



26 בפברואר 2023

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

שלומציון המלכה 1

ירושלים

בדוא"ל: InbarGo@iplan.gov.il

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-0977694

"ואדי ג'וז – המתחם העסקי"

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבנדון (להלן "תכנית המתחם העסקי" או "התכנית").

המתנגדת היא עמותת "במקום – מתכננים למען זכויות תכנון" (ע"ר), העוסקת בזכויות אדם בתכנון המרחבי. העמותה היא מתנגדת ציבורית לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, (ק"ת 7551, 7.9.2015, עמ' 1887).

רקע עובדתי

1. תכנית **ואדי אלג'וז המתחם העסקי** משתרעת של שטח של כ-79 דונם בלב שכונת ואדי אלג'וז בירושלים המזרחית, שכונה מרכזית הנושקת למע"ר מזרח (כפי שהוגדר בתכנית מופקדת מס' 101-0465229) ולעיר העתיקה.
2. התכנית שאושרה להפקדה ב-14 במרץ 2022 מפרטת את מתחם א' שהוגדר בתכנית האב לשכונת ואדי אלג'וז. תכנית האב אומצה בדיון שהתקיים באותו יום אך מכיוון שאינה סטוטורית ולא תופקד להתנגדויות, נתייחס גם אליה במסגרת התנגדות זו.
3. התכנית המופקדת מציעה הרחבה של דרך ואדי אלג'וז, בינוי למסחר ותעסוקה בהיקפים גדולים בצידה המערבי של הדרך, ודרכי גישה נוספות לאזור. מכלל זכויות הבניה המוצעות בתכנית, עשרה אחוז בלבד מוצע למגורים.
4. במטרות התכנית אין התייחסות לתושבי השכונה כאל קהל יעד מובהק לבשורה שהתכנית כביכול מביאה. בתכנית האב, התושבים מוזכרים בשולי מטרות העל "מימוש הפוטנציאל של מרחב ואדי אלג'וז בהיבט העסקי, התיירותי והשכונתי, באופן שיקדם צמיחה כלכלית שתשרת את העיר: **התושבים**, התיירים והמבקרים" (סעיף 2.1 בהוראות תכנית האב). מדברי ההסבר של תכנית האב



עולות מטרות נוספות: "שינוי מהותי באופיו ותפקודו של האזור.... מאזור בלתי מוסדר.... למוקד תעסוקה.... חדש ואטרקטיבי הפונה בראש ובראשונה למשרדים, תעשיית ההייטק, ובעלי מקצועות חופשיים" (ההדגשות אינן במקור). מפרסומים של העירייה עולה כי האזור מיועד למעשה להייטק (ראו בהמשך יסיליקון ואדי)."

5. דרך ואדי אלג'וז מהווה כבר היום מוקד פעילות כלכלית, המתחדש בקצב איטי בין היתר בשל היעדרם של הסדרה ותמריצים כלכליים.

6. בשטח התכנית קיימים מבנים רבים, כולם מסומנים להריסה. מבין המבנים המסומנים להריסה, לפחות שלושה משמשים למגורים.

טענת סף

תרגום דברי ההסבר לתכנית

7. נוהל מבא"ת מחייב את תרגום דברי ההסבר לתכנית ששטחה מעל 200 דונם החלה בתחום מרחב תכנון מקומי בו האוכלוסיה הדוברת ערבית מהווה לפחות 10% מכלל האוכלוסיה:

תרגום

בתכנית מתארית או מפורטת החלה בתחום מרחב תכנון מקומי שבו האוכלוסייה הדוברת ערבית מהווה לפחות 10% מכלל האוכלוסייה, ושטחה עולה על 200 דונם, יתורגם סעיף דברי ההסבר לתכנית לערבית. מגיש התכנית יצרף את מסמך התרגום כצופה לתכנית, ויציין את פרטי המתרגם בשולי המסמך.

8. לפיכך לכאורה ניתן היה לטעון כי אין חובה בתכנית המתחם העסקי ששטחה הוא כאמור כ-79 דונם לתרגם את דברי ההסבר לערבית.

