



לכבוד
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1
באמצעות מייל: InbarGo@iplan.gov.il

02.02.2022

הנדון: תכנית מס' 101-0737171: "אזור תעסוקה עיסאווייה"

- התנגדות -

המתנגדים

1. מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבנדון (ראו תצהירים מצורפים):

- עמותת עיסויה לפיתוח וקידמה
 - תושבי השכונה:
- סאלח דארי, באסל עליאן, רובין עליאן, ראיד אבו ריאל, חסן מחמוד, עבד אאראף מחמיד, מחיסן מאמון, זד מוסטפה, מוחמד עליאן, מחמד דאוד מחמוד, שרית חודיפה, אנס אבו לילה, ווהיד יונס, סאלח מוחסין, גאלב נאסר.
- עמותת "בִּמְקוֹם" – מתכננים למען זכויות תכנון" (ע"ר). עמותת במקום עוסקת בזכויות אדם בתכנון המרחבי. העמותה היא מתנגדת ציבורית לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, (ק"ת 7,551, 7.9.2015, עמ' 1887).

פרק 1: רקע עובדתי

שכונת אל-עיסאווייה

2. 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.
3. 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.
4. בשל היותה חסומה מכל עבר, ובשל תכנון לקוי לאורך השנים, אל-עיסאווייה כיום צפופה מאוד. האוכלוסייה בשכונה מונה כ-17,000 תושבים (לפי נתוני תכנית המתאר השכונתית בהפקדה – ראו להלן) 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 המאושרת – ראו להלן). כך, צפיפות האוכלוסין בשכונה מגיעה לכ-20 נפש לדונם ברוטו - צפיפות חריגה למדי.
5. מנתונים אלה ברור על פניו, כי על מנת לאפשר את התפתחותה התקינה של אל-עיסאווייה יש להרחיב את שטחה.
6. בשנים 2004-2011, קידמו תושבי אל-עיסאווייה בשיתוף עמותת 'במקום' את הכנתה של תכנית מתאר לשכונה (תכנית מספר 11500). מטרת התכנית הייתה לאפשר בניה ופיתוח, לעצור גל הריסות בתים ולהבטיח לתושבי השכונה עתיד טוב יותר. קידום התכנית הופסק בשנת 2011 בשל מחלוקת על גבולות התכנית, במיוחד גבול הפיתוח בחלקה הדרומי.

המצב התכנוני

7. תכנית אזור התעסוקה עיסאווייה (תיקרא גם "התכנית המוצעת" או "התכנית לאזור תעסוקה") משתרעת על כ-40 דונם בחלקה המזרחי של שכונת אל-עיסאווייה, בסמוך לכניסה מכביש מספר 1. התכנית מגדירה שטחים בעיקר לתעשייה קלה ולתעסוקה ומסחר. כמו כן מתווה התכנית מערכת דרכים חדשה ומגדירה את הקשר והחיבור התחבורתי לסביבה הקרובה.
8. במקביל לעריכת התכנית לאזור התעסוקה, מקודמת בעיסאווייה תכנית מתאר שכונתית חדשה – מספר 101-0790758, אשר למיטב ידיעתנו הפקדתה להתנגדויות מושלמת בימים אלה. שתי התכניות מתואמות. איזור התעסוקה מסומן בתכנית השכונתית לתעסוקה אך ללא פירוט פנימי – ההוראות מפנות לתכנית מפורטת נשואת התנגדות זו.
9. התכנית השכונתית החדשה תחליף את תכנית המתאר החלה בשכונה, היא תכנית 2316 משנת 1991, ותרחיב את גבולות הפיתוח של עיסאווייה.
10. גבולות תכנית אזור התעסוקה (ובהתאם גם גבולות תכנית 101-0790758), מגדירים את הממשק בין אזורי הפיתוח של השכונה לבין השטח הפתוח שמדרום-מזרח לה. בשטח פתוח זה נעשה בעבר ניסיון שלא צלח לתכנן גן לאומי (תכנית 11092 אן לאומי מורדות הר הצופים). נרחיב בנושא זה בהמשך.
11. השטח הנכלל בתכנית לאזור התעסוקה בעיסאווייה הוא שטח מופר בשולי השכונה בו התפתחו באופן לא מוסדר עסקים פרטיים של בעלי הקרקע. בשטח קיימים מבנים וגדרות שרובם המוחלט מסומן בתכנית זו להריסה.



12. מדרום לתכנית המופקדת ובצמוד אליה, ישנה תכנית מאושרת לקו ביוב (מספר -101/0113738 משנת 2014) בתת הקרקע. התכנית כוללת שיקום של פני השטח לאחר ביצועה, ללא מניעה כלשהיא בעניין פיתוח עתידי.

