

בעניין:

1. (דרווש דרויש והאני עיסאוי) ו-38 אח'
 2. עמותת אלעיסוה לפיתוח וקידמה (ע"ר)
 3. עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)
- כולם באמצעות עו"ד שרון קרני-כהן ואדרי' שרי קרוניש
מעמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר)
רחוב אבן עזרא 13, ת"ד 7154 ירושלים 9107101
טל: 02-5669655, פקס: 02-5660551

העוררים

- נגד -

1. הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
מרחוב שלומציון 1, ירושלים
טל': 02-6290212/63, פקס: 02-6290293
2. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
מכיכר ספרא 1, ירושלים
טל': 02-6298033, פקס: 02-6298018
3. עיריית ירושלים
מכיכר ספרא 1, ירושלים
טל': 02-6297627, פקס: 02-6250875
4. רשות הטבע והגנים הלאומיים, מחוז מרכז
מת.ד 238, ראש העין 48101
טל': 03-9150402, פקס: 03-9024362
5. הרשות לפיתוח ירושלים
מכיכר ספרא 2, ירושלים
טל.: 02-6250391, פקס: 02-6250875

המשיבות

הודעת ערר

מוגשת בזאת הודעת ערר על החלטת המשיבה 1 (להלן גם: "הוועדה המחוזית") מיום 14.11.2013 (להלן גם: "ההחלטה") בעניין התנגדות העוררים (להלן: "ההתנגדות") לתכנית 11092 א' "גן לאומי מורדות הר הצופים" (להלן: "התכנית" או "תכנית הגן הלאומי") ולאשר את התכנית.

בקשת רשות ערר הוגשה ביום 12.12.13 בהתאם לסעיף 110(א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה" או "החוק"). ביום 01.01.14 התקבלה בידי העוררים החלטת יו"ר המשיבה 1 ליתן רשות ערר.

לשם הנוחות יובאו להלן תוכן עניינים ולאחריו רשימת הנספחים והמפות המצורפים לערר זה.

תוכן עניינים

פתח דבר

מבוא

התכנית הנדונה – תכנית הגן הלאומי (11092א')

רקע על אל-עיסאווייה

תכנית 11500 – תכנית התושבים

ההתנגדות לתכנית הגן הלאומי (11092א')

הטענות בערר

הערה מקדמית: ההחלטה אינה ברורה

טענות סף

א. ההחלטה לא התקבלה בלב פתוח ובנפש קולטת

ב. אישורה של תכנית לגן לאומי בניגוד לעמדת הרשות הממונה על גנים לאומיים

ג. ניגוד עניינים בהחלטת הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית

טענות לגוף ההחלטה והתכנית

ד. גזילת כבשת הרש - חיסול עתודות הפיתוח של אל-עיסאווייה

ה. פרשנות חדשה ופוגענית של תכנית המתאר ירושלים 2000 (שטרם הופקדה)

ו. הכרעה בהתנגדויות ללא תשתית עובדתית מספקת

ז. איזון לקוי בין כלל השיקולים הרלוונטיים

ח. הגן הלאומי הוא נטע זר לסביבה; אין הצדקה לביטול השטח הציבורי הפתוח

ט. מתן משקל מופרז לסקר הארכאולוגי והתעלמות מההצעה להכללת מערת קבורה בשטח ביי"ס

י. שטחים שנכללו בגן הלאומי לעומת אלה שלא נכללו בו

יא. מחטף בדיון להפקדה בוועדה המקומית – העירייה נגד תושביה

יב. ההחלטה מפרה הבטחה שלטונית ופוגעת קשות באמון הציבור

סיכום

רשימת מפות (בנוסף לאלו שצורפו להתנגדות ומופיעים כחלק מנספח ד')

מפה א': חפיפה בין 11092א' למתאר 2000

מפה ב': חפיפה בין 11092א' לתכנית התושבים (11500)

מפה ג': מבט מתצפית יהודאי – דופן הפיתוח המוצע לאל-עיסאווייה

רשימת נספחים

נספח א': העתק ההחלטה בהתנגדויות

נספח ב': העתק ההחלטה למתן רשות ערר

נספח ג': העתק הבקשה לרשות ערר

נספח ד': העתק ההתנגדות במלואה (כולל 40 תצהירים, 8 מפות ו-13 נספחים)

נספח ה': העתק תשריט מצב מוצע של תכנית התושבים (11500) – גרסה 11*

נספח ו': העתק תקנון תכנית 11500 – גרסה 9

*אין הבדל מהותי בין גרסה 9 ל-11, אלא טכני בלבד.

נספח ז' 4-1: העתק עמודים רלוונטיים מתוך תמליל הדיון בהתנגדויות (פנימי ופומבי)

נספח ח': העתק עמ' 156-153 מתוך תמליל הדיון הפנימי בוועדה המחוזית להפקדת תכנית הגן הלאומי

פתח דבר

1. נקדים ונאמר כבר בפתח הדברים, כי **ההחלטה** בהתנגדות (ראו **נספח א'**) לא רק שהתקבלה בתהליך בלתי סביר ונוסחה באופן לא נהיר, אלא שבעיקרה היא **אינה נותנת כל מענה למצוקת תושבי אל-עיסאווייה, מלבד מענה סמלי ביותר שאין בו די**. אם תשאר החלטה זו על כנה, ייסתם הגולל על תקוות התושבים לפתרון המצוקה התכנונית החמורה בשכונה ולעתידי טוב יותר.

מבוא

2. ענייננו בתכנית לייעוד קרקע בירושלים המזרחית לגן לאומי. קרקע זו, שהצדקת ייעודה לגן לאומי מוטלת בספק - ראו להלן, גובלת מדרום בשכונת אט-טור ומצפון בשכונת אל-עיסאווייה, בה עוסק ערר זה. אל-עיסאווייה סובלת ממצוקה תכנונית חריפה ובעקבות זאת מחוסר אקוטי בשטחי מגורים ובשטחי ציבור, הכל כפי שיפורט בהמשך. הדרך היחידה לפתרון מצב זה היא להקצות לתושבי השכונה עתודות קרקע לצורכי פיתוח. חרף זאת, מבקשות כעת המשיבות לכלול את עתודת הקרקע היחידה לשכונה בתחום התכנית בייעוד לגן לאומי, באופן שאם תאושר התכנית, יחוסלו הסיכויים לשפר אי פעם את המצב התכנוני בשכונה ולפתור את מצוקת הדיור והחינוך של תושביה. ויודגש: אף שאין חולק כי גבולות תכנית הגן הלאומי קובעות הלכה למעשה את גבולות הפיתוח של השכונות הגובלות בה, לא דנה הוועדה המחוזית בצרכי הפיתוח של שכונות אלה וממילא לא איזנה בינם לבין צרכי השימור של הקרקע, ככל שישנם כאלה.

3. לאחר שנים של קידום תכנון מתארי חדש לשכונת אל-עיסאווייה, על ידי תושבים ובסיוע עמותת במקום, במטרה לתת פתרון לאותן מצוקות ותוך תיאום מורכב ביותר עם כל הרשויות הרלוונטיות, עומדים תושבי השכונה כעת בפני סיכול הליך זה על ידי אותן רשויות עצמן שתמכו בו לאורך כל הדרך. אם תאושר, תביא תכנית הגן הלאומי את הקץ על תקוותם של תושבי השכונה לשיפור מצבם ותחסל לחלוטין את האפשרות לשקם את אמון התושבים ברשויות השלטון. חשש כבד ואמיתי מתוצאה קשה זו מרחף מעל כל הטענות בערר, אשר יפורטו להלן.

התכנית הנדונה - תכנית הגן הלאומי (11092א')

4. שטח התכנית נשוא ערר זה הוא כ-730 דונם (לשם השוואה, שטח תכנית המתאר המאושרת של אל-עיסאווייה - מס' 2316, משנת 1991 - הינו כ-660 דונם בלבד).

5. תחום התכנית מצוי במורדות המזרחיים של הר הצופים וגובל בשכונת אל-עיסאווייה מצפון, בשכונת אט-טור מדרום, בכביש מס' 1 ארצי ממזרח ובאוניברסיטה העברית ממערב. מטרת התכנית ליעד את הקרקע שבתחומה לגן לאומי לצורך הכרזתה כגן לאומי ולקבוע הנחיות לפיתוח הגן הלאומי תוך שמירת ערכי מורשת, טבע ונוף (סעי' 2.1 לתקנון התכנית). נציין כבר כעת כי **מדובר במקרה זה בערכים שלשיטת העוררים אינם מצדיקים ייעוד קרקע לגן לאומי - ראו להלן**.

6. התכנית אושרה להפקדה על ידי הוועדה המחוזית ביום 05/04/2011 והופקדה להתנגדויות ביום 18/11/2011. מועד הגשת ההתנגדויות נדחה עקב הליך משפטי שעסק בתרגום מסמכי התכנית לערבית (עת"מ 34577-01-12 מרכז ירושלים לזכויות אדם ואח' נ' הוועדה המחוזית ואח'; על פסק הדין בעתירה הוגש ערעור, עע"מ 758/13 מרכז ירושלים לזכויות האדם ואח' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים ואח', תלוי ועומד). בסופו של דבר, הוגשה התנגדות העוררים ביום 03/04/2013. ביום 14/11/2013 נערך הדיון בהתנגדויות לתכנית (שארך מעל 8 שעות ובהעדר נציג המשיבה 4 - ראו להלן). מיד עם תום הדיון הפומבי התקיים דיון פנימי והתקבלה החלטה בהתנגדויות עוד באותו לילה (!).

7. בהחלטה נדחה רובן המכריע של הטענות בהתנגדות, תוך התייחסות שטחית בלבד, כפי שיפורט.

רקע על אל-עיסאווייה

8. אל-עיסאווייה ממוקמת בירושלים המזרחית, בקצה הצפון-מזרחי של האגן החזותי של העיר העתיקה, והיא פרוסה על המדרון המזרחי של הר הצופים ועל הוואדי הצמוד לו. ראשיתה של

השכונה ככפר קטן במאה ה-16. במקור, השטח הבנוי של הכפר הקטן ישב על השלוחה בלבד, ושטחיו החקלאיים התפרסו על כ-10,000 דונמים, מראש ההר במערב ועד לחאן אל-אחמר (מישור אדומים) במזרח.

