסים שכדאי לנפץ וכמה דברים שכדאי לדעת" (בני הארץ 75, 77) (אוקטובר 2014):

"ציפוף בנייה – הנובע מתכנון נקודתי הנהוג היום במרבית הערים, אשר מתבטא בהפקדת תוכנית למגרש, או לאזור מוגבל, התחום ברחובות מסויימים, או כזה המונע מתוך תפיסות ומיתוסים ישנים – עלול לייצר תמהיל בנייה שיפגום באיכות החיים עירונית העתידית, וכתוצאה מכך צפוי שיתקל ביותר התנגדויות ויאריך בצורה ניכרת את שלבי התכנון והביצוע. העיר צריכה לקבוע, ויפה שעה אחת קודם, מדיניות ברורה ומושכלת להגדלת הצפיפות העירונית. מדיניות זו צריכה להתייחס לכל בנייה חדשה באשר היא, לפרויקטים של פינוי בינוי, ת.מ.א 38, התחדשות עירונית וכדומה. המדיניות צריכה לנבוע מתוך הסתכלות על העיר כמכלול מבחינת אפשרויות תפוסת סוגי הבניינים ולכלול אמירה ברורה לגבי מיקום בנייה לגובה במרחב העירוני, תוך הגבלתה לאותם איזורים שיש להם שירות טוב בתחבורה ציבורית, ומתן מענה 4 לביקושים של אוכלוסיות מיוחדות המעדיפות מגורים בבניינים גבוהים. שילוב 5 הבנייה החדשה, בכל קנה מידה, צריך לכוון לטובת המרחב הציבורי שסביבה, תוך 6 הבטחה לאספקת שירותים נאותה לכלל התושבים."

140. התייחסות למורכבות נושא הציפוף, בפרט אל מול סוגיית "המרקם", ניתן למצוא במדריך "ניתוח צפיפויות בשכונות מגורים" (2014) של משרד הבינוי והשיכון. בדברי המבוא למדריך נכתב כי:

"תכנון ראוי ונכון מחייב התייחסות מושכלת לנושא הצפיפות והתאמתו לאוכלוסייה נתונה...הטענה אותה בא להוכיח המדריך היא, כי הגדלת ההיצע ותוספת יחידות דיור במרקם הבנוי נמצאת ביחס ישר לצפיפות הברוטו, וכי הגדלת צפיפות זו היא שתתרום להגדלת כמות יחידות הדיור בשכונה ובעיר. זאת בעוד העיסוק בצפיפות הנטו יוצר מצג שווא של צפיפות, שכן יחד עם ההקצאה לצרכי ציבור הנדרשת כדין נפגעת הרציפות של המרקם העירוני, והמרחב המתקבל הינו פגום."

141. ובהמשך המדריך, בעמ' 7-8: "יחד עם כל המטרות החיוביות בניצול יעיל של הקרקע וברצון להעלות את הצפיפות, קיים סיכון אמיתי באיבוד ערכים אחרים של התכנון העירוני המורכב מרבדים רבים, אשר הצפיפות היא רק אחד ממרכיביו... תכנון הרואה רק את הציפוף במגרשי המגורים (צפיפות הנטו) כפתרון לייעול בניצול הקרקע, יכול לגרום לפתרונות בהם

נאבד את ה"מרקמיות" הכל כך חשובה בעיצוב המרחב הציבורי והרחוב... מן הראוי, שנבחן בעתיד שיטות ופתרונות אשר יגבירו את ניצול הקרקע, אך לא יגרמו לאיבוד ערכים אורבניים חשובים בעיצוב דמותה של העיר והשכונה".

142. ובעמ' 86, במסקנות המדריך: "תמהיל מגורים מגוון, הכולל גם בנייה צמודת קרקע, מקטין את צפיפות הנטו הממוצעת וגם את צפיפות הברוטו, אך מעשיר את המבנה האורבני של השכונה."

יודגש כי קידום תכניות נקודתיות כאמור מסכל הלכה למעשה ומייתר את הטעם במדיניות תוך

143. הפיכת הליך התכנון הראוי על ראשו ועלולות להביא לפגיעה באפשרות התחדשות השכונה כולה, כפי שביקשה לאפשר תכנית האב. כיוון שקיימת קיבולת מסוימת לשכונה (מגבלת שטחים פתוחים, קיבולות כבישים ותחב"צ, מוסדות ציבור, תשתיות ומקומות תעסוקה וכו'), הרי שניצול הקיבולת במספר מצומצם ונקודתי של מיזמי ענק מותיר את רוב הבניינים בשכונה ללא מענה אמיתי להתחדשות, חלף קידום נכון, ראוי ושוויוני השקוף לתושבי השכונה כולם.

גובה קומת הקרקע מוצע ל- 7.5 מטרים

144. מעבר לחוסר הסבירות לגובה קומת הקרקע היא גם בניגוד לתקנות. סעיף 2.07 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 קובע כי:

" 2.07 לא יעלה גובהה של חנות באזור המגורים על 4.50 מ'."

כלומר קביעת גובה קומת הקרקע בתכנית המופקדת היא בניגוד לתקנות.

145. סעיף 2.08 לתקנות אינו מאפשר יציע (גלריה) בקומה הנמוכה מ-4.75 מטרים.

סעיף 4.1 (א) לתקנון התכנית המופקדת מציע כי קומת הקרקע תהיה בגובה 7.5 מטרים.

זאת ללא התוספת הנדרשת " ששטחה ייחשב במניין השטחים העיקריים. ". המתנגדים דורשים שבכל תכנית מוצעת שטח קומת הקרקע תחשב במניין השטחים העיקריים וגם כל שטח גלריה/יציע שיבנה.

146. התכנית המופקדת לא רק שנוגדת את תקנות התכנון והבניה לגובהה של חנות במבנה מגורים, היא גם מנסה ליצור מצב של אי ספירת קומת הקרקע כולה במניין השטחים וזאת בהתאם לסעיף ט' 4 לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים] תשנ"ב - 1992, נקבע כדלקמן:

“היה שטח בקומת כניסה לבניין מקורה באופן כלשהו בגובה שאינו עולה על שתי קומות, ולא היה סגור ביותר משני קירות, יבוא שטח זה במניין שטחי השירות לעניין תקנות אלה; היה גובה הקירוי של שטח כאמור שתי קומות או יותר, לא יבוא אותו שטח במניין השטח הבנוי..”

היזם מנסה ליצור שטחי בנייה לניצול אדריכלי מבלי שתושב על שטחים אלו המגבלה של אחוזי הבנייה וזאת ללא כל קשר לשימוש המעשי בפועל של השטחים, הרחבת קומת הקרקע לקווי 0 לגבולות תא השטח (הוא גבול חלקת המתנגדים) ויצירת מעבר לציבור בקו 0 לחלקת המתנגדים . זאת תוך פגיעה משמעותית בבתי המתנגדים , איכות חייהם , שווי נכסיהם ועוד.

147. זאת ועוד ואם לא הספיקה הכוחניות של היזם עד כה , היזם עושה תרגיל כפול , לא רק שפוטר עצמו מספירת קומת הקרקע במניין השטחים הוא גם דואג לכך כי תותר לו הוספת קומה נוספת מתחת לקומת הקרקע עם היתר לחיבורה ועשיית השימוש המסחרי בה זאת באיטלה של הוספת קומת מרתפים/חניות (גם הם בקו 0) . היזם גם מבקש בתכנית המופקדת כי קומת גלריה בקומת הקרקע גם היא לא תיחשב במניין השטחים ואף שיהיה לחברה לקומות שמעל קומת הקרקע .

בסעיף 4.1.1 (3) אף מבקש היזם שימוש “לאולמות אירועים וכנסים” . כבר כעת יובהר כי המתנגדים מתנגדים בתוקף לשימושים רועשים כגון אולמות אירועים וכנסים ובכל תכנית מוצעת דורשים את הגבלת השימושים והגבלת הרעש בכל מקרה וגם הגבלת הרעש בשימושים אחרים.

היות והתכנית נמצאת בליבו של אזור מגורים, המתנגדים דורשים שבכל תכנית יקבע בהוראות התכנית כי לא תותר השמעת מוסיקה וכריזה מחוץ לכותלי בתי העסק ובמרחב הציבורי.

148. המתנגדים , מתנגדים בתוקף הן לקביעת גובה קומת הקרקע ל-7.5 מטרים , הן לגריעתם ממניין השטחים העיקריים , הן לחיבורם לקומות שמתחת או מעל , הן להעברת השימושים מעל הקרקע אל מתחת לקרקע , הן לבניית קומת הקרקע בקווי 0 לחלקות המגורים והן ליצירת מעבר ציבורי מעל קומת הקרקע עם זיקת הנאה לציבור .

149. זאת ועוד ברור לכל בר דעת כי מטרה נסתרת של התוכנית המופקדת היא ליצור דרכי גישה ודרכי גישה לחניות ברחובות הסמוכים הן ע”י יצירת מעבר לרחוב חננאל והן ע”י מעבר לחניון עמק הצבאים .

150. המתנגדים טוענים כי גם יצירת “מרפסת” נוף רחבה מעל קומת הקרקע הצופה אל עמק הצבאים באיטלה של “גשר” , בקשתו של היזם לשימוש אולמות כנסים ואירועים , מיקום בית הכנסת (כמה נוח לטכסי בר מצווה...) דאגה לגישות לרחובות הסמוכים , כולה נועדה למטרות רווח תוך פגיעה בחלקות הסמוכות ובשכונה כולה . יודגש גם כי בטיחות יצירת “מרפסת” מעל כביש שדרות הרצוג המביאה את הולכי הרגל לעמוד ממש מעל הרכבים הנוסעים מוטלת בספק

ולא רק בעניין בטיחות הולכי הרגל מעל אלא דווקא בעניין נפילת חפצים אל הכביש ועל רכבים בנסיעה מהירה. כך גם הנסיון להפוך את הגשר עצמו לפינת ישיבה עבור הציבור משל היה גינה ציבורית שניתן לשחק בה בכדור.

151. הפרדוקס מתגבר כאשר סעיף 4.1 (10) לתכנית קובע כי: " בשטחי המסחר בקומת הקרקע שטח החנויות בחזית לא יעלה על 250 מ"ר". ההוראה "להגביל" שטח חנות ל-250 מ"ר הופך לאות מתה נוכח התרת חיבור אל מתחת לקומת הקרקע או מעליה ובנוסף אי ספירת שטחי גלריות בקומת הקרקע.

המתנגדים דורשים שכל תכנית תחסום היתכנות כזאת. סעיפים רלוונטיים כפי שמופיעים בתכנית המופקדת: **סעיף 4.1 (6)** לתקנון התכנית המופקדת מציע כי " יותר חיבור יחידות מסחריות לקומת המרתף העליונה או לקומות הראשונות בבניין א' "

סעיף 4.1.2 (א) הוספת קומת מרתף ושטחי שירות תת קרקעיים לצורך מתן פתרונות חניה מעבר לכמות המופיעה בטבלת מאזן חניה לא יהווה סטייה ניכרת לתכנית

סעיף 4.1.2 (ב) יותר ניוד שטחים עיקריים שמעל פני הקרקע אל מתחת לפני הקרקע.

סעיף 4.1.2 (א)(ג) סך הקומות בשני הבניינים כולל את קומת הקרקע, הקומות הטיפוסיות וקומות המתקנים הטכניים, אך לא כולל קומות גלריה / יציע / קומת ביניים במסגרת קומת הקרקע שלא ייספרו במניין הקומות.

תמיהת המתנגדים נוכח קבלת החלטות הועדה

152. מקריאת תמליל הישיבה עולות תהיות לעניין אופן לקיחת ההחלטות המבוצעות כדרך אגב ולא לפי "שיקולי תכנון" כפי שנוהגת הועדה להציג.

עמוד 103 לפרוטוקול :

מהחלטת הועדה: " הועדה תציין כי קידום התוכנית בבנייה בגובה של 18 קומות לא היה מאפשר להציע את בית - הספר שהינו בעל חשיבות לתהליכי ההתחדשות עירונית. בהמשך לאמור, הועדה קובעת כי גובה הבינוי המוצע יהיה 30 קומות, ובנוסף ייקבעו 2 קומות טכניות, אנחנו מורידים אותם מ - 32 ל - 30, בסדר ?

בהינף יד קובעת יו"ר הוועדה כי ניתן לוותר על 2 קומות (16 דירות בשווי עשרות מיליוני ₪) כלומר לא עומדת בפני הוועדה הערכת עלויות או רווחי היזם. תאורטית ייתכן שהיזם מרוויח מאות מיליוני ₪ בעוד הוועדה סבורה שעלויות בניית בית הספר והגשרים מותירות לו רווח קטן בהרבה ולכן על הוועדה למקסם את אחוזי הבניה ולקבוע קו בניין 0 לקו מגרש בכל צידי המגרש. אם כך מדוע לא 28 או 25 או 20? מקום בו מודדים אחוזי זיהום אוויר ברמות המיקרון ואחוזי שמש ואקוסטיקה ברמות התקן, לא טורחים לבדוק את מספר הקומות הכדאי כאשר מראש חורגים ממדיניות הוועדה עצמה לבניית מקסימום 18 קומות?

153. בעמוד 98 לתמליל דיון הוועדה טוענת היו"ר:

"לא, אבל אני אומרת להיפך. העסקות בעיר הזאת מתקדמות והדברים מתקדמים, התוכניות מתקדמות כי אנחנו גילינו מדיניות מאוד ברורה. בן - אדם יודע כמה עולה קרקע בסופו של דבר כי הוא יודע כמה הוא יקבל בוועדה המחוזית. השקט הזה, הביטחון הזה, הוודאות הזאת היא מאוד חשובה. אני לא רוצה לפרוץ אותה. אני לא רוצה שהם יקבלו 600 דווקא במיקום המשוגע הזה, המושלם הזה, לבינוי מכל סוג דווקא הם יקבלו 600 וכל העיר הזאת קיבלה 720 על הרק"ל? זה לא הגיוני. זה ממש לא הגיוני ואגב, זה מה שפוגע. וזה מה שעושה מאכריות וזה מה שעושה דברים לא נעימים שאני לא רוצה בכלל להזכיר אותם."

טיעון זה ישמע הגיוני רק למי שחושב על היזמים ולא על התושבים.

אם ניקח את דברי היו"ר ונחליף בדבריה את היזם בתושב נמחיש את הכשל בטיעון היו"ר. הרי אם הוועדה דואגת לוודאות בקרב היזמים הרוכשים מקרקעין כדי שידעו שבוודאות הם מקבלים 30 קומות למרות שהמדיניות היא 18 קומות, מה לגבי הוודאות של תושבים שרוכשים את ביתם בידיעה שהמדיניות היא 18 קומות ופתאום מגלים שנפרצה המדיניות והפכה לאות מתה? דווקא טיעון זה של יו"ר מחליש מאוד את הסתמכות הציבור על שיקול דעתה של הוועדה. עינינו הרואות כי יש עדיפות ליזמים והתעשרותם על פני התושבים ואיכות חייהם.

ונצטט שוב את כב' השופט טירקל: "... לנגד עיניהם של הראשונים עומד, בראש ובראשונה, הבניין, בעוד שלנגד עיניהם של האחרונים עומד, בראש ובראשונה, האדם שיגור בו."

פגיעה בזכות הקניין של המתנגדים וירידת ערך נכסיהם

154. המתנגדים יחזרו ויזכירו כי לתכנון המוצע, ישנה השפעה דרמטית על האור הנכנס ועל זרימת האוויר לבתייהם וכך גם על פרטיותם אל מול המגדל, בית הספר, מרפסות בית הספר בקו 0 לחלקת מגורים, מדרגות לגשר מעל כביש הרצוג ומעלית בקו 0 לחלקת מגורים, גשר המעבר לרחוב חננאל עם זיקת הנאה למעבר לציבור וכל זה בקו 0 לחלקתם. פרטיותם מתבטלת הלכה למעשה.

155. ודוק. הפגיעה הקשה במתנגדים בהיבטים אלה אינה נובעת רק מהיקף זכויות הבנייה, אלא מאופן שיקול הדעת של הוועדה שבחרה למקם בינוי בגובה ובהיקף חריג בתכנית המופקדת, על אף שניתן היה לצמצמו, תוך שהוא משתלב ותוך צמצום הפגיעה במתנגדים.

156. המתנגדים יבקשו להדגיש כי מעבר להיבטים התכנוניים כנטען לעיל, שומה על הוועדה המקומית כרשות ציבורית לדאוג כי הבניה המבוקשת לא תפגע בזכויות הקניין החוקתיות של המתנגדים מעבר לנדרש.

157. בהקשר זה, ראוי לציין כי עם חקיקת חוק יסוד: כבוד האדם וחירותו, אשר עיגן את מעמדה של זכות הקניין כזכות יסוד, נדרשים מוסדות התכנון, כרשויות הפועלות מכוח חוק, להביא בחשבון במסגרת שיקוליהם את הצורך להימנע ככל האפשר מפגיעה בזכויות הקניין של הפרט ולאפשר פגיעה בקניינו רק במגבלות חוק היסוד, דהיינו למטרה ראויה תוך שמירה על עקרון המידתיות.