9. אולם העדר חובה אין פירושו העדר שיקול דעת. כלומר: קיים לוועדה המחוזית שיקול דעת להורות על תרגום דברי ההסבר לתכנית גם במקרים בהם המבא"ת אינו מחייב זאת, אם הוועדה סבורה כי נתונה של התכנית ומיקומה מצדיקים את הדבר. למשל, כאשר שטח התכנית הוא גדול אך עדיין נמצא מתחת לרף שקובע המבא"ת ואילו היקף האוכלוסיה הדובר ערבית בתחומה הוא עשרות מונים מעל הרף, כפי שהוא המצב בוואדי אלג'וז שם דוברי הערבית מהווים קרוב ל-100% מתושבי תחום התכנית וסביבותיה והם קהל היעד לתכנית. תרגום דברי ההסבר לערבית הוא חיוני כדי להנגיש את התכנית לציבור ולחזק את שקיפות פעולת הרשויות. הוא מתבקש לאור מאפייני תחום התכנית ומטרותיה. הוא גם מתיישב עם מספר הוראות חוק העוסקות בנושא הנגשת מידע תכנוני בהיבט של השפה: סעי' 89א(ב) המחייב שילוט בערבית בענין הודעת הפקדה בתנאי יחיד של היקף האוכלוסיה הדוברת ערבית בתחום התכנית; וסעיף 1א(א)(2) הקובע שפירוש המינוח "פרסום בעיתון" כולל פרסום בערבית שוב לפי תנאי יחיד של היקף האוכלוסיה הדוברת ערבית בתחום התכנית. ואכן בהקשר של פרסום בעיתון נוהגת ועדה זו לקבוע הוראות המרחיבות מעבר להוראת החוק ולחייב פרסום בעיתון יומי בערבית גם כאשר החוק אינו מחייב זאת (לשיטתנו כידוע חבל שהיא לא עושה זאת בעיתון יומי שמתפרסם בירושלים), לשם חיזוק



השקיפות והנגשת הליכי התכנון לציבור. מאותו טעם חשוב היה מאוד לתרגם כאן את דברי ההסבר לערבית.

10. התכנון הוא כלי משמעותי למימוש זכויות יסוד ולשיפור איכות החיים של תושבי ירושלים המזרחית בכל הפרמטרים של חיים אנושיים: מגורים, חינוך, שירותי בריאות, סביבה עירונית בטוחה ועוד. הנגשת הליכי תכנון לציבור דוברי הערבית בשכונות היא הכרחית כדי שיוכלו להבין את התכנון המתקדם סביבם ולקחת בו חלק בין בהליכי שיתוף ציבור וולנטריים או בהתנגדויות. בשל חשיבות הדברים ולאור הפער בין הרף המינימלי שנקבע בנוהל מבא"ת לבין הצורך בשטח, ובהתאם לסמכות הקיימת לוועדה, **אנו מבקשות כי ייקבע נוהל של מחוז ירושלים בענין תרגום דברי הסבר בתכניות לערבית. בהקשר לתכנית שלפנינו, יש להפקיד מחדש את התכנית לאחר תרגום דברי ההסבר.**

טענות תכנוניות

11. בפתח הדברים נציין כי סעיף 6.19 לתקנון המוצע, העוסק באיחוד וחלוקה כמו גם ברישום, מייצר קשר גומלין פסול בין התכנית להליכי הסדר מקרקעין. חשוב שתכנון בלב שכונה פלסטינית, או שכונת מגורים בכלל, יתקיים בראש ובראשונה עבור תושביה. אין מקום להשתמש בתכנית ככלי לביצוע עבודת פקיד ההסדר. הסדר המקרקעין שייך לדינים אחרים, מקדם מטרות אחרות ומעניק סמכויות ומטיל חובות על רשות אחרת שאיננה מוסד תכנון. הסעיף הנ"ל, כמו גם פרסומים בתקשורת לגבי יזם חיצוני עבור "סיליקון ואדי", מדגישים את החשש הגדול בקרב התושבים לגבי התכנית שלפנינו. נפרט בענין זה בהמשך.

