



לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

בדוא"ל: [InbarGo@iplan.gov.il](mailto:InbarGo@iplan.gov.il)

06.04.2022

**הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-0790758**

**"תכנית מתאר לשכונת עיסוויה"**

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבנדון, להלן גם "התכנית".

**מבוא**

תכנית מתאר עיסאווייה היא תכנית חשובה לה חיכו תושבי השכונה שנים רבות. למרות זאת היא מתקבלת ברגשות מעורבים. כידוע לכל העוסקים בדבר, תושבי עיסאווייה, יחד עם עמותת במקום, פועלים לקידום תכנית מתאר הולמת לשכונתם (ובמקביל מנסים להדוף תכניות פוגעניות), כבר קרוב ל-20 שנה. והנה מונחת על שולחן הדיונים תכנית שניכר בה כי עורכיה עשו מאמץ כן להבין את מורכבות החיים והפיתוח בשכונה ולהציע פתרונות חדשניים. המאמץ ניכר והתוצאה ישימה יותר מכל תכנית שראינו עד כה.

והנה, למרות שמדובר בהישג של ממש, אנו מגישים את התנגדותנו לתכנית. אנו מבקשים כי התנגדות זו תקרא כפי שנכתבה, מתוך רצון להציע לתושבי עיסאווייה עתיד טוב יותר, עתיד של גשוג ופריחה. סעיפי ההתנגדות העוסקים בגבולות הפיתוח נוגעים בזכות התושבים להנות מרווחה בשכונתם, מזכותם על אדמתם (כבשת הרש שנותרה להם) ומביטחון מפני הריסת בתים. במקביל לכך, סעיפי ההתנגדות העוסקים במנגנונים החדשים שפותחו על-ידי צוות התכנון מובאים במטרה לשכלל את סט הכלים ולעשותו ישים ככל הניתן.

**רקע עובדתי**

**המתנגדים**

תצהירים כדין מצורפים להתנגדות.

1. ההתנגדות מוגשת על ידי עמותת "במקום – מתכננים למען זכויות תכנון" (ע"ר) בשם המתנגדים הבאים:

א. עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר). עמותת במקום היא מתנגדת ציבורית לפי סעיף 3100(3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (ק"ת 7551, 7.9.2015, עמ' 1887).



- ב. עמותת אל-עיסאווייה לפיתוח וקדמה (ע"ר, באמצעות דרויש דרויש והאני עיסאווי), הפועלת למען תושבי שכונת עיסאווייה.
- ג. תושבי השכונה: רובין עליאן, מוחמד עליאן, מוחמד אבו חומוס, סאלח מחיסן, אנס אבו לילה, ווהיד יוניס, מחמוד מחיסן, מוחיסן עבד אלנאסר, סאלח מחמוד, מגיד עלי עטיה, סאלח דארי, אוסאמה עיסאווי, סברי דרויש.