9. בשנים 1948-1967 נכלל חלק מהכפר בשטחי המובלעת הישראלית של הר הצופים, בעוד שחלקו האחר היה תחת שלטון ממלכת ירדן. לאחר 1967 נכלל כל השטח הבנוי של הכפר בתחום השיפוט של עיריית ירושלים, אך רק עם רבע מאדמותיו. מאז, הופקעו מתושבי אל-עיסאווייה קרקעות רבות לצורך בנייה ישראלית ותחום המחייה שלהם הלך והצטמצם בעוד שאוכלוסיית השכונה הלכה וגדלה. כיום, השכונה מנותקת מהשכונות הפלסטיניות האחרות של ירושלים המזרחית והיא כלואה בין שכונות, מוסדות ומיזמי פיתוח המגבילים את התפתחותה: קמפוס האוניברסיטה העברית, ביה"ח הדסה, שכונת גבעת שפירא (הגבעה הצרפתית), כביש מספר 1 ארצי, כביש הטבעת המזרחי, הגבול המוניציפאלי של ירושלים ושני בסיסים צבאיים.

10. בשל היותה חסומה כאמור מכל עבר, ובשל תכנון לקוי לאורך השנים, אל-עיסאווייה היא כיום צפופה מאוד. האוכלוסייה בשכונה מונה כ-15,500 תושבים (לפי שקלול נתוני השנתון הסטטיסטי של מכון ירושלים לחקר ישראל מראשית 2008 וקצב גידול האוכלוסייה המצוין בשנתון: 2.9% לשנה), בעוד השטח הבנוי של השכונה משתרע על כ-800 דונם (כולל בניה בקרקע שאינה מיועדת למגורים בתכניות תקפות ובקרקע שנמצאת מחוץ לגבולות תכנית המתאר השכונתית מס' 2316). כך, **צפיפות האוכלוסין בשכונה מגיעה ל-20 נפש לדונם ברוטו, שהם פי 2.5 מהצפיפות בגבעה הצרפתית הסמוכה (כ-8 נפשות לדונם) ופי 3 (!) מהצפיפות הממוצעת בעיר כולה (כ-6.5 נפשות לדונם).**

11. נתוני הצפיפות הקשים הם תוצאה ישירה של מצוקת תכנון ארוכת שנים (להרחבה על מצוקת הדיור והתכנון אנו מפנים לפרק ד' (1) של ההתנגדות). נציין רק כי כבר היום חסרות באל-עיסאווייה כ-800 יחידות דיור ועבור כ-1,200 תלמידים ותלמידות בגיל בית ספר (לא כולל חינוך מיוחד) אין פתרון חינוך בשכונה. בנוסף, אין בשכונה כולה ולו גינת משחקים אחת (!). התושבים פיתחו ביוזמתם פינת חמד סביב עץ החרוב העתיק, שקשורים בו גם מסורות קדושה (ראו **נספח 13** להתנגדות המצורפת **כנספח 4**). העץ, שסומן בתכנית הנדונה כעץ אלון, נמצא ברצועה המושטת לכיוון מערב שכנראה לא תיכלל לבסוף בתחום התכנית – ראו להלן).

12. **מנתונים אלה ברור על פניו, כי על מנת לאפשר את התפתחותה התקינה של אל-עיסאווייה יש להרחיב את שטחה.**

תכנית 11500 - תכנית התושבים

13. בניסיון לשפר בעצמם את המצב התכנוני והפיזי הקשה של השכונה, החלו תושביה, יחד עם עמותת במקום, לקדם בשנת 2003 תכנית מתאר חדשה לשכונה, אשר תענה על צרכי התושבים בהווה ובעתיד תוך עמידה בסטנדרטים תכנוניים. כך הוכנה תכנית 11500 (להלן: "תכנית התושבים"), שהומלצה להפקדה על ידי הוועדה המקומית ירושלים בסוף שנת 2007 (ראו **נספח 6** להתנגדות).

14. הליך הכנת תכנית התושבים היה כרוך בתיאום יוצא דופן עם רשות הטבע והגנים (להלן גם: **רט"ג**) עיריית ירושלים והרל"י, וגורמים נוספים, אשר הכירו בחשיבות העניין. להשלמת התמונה יצוין כי בין היתר כללו תאומים אלה הסכמה בדבר גבול תכנית הגן הלאומי שקודמה אז בגרסתה הקודמת (תכנית מס' 11092) אשר כללה פחות שטח מתכנית 11092א' (להרחבה בנושא, ראו פרק ג' של ההתנגדות ולמפה 5 שלה).

15. במסגרת בדיקת התכנות לשם הכנת תכנית התושבים (ראו **נספח 10** להתנגדות), נמצא כי ניתן לבנות רק כ-500 יח"ד נוספות בתוך תחום השכונה הקיימת וכי על מנת לספק מענה לתחזית המשוערת של האוכלוסייה בשנת היעד של אותה תכנית (כ-19,000 תושבים בשנת 2020) יש להכפיל את שטחה של תכנית המתאר השכונתית התקפה, היא תכנית מתאר מס' 2316 שפורסמה למתן תוקף בשנת 1991. במילים אחרות, לשכונה נדרשים כ-325 דונם נוספים למגורים וכ-150 דונם נוספים למבני ציבור (בנוסף לכ-200 דונם נוספים לדרכים ושצ"פים, כולל החלפות שטחים).

16. לטובת הפיתוח הנדרש, הוצעו בתכנית התושבים שלושה אזורי הרחבה לשכונת אל-עיסאווייה: שניים בהיקף קטן יחסית, מצפון מערב וממזרח, ואחד משמעותי יותר מדרום. בכל השטחים הללו נקבע

תמהיל של שטחי מגורים ושטחים ציבוריים (ראו **נספח ה'**: תשריטת תכנית התושבים). בנוסף, שטח רביעי מעבר לכביש מספר 1 נקבע כ"שטח לתכנון בעתיד" – עבור תעסוקה ומבני ציבור. **אולם, תחת חתימה למימוש עתודות קרקע חשובות אלה, יצרו מוסדות התכנון תהליך הפוך.**

17. שתי ההרחבות הקטנות סומנו בתכנית המתאר ירושלים 2000 הממתינה להפקדה כחלק מהפארק המטרופוליני (בניגוד להמלצה להפקדה שצוינה לעיל; זאת מבלי להתייחס לעמדת עמותת במקום ביחס להוראות תכנית המתאר ירושלים 2000 וביחס ליישום הוראות אלה כל עוד לא הושלם ההליך התכנוני בעניינה). השטח לתכנון בעתיד מאוים על ידי תכנית 13900 להקמת מטמנה לעודפי עפר באותה חטיבת קרקע (התנגדות למטמנה הוגשה בין היתר גם על ידי העוררים, וטרם נדונה). ולבסוף, ההרחבה המשמעותית והחשובה ביותר – אשר סומנה רק בחלקה בתכנית המתאר ירושלים 2000 (שטרם הופקדה) כ"אזור מגורים עירוני מוצע" – מאוימת כעת כולה על ידי התכנית שבנדון (ראו **מפה א'**), הסותמת את הגולל על כל תקווה לעתיד טוב יותר לאל-עיסאווייה.

ההתנגדות לתכנית הגן הלאומי

18. בבסיס התנגדות התושבים לתכנית עמדה קודם כל מצוקת התכנון הקשה באל-עיסאווייה, ומכאן - הציפיה כי הרשויות הרלוונטיות ימשיכו בתהליך שהוחל בו בתכנית 11500 וימצאו או לכל הפחות יסייעו באופן פעיל ואפקטיבי למצוא פתרון תכנוני ראוי לשכונה. מנקודת מוצא זו, טענו המתנגדים- העוררים, בתמצית, כי -

א. התכנית גוזלת משכונת אל-עיסאווייה שטח חיוני ביותר הנדרש להתפתחותה;

ב. התכנית מונעת גישה לאל-עיסאווייה מכיוון האוניברסיטה העברית - גישה אשר נחוצה ביותר כבר כיום וגם בעתיד, כגישה לשטחי הפיתוח החדשים ועל מנת להקים כביש טבעתי לשכונה כולה (יצוין כי טענה זו קיבלה מענה חלקי בהחלטה);

ג. העברת האחריות לקרקע בתחום התכנית מידי סמכות עירונית (עיריית ירושלים) לידי סמכות ברמה ארצית (רט"ג) מונעת משיקולים זרים;

ד. ערכי הטבע והמורשת בקרקע אינם מצדיקים את ייעודה לגן לאומי. נערך איזון לקוי בין ערכים אלה לבין זכות היסוד של תושבי אל-עיסאווייה לתנאי מחיה נאותים ולשירותי ציבור מספקים;

ה. התכנית תפגע קשות באמון הציבור ומפרה הבטחות קודמות, העולות כדי הבטחה שלטונית, להתמודד עם המציאות התכנונית באל-עיסאווייה ולספק לה פתרון הולם, אותו מסכלת התכנית. כוונת הדברים לתכנית 11500 שהוזכרה לעיל;

ו. הכללת עץ החרוב המקודש בשטחי הגן הלאומי תהווה פגיעה קשה ברגשות התושבים (במסגרת הקבלה החלקית של טענת הנגישות לעיל, התקבלה גם טענה זו אף שלא קבלה התייחסות נפרדת);

ז. ההחלטה על הפקדת התכנית לוקה בניגוד עניינים בשל השתתפות מהנדס העיר בדיון הפנימי בהיותו מייצג העירייה כמגישת התכנית, ובשל הפגיעה בזכות הטיעון של התושבים ושל עמותת במקום המייצגת אותם, במסגרת דיון פנימי זה (טענה זו נשמטה בשוגג מכתב ההתנגדות אך הועלתה בע"פ בדיון בהתנגדויות).

19. ערר זה מבוסס על טענות אלה, להן נוספו טענות לעניין פגמים קשים בהליך בפני הוועדה המחוזית.