מתחם הייטק לא מתאים לשכונת מגורים

12. ואדי אלג'וז היא כאמור שכונת מגורים מרכזית ברצף אורבני עם מע"ר מזרח. אפשר לטעון כי אזור מלאכה מזהם, כמו אזור המוסכים, לא מתאים ללב שכונת מגורים ולכן עדיף להוציאו לשולי העיר. אך באותה מידה של צדק אפשר לטעון כי מרכז עסקי המתעתד לאכלס חברות הייטק גדולות אינו מתאים לשכונת מגורים ויש לתכננו כיחידה נפרדת.

13. גם בירושלים המערבית חברות היי-טק גדולות אינן ממוקמות בלב שכונות מגורים, אלא בגנים טכנולוגיים כגון מלחה והר חוצבים. באזורים בעלי שימושים מעורבים, כמו בגבעת שאול ובתלפיות, קיימות חברות היי-טק קטנות ובינוניות בלבד והן משתלבות בשימושי מסחר ותעסוקה מגוונים, ואף במגורים.

14. המחשבה על יבוא חברות היי-טק לוואדי אלג'וז, שהביאה לכך שהתכנית שלפנינו זכתה לכינוי החביב 'סיליקון ואדי', מנותקת מהצורך המידי ביותר של תושבי ומשתמשי האזור. מדובר במטרה זרה ובהנחתה מלמעלה ומבחוץ, המתעתדת לשנות סדרי עולם בשכונה מבלי לאפשר התחדשות ופיתוח **הדרגתיים ומותאמים.**

15. התכנון הלא מתאים גרם לכך שהתכנית מציעה מגרשים גדולים לבניית מבנים גדולים וגבוהים, כאלה המביאים בחשבון יזם מבוסס. סעיף שלביות הביצוע של התכנית אף קובע שאת המגרשים (הגדולים) ניתן יהיה לממש רק "בהינף אחד" (סעיף 7.1 לתקנון).



16. איננו מתנגדות לשילוב תעשייה עתירת ידע בואדי אלג'וז, הדבר אף עשוי להיות מנוף חיובי להנגשת תעשייה זו לאוכלוסיית השכונה (ללא קשר לחסמים קיימים אחרים). אך תעשייה עתירת ידע אינה יכולה לעמוד כשימוש עיקרי או אף בלעדי. אנו מציעות כי ייעוד הקרקע בתחום התכנית יוחלף לייעוד "עירוני מעורב" המאפשר פיתוח תעסוקה לצד מסחר, מבני ציבור וגם מגורים בתמהיל מתאים (ראו להלן).

17. בהמשך לכך מומלץ גם להקטין את תאי השטח על מנת להתאימם למבנה הבעלויות על הקרקע וליכולות של יזמים קטנים לצמוח ולהתפתח בחטיבות קטנות. לשם כך, מומלץ גם לבטל את סעיף 7.1 לתקנון ("בהינף אחד", ראו לעיל). במגרשים הקטנים שיווצרו מומלץ לתת זכויות בניה מופחתות מהמוצע כעת במגרשים הגדולים. את הזכויות המקסמיליות ניתן לאפשר כתמריץ למי שיכול ומעוניין באיחוד בין המגרשים.

תפקיד הייעוד למגורים ביצירת תמהיל איכותי ועירוניות טובה

18. שדרוג, שיפור וחיידוש של מרחב עירוני נבחנים במספר פרמטרים: המרחב הפיזי הפתוח לציבור, כמות ואיכות המסחר, כמות ומגוון הדירות וסוג הבעלויות עליהן, האוכלוסייה הקיימת וזו שמעוניינים למשוך, הפיזור הגיאוגרפי של הדירות במרחב והיחס הכמותי בין כלל השימושים. לא כל הפתרונות דומים ולא בכל מקום התמהיל זהה, אבל המשותף לכל הפתרונות הוא השאיפה ליצירת עירוב שימושים איכותי לטובת העיר ותושביה. "עירוב שימושים הינו מחולל מרכזי של עירוניות" (מסמך פורום קיטו, "עירוב שימושים", משרד הבינוי והשיכון, 2.2.17, עמ' 3; וראו גם אדר' גבריאלה נוסבאום, "תדריך תכנון לשילוב מבני צבור, מסחר, תעסוקה ומגורים", המכון למחקר ופיתוח מוסדות חינוך ורווחה – מחקר עבור משרד הבינוי, משרד הפנים ומינהל מקרקעי ישראל, 2011).