## התכנית

2. תכנית המתאר 101-0790758 לאל-עיסאווייה, המופקדת כעת לעיון הציבור, משתרעת על כ- 1,046 דונם (1045.460 דונם) והיא כוללת את רוב שטח השכונה הבנויה (כ-800 דונם) וכן שטחים נוספים הצמודים אליה. התכנית גובלת במערב בשטחי בית החולים הדסה הר הצופים ובשכונות הגבעה הצרפתית וצמרת הבירה. בצפון ובמזרח גובלת השכונה בכביש מספר 1 ארצי ובדרום בקמפוס הר הצופים של האוניברסיטה העברית, בבסיס צבאי ובשטח פתוח שייעודו וגבולותיו מצויים במחלוקת.
3. מטרת התכנית היא מתן מענה תכנוני הולם לכל צרכי האוכלוסייה הפלסטינית המתגוררת בשכונה, תוך התייחסות למאפיינים הייחודיים שלה ולמצב הפיתוח בשטח. בהתאם, התכנית בנויה באופן גמיש ומוצעים בה מספר מסלולי מימוש הכוללים גם מסלול להסדרת חלק ניכר מהבנייה הקיימת.
4. שנת היעד לתכנית היא 2035 (בלבד) וצפי גודל האוכלוסייה (השגוי לשיטתנו, ראו בהמשך) לשנה זו הוא 26,000 תושבות ותושבים.
5. התכנית מהווה שלב מתקדם בתהליך תכנון שהחל לפני כמעט 20 שנה ומאז עבר תלאות ותהפוכות רבות. התכנון שהחל בשנת 2004, ביוזמת התושבים ועמותת במקום ובתיאום עם עיריית ירושלים ומתכנן המחוז, הופסק ב-2011 בשל דרישת העירייה לצמצם את שטח התכנית. ב-2016 חזרה העירייה לקדם את תכנון השכונה, בגבולות צרים שאינם מקובלים על התושבים, והתוצאה היא התכנית המופקדת.
6. במקביל לתכנון עיסאווייה, בשני העשורים האחרונים, קידמו העירייה והמחוז תכניות נוספות בשטחי הקרקע של עיסאווייה. תכניות אלה, ובעיקר תכנית להקמת גן לאומי, אמנם אינן עניינה הישיר של התנגדות זו אך הן קריטיות להבנתה. התכניות הללו מהוות חלק משמעותי מהטבעת ההולכת וסוגרת על עיסאווייה והן השפיעו באופן פוגעני על גבולות השכונה.
7. התכנית מציעה מספר מסלולים למימוש הפיתוח והבנייה מתוקפה: מסלול הסדרה, מסלול תוספת זכויות (עיבוי) ומסלול פינוי בינוי. בהתאם, מוצעת בתכנית שיטה חדשנית לחישוב הפרשות לצורכי ציבור הנגזרות מנפחי הבנייה המבוקשים לפי המסלול שייבחר על-ידי בעלי הקרקע.
8. לשם מימוש התכנית סומנו בה להריסה 28 בתים, כולל בתי מגורים ומבנים היסטוריים, וחלקי מבנים נוספים.



## השכונה

9. שכונת אל-עיסאווייה ממוקמת בירושלים המזרחית, בקצה הצפון-מזרחי של האגן החזותי של העיר העתיקה, והיא פרוסה על המדרון המזרחי של הר הצופים. 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.
10. בשנים 1948-1967 נכלל חלק מהכפר בשטחי המובלעת הישראלית של הר הצופים, בעוד שחלקו האחר היה תחת שלטון ממלכת ירדן. לאחר 1967 סופח כל השטח הבנוי של הכפר לשטחי מדינת ישראל ולתחום השיפוט של עיריית ירושלים, אך רק רבע מאדמותיו נכללו בתחום השיפוט. מאז הופקעו מתושבי אל-עיסאווייה קרקעות רבות לצורך בנייה ישראלית. ותחום המחייה הלך והצטמצם, בעוד שאוכלוסיית השכונה הלכה וגדלה.
11. 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 המוניציפלי של ירושלים ושני בסיסים צבאיים.
12. לעיסאווייה תכנית מתאר תקפה משנת 1991 ומספרה 2316. התכנית, כמו יתר התכניות שנערכו בשנות ה-80 וה-90 לשכונות הפלסטיניות בירושלים המזרחית, כוללת זכויות בניה מצומצמות המתאימות לבנייה כפרית ולא לשכונה עירונית צפופה. תכנית 2316 הציעה (בשנות ה-90) רשת דרכים חדשה שהתבססה באופן חלקי ביותר על הדרכים והשבילים שהיו קיימים לפני. רשת הדרכים מומשה באופן חלקי בלבד. מיעוט זכויות הבנייה בתכנית 2316 והקשר הרופף בינה לבין המצב הקיים הביאו את התושבים בלית ברירה לבנייה ללא היתרים ובניגוד למתווה התכנוני. עקב כך, הוצאו במהלך השנים בשטחי עיסאווייה עשרות צווי הריסה וכמה עשרות בתים ומבנים נהרסו בפועל.
13. בשל היותה חסומה כאמור מכל עבר, ובשל תכנון לקוי מתמשך, אל-עיסאווייה כיום צפופה מאוד. האוכלוסייה בשכונה מונה למעלה מ-20,000 תושבים (ולא 17,000 כפי שצוין במסמכי התכנית). בעוד השטח הבנוי של השכונה משתרע על כ-800 דונם. כך, צפיפות האוכלוסין בשכונה מגיעה ל-25 נפש לדונם ברוטו, שהם פי 2 מהצפיפות בגבעה הצרפתית הסמוכה (כ-13 נפשות לדונם) ופי 3 (!) מהצפיפות הממוצעת בעיר כולה (כ-7.8 נפשות לדונם). (כל הנתונים בסעיף זה מתוך פרסומים עדכניים של מכון ירושלים למחקרי מדיניות)
14. ריבוי צווי הריסה והריסות בפועל, צפיפות גבוהה, דרכים צרות ומשובשות, מחסור במבני ציבור, העדר שטחים ציבוריים פתוחים ובעיקר הקושי בקבלת היתרי בנייה, הביאו את התושבים כבר ב-2004 לפעול להחלפת התכנית השכונתית התקפה (2316). יחד עם עמותת במקום וצוות תכנון מסור, נפגשו, למדו, הציעו וחיכו לתכנית חדשה. אך כאמור המהלך הזה נגדע ב-2011 כשהובהר לתושבים כי כל המאמצים מובילים לאותה נקודה – כן לתכנון אך לא למרחב ורווחה.