פרק 2: טענה כללית

הפרסום בעיתון בערבית

13. לפי הקובץ "הנחיות בדבר פרסום תכנית להפקדה - תכנית בסמכות מחוזית מספר -101/0737171" (לשכת התכנון המחוזית ירושלים, פורסם בדף התכנית באתר תכנון זמין, להלן: "ההנחיות"), נדרש פרסום הודעת הפקדת התכנית בעיתון יומי בערבית שהוא לפי ההנחיות עיתון אל קודס או אלסנארה. לפי אתר מינהל התכנון, פרסום נעשה בעיתון אלסנארה ביום 03.12.21.

14. עיתון אלסנארה אינו עיתון יומי. הוא יוצא לאור אחת לשבוע בימי שישי. התקשות להמשיך ולהתייחס לאלסנארה כ"עיתון יומי" לא תשנה מציאות זו, והבחירה בעיתון זה ככלי הפרסום פירושה כי התכנית לא זכתה לחשיפה הציבורית שהוועדה עצמה סברה כי נדרשת בקרב קהל היעד של התכנית.

15. מעבר לכך, העיתון הרלוונטי בערבית בתחום התכנית וסביבותיה אינו אלסנארה הנצרת, אלא אל-קודס, שהוא העיתון הפופולרי שבעיתונים הפלסטיניים (בג"צ 281/11 ראש מועצת בית איכסא ואח' נ' שר הבטחון ואח' 6.9.11, פורסם בבנו).

16. לכן, אף אם פרסום ההפקדה באלסנארה עונה לכאורה על דרישות החוק, מה שאינו המצב, הרי מבחינה מהותית הוא לא יכול היה לקיים את מטרת הפרסום, כלשון ההנחיות: "פרסום התכנית להפקדה נועד ליידע את הציבור כי התכנית גלויה לעיניו וכי כל אחד הרואה עצמו נפגע מהקבוע בתכנית, יכול להגיש לה התנגדות ולנסות להשפיע על מתכונתה הסופית ואולי אף לשכנע את ועדות התכנון לדחותה" (כל הדגשים הוספו). כידוע, קביעה זו מבוססת על פסיקת בתי המשפט בעניין מטרת הפרסום בהליכי התכנון: "חובת הפרסום נועדה בין היתר להבטיח מימוש אפקטיבי של זכות הטיעון וההתנגדות של האזרח. אין הרשות זכאית לפגוע, בהיעדר הוראה מפורשת בדין, בזכויותיו של אזרח מבלי שתינתן לכל אזרח הרואה עצמו נפגע מאותה פעולה, ההזדמנות לבוא ולשטוח את התנגדותו בפני הרשות, בטרם זו תקבל החלטה סופית בעניין. במקרה דנן זכות זו מעוגנת בזכות ההתנגדות שבסעיף 100 לחוק התכנון והבנייה. פרסום כדן מהווה תנאי הכרחי למימוש זכות הטיעון וההתנגדות" (ענין מן).

17. לשם הגשמת העקרון שאין פוגעים באדם מבלי לשמוע אותו תחילה, ומכאן שאין מאשרים תכנית מבלי להביאה לידיעת כלל המתנגדים הפוטנציאליים, אין די בפרסום בעיתון כלשהו. נדרש פרסום אפקטיבי, בעיתון שיביא את דבר הפקדת התכנית והאפשרות להתנגד לה לידיעת הציבור, הלכה למעשה. כאמור בענין מן בהקשר של פרסום להפקדה (שם בהקשר של פרטי הפרסום), "חשוב להטיל את העוגן המתאים לכיוון קהל היעד".



18. אם כן, הפרסום בשבועון אל סנארה אינו ממלא אחר הדרישה לפרסום בעיתון יומי, וגם אינו יכול להתקבל כמילוי דרישות הדין ביחס לפרסום הפקדה בערבית של תכנית כה משמעותית בירושלים המזרחית.
19. כידוע, לאורך השנים הורה בית המשפט העליון בעקביות על פסילת תכניות שנפל פגם בהליך הפרסום שלהן, בשל הפגיעה בזכות ההתנגדות שנגרמה כתוצאה מכך. ר' בג"צ 128/83 הרפז נ' ראש המינהל האזרחי ליהודה ושומרון, 8.10.83; בג"צ 527/74 ח'לף נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הצפון, 14.5.75, להלן: "עניין ח'לף"; עע"מ 9264/10 נ.ל.י. נדל"ן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, 30.5.12, להלן "עניין נילי"; כולם פורסמו בנבו).
20. לאור חשיבותה הידועה של זכות ההתנגדות; החשש האמתי כי קיימים בעלי עניין (בענייננו: כל תושבי השכונה) שלא הובאה לידיעתם דבר הפקדת התכנית וזכותם להשתתף בעריכתה בדרך של הגשת התנגדות לכל הפחות; והעובדה שפרסום בעיתון אל קודס אינו מלאכה מסובכת (גם אם כרוכה בעלויות כלשהן), **אנו מבקשים לעצור את התקדמות התכנית ולפרסם מחדש את הפקדתה בעיתון אל קודס.**