הטענות בערר

20. העוררים יטענו כי יש לבטל את ההחלטה בהתנגדויות, ואת אישור התכנית נשוא ערר זה, וזאת מן הנימוקים הבאים:

הערה מקדמית – ההחלטה אינה ברורה

21. הוועדה המחוזית החליטה להורות על עריכת שינוי סמלי לתחום התכנית, כתנאי לאישורה. לשון ההחלטה בעניין זה אינה ברורה כל צרכה ואף יש בה סתירות פנימיות. למיטב הבנת העוררים מדובר בהסגת תחום התכנית ("הקו הכחול") בצפון תכנית הגן הלאומי לכיוון דרום, באופן ששטח בן כ-40 דונם (כנראה) יוצא מתחומה. אך המספר הנקוב בפרוטוקול אינו מתיישב עם אמירה אחרת בפרוטוקול, לפיה גבול התכנית "יותאם לגבול השטח המיועד לפארק מטרופוליני בתכנית המתאר החדשה" (לשון ההחלטה, הכוונה לתכנית המתאר ירושלים 2000). שכן על מנת להגיע להתאמה זו יש לגרוע מהתכנית שה"כ כ-120 דונם, מהם כ-30 דונם נכללו ברצועה המושטת לכיוון מערב (ראו **מפות א', ב'.**) נעיר כי דברי מהנדס העיר בדיון, כי אין הצדקה עניינית לייעד את הרצועה המושטת לכיוון מערב לגן לאומי, מעלה את השאלה מדוע נכללה בתכנית מלכתחילה (ואכן בגרסה המוקדמת, שתואמה עם תכנית מס' 11500, רצועה זו לא נכללה). מכל מקום, **כל עוד לא מוצג התיקון לתחום התכנית באופן גרפי, לא ברור מרכיב זה בהחלטה ולא ניתן להתייחס אליו כראוי.**

22. יצוין כי גריעת הרצועה המושטת לכיוון מערב נותנת מענה חלקי לטענה שהועלתה בהתנגדות בעניין כביש הגישה לשכונה. בעקבות גריעה זו, התקבלה בדרך אגב גם הטענה שהועלתה בהתנגדות בעניין עץ החרוב, ראו לעיל. הכניסה לאל-עיסאווייה מכיוון האוניברסיטה אומנם תישאר על כנה אך כל עוד לא ברור היקף סך כל הגריעה מתחום התכנית לטובת פיתוח אל-עיסאווייה אין לדעת אם תתאפשר סלילתו של כביש טבעתי באופן שהוצע, אם לאו.

23. בהחלטה ישנה גם התייחסות למספר "80", וגם כאן מדובר בהתייחסות שאינה ברורה כל צרכה. למעשה, עולה החשש כי בעת החלטת ההפקדה, סברה הוועדה כי התכנית מגדילה את הפארק המטרופוליני המסומן בתכנית המתאר ירושלים 2000 (הממתינה להפקדה) ב-80 דונם בלבד. למעשה, לא היו חברי הוועדה המחוזית מודעים עד תום לכך שהתכנית מציעה את הגדלת גבולות הפארק המטרופוליני (והקטנת השטחים המיועדים כ"שטח מגורים עירוני מוצע" עבור השכונות הגובלות בתכנית) בכ-170 דונם, שהם כ-90 דונם מצפון (עליהם התריעה נציגת עמותת במקום בשם תושבי אל-עיסאווייה בדיון להפקדה, ראו להלן) ועוד כ-80 דונם מדרום, בחל'ת אל-עין (שכונת משנה של אט-טור הנמצאת מצפון) – ראו **מפה א'.** נציין כי בהמשך נתייחס שוב למספר "170" אך הזהות בין המספרים מקרית.

טענות סף

א. אישורה של תכנית לגן לאומי בניגוד לעמדת הרשות הממונה על גנים לאומיים (המשיבה 4)

24. כפי שצוין לעיל, הדיון בהתנגדויות נערך ללא השתתפות נציג מטעם רשות הטבע והגנים – החשובה מבין מגישות התכנית, ומי שקדמה אותהתה לאורך השנים וניהלה משא ומתן על גבולותיה עם העוררים (אשר תואר בהרחבה בפרק ג' להתנגדות). נציג רט"ג הגיע בתחילת השימוע וביקש להשהות אותו על מנת למצות ניסיונות למציאת פשרה עם המתנגדים, שהם כעת העוררים. השר להגנת הסביבה אף שלח מכתב בענין זה ליו"ר הוועדה המחוזית (ראו **עמ' 142** לתמליל הדיון הפנימי מצורף **כנספח ז'1**). למרות זאת, ולאחר שנציג מטעם עיריית ירושלים (המשיבה 3) הודיע כי העירייה – שגם היא מופיעה אמנם בתקנון כנמנית על מגישי התכנית – ממשיכה לקדם את התכנית, נדחתה הבקשה של רט"ג והדיון התקיים בנוכחות המשיבות 4,5 בלבד. לשיטת העוררים, במצב זה, **כאשר הרשות הסטטוטורית האמונה על גנים לאומיים בישראל, מבקש מפורשות להשהות את קידומה של תכנית לגן לאומי, ראוי היה שלא לקיים את הדיון ומספיקה טענה מקדמית זו כדי לפסול את ההחלטה בהתנגדויות על הסף.**

ב. ההחלטה לא התקבלה בלב פתוח ובנפש קולטת

25. הוועדה המחוזית מחוייבת להאזין לטענות המתנגדים ולדון בהן "בלב פתוח ובנפש קולטת", כך שתינתן למתנגדים הזדמנות אפקטיבית להשפיע על החלטתה (בג"צ 3194/10 צוריאנו נ' שר הבטחון, להלן: "עניין צוריאנו", סעי' 1 לפסק דינו של כב' השופט פוגלמן וההפניות שם). בענייננו, ולמיטב ידיעת העוררים, הודיעו יועצי התקשורת של שר הפנים כי השר סיכם עם ראש הממשלה על קידום מידי של מספר תכניות בניה באזורים שונים בירושלים, כולם מעבר ל"קו הירוק", לרבות התכנית דן. קיים חשש כבד כי סיכום זה עמד ברקע הדיון והביא לכך שתוצאותיו היו ידועות מראש. אופן התנהלות הדיון מחזק חשש זה. ונסביר.
26. לאחר שחלפו למעלה משנתיים וחצי מאז הוחלט להפקיד את התכנית, לרבות שבעה חודשים מאז הגשת ההתנגדויות, ומבלי שנודעה כל דחיפות עניינית לכך, נקבע לפתע דיון בהתנגדויות למועד הקרוב ביותר האפשרי לפי דין. הדיון נקבע לשעות 15:40-12:40, ובפועל ארך כ-9 שעות (!). פרק זמן שכזה לדיון רצוף אינו סביר בשום קנה מידה, בוודאי כאשר המתנגדים חוזרים ומבקשים להמשיך בדיון במועד אחר שייקבע.
27. האמור בהחלטה כאילו התארכות הדיון משרתת את טובת המתנגדים אינו רלוונטי, כאשר המתנגדים בעצמם ביקשו את הפסקתו. דיון בן כ-9 שעות אינו יכול להיות סביר כאשר האולם מלא עד אפס מקום מתנגדים, חלקם כשילדים קטנים על ברכיהם, ואנשים אלה אשר זכותם המלאה לקחת חלק בדיון הפומבי, ואשר עשו מאמץ ניכר כדי למצות זכות זו, נאלצים בליט ברירה לוותר עליה ולשוב לביתם בזה אחר זה בשל התארכות בלתי סבירה של הדיון.
28. הדרך הקלוקלת בה התנהל הדיון, החל מהבהילות בקביעת מועדו והזימון לו, דרך העמידה על קיומו חרף הודעת מגיש התכנית העיקרי כי אינו מעוניין בכך (!), ועד להתעלמות מבקשות המתנגדים להפסיקו וההתעקשות לקיים דיון בן כ-9 שעות, כל אלה מעלים חשש כבד כי הוועדה מחוייבת הייתה לאשר את התכנית ולעשות זאת עוד באותו יום ובכך חרגה הוועדה מחובת ההגינות המוטלת עליה. נדגיש כי חובת ההגינות של הרשות המנהלית כוללת גם מראית עין. החלטת ועדה ואופן פעולתה צריכות לא רק להיות הוגנות אלא גם להיראות הוגנות (בג"צ 701/81 מלאך נ' לוי, פ"ד לו(3) 1, 13 (1982)). מן התיאור לעיל עולה תמונה מובהקת של עיוות מראית הצדק בניגוד לכל כללי הדיון.

ג. ניגוד עניינים בהחלטת הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית

29. ביום 05.04.2011 השתתפה אדר' אפרת כהן בר כנציגת עמותת במקום בדיון מליאת הוועדה המחוזית בהפקדת התכנית. לאחר הדיון הפומבי נערך דיון פנימי. בדיון הפנימי השתתף בין היתר שלמה אשכול, מהנדס העיר, למרות היותו קשור באופן ישיר ורלוונטי לאחת ממגישות התכנית, עיריית ירושלים. בדיון הפנימי התייחס מהנדס העיר לתכנית ופתח במענה לעמדת התושבים ועמותת במקום בדיון הפומבי, כלהלן (כל הדגשים הוספו – הח"מ):

"אני אתייחס. אני לפחות בדקה מוכרח להציג לחברי הוועדה מה קרה... אפרת מציגה עמדה שלא עברה את המבחנים שלנו... אני רוצה להגיד משהו, לא סתם עיריית ירושלים הלכה וביקשה מבמקום שייצאו, היה לנו נוח מאוד... אחת הביקורות הקשות שהיו שתכנית איסוויה [השגיאה במקור] שהכינה עמותת במקום לא נגעה בכפר..."

(עמ' 153-156 לתמליל הדיון, רצ"ב כנספח ח').

30. לאורך הדיון הפנימי הוצגו למהנדס העיר שאלות והתבקשו הסברים בנוגע לתכנית. בתום הדיון הפנימי הוחלט על הפקדתה.
31. על פי כללי המנהל התקין ועל פי פסיקת בית המשפט העליון בענין ניגוד עניינים, השתתפות מהנדס העיר בדיון הפנימי יוצרת שני פגמים מהותיים בהחלטה שהתקבלה בדיון זה: ראשית, השתתפות מי שהוא שליחה של מגישת התכנית ומכאן נגוע בניגוד עניינים מוסדי; שנית, זכות הטיעון שניתנה לו כאשר לנציגת במקום לא ניתנה זכות דומה. פגמים אלה יורדים לשורשה של החלטת ההפקדה ומביאים לבטלותה. נציין כי על פי הפסיקה, השתתפותו של בעל ענין בתכנית בדיון פנימי בנסיבות דן, פוסל את ההחלטה שהתקבלה בדיון זה בין אם מדובר בבעל ענין שהוא חבר ועדה ובין אם לאו, בין אם השתתף בקבלת ההחלטה עצמה (או רק בדיון שקדם לה) ובין אם לאו.