15. מאז נאלצו התושבים להסתפק בהגשת התנגדויות ועררים, והתנגדויות חוזרות, לתכניות הפוגעניות שקודמו סביבם על אדמתם.

## טענות סף

### **איחור ניכר בפרסום מועד ההפקדה ופגיעה בזכות ההתנגדות**

16. פרסום שלב ההפקדה ומניין תקופת ההפקדה שלובים זה בזה. המועד הקובע לתחילת תקופת ההפקדה לתכנית הוא המאוחר מבין מועדי הפרסום בעיתונים (סעי' 102 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, להלן "החוק"). על הוועדה המחוזית לפרסם את דבר פרסום ההפקדה בעיתונים באתר האינטרנט של מינהל התכנון (להלן: "האתר" סעי' 1ב(א)(2) לחוק). על הפרסום באתר להתבצע עם מועד הפרסום הראשון בעיתון (סעי' 1ג(ב) לחוק).
17. לפיכך עקבנו אחרי המידע באתר ביחס לתכנית, בהמתנה לתחילת מניין הימים להתנגדות לה. בשלב מסויים החלו שמועות כי הפרסום להפקדה בעיתונות נעשה כבר, אך דבר בעניין זה לא הופיע באתר. נכון ליום 6.2.22 לא היתה בדף תכנית עיסאווייה באתר כל הודעה בדבר פרסום הפקדה בעיתון (ראו תדפיס הישות התכנונית – **נספח 1**). בכותרת דף הישות התכנונית נכתב "סטטוס תכנית: פרסום להפקדה ברשומות תאריך: 09/01/2022...". פנינו לוועדה המחוזית בבקשת הבהרה, תחילה במייל (קבלנו תשובה לא מספקת, והישות לא עודכנה - **נספח 2**) ולאחר מכן במכתב (**נספח 3**) בו ביקשנו כי מועד הפקדת התכנית יעודכן ויפורסם.
18. למחרת התשובה הקצרה במייל (שלא כללה הסבר לתקלה), וכנראה בעקבות התזכורת מאתנו, עודכן אתר מינהל התכנון באיחור ניכר, ולפתע הופיע בו ה-21 בינואר כמועד הקובע לתחילת תקופת ההפקדה.
19. המצב לפיו נקבע מועד לתקופת ההפקדה (21 בינואר) אך הדבר הובא לידיעת הציבור באמצעות הפרסום באתר רק למעלה משבועיים לאחר מכן (ב-7 בפברואר), מייצר הלכה למעשה מעין "הפקדה בדיעבד". פעולה בדיעבד נוגדת מושכלות יסוד של המשפט המינהלי; מסכלת את מטרת ההפקדה - לאפשר לציבור פרק זמן סביר לעריכת התנגדות לתכנית; פוגעת מהותית ביכולת להיערך כנדרש להתנגדות; ומהווה הפרה של חובת ההגינות של הוועדה המחוזית כרשות מנהלית. נדגיש כי לא מדובר בפרק זמן של יום או יומיים אלא בפער של יותר מרבע מתקופת ההפקדה.
20. ולא רק זאת, אלא שגם אילו רצינו להקדים ולגשת ללימוד התכנית עוד לפני תחילת תקופת ההפקדה (שלפי האתר טרם החלה) - מה שממילא חסר טעם בשל שינויים אפשריים בין גירסאות מוקדמות של מסמכי התכנית לבין גירסאות ההפקדה - הרי לא היתה שום אפשרות לעשות זאת שכן גם מסמכי התכנית שהופיעו תחילה באתר - לא בהכרח בגירסת ההפקדה – הוסרו לאחר מכן, ולא פורסמו עד 7.2.22. (ראו שוב **נספח 1**, שם מסמכי התכנית חסרים)