בנק המזרחי 6821/93; ע"א 625 (2 קרסיק נ' מדינת ישראל, פ"ד נה) 2390/96 וראו נא לענין זה: בג"צ רייכנשטיין נ' הוועדה המחוזית 13/97; עת"מ (י-ם) 221 (4) המאוחד נ' מגדל כפר שיתופי, פ"ד מט (397 לתו"ב ירושלים ואח', פד"מ, כרך ב', תשנ"ח-נ"ט, עמ' 397).

הקמת המגדל ובית הספר, הגשרים שלא בבינוי מרקמי מצומצם יותר, איננה סבירה או ראויה ותביא בהכרח לפגיעה קשה בזכויותיהם ולירידה משמעותית בערך נכסיהם של המתנגדים.

158. בהקשר זה יוער, כי אישור התכנית המוצעת יחשוף את הוועדה המקומית לתביעות כספיות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה. בעניין זה ראוי לציין כי עצם הסיכוי שוועדה מקומית עשויה להתחייב בתשלום פיצויים, הינו שיקול לגיטימי לדחיית התכנית המוצעת, וזאת לאור העובדה שתשלום הפיצוי יוטל למעשה על כתפיהם של כל תושבי העיר.

159. לאור האמור יטענו המתנגדים כי גם מטעם זה לא ראוי לאשר את התכנית.

מטרדים וזיהום אוויר

160. רמפת הכניסה והיציאה לחניון פתוחות בצמידות לבנייני המגורים, כניסות/יציאות פתוחות אלו יגדילו את המפגע לכיוון חלקות המתנגדים. המרווח בין המגרשים חייב להישאר שטח מגוון המהווה שטח חיץ ביניהם. את רמפות הכניסה לחניון התת-קרקעי במגרש 101 יש להשאיר מקורה.

161. פליטת דו-תחמוצת הפחמן בחניון וכאשר הנסיעה איטית היא בכמות של פי עשרה מהרגיל וגורמת לכאבי ראש, בחילות, הקאות ובמקרים חריגים גם לאיבוד הכרה.

162. נספח איכות הסביבה בתכנית המופקדת התעלם מכך לחלוטין ראו סעיף 3.3.5 (עמוד 61 והלאה לנספח איכות הסביבה).

הצללה כניסת אור ואוויר

163. בצורה סלקטיבית ומניפולטיבית לא נבדקו כלל השפעות ההצללה של הפרויקט למבנה המגורים הסמוך ביותר למגדל המוצע, קרי חלקה 3 בגוש 30171 (חננאל 7).

164. חוות דעת מניפולטיבית מטילה צל כבד (תרתי משמע) על אמינות כלל נספחי התכנית, מטעה את הוועדה בכוונת זדון ומוכיחה את חוסר תום הלב של מגישי התכנית.

לטענת המתנגדים, אישור התכנית עתיד להביא להשלכות הרסניות על בתי מגוריהם. המרפסות וחלונות חדרי השינה של בתי מגוריהם נמצאים במרחק מטרים ספורים בלבד מהמגדל המוצע. הדבר יפגע באיכויות הדיור של הדירות בבניין, כגון הנוף, האור והאוויר מהם הן נהנות היום. חסימה מכיוון דרום פוגעת בזכויות שמש של בניין הנבנה על ידי העוררת, וחימום סולארי פסיבי בעונה הקרה. לטענת המתנגדים הבניין אינו עומד בקריטריונים שקבע המשרד להגנת הסביבה לזכויות שמש וחשיפה ולכן נמנעו מגישי התכנית לכלול את החלקה הרלוונטית ביותר לתוצאות הבדיקה בנספח.

המתנגדים משאירים לעצמם את הזכות לטעון בהמשך טיעונים נוספים בעניין ההצללה מאחר והכשל המהותי בבדיקה הוא על מגישי התכנית והנספח המניפולטיבי אשר צירפו. על הוועדה לפסול נספח זה בשל חוסר אמינותו.

הדרישה לבסס החלטה מינהלית על תשתית עובדתית והענקת זכות טיעון אפקטיבית בהליכי תכנון בהעדר מידע רלוונטי

כמפורט לעיל הפקדת התכנית לוקה בחסר (בלשון רכה) ולפנינו תכנית שהופקדה בחופזה. להלן רשימה חלקית :

- א. עניין בעלות עיריית ירושלים
- ב. לא צורף לתכנית נספח הגנה על מי תהום ולא הועבר נספח כזה לחו"ד המשרד להגנת הסביבה ומנהל רשות המים .
- ג. לא הוגשה הערכת עלויות וכלל לא נטענה חוסר כדאיות כלכלית למגדל נמוך יותר כפי שעולה מקריאת תמליל הדיון בוועדה.
- ד. לא הוכנה חוות דעת בנושא איכות אוויר שתיבחן את הריכוזים החזויים בקומות התחתונות של בית הספר המתוכנן וכתוצאה מכך קווי הבניין אינם ברורים .
- ה. לא צויינה בתכנית , ולא נדונה כלל כפיפות התכנית לתב"ע 9275 - שינוי לתכנית המתאר אשר לה השלכות על קו הבניין ועל כבישי הגישה לחניונים .
- ו. לא נבדקו השפעות ההצללה וזרימת האויר על חלקה 3 בגוש 30171 היא החלקה הצמודה ביותר למגדל המוצע .
- ז. לא ניתנה כל התייחסות בנספח איכות הסביבה לפליטת דו-תחמוצת הפחמן והשפעתם על בתי המגורים הנמצאים בקו 0 מרמפות הכניסה/יציאה מחניון, כאשר בנסיעה איטית היא בכמות הפליטה היא פי עשרה מהרגיל.

ראו דנ"ם 19/4753 עיריית הרצליה ואח' נגד הוועדה לתכנון מתחמים מועדפים לדירור ואח'

29. הלכה עמנו כי רשויות התכנון – ככל רשות מינהלית – חייבות להפעיל את סמכויותיהן על בסיס תשתית עובדתית מבוססת ובדוקה (ראו למשל ע"ם 01/1975 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כרמיאל נ' רובינשטיין, פ"ד נו(6) (647, 638) 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 (בג"ץ 82/297 ברגר נ' שר הפנים, פ"ד לז(3) (1983) (49, 29) להלן: עניין ברגר). פסק הדין של מ"מ הנשיא מ' שמגר היה דעת מיעוט באותו עניין אך דבריו בנוגע לתהליך קבלת החלטות מינהליות מקובלים כמשקפים את ההלכה עד היום; ע"א 00/8434 דלק חב' הדלק הישראלית בע"מ נ' גזית ושחם חברה לבניין בע"מ, פ"ד נו(3) (703-704, 693) 2002. (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 276-275) 1996).

31. " יישום אמות מידה כלליות אלו, שהן מעמודי התווך של המשפט המינהלי, בעניינן של ההחלטות להפקיד ולאשר את התכנית מלמד כי אכן, כמסקנתם של השופט עמית ובית המשפט לעניינים מינהליים, אלו לא התבססו על הליך איסוף הנתונים הנדרש והתשתית העובדתית שעמדה ביסודן הייתה חסרה ביותר. בנקודה זו אני רואה להדגיש כי החלטה על הפקדת תכנית, מבטאת "שלב מתקדם יחסית על ציר התכנון" (ע"מ 05/2647 פז חברת נפט בע"מ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, פסקה 14), (2007.3.20) מבחינת סיכויי אישורה של התכנית על ידי רשויות התכנון. הפקדת תכנית משמעותה, בין היתר וכפי שמורה הוראת סעיף 108(ג) לחוק התכנון והבניה, כי אם לא הוגשו התנגדויות בתקופה הקבועה בחוק, תיראה התכנית כמאושרת על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשרה בתום 30 ימים מהמועד האחרון להגשת התנגדויות, וזאת אלא אם החליט מוסד התכנון אחרת בתוך תקופה זו (או אם התכנית טעונה אישורו של שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק; ע"מ 04/11061 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז חיפה נ' עיריית קריית אתא, פסקה ה(3) (2005.6.29) (להלן: עניין עיריית קריית אתא)). פירוש הדברים הוא כי בהחלטתו להפקיד תכנית מביע מוסד התכנון את עמדתו כי זו ראויה להתאשר ולקבל תוקף"

32. הפועל היוצא של דברים אלה הוא כי על התכנית המוצגת למוסד התכנון טרם החלטה על הפקדתה להיות מפורטת ובשלה במידה הנדרשת מתכנית מופקדת. בעת ההפקדה, על התכנית להיות שלמה ומגובשת, ולקיים אחר דרישות הוודאות והבהירות הנדרשות מתכנית מאושרת (דנה וזינגר, בעמ' 484-485). (בהתאם, ההחלטה על הפקדת תכנית צריכה לבטא, מבחינת המוסד התכנוני, הכרעה מבוססת בשאלות התכנוניות העומדות על הפרק. לשם כך נדרשת בדיקה יסודית של התכנית על כל היבטיה והשלכותיה, לאחר איסוף מלוא המידע הרלוונטי (שם, עמ' 522). (ודוקו: גם אם במהלך הדיון בהתנגדויות לתכנית, המתקיים לאחר ההפקדה, מתקבל מידע נוסף על התכנית (וזהו אכן אחת מתכליותיו של הליך ההתנגדויות, כמפורט להלן), מוסד התכנון אינו רשאי "להטיל יהבו על הליך זה ולהימנע מלבחון לעומק, טרם ההחלטה להפקיד, את כל היבטיה, לאסוף את מלוא המידע הנדרש לדעתו לקבלת החלטה, ולקבל התייחסות מקצועית לכל היבט של התכנית הדורש זאת" (שם, בעמ' 484). (יתרה מכך, התכנית המופקדת היא שמועמדת לעיון הציבור לקראת שלב ההתנגדויות. משום כך מסמכי התכנית בשלב זה תוחמים במידה רבה את השתתפותו של הציבור בהליך התכנוני, ומגבילים את גדר הטיעונים אשר באפשרותו להעלות לגבי התכנית ואת זכותו להביע עמדה לגבי הנושאים המוסדרים בה.

כב" השופטת ברק – ארז הוסיפה :

" ביסוס ההחלטה על תשתית עובדתית ראויה. לא אחת מתעוררות שאלות באשר להיקף הראוי של הביקורת השיפוטית על החלטות מינהליות מההיבט של מרחב שיקול הדעת שניתן לרשויות. אולם, כאשר מדובר בתשתית העובדתית של ההחלטה, שאלות אלה אינן מתעוררות מדעיקרא. שיקול דעתן של הרשויות – לרבות רשויות תכנון – אמור לקבל משקל נכבד כאשר הליך קבלת ההחלטה עמד בסטנדרטים בסיסיים של איתנות עובדתית. אם לא כן – מדובר אך במראית עין של שיקול דעת. אין מקום להליך מינהלי במתכונת של "נעשה ונשמע" – כך שתחילה תאושר התוכנית ורק לאחר מכן יתקבל המידע הרלוונטי על היקף הזיהום במקום. הדברים נכונים בהקשרן של החלטות בתחום התכנון והבנייה, כפי שהם נכונים בהקשרים מינהליים אחרים (ראו למשל: חוות דעתי בבג"ץ 18/3842 מכלוף נ' השר לביטחון פנים (2020.2.19); בבג"ץ 18/1591 פלונית נ' שרת 18/5309"בג); 1591/18"ץ"בג: להלן) (17.9.2020) 58-56 פסקאות, המשפטים התאחדות המלונות בישראל נ' משרד הפנים, פסקה 73 (2021.1.6). (זאת ועוד: מידת הביסוס העובדתי של ההחלטה נגזרת גם מהשלכותיה על זכויות יסוד (ראו: בבג"ץ 18/1591 בפסקה 58; עע"ם 19/7058 סלום נ' עיריית נוף הגליל (נצרת עילית), פסקה 69 לחוות דעתי (2021.4.20) (על כן, כאשר על כף המאזניים עומדות שאלות שלהן השלכות פוטנציאליות על בריאות הציבור, יש לבחינה הסביבתית משקל נוסף).

"

מקרקעי ייעוד

165. בשנת 1964 ולפני כניסת תכנון והבניה לתוקפו, אושרה תב"ע 1093 ב אשר הגדירה שטח כללי להקמת תחנת דלק והתנתה את מיקומו המדויק בהתאם לתכנית בניין מפורטת באשור הוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית. תקנון תב"ע 1093 ב' קבע (סעיף 9 לתב"ע):

"לא יוקם כל בניין על השטחים האלה, אלה בהתאם לתכנית בניין מפורטת באישור הוועדה המקומית והסכמת הוועדה המחוזית"

166. בהחלטת הוועדה המחוזית לתכנית מפורטת עבור תחנת הדלק מיום 6.10.1964 (יב-2805) נקבע:

"בתאריך 25.6.1964 הופקדה תכנית בניין ערים מס' 1093 ב בקשר לשטח הנ"ל. עתה הוגשה תכנית בניין מפורטת של תחנת הדלק בשטח שאושר למטרה זו בשטח הנ"ל..."

הוחלט:

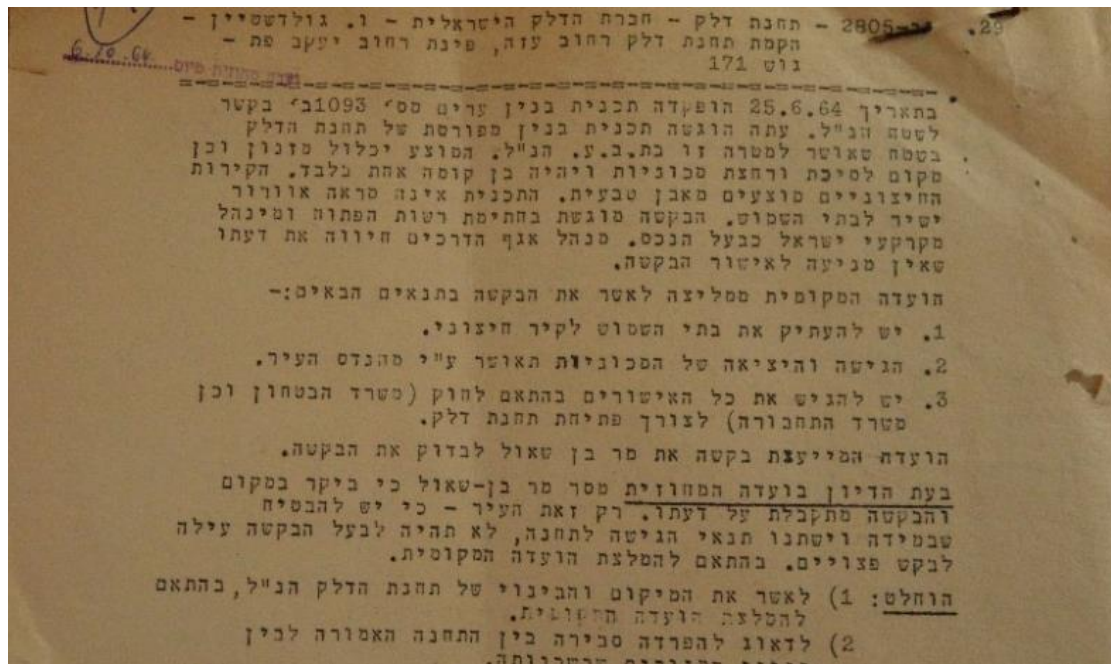
1. לאשר את המיקום והבינוי של תחנת הדלק הנ"ל, בהתאם להמלצת הוועדה המקומית.

2. לדאוג להפרדה סבירה בין התחנה האמורה לבין בנייני המגורים שבשכנותה."