פרק 3: טענות עיקריות

גבולות התכנית נקבעו ללא בחינת צרכים נדרשת

21. נתאר בקצרה את השתלשלות העניינים התכנונית בנוגע לגן לאומי מורדות הר הצופים. נראה כיצד היוזמה להקמת גן לאומי זה קשורה ישירות לגבולות אזור התעסוקה, משפיעה עליהם ואף מכתיבה אותם באופן פסול.
22. בשנת 2005 רשות הטבע והגנים (רט"ג) החלה בתכנון גן לאומי שהתפרס על כל השטח הפתוח שבין אל-עיסאווייה לאט-טור – תכנית מספר 11092א לגן לאומי מורדות הר הצופים. במסגרת פגישות התאום הרבות שהתקיימו בין מתכנני אל-עיסאווייה דאז לבין מתכנני הגן הלאומי המוצע נאמר במפורש כי **מטרת הגן הלאומי היא לבלום את התפשטות השכונות הללו אל השטח** (הדברים נאמרו בע"פ לפחות בשתי הזדמנויות בהם נכחו חלק מהחיתומים כאן). בהמשך נעלם טיעון זה והוצגו הצדקות אחרות לנחיצות הגן הלאומי.
23. בהתנגדות לתכנית הגן הלאומי שהוגשה על ידי תושבי אל-עיסאווייה יחד עם עמותת במקום, ובערר שהוגש ב-02 בפברואר 2014 למועצה הארצית לתכנון ולבניה בעקבות דחיית ההתנגדות [נספח 1: ערר מס 13/14 דרויש דרויש והאני עיסאוי ואח' נ' נגד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים ואח'] הודגש כי אל-עיסאווייה זקוקה לשטחים נוספים לפיתוח והרחבה וכי השכונה והשטח הפתוח יכולים להתקיים זה לצד זה עוד השטח הפתוח ייקטן ויפנה מקום לפיתוח השכונה. הדברים התבססו על פרוגרמה מפורטת שהוכנה על-ידי צוות תכנון אל-עיסאווייה דאז.
24. בספטמבר 2014 החליטה ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לקבל את עמדת המתנגדים והורתה על החזרת התכנית לוועדה המחוזית לשם בדיקת צרכי הפיתוח של



השכונות הגובלות בגן הלאומי מורדות הר הצופים כתנאי שבלעדיו לא ניתן יהיה לאשר את התכנית לגן לאומי.

25. לא ידוע לנו אם בדיקה כזו אכן נעשתה. ככל הידוע לנו הוועדה המחוזית לא ערכה עד היום מסמך פרוגרמתי המפרט את צורכי הפיתוח של שכונת אל-עיסאווייה. באתר מינהל התכנון מצוין כי הטיפול בתכנית הגן הלאומי הסתיים ב-2013 (לשון אתר המינהל: "סטטוס התכנית: רישום התכנית שהטיפול בה הסתיים, תאריך: 14/11/2013"), כך שלא קיימת שם אינדיקציה להליך הערר שהתקיים במועד מאוחר יותר. מכל מקום, כשהחל קידומה של תכנית המתאר החדשה לשכונה, שתכנית זו נגזרת ממנה, נקבעו גבולותיה באופן צר מבלי שהוכח למועצה הארצית "כי במסגרת האיזון הנדרש בין שימור לפיתוח, צרכי הפיתוח נשקלו דיים (...). יש לערוך בדיקה כאמור ולקיים דיון בתכנית תוך שקילתם של שיקולים אלה." (סעיף 149 בהחלטת ועדת הערר מיום 10.9.2014 – **נספח 2**).
26. כך, בהתעלמות מהחלטה מעין שיפוטית של מוסד תכנוני גבוה, ותוך הפרתה בפועל, נקבעו הגבולות הצרים של תכנית המתאר החדשה לעיסאווייה ותכנית אזור התעסוקה הנגזרת ממנה.