21. אי פרסום המידע בדבר פרסום ההפקדה בעיתון יחד עם אי פרסום גרסת ההפקדה של מסמכי התכנית או חלק ניכר מהם, פירושו כי **ככל שעולה מהאתר, עד ליום 7.2.22 תקופת ההפקדה טרם החלה**. לאדם מן השורה שמעיין באתר לא היתה שום אינדיקציה לכך שהתכנית פורסמה



- להפקדה בעיתון. למעשה גם לעמותת במקום כמי שעוסקת בכך בשגרה לא היה נודע הדבר לולא פנתה לוועדה, וככל הנראה כתוצאה מכך תוקנה השגיאה של אי פרסום באתר.
22. תקופת ההפקדה נועדה כידוע לאפשר הגשת התנגדויות לתכנית, כחלק מהזכות להתגונן מפני פגיעה שלטונית. זכות ההתנגדות היא מאבני היסוד של ההליך התכנוני והיא מגשימה הן את עקרון השימוע והן את שיתוף הציבור בהליך התכנוני (בג"צ 288/00 אדס, טבע ודין נ' שר הפנים, 29.8.01; כל פסקי הדין המובאים להלן פורסמו במאגר נבו). המדובר ב"זכות דיונית חשובה מאוד, שיש לשמור עליה מכל משמר" (ע"א 2962/97 ועד אמנים חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, 19.5.98).
23. בשל תפיסה זו ראה המחוקק לנכון לקבוע כאמור פרק זמן מינימלי של חודשיים מלאים במהלכם תינתן ההזדמנות להגיש התנגדות לתכנית. זהו פרק זמן שאין למוסדות התכנון שיקול דעת לקצרו בשום מקרה. קיצור בפועל של התקופה לפחות מחודש וחצי, בשל אי פרסום כנדרש באתר ואי פרסום מסמכי התכנית, מהווה חריגה מהוראות החוק וסיכול הרציונל המנחה אותן.
24. במקרה דומה, בו קוצרה תקופת ההפקדה רטרואקטיבית ביום אחד בלבד בדרך של עדכון הנתונים באתר מינהל התכנון, פנתה עמותת במקום יחד עם תושבים בעתירה לבית המשפט העליון. כתוצאה, נערך בירור אצל משיבי המדינה, התנגדות העותרים נשמעה ללא צורך בבירור העתירה, ונפסקו הוצאות לטובת העותרים (בג"צ 3393/18 ראש מועצת הכפר לובן א-שרקייה ואח' נ' ראש המינהל האזרחי ביהודה ושומרון, 19.7.18).
25. החובה לבצע את הפרסום באתר יחד עם מועד הפרסום בעיתון אינה פרי חשיבה אקדמית. היא מבוססת על ניסיון ומציאות. לציבור הכללי אין אפשרות לעקוב אחרי פרסומי תכנון ובניה בעיתונים (והלוא גם לוועדה אין ציפייה שיוכלו לעשות כן). לכן ביקש המחוקק להנגיש פרסומים אלה באמצעות השימוש באינטרנט כאמצעי פרסום פופולרי. הנוהג הקיים בדרך כלל, לפרסם מועדים כאלה בסמוך מאוד ליצירתם, מתיישב עם גישה זו וביסס הסתמכות חזקה על המידע שבאתר לשם מעקב אחרי מועדים שונים ובפרט אחרי מועדי הפקדה.
26. לאור כל זאת ביקשנו במכתבנו מה-10 בפברואר כי מועד תקופת ההפקדה יתחיל להימנות מה-7.2.22, היום בו פורסם בפועל, באתר מינהל התכנון, דבר הפקדת התכנית והפרסום בעיתון. פנייתנו זו לא נענתה.