32. במקרה דומה עסק בית המשפט העליון בפסק דינו בבג"צ 11745/04 רמות למען הסביבה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה ואח' (פורסם במאגר נבו, סעי' 16 ואילך לפסק הדין):

**"...אחת מהסיטואציות... בהן מתעוררת אפשרות ממשית לקיומו של ניגוד עניינים מוסדי מתרחשת כאשר נציג של גוף שיזם את התכנית משתתף בדיון שנערך בקשר להתנגדויות לאותה תכנית. בנסיבות מעין אלה ברי כי קיים חשש אינהרנטי להימצאותו של אותו נציג במצב של ניגוד עניינים מוסדי... האיסור על המצאות בניגוד עניינים חל על מלוא היקף פעולותיו של עובד הציבור – ובכלל זה מתן ייעוץ לגוף שמוסמך לקבל את ההחלטה והשתתפות בדיוני הפנימיים... ישנו פוטנציאל לקיום ניגוד עניינים מוסדי בין תפקידו של מהנדס העיר... במסגרת הגוף העיקרי אליו הוא משתייך... לבין התפקיד אותו הוא ממלא בפועל בשלב ההתייעצות הפנימית...
פגם נוסף... הוא אי מתן זכות טיעון... למתנגדים לתכנית (או לנציגיהם) כאשר למתכננת המחוז ניתנה זכות כזו בעצם השתתפותה בדיון... שומה על רשות מנהלית, הנדרשת להכריע בסוגיה שלגביה יש מחלוקת בין שני צדדים ומאפשרת לאחד הצדדים להשמיע את טיעונו בפניה, ליתן הזדמנות דומה אף לצד האחר, שכן אלמלא כן מפרה הרשות את חובת השמיעה ההוגנת (ראו בג"ץ 387/76 בן ציון נ' שר המשטרה, פ"ד לא(1) 484, 490-489 (1976)). חובה זו היא חלק כחלק מחובת ההגינות המוטלת על הרשות המנהלית בכל פעולותיה... מתכננת המחוז הגיבה במהלך הדיון לדו"ח החוקר ולהמלצותיו, הביעה... את עמדתה התומכת באישור התכנית וענתה לשאלות חברי הולנת"ע בנוגע לתכנית. למתנגדים, לעומת זאת, לא ניתנה זכות טיעון דומה... התנהלות זו... הביאה לפגיעה בלתי מוצדקת בזכות הטיעון של העותרים לעומת זכות הטיעון ה"מוגברת" שניתנה למתכננת המחוז."**

וראה גם בג"צ 3480/91 ברגמן נ' הועדה לבניה, למגורים ולתעשייה מחוז תל אביב (פורסם במאגר נבו), בסעיפים 12 ואילך לפסק הדין.

33. הנחיית היועץ המשפטי לממשלה מס' 21.929 משנת 1976 אוסרת על מהנדסי ערים וועדות מקומיות ליטול חלק בשלב הדיון הפנימי שמקיימות ועדות תכנון בהתנגדויות לתכניות. בהנחיה שכותרתה "נוכחות נציגי ועדה מקומית לפי חוק התכנון והבניה בדיונים של ועדה מחוזית" נקבע, בסעיף 3 ואילך, כי -

"יו"ר הועדה המחוזית אינו רשאי להפר את שיווי המשקל ולהזמין לשלב קבלת ההחלטות רק אחד משני הצדדים... נציגי הועדה המקומית ומהנדס העיר... חייבים לעזוב את אולם הישיבות בגמר הטיעונים להתנגדות, ולפני תחילת ההתייעצות הפנימית של חברי הועדה המחוזית, ואין הם רשאים להשאר באולם בשלב ההתייעצות הפנימית ללא נוכחות המתנגד."

34. במקרים שהובאו לעיל מדובר בעיקר בדיון בהתנגדויות. אך אופיו האדוורסרי של הדיון שהתקיים בתכנית עובר להחלטת ההפקדה מחייב החלת הכלל בדבר ניגוד עניינים כאן, כאשר לדיון הפנימי קדמה הצגת דברים ע"י נציגת עמותת במקום בשם תושבי השכונה, ובדיון הפנימי התייחס מהנדס העיר באופן שלילי נחרץ לדבריה. משהסתבר בדיון הפומבי כי לעמותת במקום השגות על התנהלות העירייה בנוגע לתכנית הנדונה, לא היה מקום לשמוע את עמדת מהנדס העיר ביחס לכך בדיון הפנימי מבלי לאפשר לנציגת העמותה להגיב. בכך נפגעה זכות הטיעון של העוררים.

35. ניגוד עניינים מוסדי מובהק ביחס להחלטה על הפקדת התכנית הוא פגם מהותי, שדי בו לפסול את החלטת ההפקדה ואת כל ההליך התכנוני שלאחריה.

36. טענה זו נדחתה בהחלטה, בהתעלם מהנסיבות המיוחדות ומאופי הדיון הפומבי בהפקדת התכנית. ציון כי טענה זו נשמטה בשוגג מכתב ההתנגדות שהוגש אך הועלתה בדיון בעל פה.

טענות לגוף ההחלטה והתכנית

ד. גזילת כבשת הרש - היסול עתודות הפיתוח של אל-עיסאווייה

37. כאמור לעיל, מבין כיווני הפיתוח שהוצעו על ידי התושבים בתכנית 11500, ולאחר אישורה של תכנית המתאר ירושלים 2000 להפקדה, נותרה לאל-עיסאווייה רק אפשרות ההרחבה לכיוון דרום (ראו **מפה 6**). כעת, גם אפשרות זו נגזלת ממנה ומותרת אותה בלא כלום.
38. **למימוש צרכי הפיתוח של אל-עיסאווייה נחוצים לכל הפחות כ- 170 דונם, הכלולים נכון להיום בתחום התכנית לגן הלאומי (11092א').** אותם 170 דונם כוללים את התחום שלפי "קו מהנדס העיר" (הצעת פשרה של מהנדס העיר דאז במסגרת התאומים, ראו עמ' 4 בהתנגדות) ו-60 דונם נוספים (ראו **מפה ב'**). יצוין כי מתכנני אל-עיסאווייה חשבו שהפגיעה בשטחי הפיתוח שגולמה ב"קו מהנדס העיר" קשה מידי והמשיכו את התאומים מול רטי"ג עד להשגת הגבול המוסכם כאמור (ראו **נספח ה'**).
39. דהיינו, לשם מימוש צרכי הפיתוח של השכונה ושל מעל 15 אלף תושביה, יש לשנות את תחום התכנית באופן ניכר ולא באופן סמלי. השינוי המוצע (והלא ברור) אין בו די כדי לספק את צרכי התושבים. **זו הטענה העיקרית בערר, עליה מבוססות כל הטענות הבאות.**
40. בהקשר זה חשוב להזכיר כי תכנית הגן הלאומי מקיפה כ-770 דונם, מתוכם מבקשים העוררים להקצות רק כ-170 דונם לעתודות פיתוח לשכונה. כלומר, אין מדובר בבחירה מוחלטת בין **פתוח** לבין **פיתוח**, אלא במציאת האיזון הנכון בין השניים. לאחר שייקבעו גבולות הפיתוח המתאימים של שתי השכונות (אל-עיסאווייה מצפון ואט-טור מדרום), ניתן בהחלט לייעד חלק משמעותי של הקרקע כשטח פתוח, אם ציבורי או פרטי או לאומי.

ה. פרשנות חדשה ופוגענית של תכנית המתאר ירושלים 2000 (שטרם הופקדה)

41. תכנית המתאר ירושלים 2000 קובעת עתודות קרקע לפיתוח עבור השכונות השונות ברחבי העיר (להלן גם: "**הרחבה**"). מתחמים אלה מסומנים באמצעות פוליגונים כתומים המוגדרים "אזור מגורים עירוני מוצע". לאל-עיסאווייה, מסומנת כאמור הרחבה אחת, בהיקף של כ-230 דונם. מתוך אותם 230 דונם, כ-90 דונם פנויים מבינוי קיים וכלולים בגן הלאומי המוצע. שאר המתחם, כ-140 דונם, מבונה בפועל בבניה שנעשתה מתוך מצוקה וללא היתרים. שטחים מבונים אלו, הכלולים במתחם ההרחבה, נמצאים ברובם על קרקע המיועדת כשטח נוף פתוח במסגרת תכנית המתאר השכונתית מס' 2316, ובחלקם הקטן (כ-50 דונם מתוך ה-140) על קרקע לא מתוכננת, מחוץ לקו הכחול של תכנית 2316.
42. בהתנגדות הובא מסד נתונים מפורט של צרכי הפיתוח של שכונת אל-עיסאווייה, הסובלת כבר היום מצפיפות קשה והזנחה תכנונית בלתי סבירה. כן הושם דגש מיוחד על מגבלות הציפוף הפנימי בשכונה ונמצא כאמור כי אפשר להוסיף כ-500 יחידות דיור בלבד בתוך המרקם הקיים (ראו **נספח 10** להתנגדות). למרות זאת, בתכנית 11500, בגרסתה המתוקנת לאחר המלצת ההפקדה של הוועדה המקומית (**נספח 6** להתנגדות כאמור), הוטמעו בה זכויות הבניה בהתאם לתכנית המתאר ירושלים 2000 (ראו העתק תקנון תכנית 115000 המצורף **כנספח ו'**). יצוין כי בפועל, רק שני מתחמים באל-עיסאווייה עומדים בתנאים לציפוף המפורטים בתכנית 2000 (ראו עמ' 8 להתנגדות).
43. לאור זאת מפתיעה במיוחד האמירה כי "ראוי לכוון את עיקר הפיתוח של השכונות הסמוכות לתחום המרקמים המבונים של שכונות אלו, ואילו במתחמים המיועדים לעתודות לפיתוח [אזור מגורים עירוני מוצע" בתכנית ירושלים 2000] יש לתת מענה לצרכי ציבור פתוחים ובנויים על-פי הנדרש" (לשון ההחלטה). מסקנה/החלטה זו מנותקת מהמשמעות המילולית הברורה של המינוח "אזור מגורים עירוני מוצע", אשר כשמו כן הוא: מיועד בעיקר למגורים. ואכן, בשכונות אחרות אושרו ב"אזור מגורים עירוני מוצע" שטחי קרקע נרחבים לפיתוח למגורים, בהתאם להנחיות של תכנית המתאר, עם מספר רב של יחידות דיור (גילה, רמת שלמה, הר חומה, מלחה, משואה).
44. אם כבר משנים את תכנית המתאר ירושלים 2000 (אמנם, לא ברור כיצד בדיוק, שהרי מדובר בתכנית שמעולם לא הופקדה), השינוי הנדרש הוא בהטמעתן של ההרחבות לכיוון מזרח ולכיוון צפון-מערב כפי שהוצע והוסכם במסגרת תכנית מס' 11500. אם ועדות התכנון בירושלים עומדות מאחורי הצהרותיהן כי תכנית המתאר היא בגדר מדיניות אשר ניתן לשנותה בהתאם לצורך, שהרי כאן הזדמנות טובה להוכיח זאת.