גבולות פיתוח צרים

27. בנוסף על הגבלת שטח הפיתוח של אל-עיסאווייה, במטרה לפנות מקום לגן לאומי רעיוני וחסר כל תוקף סטטוטורי או אחר, קו הגבול בין עיסאווייה לבין השטח הפתוח מדרום לה שורטט כקו ישר. בחלק הגובל בתכנית אזור התעסוקה ישנה שבירה של הקו הישר באופן הדוחק ומצמצם את אזור התעסוקה ומחסיר ממנו כ-20 דונם של השטח שכבר מופר. לקטיעה הזו אין היגיון נופי סביבתי והיא נוגדת את הרצף ההגיוני של חטיבת הנוף בה מתוכנן אזור התעסוקה.
28. למעשה, הגבול הדרומי של התכנית המופקדת לאזור התעסוקה זהה לקו הכחול של התכנית הישנה לגן לאומי במורדות הר הצופים אשר כאמור הטיפול בה הופסק בהוראת המועצה הארצית שהתייחסה ספציפית לבחינה מחדש של אותו קו הכחול.
29. כפי שצוין, אזור התעסוקה מתוכנן על שטח מופר, ובחלקו יושב על מילוי קרקע שנשפכה במקום באופן לא מוסדר. שטח המילוי מסתיים בקו ברור ומובחן. אך טבעי כי אזור התעסוקה יתפרס על כל יחידת הנוף ויגיע אל ראש הדרדרת המסמנת את קצה השטח המופר. דרדרת משוקמת ומגוננת יכולה לשמש גבול ברור בין הפיתוח לפתוח. אך הגבול לא סומן כך – **ראו מפה מצורפת**.
30. נציין כי בשלבים הראשונים של עריכת התכנית, אזור התעסוקה היה גדול בכ-8 דונם מהשטח המוצע כעת. רטי"ג דרשה שאותם שמונה דונם ישמשו עבור "מתקנים ציבוריים (דוגמת בריכת שחיה) ופיתוח נופי לרווחת התושבים, שיהוו ממשק מעבר בין מתחם התעסוקה הבנוי לשטח הפתוח של הגן הלאומי." [ראו סיכום צוות היגוי סובב חומות ירושלים מיום 10.06.2019 – **נספח 3**]. מאוחר יותר חזרו בהם מהצעה זו.



31. **דרישתנו בסיכום טענה זו:** מן הראוי להרחיב את גבול התכנית עד קצה השטח המופר – **תוספת של כ-20 דונם.** לקו המוצע בהתנגדות זו הגיון נופי-סביבתי וכן הוא מאפשר לתת מענה רחב יותר לצרכים המרובים הידועים גם אם טרם נבדקו כנדרש.

אין להתייחס אל תכנית הגן הלאומי שנבלמה במועצה הארצית כאילו אושרה וקיימת

32. גבולות התכנית המופקדת מהווים הטמעה בפועל של דרישות רט"ג כפי שהתבטאו בקו הכחול של תכנית 11092 א לגן לאומי, תוך עקיפת החלטתה הברורה של ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית בענין זה. זוהי הפרה בוטה של הוראה להעריך את צרכי התושבים בצורה מקצועית ומסודרת טרם שרטוט גבולות התכנון של הגן הלאומי מחד ושל השכונה מאידך. היענות הוועדה המחוזית לדרישות רשות הטבע והגנים הלוטשת עיניה לקרקע פרטית, לאחר שהאחרונה לא קיבלה את מבוקשה בדרכים אחרות ואף הפסידה בהליך מעין שיפוטי שעסק בסוגיית גבולות התכנון בשטח זה, אין לה מקום במוסד תכנון הפועל בגבולות החוק.

33. כאמור, ניסיונות עבר לקדם הקמת גן לאומי בכל השטח הפתוח שעוד נותר מדרום לשכונה נבלמו במתכונתם דאז במועצה הארצית לתכנון ולבניה, שם נקבע שתנאי לקידום התכנית הוא סקר צרכים לשכונות עיסאווייה וא-טור העתידות להיות גובלות בגן לאומי לכשיוקם. סקרים אלה לא נערכו והתכנית לא קודמה.

34. ניסיון אחר לחסום את פיתוח השכונה, הפעם באמצעות צוי גינון לפי חוק הרשויות המקומיות (שימוש ארעי במגרשים ריקים), התשמ"ז-1987, כשל אף הוא, לאחר פניה לבית משפט של תושבים בסיוע עמותת במקום [5/15, 5195, 5196 דרויש ואח', עיסאווי ואח', חאתם ואח' נ' עיריית ירושלים; 15/5798 דרויש ואח' נ' עיריית ירושלים].

35. מאז חלפו יותר משש שנים. אך רשות הטבע והגנים חוזרת ומכנה שוב ושוב את השטח "גן לאומי". התייחסות זו אינה תואמת את המציאות, והיא מטעה את שומעיה עד כדי כך שהמונח מופיע כעת בתקנון התכנית (סעיף 4.7.2 א' לתקנון, ר' להלן). אלא שהקרקע מדרום מזרח לעיסאווייה היא קרקע לא מתוכננת (הסימון לשצ"פ בתשריט מצב מאושר כנראה מקורו בטעות). שטח זה אינו גן לאומי בפועל, אינו בייעוד לגן לאומי וממילא אינו יכול להיות מוכרז כגן לאומי. בהתאם לזאת, לא חלות באזור זה שום מגבלות של גן לאומי, ואין כל ודאות שיהיה במקום אי פעם גן לאומי, ואם יהיה - באילו גבולות ומגבלות.