#### הארכה חלקית בלבד ולא הוגנת, לתקופת ההפקדה

27. לאור ההתעלמות מפנייתנו ומהשלכות הפעולה הרטרואקטיבית בעניין תקופת ההפקדה, ביקשנו הארכה לתקופת ההפקדה. למרות כל האמור לעיל, למרות שלפנינו תכנית מתאר העתידה להשפיע על אלפים רבים ולמרות שמדובר בפרק זמן בטל בשישים לאחר עשורים ללא תכנון הולם, הוועדה המחוזית האריכה את תקופת ההפקדה בשבועיים בלבד ולא מצאה לנכון לתת שבועיים נוספים כפי שהחוק מאפשר לה.
28. וזאת כאשר מדובר בתכנית מורכבת במיוחד הכוללת מסלולי מימוש מגוונים וכלים מורכבים וחדשניים, הדורשים לימוד והעמקה. גם לו דבר הפקדתה של התכנית היה מפורסם כראוי



ומסמכי התכנית היו מוצגים באתר מינהל התכנון בזמן, היה מקום לתת לתושבים ולא/נשי המקצוע את מלא הזמן הנחוץ והמותר על-פי החוק כדי להעמיק וללמוד את פרטיה, קל וחומר כאשר מעל רבע מתקופת ההפקדה קוצץ בשל פעולה רטרואקטיבית של הוועדה.

29. המצב שתואר לעיל, והשילוב של תכנית ייחודית ורבת השלכות עם מניין רטרואקטיבי של תקופת ההפקדה, הופכים את סמכות הרשות הנתונה לוועדה להארכת מועד להגשת התנגדויות, לסמכות חובה, באופן שאי מיצוי הסמכות במלואה והארכת מועד תקופת ההתנגדויות למחצית בלבד מהזמן המותר, הוא מהלך בלתי סביר. כידוע, בצד הזכות להפעיל סמכות רשות עומדת החובה להפעיל אותה כאשר הדבר מוצדק (בג"צ 3872/93 מישראל בע"מ נ' ראש הממשלה ושר הדתות, 22.10.93). בנסיבות בהן אי הפעלתה של סמכות רשות הינה בלתי סבירה, הופכת הסמכות לסמכות חובה (בג"צ 1067/08 עמותת "נוער כהלכה" נ' משרד החינוך 14.9.10). הדברים נכונים גם לגבי הימנעות מהפעלת הסמכות (בג"צ 3094/93 התנועה למען איכות השלטון נ' ממשלת ישראל, 8.9.93).