ו. הכרעה בהתנגדויות ללא תשתית עובדתית מספקת

45. השינוי הסמלי שהוצע בהחלטה וההתייחסות הלא ברורה למספרים בה (לעיל) מדגיש את מסד הנתונים הלקוי שבבסיס ההחלטה. סוגיה מרכזית בהתנגדות הייתה חיסול עתודות הפיתוח של אל-עיסאווייה באמצעות ייעוד כל הקרקע שבינה לבין אט-טור לגן לאומי. מההחלטה עולה כי הוועדה הבינה היטב כי גבולות הגן הלאומי יהיו הלכה למעשה גבולות הפיתוח של השכונה (ראו במיוחד דברי נציגת משרד המשפטים בעמ' 223 לתמליל הדיון הפנימי של ההחלטה בהתנגדויות, **נספח ז'3**). למרות זאת, נתונים בסיסיים, כגון אפיון חברתי-קהילתי, מ"ר בנוי ממוצע למגורים ולצרכי ציבור לנפש, שטח ציבורי פתוח לנפש, היתכנות ציפוף המרקם הבנוי בשכונה וכדומה, לא היו בפני הוועדה המחוזית בבואה לדון בתכנית. חלק מהנתונים הובאו על ידי העוררים בהתנגדות אך לא הובאו בחשבון ומכל מקום לא ניתן להם משקל בהחלטה.

46. כרשות מנהלית, המחויבת לבחון את השלכות החלטתה על הגורמים הרלוונטיים, מצווה הוועדה לבחון בין כלל השיקולים הרלוונטיים את ההשלכות הכוללות של התכנית שבפניהן על קבוצות שונות באוכלוסייה ועל המציאות התכנונית והחברתית, הן בתחום התכנית והן בסביבתה (עמ"מ 8354/04 **האגודה לסייע והגנה על זכויות הבדואים בישראל נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה**, פורסם בנבו; **אבו סעלוק ואח' נ' ועדת המשנה להתנגדויות מחוז המרכז ואח'**, פורסם בנבו, סע' 13 לפה"ד; בג"צ 7289/11 **קרייזי וואו בולז בע"מ נ' שר התעשייה והמסחר**, פורסם בנבו, סע' 17 לפה"ד).

47. הוועדה פטרה סוגיה קריטית זו באומרה כי צרכי הפיתוח של השכונות, ייבחנו במסגרת תכניות לשכונות אלה. זאת, בד בבד עם הקביעה כי גבולות הגן הלאומי הינם גבולות הפיתוח של השכונות, כאמור. יתרה מזאת, מתמליל הדיון עולה במפורש כי חברי הוועדה אינם מכירים את המצב בשכונות הנדונות ולמרות זאת טוענים טענות גורפות על שטחי הפיתוח העומדים (או לא עומדים) לרשותן – ראו עמוד אחרון לתמליל, רצ"ב **כנספח ז'4**.

48. הוועדה התעלמה מכך שצורכי הפיתוח של השכונות כבר נבדקו, במסגרת תכנית התושבים, ונמצאו מצדיקים בין היתר גריעה של כ- 170 דונם מתחום הגן הלאומי המוצע, כאמור לעיל. העוררות יטענו כי אין זה סביר לקבוע **הלכה למעשה** את גבולות הפיתוח של השכונות הגובלות בתכנית, כאשר צורכיהן המדויקים לא נבדקו ו/או לא עמדו בפני הוועדה, וממילא לא הובאו בחשבון. משכך נעשה, המדובר בהחלטה שהתקבלה ללא תשתית עובדתית מספקת או בכלל.

49. התפקיד, היכולת והחובה לאסוף את בסיס הנתונים הנדרש לקביעת גבולות הפיתוח של השכונות מוטלים על ומצויים בידי הרשות המקומית ו/או מוסדות התכנון. המידע שהוצג בהתנגדויות נאסף ועובד במסגרת הנדירה של הכנת תכנית שכונתית ביוזמת התושבים; אין בו כדי להוות תחליף לחובת הקמת בסיס מידע מספק על ידי הרשות ובעזרת משאביה, במיוחד כל עוד הרשות אינה מכירה בנתונים שהוצגו בפניה. חובת איסוף הנתונים להרכבת התשתית העובדתית המלאה מוטלת על הרשות (בג"צ 164/97 **קונטרם בע"מ נ' משרד האוצר, אגף המכס והמע"מ ואח'**, פורסם בנבו).

50. בהעדר תשתית עובדתית ראויה, אין ההחלטה עומדת במבחן הסבירות (בג"צ 5016/96 **חורב ואח' נש שר התחבורה ואח'**, פורסם בנבו, ורבים אחרים). החלטה כזאת אינה יכולה לעמוד.

51. לפיכך, יש לבטל את ההחלטה, לדון בצרכי הפיתוח של אל-עיסאווייה ותושביה, ולהחליט על סדרי עדיפויות תכנוניים תוך מתן משקל ראוי לצרכים אלה כך שישתקפו בהחלטה כראוי.

ז. איזון לקוי בין כלל השיקולים הרלוונטיים

52. ככל רשות מנהלית, המחוייבת לשקול את כלל השיקולים הרלוונטיים עובר למתן החלטה, מחוייבת גם הוועדה לשקול את כלל ההשפעות הצפויות מתכנית עובר לאישורה, ולאזן ביניהן באופן סביר בבואם להכריע בהתנגדויות לתכנית. לענין זה ר' למשל בג"צ 5593/07 **ניס נ' המועצה הארצית** פסקה 41; עת"מ 1253/05 **מוחארב נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה**, פורסם במאגר נבו; בג"ץ 9420/09 פלוני נ' שר המשפטים, פורסם במאגר נבו; בג"ץ 7444/03 **דקה נ' שר הפנים** (פורסם במאגר נבו) בפסקה 31; בג"צ 7348/08 **גריגוריאן נ' שר הפנים**, פורסם במאגר נבו.

53. בענייננו, כאמור, ניתן משקל מוחלט לערכים סובייקטיביים כגון "חוויה נופית" ו"נצפות" כשיקול עיקרי. מאידך, החובה המוכרת בדין לספק תנאי מחיה נאותים, דיור הולם, שירותי חינוך ובריאות ו/או לאפשר לתושבי אל-עיסאווייה תנאים בסיסיים למיצוי זכויותיהם לקבלת שירותים אלה, לא

קיבלה כל משקל בהחלטה. גם להשפעה ההרסנית הצפויה מהתכנית על אמון ציבור תושבי אל-עיסאווייה כלפי הממסד הישראלי ניתן אפס משקל בהחלטה, כפי שיפורט להלן. נזכיר כי בית המשפט העליון הכיר בשמירה על אמון הציבור כבעלת משקל רב, בשל תפיסת אמון הציבור כתנאי מתחייב לפעולתו התקינה של המנהל הציבורי (עניין צוריאנו).

54. החלטה מנהלית המתקבלת ללא איזון ראוי בין שיקולים, ובפרט כאשר שיקול אחד מקבל את מלוא המשקל והשיקול האחר אף לא נבדק, היא החלטה בלתי סבירה שדינה בטלות. ההחלטה בענייננו התקבלה מתוך נקודת מוצא הפוכה בבסיסה: ראשית נקבעו צרכי "החוויה הנופית" ולאחר מכן, אם בכלל אי פעם, יידונו צרכי התושבים, במקום להיפך.

55. לאור רגישות הסוגיה שעל הפרק ולאור חשיבות אמון הציבור ובפרט הציבור הנדון כאן, ראו להלן, וחובת הרשות המנהלית לקבל את החלטותיה על בסיס תשתית עובדתית ראויה, ראוי היה כי הוועדה תבסס את החלטתה על תשתית כזאת, תוך שקילת האינטרסים השונים ומתן משקל ראוי להם. משלא נהגה הוועדה כך, לוקה החלטתה בחוסר סבירות קיצוני ודינה בטלות.

ח. הגן הלאומי הוא נטע זר לסביבה; אין הצדקה לביטול השטח הציבורי הפתוח

56. הוועדה אמנם נימקה לכאורה את הצורך ליעד את השטח הנכלל בתכנית כפתוח, אך לא נימקה את ייעודו לגן לאומי דווקא. יש לציין כי בתשריט מצב קיים של תכנית 11092א' לא סומן שטח ציבורי פתוח בתחום התכנית, אולם למעשה רוב חטיבת הקרקע הנדונה מיועדת כבר היום לשטח ציבורי פתוח לפי תכנית מאושרת מספר 4752. לולא טעות זו, אולי הייתה הוועדה נדרשת להסביר את שינוי ייעודה של קרקע מסוג אחד של שטח פתוח למשנהו (שצ"פ לגן לאומי), ובמיוחד בשטח כה נרחב.

57. נדגיש כי העוררים אינם מתנגדים לשמירת שטחים פתוחים ולפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת הציבור. הדיון על שטח פתוח לעומת שטח לפיתוח יוצא מנקודת הנחה ששני המושגים אינם עומדים בסתירה זה לזה, אלא מורכבים מטווח רחב ומגוון של אפשרויות לממש את שניהם זה בצד זה. במקרה כאן, הגדרת השטח הפתוח כגן לאומי וקביעת גבולותיו באופן החוסם כל אפשרות פתוח לאל-עיסאווייה ולאט-טור מהווים פגיעה אנושה בתושבי אל-עיסאווייה ואט-טור. לעומת זאת, הגדרת שטח קטן יותר כשטח פתוח ברמה העירונית ופיתוחו לרווחת התושבים יהיו מבורכים.

58. בשתי השכונות הנפגעות מתכנית הגן הלאומי, אל-עיסאווייה ואט-טור, חסרים גני משחקים ושטחים ציבוריים פתוחים המתאימים לשרת צורכי פנאי בסיסיים, אך תכנית הגן הלאומי לא מציעה למלא חסר זה. במקום זאת, עיריית ירושלים מוותרת על שטח עירוני ועל רווחת תושביה, המצויים בסמכותה ובאחריותה, לטובת רשות לאומית. זאת בתורה אמונה על הפיתוח בשטחי גנים לאומיים אך אין לה כל מחויבות כלפי תושבי העיר דווקא.

59. הגן הלאומי הנדון הינו חלק ממגמה רחבה יותר לפיה עיריית ירושלים מוותרת על השטחים הפתוחים שבתחומה ומעבירה אותם לסמכות רשות הטבע והגנים הלאומיים. במהלך זה עוברים השטחים מהרמה המוניציפאלית-עירונית אל הרמה הארצית¹. בויתור זה על השטחים הפתוחים, מתנערת העירייה מאחריות כלפי שטחים אלה ומחובתה לספק את צורכי תושביה, בעוד שרטי"ג כלל אינה מחויבת כלפיהם ואין זה מתפקידה לספק להם שטחים פתוחים ההכרחיים לשמירה על איכות חיים נאותה במרחב עירוני צפוף.