19. על רקע זה, השימוש למגורים הוא מרכיב מרכזי ביצירת תמהיל שימושים איכותי, היוצר מרחב עירוני פעיל וחיוני ובה בעת מסייע בצמצום פערים בתחום הדיור.

20. חשוב לזכור כי זכויות בניה למגורים מהוות תמריץ מרכזי לפיתוח. אך החובה להוסיף יחידות דיור למגורים אינה רק סוגיה כלכלית. הצורך במענה למגורים נדרש, כאמור לעיל, לאור הזכות לקורת גג, שהוכרה בפסיקה כחלק מהזכויות המוגנות בחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו (בג"צ 5290-14 קואסמה נ' המפקד הצבאי לאיזור הגדה המערבית, 11.8.14, פורסם בנבו, סעי' 21 לפה"ד וההפניות שם). גם מטעם זה, יש לתת משקל ראוי לצורך במגורים, ולא להזניח אותו.

21. למרות כל זאת, נקבע בתכנית שיעור של 10% בלבד (194 יח"ד) למגורים. להבנתנו היקף המגורים נקבע על מנת שלא לגרוע מזכויות מוקנות לפי עמ'9, ללא כל תוספת. היקף נמוך זה מתעלם מצרכי התושבים ואף אינו מתיישב עם היעדים שקבעה הממשלה עבור מערכת התכנון בתכנית האסטרטגית לדיור שפורסמה ב-2017 (משרד ראש הממשלה, המועצה הלאומית לכלכלה, התכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040). בתכנית האסטרטגית נקבעו יעדים ספציפיים עבור האוכלוסייה הערבית במחוז ירושלים (התכנית האסטרטגית, לוח 3: יעדים להיקף יח"ד מאושרות לתקופה 2017-2030



ויעדי המשך). היעד לתקופה הראשונה 2017-2020 שהסתיימה כבר לפני שנתיים עמד על 4,000 יח"ד אך בפועל אושרו כ-1,300 בלבד.

22. היעד לשנים 2021-2025 הוא לאישור 5,500 יח"ד נוספות עבור המגזר הערבי במחוז ירושלים. וזאת בנוסף ל-2,700 יח"ד שיש להשלים בשל אי עמידה ביעד לשנת 2020. לאור יעדים אלה, המשקפים הכרה במציאות העגומה של ההיצע לדיור בירושלים המזרחית, מצופה ממוסדות התכנון למצות עד תום כל הזדמנות להגדלת היצע המגורים בירושלים המזרחית, בין היתר באמצעות הגדלת היקף הבנייה למגורים המותר בתכניות, ובמיוחד בתכניות בלב המרקם העירוני כמו התכנית המופקדת.

23. אמנם, השימושים המוצעים כעת בתכנית נקבעו בתכנית האב לשכונה. אך כידוע, תכניות אב אינן מופקדות להתנגדויות ולציבור לא ניתנה הזדמנות להתנגד להן, כך שההזדמנות הראשונה והיחידה להתנגד לשימושים שנקבעו בהן הוא בהתנגדות לתכניות מפורטות הנגזרות מהן, כמו זו הנוכחית. תכנית האב גם אינה מסמך סטטוטורי מחייב ואין כל חובה משפטית או אחרת לוועדה המחוזית לדבוק בקבוע בה בדווקנות. להיפך, תכנית המתחם העסקי היא הזדמנות חשובה לתקן את השגיאות שנעשו בתכנית האב ושיכלו להיות מתוקנות אילו היתה תכנית האב מופקדת להתנגדויות והסוגיה היתה מובאת לדיון ציבורי. בפרט, זוהי ההזדמנות לתקן את תמהיל השימושים שבתכנית ולהגדיל את היקף המגורים בה.