30. יתרה מזאת, תושבי עיסאווייה שאין עיסוקם בתחום התכנון, נאלצו במהלך התקופה הקצרה האחרונה לעקוב, ללמוד ולהגיב במהירות לסדרת תכניות המופקדות להתנגדויות (אזור התעסוקה והמטמנה) או מגיעות לדיון בוועדה (תכנית הגן הלאומי) בזו אחר זו. התכניות מופקדות בזמן חופף ודורשות מהתושבים התמסרות מלאה אליהן כדי שיוכלו למצות את זכותם להשפיע על עתיד שכונתם באמצעות הליך ההתנגדות. העומס הזה (לא על פקידי לשכת התכנון אלא על תושבים!) גורם לכך שאין ברירה אלא לבקש הארכה לחלק מההפקדות כדי שזמן הלימוד של תכנית לא יפגע בזמן הלימוד של האחרת. וכך בעוד התושבים עסוקים בתכניות האחרות הופקדה התכנית החשובה מכולן! התכנית השכונתית לה מצפים התושבים כבר שנים.

31. על פניו נראה כי החסמים והמכשולים שפירטנו לעיל - הפקדת תכניות במקביל, אי פרסום מועד תחילת תקופת ההפקדה, אי מיצוי אפשרויות הארכת תקופת ההפקדה - לא נעשו במקרה וכי יד מכוונת הייתה כאן. יד שבונה את טבעת התכניות החונקות את עיסאווייה ולא מעוניינת לשמוע את התנגדות תושביה.

#### פרסום בעיתון שאינו יומי בערבית

32. לפי המסמך שכותרתו "הנחיות בדבר פרסום תכנית להפקדה - תכנית בסמכות מחוזית מספר 101-0790758" ואשר פורסם עם מסמכי התכנית, יש לפרסם את דבר הפקדת התכנית בין היתר ב"עיתון יומי נפוץ בשפה הערבית - עיתון אל קודס או עיתון אלסינארה". במקרה זה נעשה הפרסום בעיתון אל-סינארה.

33. כפי שכבר ציינו בפני הוועדה המקומית והוועדה המחוזית, ונחזור ונאמר, עיתון אל-סינארה אינו עיתון יומי. הוא יוצא לאור אחת לשבוע בימי שישי. הבחירה בעיתון זה ככלי הפרסום לאחר שהוועדה הורתה על פרסום בעיתון יומי, פירושה כי התכנית לא זכתה לחשיפה הציבורית שהוועדה עצמה סברה כי נדרשת בקרב קהל היעד של התכנית.



34. מעבר לכך, העיתון הרלוונטי בערבית בתחום התכנית וסביבותיה אינו אל-סינארה 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).
35. לכן, אף אם פרסום ההפקדה באל-סינארה עונה לכאורה על דרישות החוק, הרי מבחינה מהותית הוא לא יכול היה לקיים את מטרת הפרסום, כלשון ההנחיות: "פרסום התכנית להפקדה נועד ליידע את הציבור כי התכנית גלויה לעיונו וכי כל אחד הרואה עצמו נפגע מהקבוע בתכנית, יכול להגיש לה התנגדות ולנסות להשפיע על מתכונתה הסופית ואולי אף לשכנע את ועדות התכנון לדחותה". 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" (עת"מ 1206/01 **אריה מן ואח' נ' הוועדה המחוזית תל אביב ואח'**, 26.3.02).
36. 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 בעניין מן בהקשר של פרסום להפקדה (שם בהקשר של פרטי הפרסום), "חשוב להטיל את העוגן המתאים לכיוון קהל היעד".
37. אם כן, הפרסום בשבועון אל-סינארה אינו ממלא אחר דרישת הוועדה לפרסום בעיתון יומי, וגם אינו יכול להתקבל כמילוי מהותי של דרישות הדין ביחס לפרסום הפקדה בערבית של תכנית בסדר גודל כזה.
38. 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; עע"מ 9264/10 נ.י.ל.י. נדל"ן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, 30.5.12).
39. לאור חשיבותה של התכנית בצד חשיבותה הידועה של זכות ההתנגדות; החשש האמתי כי קיימים בעלי עניין רבים 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. ככל שיתקבלו הצעות להלן המחייבות הפקדה חוזרת, יש לבצע את הפרסומים הנדרשים בעיתון אל-קודס ולא בעיתון אל-סינארה.