60. הגדרת שטח התכנית בפרט, ושטחים נוספים בירושלים המזרחית בכלל, כגן לאומי, וההעברה הנובעת מכך של הסמכות והאחריות לשטח מידי עיריית ירושלים לידי רטי"ג, נעשים, ככל הנראה, לצורך אכיפה ומניעה אפקטיבית יותר של בנייה פלסטינית מחוץ לתחומים המיועדים למגורים בשכונות, במקומות בהם עיריית ירושלים לא הצליחה לשמור על השטחים הציבוריים הפתוחים. שטחים שאמורים היו לשמש את התושבים החיים בשכונה באופן ההולם את צרכיהם, עוברים לידי רשות לאומית מסיבות שאינן מן העניין. שימוש זה בכלי תכנוני בשטח ובמציאות שאינם מתאימים לו, במקום תכנון הולם שימשם בסיס מוצדק וראוי לאכיפה, הוא שימוש לרעה בסמכות, וניצול כלי תכנוני רב עצמה למטרה שונה לחלוטין מזו שלשמה נועד. שימוש כזה מפר את זכות היסוד של

¹ תופעה בעייתית זו חוזרת על עצמה בירושלים המזרחית, ראו "מציבורי ללאומי: גנים לאומיים בירושלים המזרחית", קולקה, כח-בר וקרוניש, עמותת במקום, 2012. www.mat.co.il/eF6

התושבים לתנאי מחיה נאותים ולתכנון הולם ככלי שנועד לאפשר את מימוש זכות זו, ואף מעורר ספק בדבר הצדקתם של גנים לאומיים אחרים. להמחשת הבעייתיות נפנה לפרק ד(3) של ההתנגדות.

61. בענייננו, הוועדה החליטה כי ההצדקה העיקרית לשמירת השטח כפתוח ולהקמת גן לאומי בו קשורה לנוף הנשקף מתצפית יהודאי, אף שמתמליל הדיון מסתבר כי למרבה האבסורד, כלל לא ברור לוועדה היכן בדיוק נמצא קו הרכס (ראו עמ' 223 לתמליל – **נספח ז'3**). זאת ועוד: נוף ה"קדומים" לכאורה אותו מעוניינות הרשויות לשמר כבר לא קיים. מתצפית יהודאי נצפה אמנם נוף מדברי בתולי אך נצפים גם אז-זעיים, מעלה אדומים, שני בסיסי צבא, כבישים ראשיים וגבעות השטח המכונה "1E", המיועד לפיתוח ישראלי. גם ללא הפיתוח (השנוי במחלוקת) ב-1E, מה שנשקף כבר היום מהתצפית הוא נוף של עיר בהתהוות. להשתלבות דופן הפיתוח של אל-עיסאווייה בנוף זה, **ראו הדמיה במפה ג'**. הקמת גן לאומי רחב מימדים סביב ואדי אבו חרוב, חטיבת הקרקע שבין אל-עיסאווייה לאט-טור, הוא נסיון לייצר מחדש נוף שכבר איננו; הנוף אינו אלא אמתלה להתעלמות מן הצרכים הדחופים של תושבי השכונות הסמוכות. יצוין כי הבינוי המוצע להיות נראה לעין מהתצפית הוא בינוי נמוך, בעיקר של מבני ציבור, כפי שסוכם בין העירייה לתושבי השכונה במסגרת הכנת תכנית התושבים ועוגן בתשריט (ראו **נספח ה'**). נציין גם כי במסגרת תכנית התושבים, עוד טרם התיאומים, היתה כוונת התושבים לייעד את שטח הוואדי לשטח פרטי פתוח.

62. היקפו של הגן הלאומי הוא חסר כל פרופורציה עירונית. אם תמצא הצדקה להקמתו בקרקע הנדונה, אין שום מניעה להקטנת שטחו באופן ניכר לטובת מימוש זכויות בסיסיות של תושבי השכונה, זכויות אשר תנאי הכרחי למימושן הוא ייעוד עתודות קרקע מספקות לפיתוח ובינוי לשכונה.

ט. מתן משקל מופרז לסקר הארכאולוגי והתעלמות מההצעה להכללת מערת קבורה בשטח ב"ס

63. לטענה מפורטת ביחס לארכיאולוגיה, נפנה לפרק ד(4) של ההתנגדות. נבקש להדגיש כאן את העובדה כי ברור לגמרי שאין כל מניע לפתח את האזור תוך הקפדה על תיעוד מקצועי של הממצאים הארכאולוגיים ובמקרים בודדים גם שימורם. השרידים שראוי לשמרם מרוכזים בראס אס-סלם (שעליו בנוי הבסיס הצבאי) ובראס תמים, שם כאמור התכוונו מראש להשאיר את השטח כפתוח.

64. המתחם הרלוונטי לענייננו מכונה בסקר מ-2008 שטח I (ראו **מפה 8** של ההתנגדות) והוא חופף ברובו לשטחים שמתכנני אל-עיסאווייה ביקשו לייעד לפיתוח. במתחם זה התגלו כ-40 אתרים הכוללים מספר מערות קבורה, רובן הרוסות, מחצבות אבן קדומות, קטנות ולא מרשימות, וגת. יוצא דופן אחד היא מערת הקבורה **באתר מספר 6**, שהיא גדולה ושמורה דיה באופן שראוי אולי לשמרה. מערה זו ממוקמת בשולי השטח שהוצע לפיתוח במסגרת תכנית 11500 בשטח שמיועד לבית ספר. על פניו נראה כי ניתן לשמרה מבלי לפגוע בצורכי הפיתוח של אל-עיסאווייה. **חפירתה ושימורה של המערה עולים בקנה אחד עם הפיתוח המתוכנן ושילובה בחצר בית ספר יכול להיות ערך חינוכי**. הצעה זו לא זכתה לכל התייחסות בהחלטה.

65. לאור זאת, החלטתה של הוועדה המחוזית כי הממצאים הארכיאולוגיים מצדיקים הקמת השטח כגן לאומי תמוהה, ובמיוחד כיוון שנציג רשות העתיקות אמר בדיון במפורשות כי רשות העתיקות מעולם לא נתבקשה לחוות את דעתה על גבולות התכנית (!), ראו עמ' 197 לתמליל הדיון – **נספח ז'2**).

66. לסיכום טענה זו נדגיש כי הפרשנות שעשו עורכי תכנית 11092א' לסקר הארכיאולוגי של רשות העתיקות, הינה מרחיבה ומופרזת. הממצאים אינם שונים במהותם מממצאים דומים שהתגלו באזורים סמוכים (רמת שלמה, פסגת זאב, קמפוס האוניברסיטה העברית) בהם השיקול הארכיאולוגי לא הפך לגורם המונע את הפיתוח. באיזון שבין זכות היסוד של תושבי אל-עיסאווייה לתנאי מחיה נאותים לבין קיומם של ממצאים ארכיאולוגיים שערכם מוטל בספק בתחום התכנית המוצעת, ברור כי זכותם של תושבי אל-עיסאווייה גוברת.

י. שטחים שנכללו בגן הלאומי לעומת אלה שלא נכללו בו

67. חטיבת הנוף שבמרכז הגן הלאומי המתוכנן היא עמק אבו-חרוב והמדורות היורדים אליו. ראשי השלוחות עצמם, מאחר שהם בנויים ומפותחים, יוצרים את הדופן לחטיבת נוף זו. במערב ובצפון תוחם את חטיבת הנוף כביש הטבעת של קמפוס האוניברסיטה העברית, ובהמשכו הבסיס הצבאי. אך לא כל השטח החבוק על-ידי הכביש והבסיס נכלל בגן המתוכנן. דווקא תצפית יהודאי, אליה התייחסו מגישי התכנית כמוקד חשוב עבור הגן הלאומי, איננה כלולה בו. הדופן המערבית של הגן המתוכנן

מרוחקת כמה עשרות מטרים מכביש הטבעת של האוניברסיטה והחיבור בניהם נעשה באופן טכני, באמצעות תוספת של רצועה צרה וארוכה. ייעוד הקרקע של החיבור הזה איננו גן לאומי אלא שטח ציבורי פתוח. אך ייעוד זה הינו טכני בלבד כי החיבור עתיד לשמש כדרך אל ביתן הכניסה ומגרש החנייה המתוכננים.

68. הפתרון שתואר לעיל תמוה ואף מקומם. רט"ג ויתרה על שטחים ששייכותם לעמק ברורה יותר אך השגתם כרוכה בהתמודדות עם מוסד רב עוצמה ומשאבים, ומנגד צירפה לגן שטחים שאינם טבעיים לו רק משום שהבעלים שלהם הם החוליה החלשה בחברה – בעלי קרקע פרטיים שהם תושבים פלסטיניים של ירושלים. בכך מבוססת התכנית על שיקולים לא ענייניים, שבינם לבין תכנון אין דבר. ההחלטה אינה מתייחסת לטענה זו.

יא. מחטף בדיון להפקדה בוועדה המקומית – העירייה נגד תושביה

69. בינואר 2010 דנה הוועדה המקומית בתכנית הגן הלאומי, לאחר שגירסה קודמת שלה, היא תכנית 11092, נגנזה. במקום הגרסה שנגנזה, שהייתה כאמור מתואמת עם תכנית התושבים, הוגשה גירסה מתוקנת - תכנית 11092א' דן, שאיננה מכבדת את הסיכומים בעניין גבולות הגן (להרחבה בנושא הסיכומים, ראו בפרק ג' של ההתנגדות). בדיון הוועדה המקומית בהפקדת תכנית 11092א' בוועדה המקומית (ראו נספח 8), הציע יו"ר הוועדה כי שטח תכנית זו יורחב עוד יותר ויכלול את כל השטח הפנוי שעל השלוחה, עד לקו הבינוי הקיים בפועל. לפי הצעה זו חזר הגן הלאומי אל ממדיו הנרחבים המקוריים, כפי שהיו בגרסה שנגנזה עוד לפני התאמתה להסכמות בדבר גבול הגן, ואף חרג מהם בניגוד מוחלט להסכמות שצוינו. כך, כל עתודות השטח לפיתוח של אל-עיסאווייה נכללו בתחום התכנית בגרסתה הנוכחית (כולל השטח הפנוי של ההרחבה לשכונה לפי תכנית 2000, ראו מפה א').