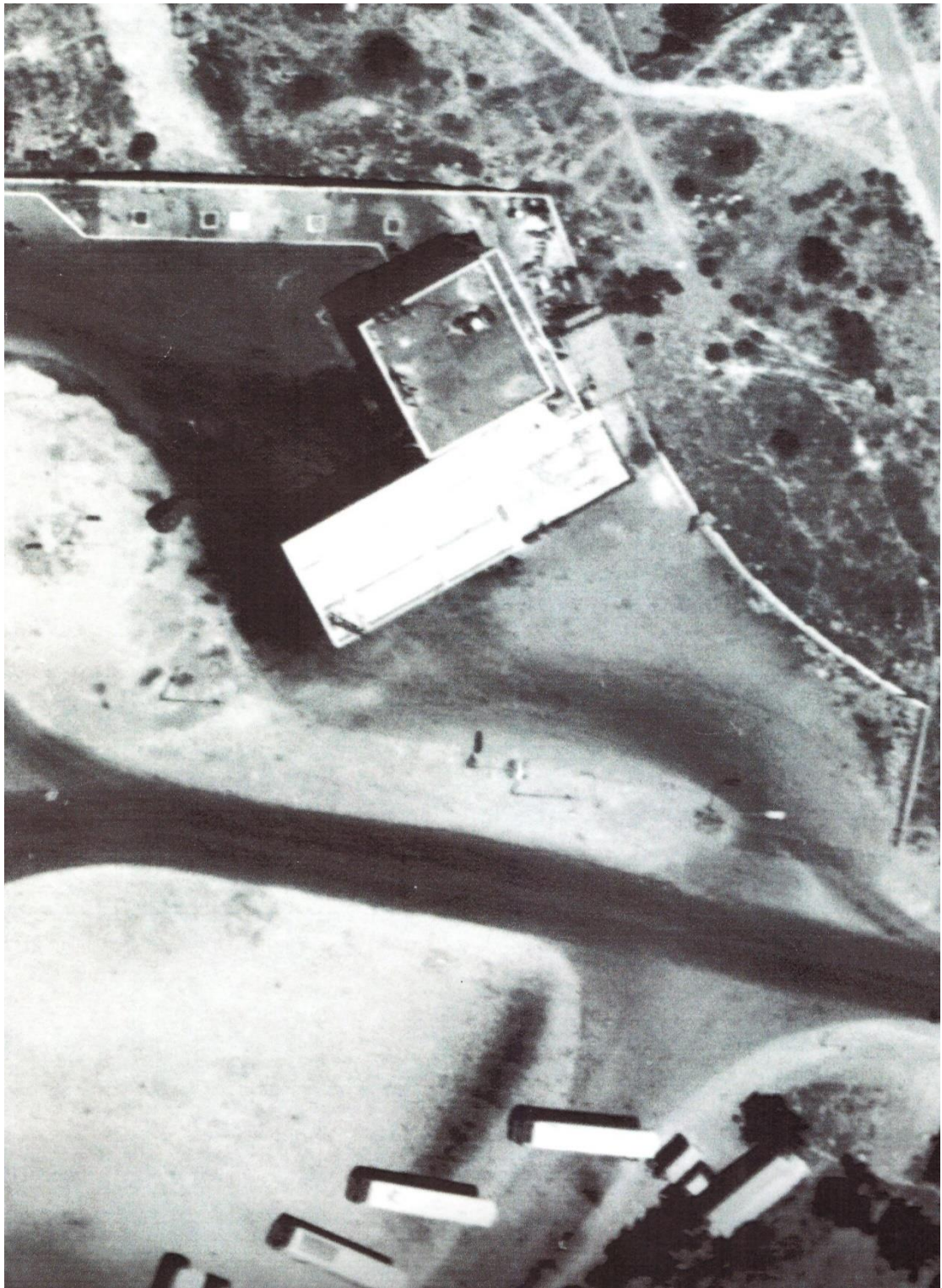
ואכן המיקום נקבע ונבנתה חומה המפרידה את תחנת הדלק לכיוון צפון-מזרח ודרום מזרח .

חלקי החלקה המשמשים לשטיפת רכבים (המיקום המוצע לבית ספר בתכנית המופקדת) מעולם לא היו חלק מתחנת הדלק בהתאם לתכנית או היתר בניה.

החלטת הועדה המחוזית לתכנית מפורטת עבור תחנת הדלק מיום 6.10.1964 (יב-2805) :



כאמור, היתר בניה לתחנת דלק בתיק 1962/0271.00 ניתן לשטח מצומצם בלבד.



167. זה הזמן להדגיש כי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") נכנס לתוקף רק בשנת 1965, כלומר לאחר אישור תב"ע 1093 ב. דהיינו, תב"ע 1093 ב' אושרה בהתאם לפקודת בניין ערים 1936 (פורסמה ע"ר מס' 589 מיום 4.5.1936, תוס' 1, עמ' (ע) 153 (א) 157).

168. נראה כי מן הראוי להבהיר את מעמדה של תכנית 1093 ב על רקע פקודת בנין ערים, 1936, שהנהיגה בזמנה הסדר שונה באשר להיררכיה התכנונית מזה המוכר לנו מכוח חוק התכנון והבניה.

על היררכיה זו עמד בית-משפט זה בבג"ץ 76/38 המועצה המק' תמרה נ' ועדת המשנה לעררים שליד המועצה לתכנון ולבניה בעמ' 634 :

"במסגרת פקודת בנין ערים, 1936, שקדמה לחוק התכנון והבניה, לא היו אלא אזורי בנין ערים מקומיים ולא היו מרחבי תכנון רחבים יותר, מחוזיים וארצי, שהונהגו לראשונה על-ידי החוק. הפקודה הבדילה בין שני סוגי אזורי בנין ערים מקומיים, אחד שכלל את התחום של עירייה או כל חלק הימנו ואחר שלא כלל תחום כזה. בסוג הראשון שימשה מועצת העירייה כוועדה מקומית לבנין עיר ובסוג השני כיהנה ועדה מקומית שחבריה מונו על-ידי הוועדה המחוזית (ראה סעיפים 6 ו-7 לפקודה). מועצה ארצית לא הייתה בכלל. כמו-כן, לפי הפקודה היו רק שני סוגי תכניות: תכנית מתאר (scheme outline) לפי סעיף 12 ותכנית מפורטת (scheme detailed) לפי סעיף 14, ואילו חוק התכנון והבניה הנהיג 5 סוגי תכניות: תכנית מתאר מקומית, מחוזית וארצית, תכנית מפורטת ותכנית מיוחדת."

169. סעיף 14 (1) (2) לפקודת בניין ערים קובע :

(1) הרשות בידי ועדה מקומית להכין בכל עת תכנית בנין ערים מפורטת בקשר עם כל קרקע באזור לבנין ערים, או לקבל, אם בתקונים ואם בלא תקונים, כל תכנית לבנין ערים שהוצעה ע"י כל הבעלים של אותה קרקע או ע"י מקצתם של בעלים אלו. תכנית זו לא תקבל תוקף אלא אם כן נתאשרה ע"י הוועדה המחוזית, וועדה זו רשאית לסרב לאשרה, אם לא יעשו בה תקונים שתמצא לראוי לדרוש ואם לא יקיימו בה תנאים שתמצא לראוי להטיל.

(2) תכנית לבנין ערים שהוכנה או נתקבלה עפ"י סעיף זה תטפל בענינים הקבועים בסעיף 12 של פקודה זו כולם או מקצתם

170. זאת ללמד כי פקודת בניין הערים אשר מכוחה אושרה תב"ע 1093 לתחנת התדלוק קבעה את שטח תחנת הדלק לאזור מצומצם בלבד בהתאם לתכנית מפורטת בלבד וכי על שאר השטחים העודפים מעולם לא אושרה תב"ע לתחנת תדלוק.

תחנת כיבוי אש בגבעת מרדכי - שטח התכנית (תב"ע 1093 ב) הוא 126 דונם. גם תחנת כיבוי האש הוקמה כחלק מתב"ע 1093 ב, לא נבנו על השטח כולו המסומן בתשריט אלא היא נבנתה

על שטח מצומצם יותר בהתאם לתכנית מפורטת בהתאם לפקודת בניין הערים והשטחים העודפים שימשו לחקלאות (מטע תפוחים) והיום לפארק טבע עירוני.

171. מעבר מוטורי, חניית רכבים ומעבר רגלי היו קיימים מחלקות 111, 112 בגוש 30171, מאז בניית הבתים בשנת 1956. למעשה משנת 1956 עד שנת 1972 הגישה לבתי המגורים (חלקות 4,5 בגוש 30171) היתה אך ורק דרך חלקות 111, 112 בגוש 30171 מאחר ורחוב חננאל **נבנה רק בשנת 1972 בהתאם לתב"ע 1808**, אשר הפקיע שטחים מחלקות התושבים לטובת התווית רחוב חננאל.

172. הדבר אף נדון והובהר בדו"ח הוועדה המקומית לתכנון ובניה מיום 8.9.1986 (דו"ח מספר 82):

173. " בפתח הדיון הסביר מר כהן כי לעניין התחנה "עיר שלם" נדרשה כבר הוועדה לפני מספר ישיבות כשהובאה בקשה לשינוי שימוש מסיכה ורחיצה לחנות לאביזרי רכב. בפועל הפכה החנות לסופרמרקט קטן עם אביזרי רכב. כתוצאה מהסדרים אלה חוייבו בעלי התחנה למצוא פתרון חנייה – והבקשה היא לבטל את מתקן הרחיצה ולהעבירו למקום אחר. על גבול המגרש של התחנה בסמוך לדרך השרות שמהווה כניסה לבתים ברחוב הרצוג בגדתו הדרומי "

באותו דו"ח הביע תמיהה חבר הוועדה מר רזניק:

174. "מר רזניק: תמה על העובדה שהבקשה לא כוללת תכנית כי לדבריו מתקן רחיצה אוטומטי כרוך בבניה, לבד מכך שאל איך אפשר לאשר בניה על כביש "

לא בכדי, לא הציג הנספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית המופקדת היתר בניה כלשהו לאזור שטיפת הרכבים (האזור המוצע לבניית בית ספר). ראו עמוד בעמוד 14 לנספח בו מדווח שמאי המקרקעין רק על "תכנית היתר" (כי זו נדחתה וכל שנשאר זה מפה מוצעת ותכנית מוצעת) ולא על היתר.



• תכנית היתר בניה מס' 26361 מיום 4.3.1987, לשינויים במגרש חניה והעמדת מכונת רחיצה.

• היתר בניה מס' 26369 מיום 4.3.1987, לתכנית שינויים בהתאם לתכנית המצורפת.

• היתר בניה מס' 29439 מיום 26.10.1989, לתוספת משאבות ומיכלי דלק.

• היתר בניה מס' 030258 מיום 13.3.1990, להרחבת דרך והזאת גדרות.

דו"ח הועדה המקומית מספר 82 מיום 8.9.1986 :

מספר אסמכתא	תאריך	אד / בית	פרטים
10134 -	מרמלשטיין וסולי -	תכנית שינויים -	תחנת הדלק "עיר שלם" - רח' הרצוג ,
טלומב			
דו"ח הועדה המקומית מס' 82	מיום 8.9.86	חיק בנ/210/85	
11.11.87			
פתח הדיון הסביר מר כהן כי לענין התחנה "עיר שלם" נדרשה כבר הועדה לפני מספר ישיבות כשהובאה קשה לשינוי שימוש מסיכה וריחיצה לחנות לאביזרי רכב. בפועל הפכה החנות לסופרמרקס קטן עם אביזרי רכב. כתוצאה מהסדרים אלה חוייבו בעלי התחנה למצוא פתרון חנייה - והבקשה היא לבטל את מתקן הרחצה והעבירו למקום אחר. על גבול המגרש של התחנה בסמוך לדרך השרות שמהווה כניסה לבתים ברחוב הרצוג דלתו הדרומית.			
תכנית 1093 ב' יעדה את השטח לתחנת דלק אך יש בתים שגבולותיהם נסמנים לגבול התחנה. בשיחה עם היועץ הסביבתי - מר סוקר - ביקש הלה לדאוג לסידורים להפרדת שמנים וכיו"ב. לדברי מר כהן הבעיה שמחעורת היא חזונית ויש לפנות לעיריה שתתן דעתה להיבט החזונית של המתקן.			
מר רוזניץ תמה על העובדה שהבקשה לא כוללת תכנית כי לדבריו מתקן רחיצה אוטומטי כרוך בבניה, לבד מכך שאל איך אפשר לאשר בניה על כביש.			
מר זוננפלד ציין אף הוא שהמסה גדולה מדי.			
מר כהן ביקש להבהיר כי היוזמים מבטלים את מקום הרחצה הנוכחי כדי לפנות מקום לחניה.			
מר סויסה סבר שיש לדחות את ההכרעה עד שהנושא יתברר ויבדק בעיריה.			
לאחר דיון,			
הוחלט: לדחות את ההכרעה עד לאחר שיתקבלו פרטים נוספים באשר למתקן המבוקש.			
33	15.12.86	נאמן רח' אלבי	אגודה
34	16.12.86	נאמן רח' אלבי	אגודה
35	16.12.86	נאמן רח' אלבי	אגודה
36	16.12.86	נאמן רח' אלבי	אגודה

חלקה 19 בגוש 30170 (לשעבר חלקה 6 ולפני כן חלקה 3) - מקרקעי ייעוד שאינם בתקנון תב"ע 1093

175. יצויין כבר עתה כי חלק מחלקה 19 בגוש 30170 (לשעבר חלקה 6 ולפני כן חלקה 3) בגודל של כ-800 מ"ר, מעולם לא היו חלק מתב"ע 1093 להקמת תחנת הדלק, וכלל אינו מופיע בפירוט החלקות בתקנון התב"ע.

176. מה גובר – התשריט או המלל?

הנטייה של בית המשפט להסתמכות על החלק המילולי מאשר על התשריט כאשר ישנה סתירה ביניהם. אמנם דעת הרוב בעניין נקד הייתה כי אין לתת מראש משקל יתר לחלק זה או אחר של התכנית וכל עניין צריך שיידון על-פי נסיבותיו, אך מאז הפסיקה נוטה להסתמך על תקנון התכנית ולא על התשריט.

ראו גם עת"מ 19-07-47239 קיסריה השקעות בע"מ נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב ואח'.

177. חלקי חלקה זאת הינם מקרקעי ייעוד, ייעודם דרך ולא ניתן לבנות עליהם ובטח שלא ניתן לאשר תכנית בניה עליהם. סעיף 111 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע כדלקמן:

“111. איסור עסקאות במקרקעי ייעוד

במקרקעי ייעוד לא יהיה תוקף לכל עסקה הטעונה רישום, לא יינתן צו אכיפה בשל התחייבות לעשות בהם עסקה כזאת, ולא תירשם הערה ביחס להתחייבות כזאת, אלא אם העסקה או ההתחייבות אושרו על-ידי הממשלה או השר שקבעה לכך.”

***מצ"ב נסח הטאבו לחלקה 19 בגוש 30170 (לשעבר חלקה 6 ולפני כן חלקה 3) . מסומן ו'**

178. תנאים מצטברים להיותם של מקרקעין "מקרקעי ייעוד"

בספרו של פרופ' ויסמן, דיני קניין - חלק כללי (תשנ"ג), ס' 3.97 - 3.98, עמ' 277 - 278, מפורט כי על מנת שמקרקעין יהיו "מקרקעי ייעוד" צריכים להתקיים 3 תנאים מצטברים:

א. על המקרקעין להיות "מקרקעי ציבור", היינו, בבעלות המדינה, רשות מקומית או תאגיד שהוקם על פי חיקוק. אין חולק כי בעניינו המקרקעין רשומים על שם רשות הפיתוח במרשם המקרקעין ואף כמקרקעי ייעוד בסיווג "דרך". רק לפני שנה וחצי בתאריך, 18.12.2022, החלקה עברה רפרצלציה וסיווגה מקרקעי ייעוד – דרך.

ב. יעוד המקרקעין צריך להיות לתועלת הציבור. כאמור, החלטת הועדה המחוזית לתכנית מפורטת עבור תחנת הדלק מיום 6.10.1964 (יב-2805) קבעה את מיקום תחנת הדלק לאזור מוגבל בלבד שאינו מכיל את חלקי החלקה דנן (חלקה 3 בגוש 30170 שהיום שינתה את מספרה לחלקה 19). לשאר השטחים העודפים לעולם לא שינתה תכנית בניין את ייעודי המקרקעין ומעולם לא ניתן היתר ליעוד אחר מדרך. החלקה בפועל היא משטח אספלט המשמש כדרך למעבר רכבים.

ג. המקרקעין משתייכים לאחת הקטגוריות של מקרקעי היעוד המפורטות בחוק. כלומר, מהווים בפועל "דרך", החלקה בפועל היא משטח אספלט המשמש כדרך למעבר רכבים.

מקרקעין מסוג "מתרוכה" ואישור שר המשפטים

179. כאמור לעיל עיריית ירושלים דחתה את פירוש רמ"י לחוק המקרקעין וקבעה כי אם וכאשר יועברו המקרקעין לידי רמ"י יש לבצע זאת בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות ולא בהתאם לסעיף 154 לחוק המקרקעין. סעיף 154 לחוק המקרקעין קובע:

154. א

מקרקעין שערב תחילתו של חוק זה נמנו עם הסוג "מתרוכה" יירשמו על שם המדינה, אולם אם היו המקרקעין בתחום רשות מקומית וערב תחילת חוק זה היו דרכים או שטחים פתוחים, למעט שפת ים, ששימשו בעיקר את תושבי אותה רשות מקומית, יירשמו על שם הרשות המקומית.

ב

מקרקעין שנרשמו על שם רשות מקומית בהתאם לסעיף קטן (א) ואחרי כן שונה שימושם לשימוש שלא היה מצדיק רישומם על שם הרשות המקומית, יעברו לבעלות המדינה

180. סעיף 110(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 מורה בזו הלשון: "מקרקעי יעוד לא ייהפכו למקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד אלא אם אישרה הממשלה או השר שקבעה לכך, שחדלו לשמש ליעודם. הודעה על האישור תפורסם ברשומות וציון המקרקעין כמקרקעי יעוד יימחק.

181. הממשלה קבעה, בתוקף סמכותה לפי הסעיף שצוטט לעיל, כי "שר המשפטים, בהתייעצות עם שרי החקלאות, הפנים והתחבורה או עם עובדי המדינה ששרים אלה הסמיכום לכך, יהיה מוסמך לאשר, לעניין סעיף 110 האמור, שמקרקעי יעוד חדלו לשמש ליעודם.