24. **כדי שהתכנית תהיה ישימה ואף מותאמת לצרכים העולים מהשטח, ולטובת קידום הזכות לקורת גג של תושבי העיר המזרחית, יש להגדיל משמעותית את נפחי הבנייה למגורים המותרים בתכנית כך שיעמדו על כחצי מנפחי הבנייה לכל הפחות.**

שמירת דרך ואדי אלג'וז כמרכז עירוני של הקהילה

25. דרך ואדי אלג'וז היא מרכז עירוני חשוב וחיוני עבור תושבי השכונה, תושבי העיר המזרחית ובכלל. שכונת המגורים נמצאת משני צידי הדרך, בצד המזרחי ממש על קו הרחוב ובצד המערבי מבני המגורים מעטים ומרוחקים יותר מהדרך. כעת מבקשים לגדוע את המשך ההתפתחות האורגאנית של השכונה משני צידי הדרך וליצור אי של תעסוקה בתוך השכונה. פריסת השימושים והתמהיל וההבדל בין שני צידי הדרך נקבעו לכאורה כבר בתכנית האב, אך כאמור, לא ניתן היה להתנגד לתכנית האב מה גם שהוועדה המחוזית רשאית לסטות ממנה לפי שיקול דעתה, ולכן הדברים מובאים כאן.

26. אמנם, אין לצפות מדרך ואדי אלג'וז שלא תשתנה, וזו גם אינה המטרה. אך על אותו משקל, אי אפשר לצפות שהשינוי יתרחש במהלך מהיר נטול שלבי ביניים תוך פגיעה בבני ובנות המקום. יש לנסות לייצר שינוי הדרגתי שגם משמר את אופיו המקומי של הרחוב, כחלק חיוני מחיי הקהילה הסובבת אותו. בין השאר חשוב לשמור על תחושת השייכות של תושבי השכונה והאזור, והתכנית יכולה להיות מנוף משמעותי לכך.

27. אנו מציעות שינויים בתכנית שמטרתם לצקת תוכן למנוף זה. המטרה צריכה להיות שתושבי השכונה והמשתמשים הרבים שלה יוכלו לחיות בעיר וגם להנות מאפשרויות התעסוקה והמסחר שבתכנית, לא רק כצרכנים או נותני שירותים בשכר נמוך אלא גם כמנהלי בתי העסק ומחזיקי החנויות והבתים.



28. כך ניתן יהיה להשיג שתי מטרות חשובות: **האחת** לייצר הזדמנויות שתהיינה זמינות לתושבי המקום מכל רמות השכר, ובכך לתת להם הזדמנות שווה ליהנות מפירות התכנית ולשפר את איכות התעסוקה ורמת החיים שלהם. **והשנייה**, החייאת רחוב עירוני ייחודי ובו עסקים קטנים ושכונתיים, לצד משרדים ומגורים, במטרה לייצר עירוניות טובה יותר.

29. בהקשר זה, יש לשים לב שבשטח התכנית קיימים היום עסקים קטנים רבים, הקיימים חלקם עוד מלפני 1967. ככל הידוע לנו חלק ממפעילי העסקים הללו אינם בעלי הקרקעות, וחלקם דיירים מוגנים. על מנת שהתכנית לא תהפוך לכלי פוגעני באופן לא מידתי, וכדי לקיים את שתי המטרות הנ"ל, יש להציע לכל אלה מנגנון של פיצוי ו/או חלופה, כאשר רובם נמצאים שם שנים רבות ופרנסתם תלויה בעסק שהעברתו למיקום אחר עשויה להיות מעל להישג ידם (מוסכים למשל).

ניוד זכויות וחריגה משימושים בתכנית

30. התכנית מאפשרת ניוד זכויות בין השימושים לתעסוקה ולמסחר (הערה לטבלה 5, עמ' 17 לתקנון) ובסעיף 6.7 בתקנון, העוסק בסטייה ניכרת, מוצע כי ניוד משטחי התעסוקה והמסחר לשטחי מגורים ייחשב כסטייה ניכרת. לא ברור מדוע דווקא ניוד זכויות למגורים הוא פסול מראש בתכנית כאשר מדובר בשכונת מגורים ולאור היקפי התעסוקה והמסחר הרבים אשר כלל לא ברור מה מידת ישימותם והיקף המגורים הנמוך בתכנית (אותו אנו מבקשות להגדיל בכל מקרה).