יב. ההחלטה מפרה הבטחה שלטונית ופוגעת קשות באמון הציבור

70. תכנון שכונה בשיתוף עם תושביה איננו מעשה ברור מאליו, במיוחד לא כאשר מדובר באוכלוסייה פלסטינית בירושלים המזרחית, אך הוא מעשה הכרחי, במיוחד כשמדובר באוכלוסייה זו. בכדי להגיע למצב שנוצר בסוף 2007, בו תכנית המקובלת על רוב התושבים מקבלת את המלצת הוועדה המקומית, יש צורך בעבודה זהירה ובתיווך בין כל הנוגעים בדבר. עיקר הפעילות במסע התכנוני באל-עיסאווייה, הייתה סביב בניית מערכת אמון עם התושבים ושמירה עליה. אין הכוונה רק לאמון התושבים בעמותת במקום (גם בזה היה צורך להשקיע), אלא, בעיקר באמון במערכת התכנון הישראלית, במשרד הפנים ובעירייה.

71. תושבי אל-עיסאווייה, כמו תושבי שכונות פלסטיניות נוספות בירושלים המזרחית סבלו לאורך עשרות שנים ועד היום יחס מפלה בכל הקשור לתכנון שכונתם ופיתוחה. עיריית ירושלים הכירה בתכנון הלקוי כגורם לסבלם של התושבים ולצורך בבנייה ללא היתרים, במסמך מיום 19.12.2007 שכותרתו "מדיניות האכיפה של חוק התכנון והבנייה בשכונת ג'בל מוכבר" (ראו נספח 12 להתנגדות). עבור תושבים אלה, הגשת תכנית מתאר לעיריית ירושלים וללשכת התכנון המחוזית במשרד הפנים איננו מעשה טריוויאלי. בנקודה זו פעלה עמותת במקום יחד עם תושבים ומנהיגים באל-עיסאווייה מתוך ניסיון להתגבר על הניסיון השלילי ועל המצב המוזנח של השכונה לטובת התושבים המתגוררים בה, לטובת ילדיהם שיחיו בה אחריהם ומתוך שיקולים פרגמטיים של עבודה מול הרשויות הישראליות כסיכוי הטוב ביותר לחולל שינוי ולהביא לפיתוח השכונה.

72. אכן, בשנים הראשונות נראה כי האמון שנבנה נושא פירות. התקיים מהלך תכנוני מול רשויות התכנון, הוצעו חלופות תכנון, נבחרה חלופה, נערך משא-ומתן מול רשויות רלוונטיות, ברמה הארצית והמקומית, והחשוב מכול, הייתה הפוגה במימוש צווי הריסה למבנים שבליט ברירה נבנו בשכונה ללא היתר. קשה לתאר את שמחת התושבים כשהתכנית עברה את אישור הוועדה המקומית. היה זה כאילו התגשם חלום ועוד רגע מתחילה תקופה חדשה.

73. מה רבה הייתה האכזבה כשבזו אחר זו התפוגגו ההסכמות והופרו הבטחות שלטוניות: מכתב התמיכה בתכנון המשותף של מהנדס העיר נשכח (נספח מס' 1), ההסכמות עם רט"ג הופרו (נספח מס' 2), עמדתו של מנכ"ל העירייה (נספח מס' 4 לעיל) אשר מתייחס לעצם ההבטחה השלטונית והחובה לקיימה, זכתה להתעלמות.

74. בעניינו, ההבטחה לקדם תכנון ראוי לאל-עיסאווייה בוועדות התכנון מתגבשת לכדי הבטחה שלטונית. ודוק: אין חולק כי תכנית בהליכי תכנון צפויה לעבור שינויים או אף להדחות. אך אין בכך להעלות או להוריד מן העובדה שהבטחה שלטונית **להציע פתרון תכנוני לשכונה**, אכן התגבשה כאן.

75. המקרה של תכנית התושבים באל-עיסאווייה עומד בכל התנאים שנקבעו בפסיקה לקיומה של הבטחה שלטונית. ההבטחה ניתנה על ידי בעלות הסמכות לתיתה, דהיינו, העיריה, הוועדה המקומית אשר המליצה על אישור התכנית בהחלטה סטטוטורית, והוועדה המחוזית; למבטיח, ולכל הפחות לוועדה המקומית, היתה כוונה לתת הבטחה בת תוקף משפטי, וכך בדיוק נעשה בהחלטת הוועדה המקומית להמליץ על אישור התכנית, ואילו הנבטח, תושבי אל-עיסאווייה, קיבלו את עמדות מוסדות התכנון והעירייה שבעצמם הציעו את הקרקע הנדונה כעתודת קרקע, ובפרט את ההחלטה להמליץ על אישור התכנית, כהבטחה שלטונית; נותן ההבטחה מסוגל למלא אחריה באשר הינו בעל הסמכות לעשות זאת – אין חולק כי הוועדה המחוזית היא המוסמכת לאשר את התכנית שהוכנה לשכונה, ואנשי המקצוע שלה הציגו מצג לפיו אכן יעשו זאת (בכפוף להפעלה סבירה של שיקול דעת). ואכן, לאחר שורה של תיקונים שנעשו בתכנית לעיסאווייה לדרישת מוסדות התכנון, התגבשה ציפיה ריאלית כי מוסדות התכנון יוכלו כעת לאשר אותה וכי אם לא יהיה שינוי נסיבות קיצוני וחריג (שלא התרחש) התכנית תאושר; אין צידוק חוקי לשנות את ההבטחה או לבטלה – בעניינו מדובר בשינוי ההבטחה או ביטולה באמצעות תכנית אחרת נשוא ערר זה, שהפגיעה הקשה שהיא עתידה לפגוע בתושבי אל-עיסאווייה מהווה עילה מוצדקת לדחותה ואף מחייבת זאת; מדובר בהבטחה מפורטת די הצורך ובת ביצוע – תכנית אל-עיסאווייה הוגשה כבר ונדונה בוועדה המקומית, ואין מדובר עוד בעמדה ראשונית, מדיניות תכנונית וכדומה אלא בתכנית ממש. לאחר שעומדות נסיבות תכנית התושבים בתנאי הפסיקה לקיומה של הבטחה שלטונית, קל וחומר עולה ההבטחה לפתרון תכנוני לשכונה כדי כך.

76. לפיכך, אישור תכנית הגן הלאומי תהווה הפרה בוטה של הבטחה שלטונית תוך דריסת עקרון תום הלב וחובת ההגינות, כאשר בד בבד עם הבטחות לתושבים קודמה תכנית הסותרת אותה לחלוטין. אישור התכנית יהיה ביטוי לאדישות למצבה של שכונת אל-עיסאווייה וזלזול במאמצי התושבים להתמקד בעתיד ולא בעוולות העבר, ולפעול כתף אל כתף עם רשויות השלטון כדי להיטיב את מצבם. ושוב יודגש: אף אם אין הבטחה שלטונית לאישור תכנית, הרי מדובר לפחות בהבטחה שלטונית לתמוך בתכנית אל-עיסאווייה ובוודאי לא לפעול כנגדה ולסכל אותה באמצעות תכנית אחרת.

"שלטון המקיים הבטחותיו הוא שלטון אמין. השתחררות השלטון מהבטחותיו עשויה לפגוע באמינות השלטון בעיני הנשלטים, ובכך לפגום במירקם החיים הציבוריים של המדינה... אכן, שלטון שאינו מקיים הבטחות שנתן עשוי להתקשות במתן הבטחות בעתיד, שכן בני הציבור יסרבו להאמין להבטחות שמשתחררים מהן. נמצא, כי קיומן של הבטחות אינו רק צו מוסרי ואתי אלא גם צו של תבונה מעשית" (סעי' 12 לפסק הדין בענין בג"צ 218/85 ארביב נ' פרקליטות מחוז תל-אביב, פורסם במאגר נבו; וראה גם סעי' 19 לפה"ד בג"צ 715/89 שריג נ' שר החינוך, פורסם במאגר נבו).

77. המקרה של אל-עיסאווייה חמור במיוחד – **מהבטחה לעתיד טוב יותר לשכונה נותרו התושבים בלא כלום**. התושבים השקיעו את זמנם ומרצם בפעולה מורכבת, רגישה ביותר וממושכת של תכנון השכונה תוך תיאום ואישור רשויות התכנון, ובה בעת קידמו אותן רשויות עצמן תכניות המטרפדות את פעולתם: תכנית המתאר ירושלים 2000, שכאמור, לא כללה את כל שטחי עתודות הפיתוח עליהם המליצה הוועדה המקומית במסגרת ההליך לתכנית התושבים; ותכנית הגן הלאומי, הגוזלת מן התושבים את הפירוורים האחרונים שהותירה להם תכנית ירושלים 2000. **התנהלות שלטונית שכזו תפגע אנושות באמון הציבור הפלסטיני בירושלים המזרחית בכלל, ובאל-עיסאווייה בפרט, ברשויות השלטון** – אמון שנרכש בעמל רב של כל המשתתפים בתהליך, ואשר יהיה קשה עד בלתי אפשרי לשקם אותו אם תאושר התכנית. טעם זה לבדו ובוודאי בהצטבר עם כל הטעמים האחרים, מהווה עילה לחייב את קיום ההבטחה השלטונית, לדחות את תכנית הגן הלאומי ולעמול על פתרון תכנוני למצוקתם של תושבי אל-עיסאווייה.

טענה זו נדחתה בהחלטה, ללא הנמקה מספקת.

סיכום

78. אישור הגן הלאומי הוא מעשה הדרה של תושבים, בעלי הקרקע ותושביה מזה דורות, מחטיבת הקרקע היחידה שיכולה לשמש להם כמקור תקווה לעתיד טוב יותר, וחריצת גורלה של שכונת אל-עיסאווייה למצוקה תכנונית ללא מוצא ולמצוקת דיור חריפה ללא פתרון. זוהי גישה מרחבית מוטעית מיסודה. במקרה של מצוקת דיור כמו זו הקיימת באל-עיסאווייה ובאט-טור, יש להסדיר בראש ובראשונה את המצב התכנוני תוך קביעת תחום פיתוח באופן המתאים לצרכי התושבים, אשר מעוניינים גם הם לשמור על שטח פתוח בוואדי אבו חרוב. על מהלך זה לכלול הקצאה של עתודות קרקע מספקות לפיתוח עתידי. רק לאחר מכן אפשר לבחון את איכויותיו של השטח הפתוח שנוטר בין שתי השכונות ולקבוע באופן מושכל כיצד לייעדו ולהכשירו כך שהציבור כולו יוכל ליהנות ממנו כראוי.

79. לסיום, על מנת להכיר את המציאות הקשה באל-עיסאווייה, המתוארת בערר זה והעומדת בבסיסו, אנו מציעים ומבקשים כי ועדת הערר תקיים סיור בשכונה ובוואדי אבו חרוב הסמוך אליה ותתרשם באופן בלתי אמצעי מתיאור המציאות כפי שהובא כאן.