182. הודעה בדבר קביעת שר לעניין סעיף 110 לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 פורסמה בילקוט הפרסומים 2102 מיום 3/4/1975, תשל"ה עמ' 1422. ד. סעיף 110(ב) לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 מורה בזו הלשון: "על אף האמור בסעיף קטן (א) ייחפכו מקרקעי יעוד למקרקעי ציבור שאינם מקרקעי יעוד ויירשמו בהתאם לכך אם נועדו לשמש שלא למקרקעי יעוד באחת מתכניות אלה: (1) תכנית שאושרה סופית לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. (2) תכנית שאושרה סופית לפי חוק רישום שיכונים ציבוריים (הוראת שעה), התשכ"ד-1964.

183. מכאן, נקבע שאם תכנית כלשהי נעשתה ואושרה לפי חוק התכנון והבנייה או חוק שיכונים ציבוריים, ועל פי אותה תוכנית נקבע למקרקעי יעוד שימוש או יעוד אחרים ממה שהיה להם קודם לכן, יחדלו מקרקעין אלה, מתוקף אותה תכנית להיות מקרקעי יעוד והם יחפכו להיות מקרקעי ציבור.

184. כאמור בעניינו אין חולק כי מאז רישום החלקה בבעלות עיריית ירושלים (בשלמות) לא אושרה תכנית לצרכי רישום לחלקה 112 נשוא העתירה, ובכלל לא אושרה כל תכנית או היתר בניה למקרקעין בהתאם לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. (תב"ע 1093 ב' לתחנת הדלק אושרה בשנת 1964 כלומר לפני כניסת חוק התכנון והבניה לתוקפו (1965) וגם היא כאמור רק על חלק מהמקרקעין הרלוונטיים לתכנית המופקדת).

185. בשנת 1960 חוקק החוק לתיקון דיני הקרקעות (המרת מתרוקה), תש"ך 1960. בעקבות קבלת החוק בוצעה במשנה מרץ מלאכת ההמרות במשרד המשפטים ע"י צוים. צוים אלו הודיעו על ההמרה. ההמרות נמשכו עד לכניסתו לתוקף של חוק המקרקעין (1969).

186. סעיף 158(13) לחוק המקרקעין ביטל את חוק ההמרה (החוק לתיקון דיני הקרקעות - המרת מתרוקה).

187. כלומר, בין השנים 1964 (תב"ע 1093 ב') עד לשנת 1970 (כניסת חוק המקרקעין לתוקפו) היתה האפשרות לפעול בהתאם לחוק לתיקון דיני הקרקעות (המרת מתרוקה) ולהמיר באמצעות צו ממשרד המשפטים.

188. אין חולק שעד לשנת 1984 לא ניתנו כל זכויות בחלק משמעותי מהחלקה (כ-3 דונמים) וכך גם לפי ראש צוות הנכסים במכתבו מיום 20/10/2020:

” וכן בהתחשב בכך שכבר בשנת 1984 הודיע סגן מנהלת נכסי העירייה לממ”י כי המדינה רשאית לנהוג במקרקעין מנהג בעלים ובאפשרותה להקצות אותם בהתאם לכך” (מכתב ללא כל תוקף חוקי) .

189. חוק המקרקעין נכנס לתוקפו ביום 1.1.1970 ולכן בהתאם לסעיף 111 לחוק המקרקעין אין כל תוקף לזכות שניתנה (ככל שניתנה) או למכתבו של סגן מנהלת נכסי העירייה משנת 1984 .

190. אין חולק כי גם עד למועד מכתבו של ראש צוות הנכסים בשם מועצת העירייה מיום 20/10/2020, שבא כהמשך לפסק הדין בעת”מ 31852-07-19 קרן ואח’ נגד עיריית ירושלים ואח’ לא ניתנו זכויות במקרקעין .

191. דברים אלו מקבלים משנה תוקף עת נחשף בתהליך גילוי המסמכים בעת”מ 31852-07-19 קרן ואח’ נגד עיריית ירושלים ואח’ שם נחשף ההסכם שטרם נחתם בין עיריית ירושלים לרמ”י בו מכירים הצדדים בצורך חתימתו של שר המשפטים . אין תוקף ולא יכולה להיות תוקף לכל עסקה ללא חותמת זאת .

*מצב טיטוט ההסכם מסומנת באות ז’

עוגנים

192. סעיף 6.8 לתקנון התכנית המופקדת מנוגד לחוק ולפסיקה . בית המשפט העליון פסק רע”א 4657/21 כהן נ’ משה”ב חברה לבניין ופיתוח בע”מ כי החדרת עוגנים לתחום מגרשים סמוכים ללא אישור היא פגיעה בזכות הקניין וזאת עברה פלילית.

193. תכנית מס’ 101-1207158 קביעת הוראות בינוי לגביי עוגנים, הריסות והשלמת קומה, ירושלים אומנם הופקדה בועדה זאת אך עדיין לא אושרה .

194. גם אם תאושר, תכנית מס’ 101-1207158 קביעת הוראות בינוי לגביי עוגנים, המתנגדים טוענים כי אין לועדה זאת סמכות לאישורה והוא יהיה בניגוד לפסיקת בית המשפט העליון .

ליקויים נוספים

195. אין בתכנית כל מענה לכך שהבינוי על פי התכנית, עלול ליצור מטרדי זיהום אוויר ורעש ממערכות המבנה, ממערכות הקירור והמיזוג ומערכות האוורור בחניונים, מפליטות של חניונים ומסעדות ומצינור הפליטה של גנרטור.

196. סידורי אשפה – המקום המיועד לריכוז האשפה במבנה המוצע אינו מקושר למבנה ע"י מעלית שירות. לפיכך, הקשר בין קומות המסחר למקום ריכוז האשפה יעשה דרך המדרכה והדרך המשופעת תוך פגיעה ברשות הרבים.
197. בסעיף השימושים בתכנית ייכתב במפורש כי שימוש למטרת אולם שמחות אינו נכלל במסגרת השימושים המותרים, וכי הוא יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

תצהיר

אני הח"מ _____, נושא ת.ז. מס' _____ לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה לאמור:

1. הנני מתגורר ברחוב _____.
2. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה לכתב ההתנגדות לתכנית 101-1182146 "מגדל עמק הצבאים-מגורים, מבנה ציבור ומסחר ותעסוקה בצומת פת" אשר ידועים לי פרטיה ולאומות האמור בכתב ההתנגדות.
3. הנני מאשר בזאת כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת, וכל הטענות הכלולות בו הם נכונים, לפי מיטב ידיעתי, למיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

אישור

אני החתום מטה עו"ד _____ מאשר/ת בזה כי ביום _____ הופיע בפני מר אביאל אילוז שזיהה עצמו בפני לפי ת.ז. מספר _____, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

חתימת עו"ד

נספח א'

מצ"ב פסק הדין בעת"מ 31852-07-19 קרן ואח' נגד עיריית ירושלים ואח'



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

13 ספטמבר 2020

עת"מ 19-07-31852 קרן ואח' נ' עיריית ירושלים ואח'

לפני כבוד השופט דוד גדעוני

העותרים

1. ג'פרי קרן ת"ז 015127343
2. מרגלית קרן ת"ז 059769158
3. אביאל אילוז ת"ז 059806083
4. סימון דובל ת"ז 310599576
5. מרכז קהילתי גוננים

נגד

המשיבים

1. עיריית ירושלים
2. רשות מקרקעי ישראל
3. שר המשפטים

נוכחים:

ב"כ העותרים – עו"ד מיכאל דוד
ב"כ המשיבה 1 – עו"ד רועי אבישר ועו"ד מור חסון-סגיר
העותר 1 עצמו
מר יוני כהן ומר אמיל ליבנר, נציגי העותרת 5
גב' ריטה לדז'ינסקי, מנהלת אגף נכסים במשיבה 1

פרוטוקול

מר אמיל ליבנר יוצא מן האולם עקב מגבלת מס' נוכחים.

עו"ד אבישר: הבוקר קיבלתי טלפון מעו"ד המייצגת מטעם הפרקליטות. בתה הייתה צריכה להיכנס לבידוד עקב אחת הסייעות בגן שחלתה בקורונה, לכן היא נאלצה לא להגיע והעדיפה שלא להגיש בקשה לדחיית הדיון.

מתקיים דיון לא פורמאלי שאינו מתועד לפרוטוקול.

עו"ד דוד: העותרים מקבלים את הצעת בית המשפט ומבקשים למחוק את העתירה. נבקש כי הדבר ייעשה ללא צו להוצאות ותוך שמירת האפשרות למצות את ההליכים מול המשיבה 1 ושמירת מלוא הטענות, לרבות הגשת עתירה חדשה, ככל שיתבקש הדבר.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

13 ספטמבר 2020

עת"מ 19-07-31852 קרן ואח' נ' עיריית ירושלים ואח'

1 עו"ד אבישר : ראשית, חוזר על האמור בכתבי התגובה.
2 שנית, כפי שאמרו העותרים ואבקש לחדד, לא עמדה לפני המועצה חוות דעת משפטית, וכן עמדה.
3 פורום נכסים מלווה במנכ"ל, גזבר ויועמ"ש לעירייה. אני מסכים עם בית המשפט, כי כנראה זה לא
4 הגוף לתקוף וכנראה כי מדובר בעתירה תיאורטית, אבל המשיבה 1 נדרשה להגיש פה כתבי טענות,
5 תגובות, ישיבות, החתמות, בקשות לפרטים נוספים וכו'. כל ניהול העתירה הזה עלה לנו במשאבים
6 רבים ובזמן רב ואני מניח שגם לבית המשפט. לכן, אני מבקש לפסוק הוצאות.

7
8 עו"ד דוד : קיבלנו את הצעת בית המשפט, אנו מבינים שעלינו למצות את ההליכים אך לא ויתרנו על
9 טענותינו לגופן ולכן אנו מבקשים שלא ייעשה צו להוצאות.

החלטה

10
11
12
13
14 פסק דין למחיקת העתירה ולפסיקת הוצאות יישלח לצדדים.

15
16
17 ניתנה והודעה היום כ"ד אלול תש"פ, 13/09/2020 במעמד הנוכחים.

דוד גדעוני, שופט

נספח ב'

מכתבו של ראש צוות הנכסים מיום 20/10/2020



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

13 ספטמבר 2020

עת"מ 19-07-31852 קרן ואח' נ' עיריית ירושלים ואח'

לאחר יציאת הצדדים מהאולם:

פסק דין

1. נוכח הדברים שנרשמו לעיל ולבקשת העותרים – מורה על מחיקת העתירה. החזר אגרה לעותרים בהתאם לתקנות.

2. אשר להוצאות – נתתי דעתי לטענות המשיבה 1 כי נדרשו ממנה משאבים בלתי מבוטלים במסגרת ההליכים ובשים לב להתנהלות העותרים. מן העבר האחר הבאתי בחשבון כי העתירה נמחקה על יסוד המלצת בית המשפט. במכלול הנסיבות, לא מצאתי לעשות צו להוצאות בגדרי העתירה הנדונה. עם זאת, ככל שינקטו העותרים בהליך נוסף בהמשך, שמורות למשיבה 1 כלל טענותיה באשר להוצאות העתירה הנוכחית.

3. המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

ניתן היום כ"ד אלול תש"פ, 13/09/2020 בהעדר הצדדים.

דוד גדעוני, שופט

הוקלד על ידי אסתי ואנונו



אגף היועץ המשפטי

מחלקת ייעוץ וחקיקה

ב' חשון תשפ"א
20 אוקטובר 2020

בדוא"ל: mikidy@gmail.com
ובמקסימיליה: 02-5333986

לכבוד
עו"ד מיכאל דוד
מיכאל דוד - משרד עורכי דין
בן יהודה 12 - פינת בן חלל 12
ירושלים

ח.נ.,

הנדון: עת"מ 19-07-31852 ג'פרי קרן ואח' נ' עיריית ירושלים ואח'
סימוכין: מכתבך מיום 17.9.2020

הנני מתכבד להשיב למכתבך שבסמך, כדלקמן:

1. קראתי בעיון את מכתבך שבסמך (להלן: "המכתב").
2. ראשית כל, חשוב לציין כי נדחמתי מחקלות הבלתי נסבלת שבה אתה מרשח לעצמך להטית האשמות חמורות בדבר הסתרת עובדות והטעיה מצד עובדי עירייה תוך הכפשתם ללא כל בסיס. טוב היה אילו האשמות מסוג זה, אשר גובלות בהוצאת לשון הרע (על כל המשתמע מכך), לא היו עולות עלי כתב.
3. בכל הנוגע לתוכן המכתב - לצערי, נוכחתי לדעת כי אותן טענות סרק ועובדות שגויות שכבר הובאו במסגרת העתירה תוך זרית חול בעיני בית המשפט, עובדות וטענות אשר בינן לבין הוראות הדין וחמציאות אין דבר ולא חצי דבר, חוזרות על עצמן גם במכתב.
4. כך למשל הפרט "הפעוט", משולל חיסוד, שמובא בסעיף 3 למכתבך ולפיו העירייה העבירה לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") שטח של כ-3 דונם (!!!) הוא בבחינת לא היה ולא נברא, לא דובים ולא יער. השטח שהועבר בסופו של יום לרמ"י מהווה רצועה צרה בחלקה המדוברת וקטן באופן משמעותי מאוד מזה שצינת. וזו רק קצה הקרחון של שלל העובדות השגויות, בלשון המעטה, המובאות במכתב בהמשך ישיר לדברים שהובאו במסגרת העתירה המקורית.
5. התייחסות ברורה, מפורטת ומלאה לטענות שהובאו במכתב ניתנה כבר במסגרת התשובה לעתירה. התייחסות זו בעינה עומדת ואין בעמדת העירייה כל שינוי. אינני רואה כל צורך לחזור על הדברים שהובאו במסגרת התשובה לעתירה, כאמור, אולם, למען הסדר הטוב ולמעלה מן הנדרש, אחדד מספר סוגיות.



אגף היועץ המשפטי

מחלקת ייעוץ וחקיקה

6. החלטת העירייה להעביר את המקרקעין לרמ"י והליך החעברה עולים בקנה אחד עם חוראות הדין ולא נפל בהם כל פגם, ודאי לא כזה היורד לשורש העניין.

7. כפי שנקבע ברחל בתך הקטנה בסעיף 3(2)(א) לתקנות העירויות (מכרזים), תשמ"ח-1987, העירייה רשאית להעביר מקרקעין למדינת פטור ממכרז. ודוק, העירייה העבירה את המקרקעין למדינה ולא לצד שלישי כזה או אחר.

8. שעה שהעירייה פטורה ממכרז, בדומה למצב חקיים במקרה דנן, הרי שהפטור חל גם לגבי קיום הליך הקצאה שמהווה למעשה הליך מעין מכרז.

יתרה מכך, מודגש, כי הליך הקצאה כלל אינו רלוונטי בענייננו שכן בהתאם לנוהל הקצאת קרקעות ומבנים ללא תמורה או בתמורה סמלית של משרד חפנים והנוהל העירוני שפורסם מכוחו, הקצאה יכולה להינתן לגופים מלכ"רים או חברה לתועלת הציבור - ודאי שלא למדינה או לגופים דומים אחרים כגון, למשל, רשויות מקומיות אחרות חברות בע"מ וכיוצא"ב - אשר בחתקשרות עימם נוקטת העירייה בהליכים אחרים, בהתאם להוראות הדין, כפי שעשתה גם במקרה הנדון.

9. בקשתה המקורית של רמ"י להשבת המקרקעין נסמכה על סעיף 154 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), קרי, רמ"י טענה כי העירייה מחויבת להשיב לה את המקרקעין מכוח הוראות החוק. אילו הייתה העירייה נעתרת לבקשת רמ"י ככתבה וכלשוונה הרי שלא היה כל צורך באישור שר חפנים והחליך היה פשוט הרבה יותר הן עבור העירייה והן עבור רמ"י.

על אף האמור, עמדתה המשפטית של העירייה לפיה סעיף 154 לחוק המקרקעין לא חל בענייננו נותרה בעינה לאורך כל הדרך (על אף מחלוקת פרשנית קשה עם רמ"י בסוגיה זו שטרם יושבה). תעמידה האיתנה והבלתי מתפשרת מצד העירייה על עמדתה, כאמור, הפכה את ההליך, שהתנהל בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העירויות [נוסח חדש], למורכב ובירוקרטי הרבה יותר גם עבור העירייה וגם עבור רמ"י.

אמנם, ברי כי העירייה הייתה מעוניינת בפישוט ההליך אולם חשוב היה, לכל הנוגעים בדבר, כי ההליך ינוהל, באופן דווקני, בהתאם להוראות הדין, כפי שאכן היה. ודוק, העברת המקרקעין עברה אישור של לא פחות מארבעה גורמים שונים ונפרדים - פורום חכמים בראשות מנכ"ל העירייה, ועדת הכספים העירונית, מועצת העיר ושר חפנים.

הוזה אומר - כל טענה כי העברת המקרקעין לרמ"י לא אושרה על ידי אחד הגופים הרלוונטיים והמוסמכים לכך זינה להידחות מכל וכל - ההיפך הוא הנכון - העברת המקרקעין אושרה על ידי כל הגורמים הנדרשים ואף מעבר לכך.



אגף היועץ המשפטי

חלקת ייעוץ וחקיקה

10. בכל חנוגע לפורום הנכסים, נראה מהאמור במכתבך ובעתירה כי נפלה בידכם טעות בהבנת תפקידו ומטרתו של הפורום. אסביר.