36. ועוד, בישיבת ולנת"ע מס' 625 מיום 19.3.19 בענין פרק מוגנים בתמ"א 1, ביקשה הוועדה המחוזית כי הגן הלאומי מורדות הר הצופים יסומן בתמ"א "בהתאם לתכנית 11092 א, אשר אושרה בידי ועדת המשנה להתנגדויות והוחזרה לדיון ע"י ועדת המשנה הארצית לעררים". שוב מוצג כאן הגן הלאומי כמוצר מוגמר. המועצה הארצית דחתה בקשה זו וקבעה כי "היות ומדובר בשטח שאינו מוגדר כשטח מוגן ברמה הארצית, המחוזית והמקומית, אין מקום להוסיף אותו לרמה הארצית במסגרת הליך הערות לתמ"א 1". ר' מסמך ההחלטות של הישיבה:

<file:///C:/Users/ronkr/Downloads/File.pdf>



37. ככל שרשות הטבע והגנים או כל גורם אחר, יבקשו לקדם מחדש תכנית לגן לאומי במורדות הר הצופים, יהיה עליהם לעשות זאת בהתאם להוראות הדין, לרבות מילוי דרישות החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית ביחס לסקר צרכים של השכונות הגובלות והכנה מחדש של החלטת הפקדה מעודכנת – שהרי החלטת ההפקדה הקודמת אינה רלוונטית מזה שנים. עד אז, אין להתייחס לקרקע דגן כאל גן לאומי.
38. רשות הטבע והגנים היא הרשות הציבורית המתמחה והאמונה על גנים לאומיים, וההתייחסות החוזרת ונשנית לקרקע כאל גן לאומי מוחזקת כמשקפת מציאות, מה שאינו המצב. הוועדה המחוזית מתבקשת להביא בחשבון כי "גן לאומי מורדות הר הצופים" קיים כיום רק ב"רשימת המשאלות" של רשות הטבע והגנים, ואיננו קיים בפועל, לא כהליך תכנוני ולא בכלל. ובעוד שניתן ורצוי להביא בחשבון שאיפות עתידיות בנוגע לתכנון קרקע הסמוכה לגבולות תכנית בהפקדה, חשוב גם לזכור שבנוגע לגן לאומי בעיסאווייה, מדובר נכון להיום בשאיפות בלבד, שתנאי להגשמתן הוא מילוי דרישות המועצה הארצית.
39. בהקשר זה נעיר כי לא ברור מהו מקור הסמכות לדרישות רשות הטבע והגנים להתנות קידום תכניות אחדות בירושלים בקידום תכנית לגן לאומי בהר הצופים כפי שבא לידי ביטוי בסעיפים 3 ו-6 לעמדת רטי"ג שנכללה בהמלצת מהנדס העיר [עמ' 35 מתוך חלק א' של סדר היום של הוועדה המקומית ביום 29.07.2020 - נספח 4] ואף עוד קודם לכן בסיכום הפגישה שצוין לעיל [נספח 3]. תכניות יש לקדם או להימנע מקידומן על בסיס שיקולים ענייניים. אין מקום ל"עסקאות" של הסכמה לתכנית א' כתמורה על קידום תכנית ב'. על אחת כמה וכמה אנו מצפים מרשות רבת עוצמה בירושלים כמו רשות הטבע והגנים, ובוודאי מהוועדה המחוזית, לדקדק בכללי המינהל התקין ולפעול על בסיס נימוקים ענייניים בלבד הן בקידום תכניות והן בהתנגדות לקדם אותן.

הטיילת המוצעת

40. בתכנית המופקדת מוצעת טיילת לאורך גבולה הדרומי. אישורה של תכנית פיתוח מפורטת לטיילת ע"י אגף שפ"ע בעיריית ירושלים בתאום עם רטי"ג הינה תנאי למתן היתר במספר תאי שטח וביצוע הטיילת בפועל הינו תנאי לאכלוס אותם תאי שטח (סעיף 7.1 להוראות התכנית, שלבים 13, 14).
41. כאמור, בסעיף 4.7.2 א. מצוין, ללא כל בסיס עובדתי, שהטיילת נקבעה בגבול גן לאומי. זהו נתון שגוי ומטעה, שכן, כאמור, לא קיים גן לאומי באזור. הקרקע אינה גן לאומי, אף אם רשות הטבע והגנים מעוניינת להפוך אותה לכזאת. **יש למחוק את ההתייחסות לדבר שאינו קיים, לא במציאות ואף לא בתכנון.**
42. מיקום הטיילת הוכתב בהתאם לקו כחול של תכנית שהטיפול בעניינה הופסק (ראו לעיל), ולפחות בהיבט זה הוא שנוי במחלוקת. אך מעבר לכך המיקום המוצע לטיילת נטול הגיון נופי-סביבתי – כפי שמעידים הקווים הישרים המאפיינים אותו. מהשטח עולה קו אחר המתאים למיקום הטיילת. קו זה הוא קצה השטח המופר אל מול השטח הפתוח והוואדי. זה הקו המוצע בהתנגדות זו לגבול אזור התעסוקה, כאמור.