31. גם הקביעה כי כל חריגה משימוש הקבוע בתכנית תהיה סטייה ניכרת (סעיף 6.7(3) לתקנון) היא קביעה מחמירה המסכלת כל אפשרות של גמישות תכנונית בהמשך. כל עוד המחוקק מאפשר גמישות ביחס להוראות תכנית באמצעות הקלה ושימוש חורג, אין מקום לפסילה כה גורפת של הכלים הללו מראש בתכנית שממילא תתמודד עם אתגרים רבים ביישומה. ודוק: אף אם לפי הפסיקה ניתן לפסול מראש סטייה מסויימת מתכנית כסטייה ניכרת, עדיין יש לעשות שימוש מושכל בסמכות זו, בהתאם לנסיבות. בתכנית הנדונה יש לאפשר חריגה סבירה מהתכנון בהתאם לכללי הדין. נזכיר כי ממילא בקשה להקלה ו/או שימוש חורג ככל שתוגשנה בהמשך תהיינה כפופות לשיקול דעת הוועדה המקומית ולשמיעת התנגדויות.

32. לאור זאת, יש להוסיף **מגורים להערה לטבלה 5 ולתקן בהתאם את פרק 6.7 של התקנון.**

תנאי להיתר תיאום עם משרד הבטחון

33. בסעיף 8.6 "תנאים בהליך רישוי" נקבע בס"ק 16 כי תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבטחון. זהו תנאי שרירותי ולכן בלתי סביר. אין כל הסבר בתכנית ואין היגיון תכנוני, משפטי או בכלל, לדרישת תיאום עם משרד הבטחון עבור היתר בניה לתעסוקה, מסחר ומגורים בקרקע פרטית.

34. את הוראת החוק המסמיכה מוסד תכנון לקבוע תנאים להיתר בתכנית (סעי' 145(2)(ג) לחוק) יש לפרש לפי תכליתה העניינית – שמירה על הבטיחות ועל עמידה בהוראות התקינה, הגנת הסביבה, מניעת מפגעים וכיוצא באלה. החוק אינו מקנה לוועדה סמכות לקבוע תנאים להיתר ללא בסיס ענייני. זאת אף מבלי לדבר על אפליה, כאשר ככל הידוע לנו בתכניות במערב העיר אין מחייבים בתיאום עם משרד הבטחון כתנאי להיתר בקרקע פרטית בשכונות מגורים ללא סיבה קונקרטית מנומקת.



35. ההוראה התקנונית המחייבת בתיאום עם משרד הבטחון כתנאי למתן היתר נקבעה בחוסר סמכות והיא בטלה.

36. יש למחוק את סעיף 8.6(16) מהוראות התכנית.

הוראות איחוד וחלוקה וחריגה מסמכות

37. כפי שהוזכר בפתח הדברים, סעיף 6.19 להוראות התכנית שכותרתו "איחוד וחלוקה" קובע כי תכנית לצרכי רישום שתוכן עם אישור תכנית המתחם העסקי תועבר לאחר אישורה לידיעת פקיד הסדר מקרקעין (6.19.2).

38. גם הוראה זו נקבעה בחוסר סמכות. הערוב בין הליכי ההסדר להליכי התכנון אינו אפשרי באופן זה. נציין כי בהחלטת הממשלה מס' 550 כאשר דובר על מעין אינטגרציה של רישום מקרקעין עם הליכי התכנון, דובר על בחינת הנושא ואכן בהמלצת משרד המשפטים המאוחרת להחלטה דובר על פיילוט שיערך בשלוש תכניות ותמ"ליות במחוז הצפון שלאחריהן תיערך בחינה של הדברים. לפי מסמך משרד המשפטים, הפעלת הפיילוט תכלול מערך ייחודי של פעולות רבות ומשמעותיות בצמוד וכחלק מההליך התכנוני, לרבות ישיבות היערכות, הכנת דפי הסבר, דפי שירות וסרטונים, כנסי שיתוף ציבור ועוד מרכיבים רבים וכן תוספת תקנים לרשות לרישום והסדר מקרקעין לשם יישום הפיילוט. כל זאת בהתייחס לקרקע רשומה, שלפחות בחלק מתחום התכנית היא מוסדרת (וקיים חוסר התאמה בין הרישום לבין החזקה כדין בפועל).