אין חולק כי הגוף המוסמך בעירייה לאשר העברת מקרקעין מהעירייה לצד שלישי בהתאם להוראות סעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש] היא מועצת העיר. יחד עם זאת, אישור המועצה מחוזה שלב אחרון בשרשרת ארוכה של גורמים הבוחנים את העסקה ומאשרים אותה, כאשר אחד מאותם שלבים בשרשרת הוא פורום הנכסים. אישורו של פורום הנכסים הוא אישור מקצועי ועקרוני בלבד והוא אינו עומד לבדו.

יצוין כי בעבר האישור המקצועי הראשוני להעברת מקרקעין לגורם שלישי היה ניתן על ידי פקיד כזה או אחר. כיום החלטה מקצועית מעין זו מתקבלת על ידי פורום רחב יותר שכולל את כל הגורמים הרלוונטיים, לרבות מנכ"ל העירייה, גזבר העירייה והיועמ"ש. כולם יחד בוחנים את הנתונים והעובדות ומקבלים בצוותא החלטה מושכלת בנסיבות העניין. אינני סבור שיש חולק כי העמקת החליק וקיומו של הפורום הוא דבר מבורך ולא החיפך.

11. ייעוד המקרקעין שהועברו לרמ"י שונה לפני שנים רבות מייעוד ציבורי לייעוד אחר, כך שסעיף 111 לחוק המקרקעין אינו חל בענייננו. כך או כך, גם אם סעיף זה היה חל הרי שהגורם המוסמך לאשר את העברת המקרקעין מכוח הסעיף הנ"ל הינו שר הפנים ולא שר המשפטים כפי שצינת במכתבך.

12. יודגש כי ככל שתמצאו לנכון לפתוח בהליך סרק נוסף כנגד העירייה, אנו שומרים על כל טענותינו באשר להוצאות משפט בגין ההליך שבנדון, החליק הנוסף ובכלל, כפי שקבע כב' השופט גדעוני במסגרת פסק דינו.

13. למען הסר ספק מובהר כי אין באמור במסמך זה או במה שלא נכתב בו כדי לגרוע מכל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מטעם העירייה ו/או זכות שמוקנית לה ואלה נשמרות לה אפוא במלואן.

בברכה,

אלעד גונן, עו"ד
ראש צוות נכסים - ייעוץ וחקיקה
אגף היועץ המשפטי לעירייה

נספח ג'

מכתב מיצוי ההליכים



מיכאל דוד - משרד עורכי דין
Michael David- Law Office

Michael David LL.B, Advocate

מיכאל דוד, עורך דין

Tel: 054-6660694 Fax: 02- 5333986

טל: 054-6660694 פקס: 02-5333986

דוא"ל: Email: mikidv@gmail.com

12 Ben- Yehuda st. corner of Ben Hillel 12 Jerusalem
P.O.B 2786

רח' בן- יהודה 12- פינת בן הלל 12, ירושלים
ת.ד. 2786

ירושלים, יום חמישי 17 ספטמבר 2020

מר עידו רוזנברג

מזכיר מועצת העירייה

כיכר ספרא 1, ירושלים

Ido@jerusalem.muni.il

במסירה עם שליח ובדוא"ל

**הנדון : החלטת מועצת העירייה מיום 4.10.2018, ישיבה מספר 80 – סעיף ד'
לדו"ח החלטות הישיבה – סימוכין 1096-0103-2018 הנושא את הכותרת
"השבת/העברת מקרקעין ששונה יעודם"
תחנת דלק צומת פת הידוע כחלקה 112 בגוש 30171
-התראה טרם נקיטת הליכים משפטיים-**

בהתאם לפסק הדין בעת"מ 31852-07-19 קרן ואח' נגד עיריית ירושלים ואח' מיום 13.09.2020 הנני לפנות אליך בשם מרשיי שפרטיהם מופיעים בכותרת פסק הדין כדלקמן:

1. בפסק הדין בעת"מ 31852-07-19 קרן ואח' נגד עיריית ירושלים ואח' קבע כב' השופט גדעוני כי העותרים יפנו אל מועצת העיר ירושלים כדי שזאת תשנה את החלטה נשוא העתירה תוך שמירת האפשרות למצות את ההליכים מול מועצת העיר במידה וזאת לא תשנה את ההחלטה נשוא העתירה ותבטל את העברת המקרקעין לרמ"י.

2. כפי שהובהר בכתב העתירה ובתצהיר המשלים מטעם העותרים החלטת המועצה ניתנה בניגוד לחוק וללא סמכות. הוסתרו פרטים מהותיים מחברי המועצה ע"י "פורום הנכסים" (שלטענת מרשיי אין בסמכותו לדון ולהחליט בנושאי עשייה במקרקעין, הוא אינו ועדת רשות בהתאם לסעיפים 150, 162 לתקנות העיריות), גם חוות הדעת של היועמ"ש ניתנה תוך הסתרת העובדה כי נדרש אישור שר המשפטים לצורך שינוי ייעוד המקרקעין ממקרקעי ייעוד למקרקעי ציבור.

3. הוסתרה העובדה כי המדובר בהעברת מקרקעין בשטח של 2,907 מ"ר למטרת בניית מגדל מגורים ולמעשה העברה שרשורית של מקרקעי עירייה ליזם פרטי ללא מכרז וזאת בניגוד לסעיף 188 לפקודת העיריות המאפשר העברה בפטור ממכרז למדינה רק למטרות חברתיות (ראה בסעיף 5 לפסק הדין - עע"מ 1930/18 עיריית תל אביב - יפו נ. ספי צביאלי ואח').

4. הוסתר כתב ההתחייבות של רמ"י אשר בו מתחייבת רמ"י כי היא יודעת שמדובר במקרקעי ייעוד שלגביהם נדרש אישור שר המשפטים.

5. הוסתרו תנאי העירייה לרמ"י עוד משנת 1984 כי קיימת במקרקעין זכות מעבר לציבור.

6. כתב ההתחייבות ניתן בשם עמותה כלשהי זאת כדי ליצור את הרושם כאילו מדובר בהעברת מקרקעין לעמותה.

7. בניגוד לכתב בהחלטת המועצה כי קיים הסכם בין העירייה לרמ"י נמסר תצהיר מטעם העירייה שבו נכתב כי אין כל הסכם בין הגופים.
8. הוסתרה מחברי המועצה כי לא רק שאין הסכם כלשהו לרבות הסכם שיתוף במקרקעין, אין תכנית לצרכי רישום במקרקעין.
9. לשר הפנים הוצג תשריט שונה מתשריט כתב ההתחייבות (נספח א לכתב ההתחייבות).
10. למרשיי נודע כי ראש העיריה אף נפגש לאחרונה בלשכתו עם יזם בעניין בניית מגדלים על מקרקעי עירייה אלה וכי הועברה תכנית אותה מפורטת מטעם משרד אדריכלים ונראה איפוא כי בעל המקרקעין נקבע מראש ללא מכרז, התכנית כבר מוכנה ולא משנה מה יטען בשלב ההתנגדויות לתכנית.
11. נפרט- כתב ההתחייבות חושף כי העירייה יודעת כי נדרש אישור שר המשפטים לצורך מכירת המקרקעין נשוא העתירה, וכי המדובר במקרקעי ייעוד שעל שר המשפטים לאשר את שינוי ייעודם.
12. גורמים בעירייה הטענו את מועצת העירייה ואת שר הפנים על מנת להתחמק מחובת קיום מכרז זאת בין השאר ע"י הצגת כתב ההתחייבות בשם עמותה כלשהי ויצירת הרושם כאילו המדובר בהקצאת מקרקעין לעמותה ולא במכירת מקרקעי עירייה שגודלם 2,907 מ"ר למטרות מסחר (ובתכנון מטרת מגורים), אשר דורשת קיום מכרז ואינה מנוייה בחריגים לסעיף 188 לפקודת העיריות ובסעיף 3 (2)(א) לתקנות העיריות (מכרזים) כפי שגם הובהר ממש לאחרונה בסעיף 5 לפסק הדין - עע"מ 1930/18 עיריית תל אביב - יפו נ. ספי צביאלי ואח'.
13. בסעיף 5 לפסק הדין הובהר כי חובת העירייה למכור מקרקעין במכרז פומבי וכי העברת מקרקעין למדינה בהתאם לסעיף 3(2)(א) לתקנות חייבת להיות למטרות ציבוריות בלבד.
14. כתב ההתחייבות ניתן בשם עמותה כלשהי וזאת תוך הטעיה. עוד יודגש כי כתב ההתחייבות זה הוסתר מחברי מועצת העיר בדיון בהחלטה נשוא העתירה, למרות שהוצג כתב ההתחייבות בנושא אחר שעסק במקרקעין אחרים באותה ישיבת מועצה. הסתרה והטעיה גם בחוות דעת היועץ המשפטי לעירייה שהשמיט מחוות דעתו את הצורך באישור שר המשפטים וציין רק כי יש צורך באישור שר הפנים (סעיף 5 לחוות דעת היועץ המשפטי) זאת לעומת כתב ההתחייבות בו הודגש פעמיים כי נדרש אישור שר המשפטים לצורך העברת המקרקעין (שורה אחרונה למבוא לכתב ההתחייבות ובסעיף 4 לכתב ההתחייבות).
15. לא הוגשה לחברי המועצה חוות דעת מנומקת שלפיה אין מניעה לאשר את העסקה בהתאם לסעיף 7 לחוק הרשויות המקומיות (ייעוץ משפטי), חוות הדעת המשפטית מדווחת ונסמכת על החלטת "פורום הנכסים" ותו לא (שכפי שעולה מסעיף 1 לתצהיר הפרטים הנוספים לא נכתב כל פרוטוקול בדיון "פורום הנכסים", שלטענת מרשיי אין בסמכותו לדון ולהחליט בעשייה במקרקעין כפי שפורט בכתב העתירה). זאת בניגוד מוחלט לקביעת בית המשפט העליון כי קיימת חובת כתיבת פרוטוקול בדיון פנימי (בג"ץ 5593/07 צרלס ברנרד ניס ואח' נגד המועצה הארצית לתכנון ובנייה משרד הפנים. לא אוזכר כלל סעיף 188 לפקודת העיריות בחוות הדעת המשפטית.
16. צורף תשריט (נספח 6 לתצהיר הפרטים הנוספים) שגם הוצג לשר הפנים. אך במבוא לכתב ההתחייבות צויין תשריט כלשהו אחר כנספח לכתב ההתחייבות אותו לא צירפה המשיבה 1 לתצהירה. בין אם התשריט שצורף בנספח 6 הוא התשריט הנספח לכתב ההתחייבות ובין אם לא, הרי מדובר בתשריט שלא בהתאם לסעיפים 137, 144-140 לחוק התכנון והבניה.
17. לפי סעיפים 2,5,26 לתצהיר הפרטים הנוספים של העירייה, ברור כי נעשה נסיון לעקוף את ההליך התכנוני ואת ההליך הקנייני, ללא תצ"ר או תשריט לצרכי רישום וכל זאת בניגוד לנספח 11 לכתב העתירה אותו צירפה גם העירייה כנספח 9 לכתב התשובה לעתירה מטעמה שהוא מכתב מידע תכנוני שניתן בהתאם לסעיף 119א לחוק התכנון והבניה בו נקבע כי דרוש תצ"ר לחלקה 112.
18. הנסיון להתחמק משינוי הייעוד הדרוש למקרקעין הוא נסיון להתחמק מהוראות תמ"א 18, בשנים לב להחלטת הועדה המחוזית (נספח ה' לכתב העתירה).

19. זאת ועוד, סעיף 111 לחוק המקרקעין מראש לא יאפשר שיתוף של הרשות המקומית עם רמ"י ברישום שאר חלקה 112 (מקרקעי ייעוד) שגודלה מעל 15 דונם ושמעבר ל-2,907 מ"ר נשוא העתירה וכך גם בהתאם לסעיפים 27, 13 לחוק המקרקעין. נפנה לסעיף 2 לתצהיר הפרטים הנוספים שם מצהירה העירייה כי אין בידיה הסכם לשיתוף במקרקעין לחלקה 112 נשוא העתירה. כאמור בכתב העתירה, מדובר גם בנסיון לעקוף את סעיף 110 לחוק המקרקעין.

20. בנוסף, מכירת מקרקעין מהעירייה (מלכ"ר) לרמ"י (עוסק) מחייבת מכרז מאחר ורמ"י מסווגת כעוסק לעניין קניית המקרקעין אם העברתם אינה למטרה ציבורית.

סיכום

21. אבקש תגובתך בהקדם אך לא יאוחר מיום 1/10/2020.

22. מועצת העירייה מתבקשת לבטל את החלטה נשוא התראה זאת ולא יאלצו מרשיי לפנות שוב אל בית המשפט כפי שנקבע בפסק הדין בעת"מ 31852-07-19 קרן ואח' נגד עיריית ירושלים ואח'.

23. למען הסר ספק, יובהר כי אין באמור ו/או באי האמור במכתבוי זה משום מיצוי טענות מרשיי בענין שבנדון ו/או כדי לגרוע מכל זכות ו/או סעד העומדים לרשותם בהתאם לדין ולנסיבות במקרה.

בכבוד רב ובברכה,

מיכאל דוד, עו"ד

נספח ד'

תצהיר תשובה לדרישה למתן פרטים נוספים בעת"מ 31852-07-19 קרן ואח' נגד עיריית
ירושלים ואח'

תצהיר

אני הח"מ, ערן מוטרו ת.ז. 03932776, לאחר שהוזהרתי לומר את האמת, נותן בזאת תצהיר תשובה לדרישה למתן פרטים נוספים, בהתאם לתקנה 11(א) לתקנות בתי משפט לעניינים מינהליים (סדרי דין), תשס"א – 2000 (להלן: "התקנות") מטעם עיריית ירושלים (להלן: "המשיבה" ו/או העירייה").

הנני נותן תצהירי זה כתצהיר תשובה לבקשה למתן פרטים נוספים שהגישו העותרים למשיבה, בעת"מ 31852-07-19 ג'פרי קרן ואח' נ' עיריית ירושלים ואח' בביהמ"ש המחוזי בשבתו כבית המשפט לעניינים מינהליים.

אני משמש מנהל בכיר לרישום והפקעות באגף נכסים בעיריית ירושלים – המשיבה.

המענה לסעיפים בסעיפי תשובה בהתאמה.

המסמכים המבוקשים

1. פרוטוקול דיון "פורום נכסים" ובהגדרתו הנכונה - סיכום דיון פורום נכסים - צורך לתשובת המשיבה לכתב העתירה כנספח 14.
 2. הסכם בין המשיבות לעתירה - אינו קיים. המדיניות היא שאין צורך בהסכם העברת זכויות בין הרשות המקומית למדינה (מן הסתם, כך גם סבור משרד הפנים שאישר את העברת הבעלות), וממילא אין חובה משפטית לעגן את ההעברה בהסכם.
 3. טפסי הבקשות המלאות והחתומות על נספחיהן ממשרד הפנים לאישור עשייה במקרקעין שנחתמו ע"י מהנדס הוועדה המקומית והיועמ"ש לעירייה.
- *** מצ"ב העתק טופס בקשה לאישור עשייה במקרקעין ומסומן כנספח 1.
4. אישור/הודעה סגן מנהל נכסי עירייה משנת 1984.
- *** מצ"ב העתק פנייה לאדריכל המחוז במינהל מקרקעי ישראל מיום 16.03.1984 ומסומן כנספח 2.
5. תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) מאושרת וחתומה לגוש 30171/112. התוכנית המבוקשת אינה רלוונטית בענייננו, מאחר והקרקע נרשמה ואין משמעות לתצ"ר.
 6. העתק מלא של תיק הפקעה 23/1110. הבקשה אינה קשורה להליך, העירייה רשומה כבעלים ואין כל נפקות להליך ההפקעה שלא נתקף במסגרת העתירה. ככל והעותרים סוברים שיש צורך במסמכים מסוימים הנמצאים בתיק ההפקעה, יתכבדו ויפרטו מדוע.
 7. העתק מלא של תיק 9595. בהתאם לסעיף 9(ב)(3) לחוק חופש המידע: "(ב) רשות ציבורית אינה חייבת למסור מידע שהוא אחד מאלה: ... (3) מידע על אודות פרטי משא ומתן עם גוף או עם אדם שמחוץ לרשות"; לכן, המשיבה לא תציג התכתבויות שהתקיימו במסגרת דין ודברים בינה לבין גורמים מחוצה לה. יתר מסמכי התיק מצ"ב.

*** מצ"ב העתק תיק נכס 9595 ומסומן כנספח 3.

8. אישור עשייה במקרקעין מאת שר הפנים מיום 18.02.2019.

*** מצב העתק אישור עשייה במקרקעין מיום 18.02.2019 ומסומן כנספח 4.

9. חו"ד משפטית שהונחה בפני מועצת העיר טרם החלטתה מיום 04.10.2018.

*** מצ"ב העתק חו"ד מעפמית מיום 02.10.2018 ומסומנות כנספח 5.

10. תשריט המקרקעין מושא העתירה אשר נערך ע"י עזמי אבו חנא מיום 13.07.2018.