43. **דרישה:** בהתאם לדרישתנו לעיל ביחס לגבולות התכנית, אנו מבקשים להעביר את הטיילת דרומה, לגבול החדש המוצע בהתנגדות זו, ולבטל את הדרישה לתאום תכנית הפיתוח עם רט"ג. במיקומה החדש תוכל הטיילת למלא את ייעודה באופן הולם לטובת ציבור תושבי השכונה והמבקרים באזור.

מימוש התכנית - פיתוח אזור התעסוקה בעתיד

44. אזור התעסוקה מתוכנן במקביל לאזורי תעסוקה נוספים בירושלים המזרחית בהתאם להחלטת ממשלה מס' 3790 להשקעה בפיתוח ירושלים המזרחית, משנת 2018. אחד העקרונות העומדים בבסיס ההחלטה הוא ההנחה, הנכונה כשלעצמה, כי תעסוקה ופרנסה טובה יכולות לשפר את מצב התושבים, שחלק ניכר מהם חיים בעוני. את החלטת הממשלה ניתן לקרוא כאן:

https://www.gov.il/he/departments/policies/dec3790_2018

45. כדי לממש מטרה חשובה זו, חשוב שאזורי התעסוקה יפותחו ויופעלו על-ידי תושבי ירושלים המזרחית בכלל ובמקרה זה על-ידי תושבי אל-עיסאווייה. ואולם, במקום לעודד כיוון זה, או לפחות לא להפריע למאמצים הקיימים, פועלים גורמים בעירייה להגברת האכיפה ביחס לבניה ללא היתר הקיימת בתחום התכנית – בניה המספקת לפחות בחלק מהמקרים מקור פרנסה חשוב ביותר, ואשר באה לעולם על רקע קשיים בלתי עבירים בקבלת היתר בניה בירושלים המזרחית. לטעמנו, לא צריכה להיות כל דחיפות מיוחדת בביצוע הליכי אכיפה ביחס למבנים אלה דווקא. תקופת המימוש המשוערת לתכנית היא 20 שנים, ושנה נוספת של פרנסה ממבנה ללא היתר לא תעלה ולא תוריד בהקשר זה ואין כל חסם למימוש התכנית בבנייה הקיימת, המסומנת ממילא להריסה כאמור.

46. בנוסף, נראה שגורמים בעירייה פועלים לעניין יזמים חיצוניים בפיתוח המתחם. גישה זו אינה מקובלת על תושבי השכונה וספק אם מתיישבת עם הרציונל של החלטת הממשלה לשפר בין היתר את מצבם הכלכלי – כאשר יש לקוות שהמטרה לא היתה שיהיו רק פועלים בשכר נמוך בעסקים שיוקמו בשכונות, אלא גם בעלי נכסים ועסקים בעצמם. ואכן, תושבי השכונה מתארגנים בימים אלה להקמת קואופרטיב או חברה שיתופית מסוג דומה לשם מימוש התכנית. **חשוב שגורמי התכנון יאפשרו ואף יעודדו מהלך קהילתי זה שקשה לחלוק על חשיבותו.**

ביצוע שטחי הציבור הפתוחים

47. מוצע לבטל את ההתניות לפיתוח מגרשים ספציפיים בביצוע שטחי הציבור הפתוחים בתכנית (למשל בסעיף 6.4.3 – ביצוע כל השטחים הציבוריים כתנאי למתן היתר איכלוס; בסעיף 6.4.6. (ב) – ביצוע שצ"פ כתנאי לאיכלוס תאי שטח ספציפיים; וכד').

48. התכנית כאן אינה תכנית למגורים שמימושה צפוי לייצר צורך בשטחי ציבור זמינים לשימוש מידי עם האכלוס. לא מדובר בהקמת גינת משחקים לילדים או במגרש כדורגל וכיוצא באלה - מקרים בהם הקשירה בין איכלוס לביצוע שצ"פ יכולה להיות מובנת ואף



חשובה. כאן מדובר באזור תעסוקה, שעתיד לאכלס שימושים בעלי אופי מתאים לייעוד זה. השצ"פים הם חשובים ופיתוחם על ידי העיריה הוא חיוני ומבורך, אך עם זאת אותם שצ"פים אינם חיוניים להתנעת השימושים שבתכנית, ומאידך נחיצותו של אזור תעסוקה פעיל בשכונה היא גבוהה ומיידית – ועצם קיומו של אזור העסקים הלא פורמאלי מעיד על כך – ואין היגיון להכשיל את קידומו עם התניות שיקשו על פיתוחו.

49. לכן אין מקום בתכנית זו לקשור קשר של התניה בין ביצוע השצ"פים – ובכלל זה גם הטיילת שהוזכרה לעיל – לבין מימוש שאר חלקי התכנית. ניתן לממש את התכנית ובמקביל לאפשר לעיריית ירושלים שיקול דעת במועד ביצוע השצ"פים, בגבולות הסביר והוראות הדין.

