

בס"ד

ירושלים, י"ז שבט תשפ"ג

08 פברואר 2023

לכבוד

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, ירושלים

כיכר ספרא 1

ירושלים

א.ג.נ.

הנדון: התנגדות לבקשה מספר 101-0714642

תחנת הקו הכחול

אנו גשבות קמניץ ע"ר 580029239 (להלן: "המתנגדות" או "הישיבה"), הבעלים של הנכס הידוע כגוש 30085 חלקה 161 (להלן: "הנכס") מתכבדים בזאת להגיש את התנגדותנו בהתאם לחוק באמצעות בא כוחנו, לתוכנית מספר: 101-0714642, בעניין חקו הכחול של הרכבת הקלה, ומתנגדים לתוכנית כפי שיפורט להלן:

ככל וחלף המועד להגשת ההתנגדות, מתבקשת כבוד הוועדה להאריך למתנגדות את המועד להגשת ההתנגדות, שכן האיחור בהגשת ההתנגדות לא נבע ח"ו מזלזול בכבוד הוועדה, כי אם בשל טעות בתום לב.

רקע:

בשנות ה-30 כיהנו הרב ברנשטיין והרב ליבוביץ כר"מים בישיבת כנסת בית יצחק, שעברה מסלבודקה לקמניץ, ושבראשה עמד עד אז הרב ברוך בר ליבוביץ.

עם פרוץ מלחמת העולם השנייה נסגרה הישיבה. השניים נמלטו מליטא ועלו לארץ ישראל. עם בואם ארצה בשנת 1940 (ת"ש), ייסדו את ישיבת קמניץ ברחוב יחזקאל בשכונת הבוכרים בירושלים, ובשנת 1945 מנתה הישיבה 85 תלמידים. כאשר עלה לישראל בשנת 1950 הרב אליהו לופיאן מונה כמשגיח רוחני של הישיבה.

מוסדות ישיבת קמניץ כוללים גני ילדים, תלמוד תורה, ישיבה קטנה, ישיבה גבוהה וכוללי אברכים.

התלמוד תורה שוכן במבנה חדש שהוקם על גבי "בית משהיוף" בקרן הרחובות דוד חזן - רחובות הבוכרים בשכונת הבוכרים, ששומר במהלך הבנייה באופן חלקי, הישיבה נמצאת בבניין הישיבה החדש והמפואר בקרן הרחובות יחזקאל 22 - עזרא 10.

ישיבת קמנוץ השקיעה עשרות מיליוני שקלים בבנייה ובפיתוח הישיבה, והתוכנית המוצעת של הרכבת הקלה - הקו הכחול, פוגעת קשות בישיבה, בזכויותיה, ברכושה ובקניינה.

1. פגיעה חמורה בישיבה היא מיקום הצבת התחנה של הרכבת בחזית הישיבה (ברחוב עזרא פלינט יחזקאל 22), וזאת בנוסף לתחנה גדולה אשר מתוכננת כ- 250 מטר מהישיבה ליד בניין 11 ברחוב יחזקאל.
2. פגיעה חמורה נוספת היא סגירת רחוב עזרא אף להולכי רגל לשם ביצוע העבודות, מצב אשר יגרם לסגירת אחת מהכניסות לבניין, כניסה המשמש לישיבה נוספת - נפרדת הנמצאת בבניין.
3. העבודות המתוכננות והבניה המתוכננת בסמוך לישיבה, יגרמו לסגירת כביש הגישה לישיבה ועפ"י התכנית גם בעתיד לאחר סיום העבודות, דבר אשר יגרם לסגירת הגישה לרכבים לישיבה ובכלל זה משאיות אספקה וציוד לישיבה.
4. העבודות תימשכנה שנים רבות, הרעש הלכלוך והמטרד, בנוסף להפגנות שייערכו ע"י קבוצות ידועות וזאת עפ"י נסיון מר ברח' בר אילן בירושלים ייגרמו לישיבה ולתלמידיה סבל רב, עוגמת נפש וירידה משמעותית בתלמידים אשר יחפצו ללמוד בישיבה עד כדי סגירת הישיבה לתקופת העבודות, או לחילופין מציאת מקום חלופי עד לסיום העבודות וזאת בשל המפגעים והמטרדים כפי שיובא להלן:
5. עוולת המטרד ליחיד:

סעיף 44(א) לפקודת הנזיקין קובע כי:

"מטרד ליחיד הוא כשאדם מתנהג בעצמו, או מנהל את עסקו, או משתמש במקרקעין התפוסים בידו באופן שיש בו הפרעה של ממש לשימוש סביר במקרקעין של אדם אחר, או להנאה סבירה מהם בהתחשב עם מקומם וטיבם; אך לא יפרע אדם פיצויים בעד מטרד ליחיד אלא אם סבל ממנו נזק."

5.א. עוולת המטרד ליחיד הינה עוולה אשר תכליתה להגן על השימוש במקרקעין. עוולת המטרד ליחיד מושתתת בין השאר על טיב הנזק - הפרעה של ממש לשימוש סביר במקרקעין. ההפרעה יכולה להקים עילה רק אם מדובר ב"הפרעה של ממש", לשימוש או להנאה "סבירים", תוך התחשבות עם "מקומם וטיבם" של המקרקעין. כמו כן אין מחלוקת של ממש כי רעש ולכלוך הם מטרדים שעלולים

לפגוע בשימוש הסביר במקרקעין, ועל כן כעיקרון ניתן לקבל טענים כנגד מטרדים כאלו.

ב.5. כאמור, עוולת מטריד ליחיד מתקיימת כאשר יש "הפרעה של ממש" לשימוש במקרקעין. המבחן לכך הוא מבחן אובייקטיבי, בגדרו נבחן האם ההפרעה הנטענת הינה הפרעה של ממש בעיני האדם הסביר. על ההפרעה להיות "מוחשית ולא קלת ערך, מהותית ולא חולפת" (ע"א 44/76 אתא תברה לטכסטיל נ. שורץ פ"ד לח(3) 785, 795 (1976)).

6. מטרדי הרעש והאבק:

א. בסמוך לשיבה יבוצעו עבודות בניה. אין חולק כי עבודות כאלו יוצרות רעש ואבק. העבודות שבהן מדובר הן עבודות יוצאות דופן בהיקפן. חלק מן העבודות יבוצעו סמוך מאוד לשיבה ולחלונות הפונים לכיוון העבודות. העבודות יבוצעו ביום ובלילה, העבודות יבוצעו באמצעות כלים כבדים אשר נועדו לחציבת בורות. המפגעים שיגרמו כתוצאה מן העבודות יהיו ממשיים וימנעו אפשרות להשתמש באופן סביר בשיבה.

ב.6. כאמור, המדובר בשיבה בה לומדים משעות חבוקר המוקדמות עד השעות המאוחרות של הלילה, וחרעש יקשה על הלומדים בבית המדרש להתרכז בלימודיהם ויפריע לרצף הלימוד בשיבה.

ג.6. ראייה נוספת לכך שהעבודות ייצרו מטריד הינה העובדה שאין מחלוקת על כך שלחיתור לביצוע העבודות צורף נספח מניעת מפגעים, ומשכך ברור הוא כי יהיו מפגעים בעת העבודות.

7. הפרת חובה חקוקה:

מפלס הרעש אשר יהיה בעת ביצוע העבודות יהיה רעש מחריד אוזניים, אשר יעבור באופן משמעותי את הדציבלים המותרים בחוק, ויפגע בתלמידי השיבה, בעובדיה ובמתגוררים בבנייני השיבה.

8. הנזק:

8.א. אין ולא יכול להיות ספק כי בשל העבודות ייגרמו לשיבה נזקים כספיים ישירים. החפירות להנחת קווי מסילת הרכבת ירעידו את כל הבניינים מסביב, יגרמו לסדקים בקירות ולכלוך ואבק אשר יחייב את השיבה להוסיף עובדי ניקיון על מנת לשמור על הניקיון וההיגיינה בשיבה.

8.ב. טיבם של נזקי רעש ואבק שהם פוגעים באופן ממשי באיכות החיים של אלו החשופים אליהם. חיהם של התלמידים והעובדים בשיבה יתפכו לגיהנום מושלם.