*** מצ"ב העתק תשריט מעונת 2018 ומסומן כנספח 6.

11. שטרות מכר חתומים מול המשיבה 2. השטרות טרם נחתמו, ונמצאים בהליכים.

12. פרוטוקול מלא של דיון מועצת העיר בקשר להעברת המקרקעין מושא העתירה. הפרוטוקול ותמלול ישיבת המועצה מפורסמים באתר העירוני.

*** מצ"ב העתק צילום מסך המוכיח כי פרוטוקול הדיון מצוי באתר העירוני ומסומן כנספח 7.

13. הערכת שמאי לגבי שווי הזכויות הרלוונטיות במקרקעין. לא הייתה הערכת שמאי למקרקעין.

14. סיכום חבות היטל השבחה. אין תוכניות משביחות החלות בחלקה ואין חוב היטל השבחה שלא שולם.

15. כל התכתבות עם עו"ד בן דור או ב"כ של הצדדים (ה"ה סעד רסולי ונפתלי מרמלשטיין). ראה התשובות שבסעיפים 5-7 (נזכיר שהעותרים לא צרפו משיבים נדרשים כצד לעתירה, ורי סי 38 ואילך לכתב התשובה לעתירה).

16. כל מסמך, לרבות הסכם, התכתבות וכיוצ"ב הנוגעים להשבה/ העברה/ מכירה/ החלפה/ משכון/ החכרה/ שכירות או טיוטה שנחתמה /אושרה הנוגעות לגוש 30171/112. הדרישה כוללת, חוזרת על מסמכים שהתבקשו לעיל, ואינה מאימה למסגרת של דרישה למתן פרטים. התייחסות למסמכים מסוימים שהתבקשו ניתנה בפירוט בתצהיר זה.

(מופס בקשה לאישור עשייה צורף כנספח 1, פרוטוקול פורום נכסים צורף לתשובה לעתירה).

17. העתק היתרי בנייה ותשריטים חתומים לחלקה 112. מדובר בבקשה רחבת היקף, שלא ניתן היה להשלים תוך זמן סביר בכפוף לסד הזמנים שבתקנה 11. בנוסף לכך, אנו נמצאים בעיצומו של חודש אוגוסט בו מצבת העובדים בעירייה נמצאת בחסר גדול.

18. העתק היתרי סלילה ותשריטים חתומים לחלקה 112. תשובה בסעיף 17.

19. אישור מהנדס העיר כי ההתקשרות תואמת את התוכנית החלה על הנכס. מהנדס העיר חתום על הבקשה שהוגשה להעברת המקרקעין. מסמך כפי שהוגדר בפנייה לא קיים מאחר ולא אמור להיות קיים.

הבהרות

20. גודלה של חלק מחלקה 112 המועברת למשיבה 2 הוא 2,907 מ"ר.

21. גודלה של חלקה 6 בגוש 30170 הוא 98,707 מ"ר. מדובר בתוכנית שהובאה לאישור בשנת 1972 ולא נעשתה לפיה פרצלציה. ע"מ לקבוע חלקיות החלקה בתחום התכנית יש לבצע מדידה ע"י מודד מוסמך.

22. ראה התשובה שבסעיף 2.

23. רשימת מקרים דומים לגביהם העירייה לא מתכוונת לפעול באופן דומה. ברוב המקרים העירייה לא מעבירה מקרקעין למדינה.

24. תכנון עתידי לחלקה 112. מחלקה 112 הינה חלקה בגודל של כ 15.4 דונם. בחלקה ייעודי קרקע רבים ושונים ולכן יש קושי לפרט מה הייעוד והתכנון עבור כל חלק מחלקה זו. יתר על כן, כלל המידע התכנוני פתוח לציבור באתר העירייה ובאתר "תכנון זמין" של משרד הפנים. יצוין כי בחלק מן החלקה צפוי לעבור מסלול הרכבת הקלה אשר מוקם בימים אלה ממש. לגבי החלק המועבר למדינה – אין בידינו כיום מידע בנושא.

25. באשר לעילת התביעה המוזכרת בכתב התשובה - מדובר בפנייה מטעם היזם, ולא בתביעה.

(דוגמא לכך צורפה כנספח 8 לכתב התשובה מטעם העירייה).

26. מי הזמין את התשריט שנערך ע"י עזמי אבו חנא? ככל הידוע לנו - רמ"י.

27. השטחים שהופקעו בחלקה 112 הם 180 מ' לטובת הרכבת הקלה 23-24 (תא שטח 137).

זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



ערן מוטרו

אישור

הנני מאשר בזה כי ביום 24.08.2020 הופיע בפני מר ערן מוטרו, המוכר לי אישית, ואחרי שהזהרתיו כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

רוני אבישר, עו"ד
רוני אבישר, עו"ד

רוני אבישר, עו"ד
עוזר ליועץ המשפטי
מ.ר. 77743

נספח ה'

הנחיות מנהל אגף אבטחת מוסדות חינוך בתיאום עם משטרת ישראל מיום 6/2/2022 מספר
חוזר 2000-1023-2022-0000065

מדינת ישראל
משרד החינוך
אגף בכיר לביטחון, שעת חירום ובטיחות סביבתית
מנהל אגף ביטחון מוסדות חינוך

06 בפברואר 2022
ה' באדר א' תשפ"ב
2000-1023-2022-0000065

לכבוד:

סיגל ירמיהו, מנהלת תחום תכנון סביבות למידה

הנדון: הנחיות מנהל אגף אבטחת מוסדות חינוך בתיאום עם משטרת ישראל

1. ניתן לאפשר תכנון של חניון תת קרקעי מתחת למוסד חינוכי שישמש את הסגל החינוכי בשעות פעילות בית הספר. לגבי שימוש בחניון של הקהל הרחב – החנייה של הקהל הרחב תתקיים רק לאחר שעות הפעילות של המוסד החינוכי ועזיבת החניון תתבצע לפני פתיחת המוסד החינוכי (תחילת סריקה ע"י המאבטח).
2. חל איסור כניסה לציבור הרחב שאינו מקרב סגל המוסד החינוכי.
3. חובת התקנת מערכת LPR או הצבת מאבטח/ בודק לצורך זיהוי, פיקוח על הנכסים ומניעת מכניסה של בלתי מורשים.
4. התקנת מצלמות הנותנות כיסוי ומענה לכל שטח הכניסה לחניון ושביל הגישה עם יכולת צפייה של המאבטח בכניסה הראשית למוסד החינוכי ומזכירות ב"ס.
5. כמו כן יש להציב עמודי נגיפה מתרוממים למתן מענה מבצעי לאיומי הייחוס ולמניעת כניסת רכב מתפרץ/ מחסום.
6. חל איסור פתיחת המחסום ושער החניון בו זמנית.
7. באחריות הקב"ט העברת הנחיות לסגל החינוכי במוסד והמורשים לכניסה לחניון לגילוי ערנות ומניעת כניסת בלתי מורשים.
8. באחריות קב"ט הרשות לפעול מול ק' רישוי ואבטחה מרחבי בהיבטי רישוי עסקים ככל הנדרש מחניון תת קרקעי בהתאם להוראות חוק רישוי עסקי

בכבוד רב,

יוסי עמורה

מנהל אגף ביטחון מוסדות חינוך

נספח ו'

נסח הטאבו לחלקה 19 בגוש 30171 (לשעבר חלקה 6 ולפני כן חלקה 3)



109864

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש: 30170 חלקה: 19

הנכס נוצר ע"י שטר:	727/2022	מיום:	18/12/2022	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית
--------------------	----------	-------	------------	----------	-------------------

תיאור הנכס

רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	יעוד המקרקעין
עיריית ירושלים	17,199	מקרקעי יעוד	דרך

המספרים הישנים של החלקה

30170/10

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
727/2022/1 לשכת פרצלציה	18/12/2022	חלוקה	רשות הפתוח		
				החלק בנכס	
				בשלמות	

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה		
727/2022/15 לשכת פרצלציה	18/12/2022	הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7		
			בתנאי שטר מקורי	
			201762/1971/1	
הערות: הודעה בילקוט הפרסומים מס' 1772 מיום 4/11/71 תיק 5279/71				

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה		
727/2022/11 לשכת פרצלציה	18/12/2022	הערה בדבר אתר עתיקות		
			בתנאי שטר מקורי	
			10886/1994/1	
הערות: פורסם בילקוט פרסומים מס' 4224 מיום 23.6.1994				

סוף נתונים

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

02/06/2024
כ"ה אייר תשפ"ד
שעה: 15:40

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים

MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل



109864

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: ירושלים

העתק רישום מפנקס הזכויות

(כולל רשומות מבוטלות)

גוש: 30170 חלקה: 19

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נספח ז'

טיוטת ההסכם

כתב התחייבות

אנו החתומים מטה, רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), מרחוב _____, ירושלים, מצהירים ומתחייבים בזאת, כדלקמן:

הואיל: עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") הינה הבעלים של חלקה 112 בגוש 30171, המצויה ברחוב יעקב פת (להלן: "המקרקעין"), כמסומן בתשריט המצורף לכתב התחייבות זה כנספח א'.

והואיל: רמ"י פנתה אל העירייה בבקשה להעביר את המקרקעין לבעלותה מכוח סעיף 154 (ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969 (להלן: "החוק").

והואיל: ועמדת העירייה בהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה בעניין הינה, כי סעיף 154 (ב) לחוק אינו חל במקרה דנן.

והואיל: ועל אף האמור, החליטה העירייה להיעתר לבקשת רמ"י ולהעביר את המקרקעין לבעלותה, מבלי לגרוע מעמדתה המשפטית כאמור, בכפוף לתנאים כפי שיפורט להלן.

והואיל: וידוע לרמ"י כי העברת המקרקעין כפופה לאישור שר הפנים ושר המשפטים.

לפיכך אנו מתחייבים ומצהירים בשם העמותה כדלקמן:

1. המבוא לכתב התחייבות זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. ידוע לרמ"י כי העירייה נעתרת לבקשתה להעביר את המקרקעין לידיה בהתחשב בנסיבות הספציפיות ומבלי שהדבר ישליך על מקרים דומים אחרים.
3. ידוע לרמ"י כי החלטת העירייה להיעתר לבקשתה להעביר את המקרקעין לידיה, אינה גורעת מעמדת העירייה בעניין זה, לפיה סעיף 154 (ב) לחוק אינו חל במקרה דנן.
4. ידוע לרמ"י כי העברת המקרקעין כפופה לאישור שר הפנים ושר המשפטים.
5. רמ"י מודעת ומתחייבת לכך כי החל ממועד קבלת כל האישורים הנדרשים כאמור, רמ"י מקבלת על עצמה את כל האחריות הן הכספית, הן הנזיקית ו/או כל אחריות אחרת החלה על בעלים במקרקעין, על כל המשתמע מכך, ולא תהיה לה כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד העירייה בעניין זה.
6. אין באמור כדי לגרוע מאחריות רמ"י ו/או כל בעל זכויות אחר במקרקעין מכוח התקשרות עם רמ"י, לשימוש כלשהו שנעשה במקרקעין טרם אישור כתב התחייבות זה כאמור.
7. רמ"י מתחייבת כי ככל שהעירייה תחל לקדם את ביצוע עבודות הרכבת הקלה במקרקעין, היא או מי מטעמה או כל בעל זכויות אחר במקרקעין מכוח התקשרות עם רמ"י, לא יתנגדו ו/או ימנעו בכל צורה שהיא את ביצוע העבודות כאמור מצידה וכי רמ"י או מי מטעמה או כל בעל זכויות אחר במקרקעין מכוח התקשרות עם רמ"י ישתפו פעולה באופן מלא עם ביצוע העבודות הנ"ל.
8. כתב התחייבות זה והאמור בו יחייב את רמ"י ואת כל הבאים מכוחה ו/או מטעמה ו/או במקומה.

9. מובהר כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מכל זכות ו/או תרופה שקיימת לעירייה כלפי רמ"י ו/או מי מטעמה במקרה של הפרות כאלה או אחרות שבוצעו ו/או יבוצעו על ידי רמ"י ו/או מי מטעמה.

ולראיה באנו על החתום

_____	_____
חתימה	תאריך

אישור

אני הח"מ עו"ד _____ מאשר כי ביום _____ הופיעו בפני
מר _____ ת.ז. _____ ומר _____ ת.ז. _____
המוסמכים לחתום על כתב התחייבות זה בשם רמ"י ושחתימתם בצירוף מחייבת את רמ"י לכל
דבר ועניין וכי הם חתמו על כתב ההתחייבות בפני לאחר שהסברתי להם את משמעותו.

_____	_____
חתימה וחותמת	תאריך

תצהיר

אני הח"מ אביאל אילוז, נושא ת.ז. 059806083 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה לאמור:

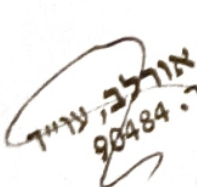
1. הנני מתגורר ברחוב חננאל 7.
2. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה לכתב ההתנגדות שהגשתי לתכנית 101-1182146 "מגדל עמק הצבאים-מגורים, מבנה ציבור ומסחר ותעסוקה בצומת פת" אשר ידועים לי פרטיה ולאמות האמור בכתב ההתנגדות.
3. הנני מאשר בזאת כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת, וכל הטענות הכלולים בו הם נכונים, לפי מיטב ידיעתי, למיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

אישור

אני החתום מטה עו"ד **אורי אורלב**, עו"ד 90484 מאשר/ת בזה כי ביום 16/6/24 הופיע בפני מר אביאל אילוז שזיהה עצמו כפני לפי ת.ז. מספר 059806083, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.



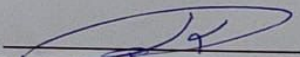
אורי אורלב, עו"ד
מ.ר. 90484
ט"ז. 8806
ל"א. 5151

חתימת עו"ד

תצהיר

אני הח"מ שמעון אסולין, נושא ת.ז. מס' 051915387 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה לאמור:

1. הנני מתגורר/ת ברחוב חננאל 13 ירושלים.
2. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה לכתב ההתנגדות לתכנית 101-1182146 "מגדל עמק הצבאים-מגורים, מבנה ציבור ומסחר ותעסוקה בצומת פת" אשר ידועים לי פרטיה ולאמות האמור בכתב ההתנגדות.
3. הנני מאשר בזאת כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת, וכל הטענות הכלולים בו הם נכונים, לפי מיטב ידיעתי, למיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


שמעון אסולין

אישור

אני החתום מטה עו"ד אריאל גל מאשר בזה כי ביום 16.06.24 הופיע בפני מר שמעון אסולין שזיהה עצמו בפני לפי ת.ז. מספר 051915387 לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

אלקיים אריאל גל
מ.ר. 45189
התאריך 23/4
02-5375816 :פקס
02-5375816 :טל
חתימת עו"ד

תצהיר

אני הח"מ א. כסין, נושא ת.ז. מס' 025304189, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה לאמור:

1. הנני מתגורר ברחוב חנניה 9.
2. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה לכתב ההתנגדות לתכנית 101-1182146 "מגדל עמק הצבאים-מגורים, מבנה ציבור ומסחר ותעסוקה בצומת פת" אשר ידועים לי פרטיה ולאומות האמור בכתב ההתנגדות.
3. הנני מאשר בזאת כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת, וכל הטיעונים הכלולים בו הם נכונים, לפי מיטב ידיעתי, למיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

אישור

אני החתום מטה עו"ד א. כסין מאשר/ת בזה כי ביום 12/6/2024 הופיע בפני מר אביאל אילוז שזיהה עצמו בפני לפי ת.ז. מספר 025304189, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

TAMIR COHEN, Adv.
תמי כהן, עו"ד
L. N. 5148

חתימת עו"ד

תצהיר

אני הח"מ יונתן כהן, נושא ת.ז מס' 033761784 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי להעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה לאמור:

1. הנני מתגורר ברחוב חננאל 9, ירושלים
2. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה לכתב ההתנגדות לתכנית 101-1182146 "מגדל עמק הצבאים-מגורים, מבנה ציבור ומסחר ותעסוקה בצומת פת" אשר ידועים לי פרטיה ולאומות האמור בכתב ההתנגדות.
3. הנני מאשר בזאת כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת, וכל הטענות הכלולות בו הם נכונים, לפי מיטב ידיעתי, למיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


יונתן כהן

אישור

אני החתום מטה עו"ד תמיר כהן מאשר בזה כי ביום 12/6/2024 הופיע בפני מר יונתן כהן שזיהה עצמו בפני לפי ת.ז מספר 033761784 לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי להעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה בפני.

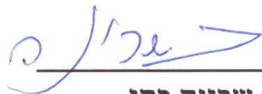

TAMIR COHEN, Adv.
תמיר כהן, עו"ד
מ.ר. 51486 L.N.