80. אנו שומרים את הזכות להעלות טענות נוספות בעת הדיון בערר.

היום: 2 בפברואר, 2014

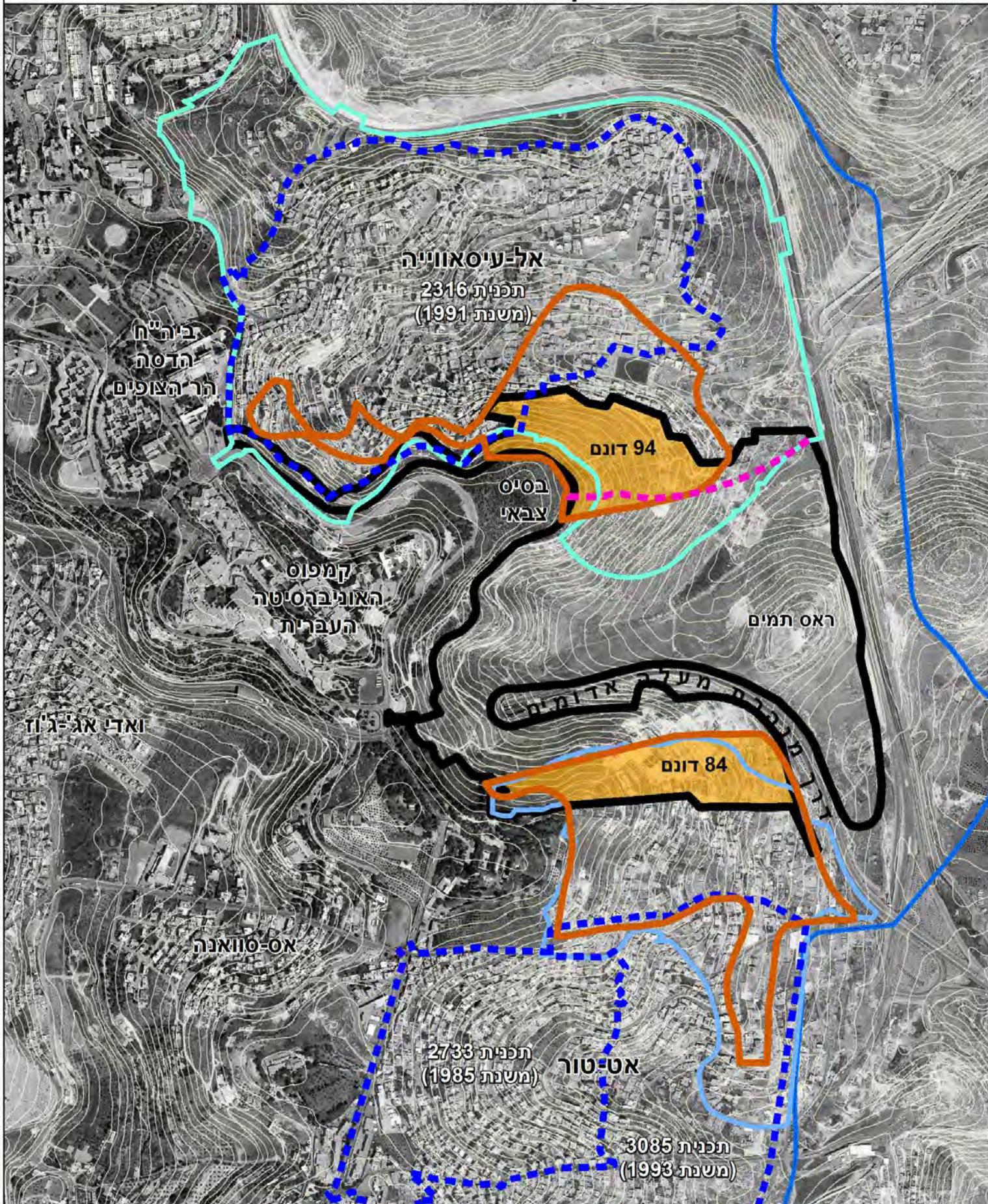
במקום - מתכננים למען זכויות תכנון
אבן עזרא 13, ת.ד. 7154 ירושלים 9107101
טל: 02-5669655, פקס: 02-5660551
e-mail: bimkom@bimkom.org
bimkom.org

עמותת אלעיסוה
לפיתוח וקידמה (ע"ר)
580482735
עמותת אלעיסויה
לפיתוח וקידמה

שרי קרוניש, אדריכלית
עמותת במקום

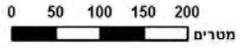
שרון קרני-כהן, עו"ד
עמותת במקום

עמותת אלעיסויה
לפיתוח וקידמה



<p>קו מהנדס העיר (2006)</p> <p>גבול שטח שיפוט</p> <p>0 50 100 150 200 מטרים</p> <p>במקום بمكوم BIMKOM</p> <p><small>Planers for Planning Rights</small></p>	<p>הרחבה בתוכנית המתאר ירושלים 2000 (לפי הגרסה הממתינה להפקדה)</p> <p>חפיפה בין 11092 א' למתאר</p> <p>גבול תכנית תושבי אט-טור כפי שהועבר ע"י העירייה (2009)</p>	<p>תכנית 11092 א'</p> <p>תכניות מאושרות</p> <p>גבול תכנית מס' 11500 של תושבי אל-עיסאווייה כפי שהומלצה להפקדה (2007)</p>
<p>— (pink dashed line)</p> <p>— (blue solid line)</p> <p>— (black thick solid line)</p> <p>— (orange solid line)</p> <p>— (blue solid line)</p> <p>— (blue dashed line)</p>	<p>□ (orange solid)</p> <p>□ (orange solid)</p> <p>□ (blue solid)</p>	<p>□ (black solid)</p> <p>□ (blue dashed)</p> <p>□ (cyan solid)</p>

ערר על ההחלטה בהתנגדות לגן לאומי במורדות הר הצופים חפיפה בין 11092 א' לתוכנית התושבים (11500)



חפיפה בין 11092 א' לתוכנית התושבים (סה"כ 168 בדונם)



תכנית תושבים שהומלצה להפקדה (2007)



הרחבה בתוכנית המתאר ירושלים 2000 (לפי הגרסה הממתינה להפקדה)



תכנית 11092 א'



תכניות 2316 לאל-עיסאווייה (1991)

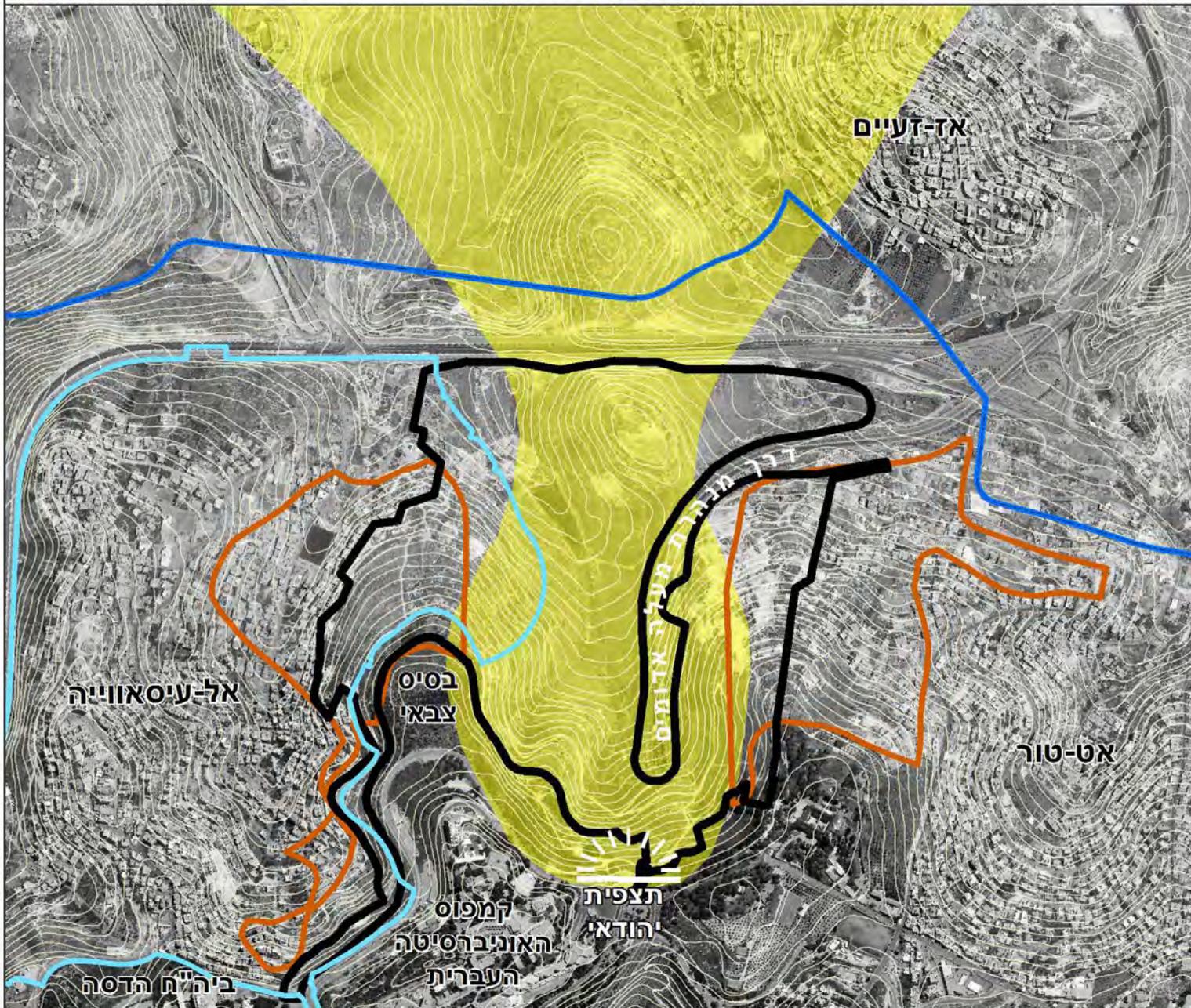


גבול שטח שיפוט



קו מהנדס העיר (2006)





הדמיה - דופן הפיתוח המוצע לאל-עיסאווייה



0 100 200 300 400
מטרים

הרחבה בתוכנית המתאר ירושלים 2000
(לפי הגרסה הממתינה להפקדה)



גבול שטח שיפוט

תכנית 11092 א



מבט מתצפית יהודאי

תכנית תושבים שהומלצה להפקדה (2007)