9. כאמור השיבה השקיעה עשרות מיליוני שקלים כדי לפתח את השיבה, להגדיל אותה ולהביא תלמידים נוספים, אולם בשל העבודות המתוכננות לביצוע הקו הכחול של הרכבת הקלה, הכל ירד לטמיון.

10. המדובר בפגיעה בלתי מידתית בשיבה, בעובדיה ובתלמידיה, המחייבת שלא לאשר את התוכנית, ו"חשב מסלול מחדש".

11. מסירת הודעה אישית לשיבה:

בנסיבות אלו, כפי שתוארו לעיל, מדובר בפגיעה כה משמעותית, הרי שחלה חובה למסור לשיבה הודעה אישית על הפגיעה הצפויה בה, ולא די כי בנסיבות העניין תסתפק הרשות בפרסומים כלליים אודות העבודות ותסתמך על הידיעה הקונסטרוקטיבית של השיבה נוכח פרסומים אלו.

12. פגיעה בזכות הקניין:

זכות הקניין של הפרט הינה זכות יסוד שהוכרה ככזאת בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו ועוד קודם לכן בפסיקה ענפה. יחד עם זאת, זכות הקניין, ככל זכות חוקתית, אינה זכות מוחלטת ויש לאזנה אל מול זכויות אחרות ואינטרסים ציבוריים כאלה ואחרים. כך נקבע בהתייחס לזכות הקניין בענייני תכנון ובניה:

"אכן, פסיקתנו הדגישה את המשקל הרב שיש ליתן להגנה על הזכות לקניין בפרשנות הוראות חוק התכנון והבניה. עם זאת ברי כי הגנה זו אינה הגנה מוחלטת. זכות הקניין, בזכויות יסוד אחרות, היא זכות יחסית שיש לאזנה עם אינטרסים ציבוריים וזכויות אחרות" (ע"מ 2775/01 ויסנר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "שרונים", פ"ד ס' (2) 230, 251).

בעניינו, הסבירה המתנגדת מהי אותה פגיעה בזכותה הקניינית. אומנם עבודות הרכבת הקלה הן לטובת הציבור, ועל אף זאת האינטרס של שמירה על זכות הקניין גוברת על התוכנית המבוקשת מאחר והמדובר בפגיעה משמעותית ובלתי מידתית.

13. לאור האמור לעיל, תתבקש הוועדה להאריך למתנגדת את המועד להגשת ההתנגדות – ככל ויש בכך צורך, לדחות את התוכנית, כפי שהוגשה, ולזמן את המתנגדת לדיון בהתנגדות.

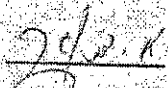
14. המתנגדת שומרת לעצמה את הזכות להוסיף/או לגרוע/או לתקן על האמור לעיל, לטעון טענות נוספות ככל שתמצא לנכון בעת קיום הדיון בפני כבוד הוועדה.

בכבוד רב, ובברכה
אריאל יונסקי, עו"ד

תצהיר

אני הח"מ אברהם דרנגר נושא ת.ז. 022641351 לאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני משמש כמנהל ישיבת קמניץ כנסת בית יצחק, מוסמד ליתן תצהיר זה מטעמה, ועושה תצהיר זה כתצהיר תמיכה להתנגדות לתוכנית מספר 101-0714642.
2. אני מצהיר כי כל האמור בכתב ההתנגדות הינו אמת ע"פ ידיעתי האישית, ואני ע"פ ייעוץ משפטי שקיבלתי.
3. זה שמי וזו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.



אברהם דרנגר

אישור

ביום 8.2.2023 הופיע בפני אריאל ינובסקי, עו"ד, מר אברהם דרנגר, המוכר לי באופן אישי, ולאחר שהוזהרתי כי עליו לומר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר בפני נכונות הצהרתו וחתם עליה.

אריאל ינובסקי, עו"ד
מ"ר 31529
כנסי-נסר'ם 68, תל-אביב
טל' 6537705, מקד' 6537708
אריאל ינובסקי, עו"ד