חתימת עו"ד

תצהיר

אני הח"מ שרונה כהן, נושאת ת.ז. מס' 042424218 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה לאמור:

1. הנני מתגוררת ברחוב חננאל 9, ירושלים
2. הנני עושה תצהירי זה כתמיכה לכתב ההתנגדות לתכנית 101-1182146 "מגדל עמק הצבאים-מגורים, מבנה ציבור ומסחר ותעסוקה בצומת פת" אשר ידועים לי פרטיה ולאומות האמור בכתב ההתנגדות.
3. הנני מאשרת בזאת כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת, וכל הטענות הכלולות בו הם נכונים, לפי מיטב ידיעתי, למיטב הבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.
4. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


שרונה כהן

אישור

אני החתום מטה עו"ד תמיר כהן מאשר בזה כי ביום 12/6/2024 הופיע בפני גב שרונה כהן שזיהתה עצמה בפני לפי ת.ז. מספר 042424218, ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתה דלעיל וחתימה עליה בפני.

TAMIR COHEN, Adv.
תמיר כהן, עו"ד
מ.ר. 51486 L. N.


חתימת עו"ד

תצהיר

אני הח"מ מרגלית קרן, נושאת ת.ז. 059769158, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי אם לא אעשה כן אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק, מצהירה בזה לאמור:

1. הנני מתגוררת ברחוב חננאל 7 בירושלים.
2. הנני עושה את תצהירי זה כתמיכה לכתב ההתנגדות שאני מגישה לתכנית 101-1182146 "מגדל עמק הצבאים-מגורים, מבנה ציבור ומסחר ותעסוקה בצומת פת" אשר ידועים לי פרטיה ולאמות האמור בכתב ההתנגדות.
3. הנני מאשרת בזאת כי העובדות הכלולות בכתב ההתנגדות הן אמת, וכל הטענות הכלולות בו הם נכונים, לפי מיטב ידיעתי והבנתי, על פי מה שנמסר לי ולפי מסמכים שראיתי.
4. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

קרן
חתימת המצהירה

אישור

אני התתום מטה עו"ד אורי אהלב, עו"ד 90484, מאשר/ת בזה כי ביום 16/6/24 הופיעה בפני גב' מרגלית קרן, ת.ז. 059769158, המוכרת לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליה לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה נכונות הצהרתה דלעיל וחתימה עליה בפני.

אורי אהלב, עו"ד
מ.ר. 90484

חתימת עו"ד



ירושלים: ז' בניסן תשפ"ד
13 ביוני 2024



לכבוד הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
לתכנון ובניה
שלומציון המלכה 1, ירושלים

א.ג.נ.מ

הנדון: כתב התנגדות לתכנית -101-1182146- מגדל עמק הצבאים.

1. אנחנו מבקשים ב"הוראות התכנית" בעמ' 12 סעיף 4- "ייעודי קרקע ושימושים" – "שימושים" סעיף 3 לשלול היתכנות של "אולמות אירועים" "פאבים" ו"מועדונים" ו"מסעדות" לא יהיה אולמות אירועים, פאבים ומועדונים בפרויקט הנ"ל

"גבעת-מרדכי" נמצאת מול הפרויקט, אבל בינה לבין יש שטח פתוח – "עמק הצבאים" ולכן היום אנחנו שומעים בלילה (כאשר הסביבה שקטה), צעקות מתחת הדלק וגם קולות כלי הרכב שבתחנה. באולמות אירועים יש תזמורת, רעש החוגגים וקולות הכרזים כאשר כל אלה מוגברים ע"י מערכות הגברה.

יש לנו ניסיון רע מאירועים דומים שנערכים במוסדות החינוך "מכון-לב" ומכללת ירושלים לבנות בגן הבוטני ומלון שלום. בכל השכונה שומעים קולות נגינה וכך יהיה ממגדל הצבאים. אירועים כאלה הם פתח לחיכוך מתמיד ולפגיעה באיכות החיים שלנו ולנו נותר יהיה לסבול ואחרי 23:00 להתקשר למשטרה.

ב"תסקיר איכות הסביבה" – "חוות דעת סביבתיות" עמ' 86 בפרק ד' – "אמצעים למניעת מפגעי רעש משימושים מסחריים" כתוב: - "כניסת עסקים כגון פאבים ומועדונים אשר להם פוטנציאל למטרדי רעש בשעות הלילה..." – סעיף 4.6.4

לכן אנחנו מבקשים שבנוסף לאולמות האירועים, תישלל האפשרות של כניסת פאבים ומועדונים. לא צריך להכניס לפרויקט יפה כזה, מוקשים שיתפוצצו ויפגעו באיכות החיים של תושבים רבים. מוקדים לחכוך מתמיד בנינו לבין העסקים האלה. מקומם של אולמות, פאבים ומועדונים, לא באזורי מגורים מובהקים ובסמיכות להם.

2. מניסיון עם פרויקטים שנבנים ונסללים בצד השני של "גבעת-מרדכי" יש להוסיף להוראות התכנית במפורש את שעות העבודה המותרות, ולהכניס מהתסקיר הנ"ל את האמור בעמ' 84 פרק ד' שבכותרתו "אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים" את הכתוב בסעיף 4.2.3 "מניעת מטרדי אבק בשלבי ה'הקמה'" ובסעיף 4.6.1 מניעת מפגעי רעש וכבישים וממסילת הרכ"ל - סעיפים 4.6.2 ו4.6.4 והקטע שמתייחס לפאבים ומועדונים. כל הנקודות שבהן יכנסו לתוך "הוראות התכנית" ולא להשאיר אותן בגדר המלצה ושייכתב שזה המינימום. יש לנו ניסיון מר מהרעש והאבק שבקעו ממכונות הקידוח בזמן ששללו את הפרדת המפלסים בצומת פת, האבק והרעש היו בלתי נסבלים. לפחות נרכך את המצב ע"י מימוש מינימום חובה, של הסעיפים הנ"ל, ונקווה שהפקידים בעירייה יוסיפו וישפרו!!! אנחנו מבקשים להציג את הטיועונים הנ"ל וטיעונים נוספים.

ועד הפעולה

נ.ב, בשם ועד הפעולה עמק הצבאים שלחם, תכנון ופיקח על עבודות הפיתוח בעמק ומלווה את העמק בפעילותו היום יומית, הטיעונים הנ"ל מקובלים עלינו ומשרתים את העמק. אנחנו מבקשים להציב רף מינימלי לתנאים בהוראות התכנית שישמרו על העמק מפגיעת רעש בבניה ובפעילות שתבוא אחריה לאחר אכלוס הפרויקט. ברצוננו להפנות לתשומת ליבכם שלאחר סגירת הפארק סמוך לשקיעה, רוב הצבאים מתרכזים באזור שמול צומת פת ובמילים אחרות מול הפרויקט המתוכנן. הם שוהים שם עד לפתיחת הפארק בבוקר. רעש, תאורה מזיקה ואבק, בזמן הבניה, יפריעו לחייהם נדחקו אותם משטח שנחשק על ידם. אבק יפגע גם במבקרים. להתנגדות הנ"ל בשם ועד-הפעולה, הצבאים, העמק והמבקרים, אנחנו מבקשים להוסיף מתסקיר איכות הסביבה פרק ד' כתנאי מינימום, את האמור בסעיף 4.8.3 בעמ' 87 וסעיף 4.6.2 בעמ' 86 כסעיפים מחייבים!!! נקוו שפקידי העירייה ישפרו אותם לאור מומחיותם והתייעצות עם עמיר בלבן, אקולוג עמק-הצבאים. אנחנו מחוסרי זמן לא יכולנו להכין עמדה חלופית.

אנחנו מבקשים להציג את הטיעונים הנ"ל וטיעונים נוספים.

קדימה
קראל יואל ויון הכחול סמך קבלת
לחץ אל עמק-הצבאים

אני החתום שם, 16.6.24, 09663867, חתום ע"י
חברת עמק-הצבאים, 10198 מ"ר
שם החברה הוא מומחיותם והתייעצות עם עמיר בלבן, אקולוג עמק-הצבאים. אנחנו מחוסרי זמן לא יכולנו להכין עמדה חלופית.



YEHUDA
RAVEH &
CO.

ירושלים, 17 יוני 2024

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
רח' שלומציון המלכה 1
ירושלים

א.ג.נ.,

**הנדון: התנגדות עצמית לתוכנית מספר 101-1182146 – מגדל עמק הצבאים – מגורים,
מבנה ציבור ומסחר ותעסוקה בצומת פת**

בשם מרשותי, אזורים בנין (1965) בע"מ ו-דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ,
מגישות התוכנית, מוגשת בזאת לוועדה הנכבדה התנגדות - לפי סעיפים 100 ו-
103 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק"), ביחס לתוכנית מס'
101-1182146 שבנדון (להלן: "התוכנית" או "התוכנית המוצעת").

א. התוכנית המוצעת

מטרת התוכנית המוצעת היא תוספת יח"ד, שטחי תעסוקה ומסחר ושטחים בנויים
לצורכי ציבור בצומת פת מזרח והקמת גשר מעל רחוב הרצוג (להלן: "המקרקעין" ו-
"הפרויקט").

ב. המתנגדות

המתנגדות הינן אזורים בנין (1965) בע"מ ו-דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ,
מגישות התוכנית אשר הינן בעלות הזכויות במקרקעין ויוזמות ומגישות התוכנית
המוצעת (להלן יחד: "המתנגדות").

ג. נימוקי ההתנגדות

- בסעיף 4.1.2 א 10 להוראות התוכנית המוצעת נקבע כדלהלן:
"בשטחי המסחר בקומת הקרקע שטח החנויות בחזית לא יעלה על 250 מ"ר"
- מבוקש, כי שטח החנויות לא יוגבל ובפרט שטחן של חנויות מסוימות, דוגמת חנויות
פארמה ומרכול (סופר מרקט), אשר מטבע הדברים צורכות שטחים ניכרים יותר (כ-
500 מ"ר לפחות), לא תוגבלנה בשטחן. יצוין כי חנויות אלו משרתות מטבען את תושבי
השכונה והבניינים הקרובים ושירותים אלו נדרשים מאוד בשכונה זו. עוד נציין כי
המתנגדות החלו במו"מ עם רשת פארם מהגדולות והנפוצות בישראל ודרישתה הינה
לשטח של כ- 500 מ"ר.

0712884

תל אביב - בית רונישטיין, רח' לינקולן 20, תל אביב, 67134 טל 03-5620303 פקס 03-5618558 מייל ravehtlv@ravehtlv.co.il
ירושלים - רח' אוסישקין 26, ת.ד. 7722, ירושלים, 91077 טל 02-5635232 פקס 02-5617101 מייל lawfirm@ygraveh.co.il
חיפה - בית אמות חיפה, דרך יפו 157, חיפה, 35251 טל 04-8555515 פקס 04-8555355 מייל haifa@ygraveh.co.il

יהודה רוה
ליזה טרוס
חיים שטרן
יובל גרייבסקי
יהודה גלט
אורי ימין
חגי אולמן
מתן בן-שאול
רון ורד
כלב מ. מאירס
אורלי קרונמן דגן
דוד יהב
אהוד נדב
רני גורלי
תמר מורן
עזרא בריס
עמית דר
נועה סולומון בן-מאיר
שרה שלום
מתן מנחם
מירי סיימונס
גילעד קצב
ניר קמחי
נועם כהן
אבירם גולדשטיין
עדן עדיקא
רן דוד מנשה
נתנאל חבאני
דוד לנדי
מאיה סידס-וגר*
אפרת קוצ'ינסקי
דינה רון גור
עדי כהן-בוגנים
יובל ברוש
חני זבולוני
גילי רוה
מרים אביטבול
שגית דומיין מזרחי
דמיטרי זליק
גבריאל קראוס
יצחק כהן
דלית זהות
אריאל מנשה
שלי גורדון
אלכסנדר ברודשנדל
דוד שטרנבוך
מיכל חכים פדן
רותם קמחי
יאיר פיגלין
חלי ראובן
מלכה פוירשטיין
שיר כהן-פרידמן
רויטל להב
שירה שורץ מאירמן
אברהם לוינסקי
אסף לוי
גוון כרמן
דוד עמיר
חנה קמון
אלישבע כהן
יונתן דרורי
רפאל מלכה
צ'לסי קורין סטון
יהודה אסרף
נדב טובול
אפרת בלאק
איתמר פוירשטיין
אמיר ברנשטיין
עוז אוהב ציון
מרים בן יעקב
ענת יוחנן
רותם ברוך
*מוסמכת גם במדינת ניו יורק

משרד עו"ד יהודה רוה ושות'
www.ygraveh.co.il

10. אשר על כן ולאור האמור לעיל, כי יש לתקן את הוראות סעיף 4.1.2 א' 10 לתוכנית המוצעת בהתאם לבקשת המתנגדות, ולבטל את הגבלת שטח החנויות.

11. המתנגדות מבקשות להזמין אותן לדיון בהתנגדויות ושומרות לעצמן את הזכות להוסיף טענות בעל פה בעת הדיון בהתנגדויות.

להתנגדות זו מצורף תצהירה של מר יהל עמית.

בכבוד רב,
אורי ימין, עו"ד
ב"כ המתנגדות

העתק: הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

תצהיר

אני הח"מ, **יהל עמית ת.ז. 038004685**, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

3. תצהירי זה מוגש בתמיכה להתנגדות המוגשת לוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים בקשר לתוכנית מס' **101-1182146** בירושלים (להלן: "התוכנית").
2. הנני מצהיר כי כל העובדות המפורטות בהתנגדות הנ"ל, נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי.
3. הנני מצהיר כי זה שמי, החתימה להלן היא חתימתי ותוכן תצהירי זה אמת.



יהל עמית

אישור עורך-דין

אני הח"מ, עו"ד **מיקאל עוזרי** מאשר בזה כי ביום **12.01.24** הופיעה בפני מר יהל עמית ת.ז. **038004685** ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו הנ"ל וחתם עליה.

מיקאל עוזרי, עורך דין
Michael Ozary, Advocate
 מס' רישיון 87217
 License No. 87217

מקורות-חברת מים בע"מ
מרחב המרכז

תצהיר

אני הח"מ עווד לרנר, ת.ז. 029524519, לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה זאת, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

אני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות שהגישה מקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות") לתכנית 101-1182146 (להלן: "התכנית").

אני עובד במקורות ומשמש בתפקיד מנהל מרחב המרכז במקורות, והעובדות המפורטות להלן ידועות לי בתוקף תפקידי זה.

להלן אפרט עיקרי התנגדות מקורות לתכנית:

- בתחום הקו הכחול של תכניתכם חלים רדיוסי מגן ב' וג' של קידוח ירושלים 1 נתוני הקידוח: נ.צ. 629499 / 218796. רדיוס א'- 20 מ', ב'- 262 מ' וג'- 524 מ'.
- מקורות מתנגדת להקמת מבנה מסחר, תעסוקה ומגורים וגשר בתחום רדיוס המגן של קידוח ירושלים 1.
- עפ"י סעיף 7 של תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוחי מי שתייה - תשנ"ה 1995), אסורה כל פעילות ברדיוס המגן שעלולה לגרום לזיהום הקידוחים. לפיכך, יש לקבל את אישור משרד הבריאות לתכניתכם.
- כל הייעודים של מסחר, תעסוקה ומגורים - כרוכים בפעילות העלולה לגרום לזיהום הקידוח וכן הקמת יסודות לגשר בקרבת הקידוח עלולים לגרום לפעילות בתת הקרקע העלולה לפגוע בקידוח (בעיקר בזמן העבודות)

אני מצהיר כי זהו שמי, זו חתימתי ותכן תצהירי אמת

אישור עו"ד

אני הח"מ, אורי סער-כץ, עו"ד מאשר/ת בזאת כי ביום 18.6.2024 הופיע במשרד שברחוב מרחב המרכז מר עווד לרנר, המוכר לי אישית, ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר אמת וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו לעיל וחתם עליה בפני.

אורי סער-כץ, עו"ד
מ.ר. 57425
רתי לניקולן, ת"א
חתימה

תאריך 18.6.2024

מקורות-חברת מים בע"מ
מרחב המרכז

מרחב המרכז
תאריך: 17.6.24
יא' בסיון תשפ"ד

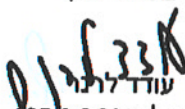
לכבוד
ועדת המשנה להתנגדויות
לשכת התכנון מחוז ירושלים
שלום רב

הנדון: התנגדות מקורות לתכנית 101-1182146 מגדל עמק הצבאים בירושלים
מקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות") מתכבדת בזאת להגיש את התנגדותה לתכנית מס' 101-1182146 (להלן: "התכנית")

להלן עיקרי ההתנגדות:

1. בתחום הקו הכחול של תכניתכם חלים רדיוסי מגן ב' וג' של קידוח ירושלים 1 נתוני הקידוח: נ.צ. 629499 / 218796. רדיוס א'- 20 מ', ב'- 262 מ' וג'- 524 מ'.
2. מקורות מתנגדת להקמת מבנה מסחר, תעסוקה ומגורים וגשר בתחום רדיוס המגן של קידוח ירושלים 1.
3. עפ"י סעיף 7 של תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוחי מי שתייה – תשנ"ה 1995), אסורה כל פעילות ברדיוס המגן שעלולה לגרום לזיהום הקידוחים. לפיכך, יש לקבל את אישור משרד הבריאות לתכניתכם.
4. כל הייעודים של מסחר, תעסוקה ומגורים – כרוכים בפעילות העלולה לגרום לזיהום הקידוח וכן הקמת יסודות לגשר בקרבת הקידוח עלולים לגרום לפעילות בתת הקרקע העלולה לפגוע בקידוח (בעיקר בזמן העבודות).
5. לאור האמור בהתנגדות זו מבקשת מקורות לקבל את התנגדותה לעיל.
6. נבקשכם לזמן את נציגנו לדין בהתנגדות בפני הועדה כדי שנוכל לשטוח את התנגדותנו ביתר פרוט.