תנאי למתן היתר בנייה ראשון (סעיף 7.1, שלב 3)

50. סעיף זה קובע שתנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה "תכנון מפורט של מערך הדרכים והתשתיות וקבלת אישור אגף תושי"ה בעיריית ירושלים".

51. אם הכוונה היא למערך הדרכים והתשתיות בתחום התכנית, לא ברור מדוע נדרש "תכנון מפורט" שהרי זה מה שעושה התכנית דנן.

52. אם הכוונה היא לתכנון ביצוע, יש לתקן את הניסוח ולקבוע לוח זמנים לביצוע.

53. בכל מקרה חשוב שהוראה זו לא תגרום לעיכוב קבלת היתר הבניה הראשון לפרק זמן בלתי סביר (קשה להתייחס לפרקי זמן קונקרטיים שכן כאמור כוונת הסעיף אינה ברורה). הנושא מהותי כיון שמדובר בהיתר בניה ראשון, כלומר תנאי לתחילת מימוש התכנית.

פרק 4: סיכום

54. לאור כל האמור לעיל, יש לדחות את התכנית במתכונתה המוצעת, על להרחבת הגבול הדרומי בכ-20 דונם. הגבול הדרומי החדש, המוצע בהתנגדות זו, מאפשר מענה לצרכים נוספים בשכונה – אשר ברור כי קיימים גם אם טרם נבדקו – וממילא מתאים יותר מבחינה נופית-סביבתית. לצד זאת יש לוודא מבעוד מועד שהתכנית ניתנת למימוש לטובת תושבי השכונה, ושההתייחסות לרט"ג ולגן הלאומי אינם מופיעים בה לאלתר.

בברכה,

עמותת במקום: אדר' אפרת כהן-בר אדר' שרי קרוניש עו"ד שרון קרני-כהן

עמותת עיסויה לפיתוח וקידמה: האני עיסאווי דרוויש דרוויש

בשם כל המתנגדים.

H

101-0737171

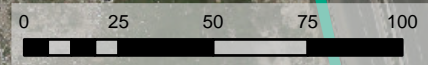
11092'

101-0113738

2022

2021

02/02/2022



מתכננים למען זכויות תכנון
مخططون من أجل حقوق التخطيط
PLANNERS FOR PLANNING RIGHTS

מתכננים למען זכויות תכנון
مخططون من أجل حقوق التخطيط
PLANNERS FOR PLANNING RIGHTS

בִּמְקוֹם
بِمَكُوم
BIMKOM



תצהירים

מוגשים כקובץ נפרד



נספח 1

ע"ר מס 13/14
דרו"ש דרו"ש והאני עיסאוי ואח' נ'
נגד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים ואח'
02 בפברואר 2014

[לינק למסמך](#)

מצורף גם ב PDF נפרד



נספח 2

החלטת ועדת הערר מיום 10.9.2014

[לינק למסמך](#)

מצורף גם כ- PDF נפרד



נספח 3

סיכום ועדת היגוי סובב חומות של רטי"ג מה- 10.6.2019

11.6.19

סיכום צוות היגוי סביב חומות ירושלים 10.6.19

משתתפים: מנחם פריד, זאב הכהן, זאב מרגלית

1. **מתחם תעסוקה עיסאווייה** (מציגים: יערה איסר, מיכל בראייר, טל עצמון, עופר גריידנגר, הלה בכר יערה רוזנר מנור, דבי חוברס דהאן)
הוצגה תכנית למתחם תעסוקה בעיסאווייה. התכנון נעשה בהליך של שיתוף ציבור. התכנית המוצעת "חודרת" לתוך תחום הגן הלאומי בשטח של 8 דונם. נעשו ניתוחי נצפות מכיוונים שונים לבחינת הפגיעה בנוף הגן הלאומי. נערך דיון משותף.

שתי החלופות האפשריות מבחינת רשות הטבע והגנים הם: 1. הוצאת השטח מתחם התכנית והשארתו כגן לאומי. 2. תכנון מינימלי של מתקנים ציבוריים (דוגמת בריכת שחיה) ופיתוח נופי לרווחת התושבים, שיהוו ממשק מעבר בין מתחם התעסוקה הבנוי לשטח הפתוח של הגן הלאומי. רט"ג מעדיפה את חלופה מס' 2.

רשות הטבע והגנים מתנה כל אישור או תיאום של תכנית כלשהי באזור, ביחוד לאור העובדה שמתבקש שטח מתחום הגן הלאומי, בכך שתכנית הגן הלאומי מורדות הר הצופים תעלה לדיון בוועדה המחוזית. דבר המתעכב כבר שנים רבות ללא סיבה.

רשות הטבע והגנים מבקשת להדגיש שבמקום מתנהלת פעילות בניגוד לחוק שמתבצעים לגביה הליכי אכיפה. הרשות עומדת על-כך שהפעילות במקום תפסק והליכי האכיפה ימוצו. ככל שבעתיד יוחלט על פיתוח האזור הדבר יבוצע בהיתרי בניה ובכל האישורים הנדרשים כחוק.