החלטת ממשלה מס' 550 (סעיף 2) בקישורית :

https://www.gov.il/he/departments/policies/government_decision_550

מסמך "יישום פתרונות לענין הגברת הליכי הרישום ביישובי החברה הלא יהודית" מיום 24.4.22, בעמ' 10 ואילך, בקישורית :

<https://www.gov.il/he/departments/publications/reports/29-05-22-1>

39. ואם כך נעשה לגבי איחוד וחלוקה סטטוטורי בקרקע שהיא מוסדרת לפחות בחלקה, לא יכול להיות ספק, כי כאשר מדובר בקרקע לא רשומה ולא מוסדרת, כלומר שבירור הזכויות בה החל בתקופה הירדנית ומעולם לא הושלם, לא ניתן לשלב את פקיד ההסדר כחלק מהגופים המעורבים באיחוד וחלוקה התכנוני. בכל מקרה, לא ניתן לעשות זאת ללא מקור סמכות בדין.

40. גם אם ייאמר שמדובר ביידוע בלבד של פקיד ההסדר ולא ברישום, הרי ראשית, עצם מסירת מידע כזה לידי פקיד ההסדר במסגרת הליך תכנוני היא פסולה ועלולה לעוות את תמונת בעלי הזכויות בקרקע, למשל בשל חשש מחוק נכסי נפקדים; שנית, אין כל ערובה כי המידע שיימסר לידי פקיד ההסדר לא יתועד ו/או יירשם במרשמי פקיד ההסדר, כאשר רגישותם של הדברים ידועה וכך גם מגוון הלחצים המופעל משלל כיוונים בכל הנוגע לזכויות במקרקעין בירושלים המזרחית. למעשה, עצם מסירת מידע לפקיד ההסדר היא מהלך בעייתי ביותר עבור התושבים ויהווה עוד מסמר בארון הקבורה של יחסי האמון עם הרשויות הישראליות.



מכל מקום, דברים אלה הם למעלה מן הצורך שכן כאמור, אין סמכות לוועדה המחוזית לשמש כלי לאיסוף מידע עבור פקיד ההסדר ואין סמכות לקבוע הוראה כאמור בתכנית.

41. בסיכומו של נושא זה, איחוד וחלוקה תכנוני הוא כלי שמאפשר להתגבר על חסמים לתכנון קרקע לא רשומה ולא מוסדרת ובכך יש לו יתרון גדול. אולם לכלי זה יש להציב גבולות ברורים בהתאם לגבולות הסמכות של מוסד תכנון. הדברים נכונים פי כמה בנסיבות הקיימות כאשר ברקע עומדים חוק נכסי נפקדים המטיל צל כבד על כל נושא זכויות הקניין בקרקעות, והתנהלותו הכללית של פקיד ההסדר בירושלים, החורג מהוראות הדין בכל הנוגע לשקיפות ופומביות כדבר שבשגרה.

42. יש למחוק מהתכנית כל הוראה המקשרת בין פקיד ההסדר ו/או הרשות להסדר מקרקעין לבין התכנית.

סיכום

43. בגרסתה הנוכחית כפי שהופקדה, אין לאשר את התכנית.

ככל שהתכנית תאושר חרף כל השלכותיה הקשות ומגבלותיה, יש לערוך בה את כל התיקונים שהצענו בגוף ההתנגדות לעיל.

בברכה,

שרי קרוניש, אדר'

אפרת כהן-בר, אדר'

שרון קרני כהן, עו"ד