בכבוד רב,


עודד ליר
מנהל מרחב מרכז
מקורות

העתק: טליה שוסברגר, משרד הבריאות מחוז ירושלים
פיני ליטמן, לילך רדזי, עליזה הרשושנים מקורות

כתב התנגדות לתכנית מספר 101-1182146-מגדל עמק הצבאים

מטעם קהילת גוננים ורסקו .

רקע-

תוכנית 101-1182146: מגדל עמק הצבאים-מגורים, מבנה ציבור ומסחר ותעסוקה בצומת פת מרחב התכנון, בהיקף של כ- 5.7 ד', נמצא בצומת פת מדרום מזרח לפינת הרחובות הרב הרצוג ופת, כחלק משכונת גוננים. לאורך רחוב הרב הרצוג עתיד לעבור תוואי הרק"ל הקו הירוק עם חיבור לתוואי הרק"ל הקו הסגול. מול הפרוייקט, מצפון לרחוב הרב הרצוג, נמצא פארק עמק הצבאים. התכנית מציעה הריסה ופינוי תחנת דלק לטובת הקמת מגדל בן 30 קומות. הכולל 4 קומות עבור שטחי תעסוקה, ומסחר ו- 26 קומות מגורים ובנוסף 2 קומות טכניות, לצד מבנה ציבורי בן עד 6 קומות לשימוש בית ספר. בנוסף, התכנית מייצרת חיבור בין שכונת גוננים לפארק הצבאים על ידי הקמת גשר להולכי רגל ורוכבי אופניים מרחוב חננאל, דרך הפרוייקט ומעל רחוב הרצוג.



תכנית זו נדונה בהרחבה במסגרת שיתוף ציבור המיועד לכלל התושבים של שכונות גוננים ורסקו ב-16.4.23 וחלק ניכר מההתייחסויות שעלו מקבלות ביטוי בהתנגדות זו. קהילת גוננים מברכת על ההתחדשות העירונית במרחב אולם סוברת שבתוכנית זו יש סוגיות רבות בעלות השלכות משמעותיות עליהן צריך לתת את הדעת:

1. גובה והיקף הבינוי-

- א. מדיניות הבינוי החלה במרחב זה הינה מדיניות הבינוי בסמון לצירי רק"ל . גובה הבינוי המתאפשר במדיניות זו הוא עד 18 קומות במגרשים הגדולים מ-1.5 דונם. גובה הבינוי בתכנית זו חורג משמעותית מהנחיות אלו (כאמור, מוצע מגדל בן 32 קומות). יצוין כי לא מדובר במתווה של פינוי בינוי- שכן התכנית המוצעת אינה תכנית של פינוי-בינוי (התכנית מציעה הריסה ופינוי של תחנת דלק) ועל כן הכדאיות הכלכלית קיימת בכל מקרה.**
- להיקפי בינוי אלו השלכות חשובות בנוגע לעומס על התשתיות במרחב –תנועה, ניקוז, וכו' ואין מענה בהיבטי פרוגרמה , שטחים ירוקים וכד'
- ב. בהתחשב בכך שתכנית זו אינה מציעה שטחי ציבור גדולים, וניתן לשער שערכי הקרקע גבוהים (קרבה לתחנות רק"ל, קמפוס שטחי ציבור ופארק עירוני) ולאור פטור מהיטלי השבחה, יש לבחון הפחתה במספר יח"ד בתוכנית בהתבסס על הערכה שמאית אובייקטיבית.**
- ג. ככלל, זכויות בניה בשיעור של 720% הוא שיעור מקסימלי והמדובר ב-32 קומות, שייצרו עומס תשתיתי ויהוו מפגע חזותי, וכן יפרו את הנצפות לעמק הצבאים ממבני השכונה הקיימים. אנו מבקשים לבחון חלופת בנייה לגובה 18 קומות, לפי מדיניות הבנייה לאורך קווי הרק"ל.**
- ד. תכנית – לפי סעיף 4.1.14 – " תכנית מגדל המגורים לא תעלה על 1,000 מ"ר"- תכנית זו גבוהה במיוחד ואף חורגת מהמלצות הועדה המקומית , לתכנית זו השלכות על מופע הבינוי המסיבי , לנראות ולמבטים מהשכונה.**

2. מעברים ושטחים ירוקים :

- א. גשר: בתכנית שלפנינו מקודם גשר לפארק הצבאים. ככל שהמכפיל גדל בשל הצבת הגשר להולכי רגל, ניתן לשקול את הסרתו מהתכנית או לחילופין להציבו במיקום חלופי.**
- ב. על פי תשריט התכנית, הגשר מוצע בסמוך למעבר חצייה קיים. יש לוודא כי תתקיים קישוריות לגוננים ח-ט למעבר זה לפארק הצבאים. ניתן לשקול מיקום חלופי לגשר בנקודה צפונית יותר, שתחבר את שכונת רסקו לפארק, כך שיינתן מענה בנושא לתושביה, שאינם נהנים מנקודת גישה לפארק נכון להיום. בסמוך לבית הנוער העברי שטח המיועד לשימושי ציבור, שם עתידה לקום תחנת רק"ל, שגשר להולכי רגל עשוי לשרת את הנוסעים בה. צוות הפרויקטור בוחן את יצירת הממשק ואופיו לאורך גולומב והרצוג בהתייחס לתכניות המקודמות. העמותה המנהלת את הפארק מתנגדת להקמת הגשר, לטענתה הדרישה להקמתו אינה ברורה.**
- ג. הגשר הדרומי -בדרום התכנית מוצע גשר נוסף המקשר בין פנים השכונה (רחוב חננאל) למבנה הציבור גשר זה למעשה בתחום תכנית מספר 101-0833038 , יש לבצע תיאום מלא עם תכנית זו לענייני מפלסים, וכן לענייני הכניסה המשותפת המוצעת לחניון.**

- ד. בהמשך לסעיף הנ"ל, נושא המפלסים והחיבוריות לשכונה בתכניות אינו מובן מספיק, יש להציג את החיבור בין השטח המוצע לצירים והשבילים המובילים אליהם. יש לוודא כי המפלסים מתוכננים בהתאם לפיתוח המעברים.
- ה. ככל והגשר נשאר במקומו- הירידה מהגשר נדרשת להיות במגרש עצמו ולא בשטח השצ"פ כדי שהשצ"פ ימוקסם ויהיה שמיש ופעיל על כל שטחו.
- ו. בהמשך לסעיף הקודם, ככל והגשר נשאר במקומו, יש לשקול את הארכת הגשר לרחוב חננאל במפלס 705 (מפלס הגשר המוצע הוא 707) ובכך להשלים רצף מעברים מרחוב והרצוג ועד פנים השכונה - רחוב הורקניה.
- ז. עצים- יש לקבוע חובת מינימום נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. יש לקבוע בהוראות התכנית כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר

3. תנועה וחניה:

- א. בחינה תנועתית כוללת- אנו מבקשים לבחון תכנית נקודתית זו על פרטיה, השפעותיה והשלכותיה תוך ראייה רחבה של כלל הפרויקטים הקיימים, המקודמים והעתידיים במרחב. כחלק מבחינה זו אנו מבקשים לקבל ניתוח תנועתי ומסמכים מקיפים הבוחנים את תכנית זו למול כלל הסביבה ותכניות עתידיות ורלוונטיות ברחובות הסמוכים. תכנית זו נדרשת להבחן במסגרת עבודת הפרויקטור.
- ב. רחובות חננאל וניקנור הינם רחובות צרים ומקומיים, רחוב הרצוג הינו רחוב אינטנסיבי, הסובל מעומס תשתיות ופקקים רבים כבר כיום, היקף יח"ד הדיוור הריג עתיד להעמיס עוד יותר על הרחובות ועל תפקוד הצמתים בסביבתם.
- ג. מפרצי הורדה והעלאה – במסגרת התכנון מקודם בית ספר בן שש קומות. יש לתכנן עבור בית הספר וכן עבור כלל הפונקציות הציבוריות בתכנית מפרצי הורדה והעלאה בטיחותיים. יש לערוך תיאום מעמיק לסוגיה זו.
- ד. פריקה וטעינה – במסגרת תכנית זו מקודם מסחר, שיתכן ודורש שטח לטובת פריקה וטעינה, יש לערוך תיאום מעמיק לסוגיה זו, בפרט לאור השילוב עם בי"ס המתוכנן והילדים הרבים שצפויים לעבור במרחב זה.
- ה. גישה לחניה – במסגרת התכנון מוצעות שתי כניסות לחניה התת קרקעית, על מנת לצמצם את הקטיעה של המדרכה ולאפשר הליכה בטוחה ברחוב, יש לנסות להציע כניסה אחת בלבד או / ולצמצם את רוחב המעבר לחניון. כאמור, יש לערוך תיאום מלא עם תכנית מספר 101-0833038 לעניין הכניסה המשותפת לחניון.

4. פרוגרמה-

1. בשנים האחרונות מקודם תהליך של חשיבה כוללת בנוגע למבני החינוך והציבור בשכונה. (" הפרויקטור"), בהתייחס לתשתיות הקיימות בשכונה, לתחבורה ולחניה. אנו מבקשים לבחון את

הפרוגרמה המוצעת בתכנית במסגרת תהליך זה ע"מ ליצור תכנון מסודר ויעיל של כלל מוסדות של השכונה.

2. ריכוז בתי הספר- התכנית מציעה הקמת בי"ס יסודי בשטחה. צורך זה עתיד לקבל מענה בדמות בתי ספר שמתוכננים במתחם בית הנוער ובמתחם בזק- תב"ע 101-0833038 הצמודה לתכנית מדרום (מרכזיית בזק). תכנית זו מציעה בי"ס יסודי בשטח שטח עדיף לשילוב שימוש זה, בתכנון הנוכחי בי"ס ממוקם בצומת סואן, שאינו מתאים לבית ספר מבחינת תנועה, חנייה ונגישות. בהתאם, לא מומלץ לייצר בי"ס יסודי גם בפרוייקט זה. בנוסף, הפרוייקט נמצא בצמוד לעמק הצבאים, ובסמוך לתחנת רק"ל ומוצע לשלב מלבד בית הכנסת בבניין א', שירותים לתרבות חברה וקהילה בבנין ב. עם זאת, חשוב לוודא כי אכן יקודם בי"ס בתב"ע של מרכזיית בזק.

3. תכנון בית הספר -"מספר הקומות לבית הספר יקבע לעד שש קומות." בהנחה ומקדמים במסגרת תכנית זו בי"ס, יש לוודא את ישימותו ואת איכותו של תכנון בי"ס במספר הקומות המוצע ובפרט את איכות החצרות הנלווים לבית הספר. בנוסף, נראה שהגישה לבית הספר מאזור המסחר אינה פתורה ויש לשקול גישה נפרדת לבית הספר.

4. מסחר- השכונות הסמוכות מציעות מרכזי מסחר גדולים, בתכנית זו יש מקום להציע מסחר בעל אופי מקומי.

5. בינוי:

- א. תמהיל הדיוור- תושבי האזור מעוניינים להתנות את מתן זכויות הבנייה, המתוכננות בהיקף נרחב, ביצירת תמהיל דירות שבו שיעור ניכר של דיוור בר השגה - דירות בנות 2-3 חדרים, בסבסוד וכד'.
- ב. קירות תמך- יש לצמצם ככל האפשר שימוש בקירות תמך וגדרות המייצרות מופע לא איכותי של הרחוב.

6.השפעות סביבתיות:

להלן סוגיות בעיתיות שעלו מתוך חוות הדעת הסביבתית שנערכה ע"י חברת לשם שפר-

" בשל החשש לפגיעה ולזיהום אור בפארק, יש לקבוע הנחיות להיתר כי המגדל ומבנה בית הספר המוצעים יהיו ללא תאורת לד המשולבת בבניין וכן הגשר המוצע המתחבר לפארק יהיה ללא תאורת לד."

" השכיחות המקסימלית החזויה לרוחות "לא נוחות" (מעל 6 מ'/שנ') הינה 13% בפינה המזרחית של בית הספר המוצע. מאחר ולא מתוכננים אזורי שהות בישיבה באזור זה, מתקיימת עמידה בקריטריון לכלל השימושים בכל שטח התכנית. בגג בית הספר המתוכנן, שכיחות הרוח למצבים "לא נוחים" אינה עומדת בקריטריון לאזורי שהות בישיבה, בעיקר בחלקו המערבי של הגג. תנאי להיתר בנייה יהיה ביצוע בדיקה נוספת ותכנון אמצעים למיתון רוח, במידת הצורך"

"מבנים ושטחים פתוחים- בשטח התכנית מגדל המגורים המערבי עומד בקריטריון החשיפה לגגות. גג מבנה בית הספר חשוף ל- 4 שעות שמש לכל הפחות ב- 41% משטח הגג ואינו עומד בקריטריון לגגות. עם זאת, ע"פ התכנון המוצע, גג בית הספר עתיד לשמש כחצר בית ספר וככזה עומד בקריטריון החשיפה לשצ"פים (חשיפה של מינימום

30% מהשטח לשמש במשך ארבע שעות לפחות בין השעות 9:00-15:00 בחורף.)גג מבנה הציבור חשוף ל- 4 שעות לכל הפחות ב- 49% משטח הגג ולפיכך מתקיימת חריגה זניחה מהקריטריון.

עם זאת, ולאור הריכוזים הגבוהים וסמיכות התכנית לצירים ראשיים, מומלץ כי תנאי להיתר בנייה יהיה הכנת חוות דעת בנושא איכות אוויר שתיבחן את הריכוזים החזויים בקומות התחתונות של בית הספר המתוכנן, על בסיס הנתונים שיהיו מעודכנים לאותה עת. בהתאם לתוצאות, ובמידת הצורך, יעודכנו קווי הבניין."

7. שונות-

א. יש לקבוע חובה כי כל התשתיות בתחום הפרוייקט יהיו תת קרקעיות ככל הניתן (אשפה, פריקה וטעינה, תשתיות חשמל וכו')

אנו נשמח להשמיע טיעונים אלו וטיעונים נוספים בעל פה , בדיון העתיד להתקיים.

בברכה,

ד"ר עידו קליין,

חבר פורום אורבני גוננים א-ו ורסקו.

התנגדות מינהל קהילתי גוננים רסקו

לתכנית מספר 101-1182146 מגדל עמק הצבאים מגורים מסחר ומבנה ציבור

התכנית ממוקמת בצומת פת ורחוב הרצוג התכנית הנ"ל מציעה פינוי הריסת תחנת הדלק לטובת בניית מגדל בן 30 קומות הכולל מסחר מגורים בניית בית ספר וגשר המחבר את שכונת גוננים לעמק הצבאים.

התכנית הנ"ל חורגת משמעותית מתכנית האב ואף ממדיניות התכנון בסמוך לצירי הרק"ל.

התכנית הנ"ל איננה נכללת בהגדרה של תוכנית של פינוי בינוי.

גובה המבנה חורג משמעותית מגובה הבניינים עפ"י תכנית האב השכונתית. אישור התכנית כמוצע תהווה מפגע ארכיטקטוני המבנה יטיל צל כבד על בתים רבים ברחובות חננאל ניקנור וברניקי. כמו כן על מבנה בית הספר שמוצע בצמוד לו.

יש להגביל את גובה המבנה ל 9 קומות מקסימום!!!

מבנה בית הספר מוצע על צומת סואנת ומסוכנת ולא מתאימה לתלמידי בית ספר יסודי.

חצר בית הספר מוצע מעל המבנה, לא יהיה ניתן להשתמש בו בשעות אחה"צ וימי חופשה בשל חוסר נגישות מתאימה.

תקן לבניית בית ספר מחייב 2 כניסות בטיחותיות ונגישות. – בתכנית המופקדת אין התכנות כזאת.

מתחת למתחם בית הספר מוצעת כניסה לחניה, מהווה מפגע בטיחותי חמור ולא עומד בתקנים של ממונה בטיחות.

המשך לרחוב הרצוג מתחם בית הנוער מתוכננים עוד 2 בתי ספר!!!

נבקש לקבל ליידנו את ממצאי הפרוייקטור שערך בדיקה מקיפה בנושא ואת חוות דעת מדיניות התכנון בהתאם לבדיקות שערך הפרוייקטור!!! ולקבל הסבר מדוע מוצע במתחם הנ"ל עוד בית ספר יסודי?

הגשר המוצע – והגישה אליו מרחוב חננאל והציבור הישיר אליו הוא דרך חלקות פרטיות.

נבקש להציע פתרונות חלופיות לנושא.

כל זאת ועוד נבקש להעלות בדיון שנוזמן אליו ונרחיב טענותינו

בכבוד רב

מלי ששון

חברת הנהלה ויו"ר התחום האורבני

מינהל קהילתי דרום (גוננים)