הנושא יעלה לדיון במור"ן מנכ"ל.

רשם: זאב מרגלית

העתקים: שאול גולדשטיין, איתי לשם, חבצלת אזולאי, אופיר בר טל, יוסי שכטר, אליעזר גלבר, מירב קציר, מרחב ירושלים. למשתתפים.



נספח 4

התייחסות רטג לתכנית אזור התעסוקה (כחלק מהמלצת מהנדס העיר לקראת הדיון במקומית)
עמ 35 בחלק א' לסדר היום של הדיון בועדה המקומית ב-29 ביולי 2020

[לינק לחלק א' של סדר היום](#)

הנדון: התייחסות רשות הטבע והגנים לתכנית מס' 11092 א' לגן לאומי מורדות הר הצופים. 101-0737171

אזור תעסוקה עיסאווייה

1. תכנית זו נמצאת בגבולה של תכנית מס' 11092 א' לגן לאומי מורדות הר הצופים. גן לאומי מורדות הר הצופים נועד לשמר את נוף ספר המדבר במורדות הר הצופים ואת התצפית מרכס הר הצופים לכיוון מדבר יהודה, להרי מואב ולעבר הירדן.
2. לצערנו, למרות שוועדת ערר של המועצה הארצית, לפני למעלה מ-5 שנים, המליצה לאשר את התכנית לגן הלאומי, התכנית טרם קיבלה תוקף. וועדת הערר הורתה לוועדה המחוזית לקיים דיון נוסף בנושא צרכי הפרוגרמה של 2 השכונות הסמוכות עיסאווייה וא-טור, מסיבות שאינן ברורות, הדיון בוועדה המחוזית עדיין לא התקיים.
3. חשוב לציין שבשטח התכנית הנדונה מתקיימים עסקים בלתי חוקיים שגורמים לנזקים קשים לסביבה. הנזקים הם גם בשטח התכנית, גם בשטח המיועד לגן לאומי (שפיכות פסולת) וגם בשטח השכונה (אבק ועשן של שריפת חומרים שונים). אנו מקווים שהתכנית הנדונה תביא לשיקום המפגעים ותשרת את תושבי השכונה. כאן המקום להזכיר שיש לדרוש גם את קדומה של תכנית הגן הלאומי למתן תוקף.
4. בהעדר סמכויות בשטח, אנו מסתייעים בגורמי האכיפה של עיריית ירושלים ויחד מנהלים מאבק של שנים בעברות הקשורות לניהול עסקים הלא חוקיים, וביניהם עברות של שפיכת פסולת הן בשטח המיועד לגן לאומי והן בשטחה של תכנית זו.
5. במסגרת פעולות האכיפה נפתחו תיקים בבתי משפט והיו אף מספר הרשעות. למיטב ידיעתנו חלק מההליכים המשפטיים נוגעים לאנשים הטוענים לבעלות בקרקע בשטח התכנית. נתונים מפורטים כולל מס' תיקים ומצב כל תיק, שמות חשודים ומאשמים, מצויים במערכת האכיפה של עיריית ירושלים.
6. לעמדת רשות הטבע והגנים יש להתנות את אישור התכנית בתנאים הבאים:
 1. בסעיף 6.7 כתנאים להיתר בניה יש להוסיף כתנאי למתן היתר בניה ראשון פינוי עודפי העפר והפסולת שנשפכו במקום, הן בשטח התכנית והן בשטח המיועד לגן לאומי ולשקם את השטח בהתאם לתכנית שתאושר על-ידי רשות הטבע והגנים.
 2. בסעיף 6.7 כתנאי למתן היתר בניה ראשון יש לדרוש פיתוח של הטיילת המתוכננת בשצ"פ הגובל עם הגן הלאומי. פיתוח הטיילת צריך להיות בתאום עם רט"ג.
 3. בסעיף 6.7 במגרשים שגבול הגן יש לדרוש כתנאי למתן היתר בניה תאום עם רט"ג.
 4. מבין השימושים המותרים, אין לאשר בגבול הגן הלאומי שימושים מזהמים. מבין השימושים המותרים יש להעדיף שימושים כמו משרדים תחנת כב"א, משטרה.
 5. בהוראות התכנית בסעיף 4.2.1 באזור לתעשייה קלה בין השימושים המותרים נכתב בין השאר (סעיף י"א) תחנות מעבר ומיון לפסולת. לא ברור למה הכוונה. חלק מהמפגעים הקשים שיש בשטח היום הם תחנות מעבר לפסולת. לעמדת רט"ג תחנות מעבר צריכות להיות מנוהלות על-ידי גורם עירוני, במקומות המתאימים ורק לאחר שהנושא נבדק בצורה מוקפדת. לכן, לעמדתנו אין לאפשר במסגרתה של תכנית זו תחנות מעבר לפסולת.