## טענות מהותיות

### פרק 1: הצעות לתיקוני גבולות הכרחיים

#### **גבולות צרים שנקבעו משיקולים לא ענייניים**

40. בטיעונים להלן נמליץ על תיקוני גבולות בהיקף התכנית. בשלב הראשון, נתעכב במיוחד על הממשק של התכנית המופקדת עם השטח הפתוח שמדרום לה. בהקשר זה נדון גם בהבדל בין סקר צרכים ופרוגרמה.
41. לצד ניסיון התמודדות כן עם אתגרי התכנון במרחב בנוי א-פורמאלי, תכנית המתאר לעיסאווייה מגבילה מאוד את שטח השכונה ופוגעת בהתפתחותה המיטבית. הגבולות המצומצמים הוגדרו לא כתוצאה מבחינה מעמיקה של צרכים מרחביים, אלא מטבעת חנק הנגרמת מסדרת תכניות פוגעניות.
42. עד שנות ה-90 תוכננו על אדמות עיסאווייה מיזמים ישראלים עירוניים וארציים באמצעות הפקעות, מבלי לקחת בחשבון את צרכיהם וקניינם של תושבי השכונה ו/או בעלי הקרקע. כך תוכנן קמפוס האוניברסיטה העברית בהר הצופים, בסיסי צבא, הרחבות לקמפוס ביי"ח הדסה הר הצופים, שכונת צמרת הבירה וכביש מספר 1 ארצי. כל אלה יחד הפכו את עיסאווייה לאי פלסטיני קטן וצפוף בתוך הפרויקט הישראלי.
43. החל מאמצע שנות ה-2000 הגיע גל חדש של תכניות מגבילות – תכנית האב עבור השכונות הישראליות בצפון-מזרח העיר ביניהן הגבעה הצרפתית, תכנית גן לאומי מורדות הר הצופים ותכנית 13900 (אז) למטמנת עודפי עפר ופסולת בניין. שתי התכניות האחרונות קודמו באינטנסיביות עד השנים 2013 ו-2014 בהתאמה. שתיהן נעצרו ע"י ועדת הערר של המועצה הארצית לתכנון ובנייה ושתיהן חוזרות כעת כהמשך למדיניות חסימת התפתחות עיסאווייה. כל התכניות האלה יחד קבעו את שטחה המצומצם של התכנית השכונתית לאל-עיסאווייה.
44. הבאת כל התכניות הסובבות את עיסאווייה לאישור הוועדה המחוזית תוך פרק זמן של שבועות ספורים נראית כהידוק מתוכנן ומתואם של טבעת חנק סביב השכונה. תיאום בין גבולותיהן של ארבע תכניות לטובת חסימת עתודות פיתוח לשכונה מתקבל אצל התושבים כביטוי ברור לסדרי העדיפויות של הממשד. תכנית אזור התעסוקה ותכנית למטמנת עודפי עפר העומדות כעת לפני דיונים בהתנגדויות ותכנית הגן הלאומי מורדות הר הצופים שעלתה לפתע שוב לסדר היום, כולן מקודמות סמוך ולפני התכנית החשובה מכולן לעתיד התושבים – תכנית המתאר השכונתית. התוצאה היא שתכנית המתאר השכונתית עלולה לבוא לדיון אחרי שהתכניות האחרות יושלמו ויקבעו את גבולותיה הצרים. (וגם אם תגיע לדיון לפני התכניות האחרות הרי מצבן המתקדם של האחרות כבר מכתוב את גבולותיה). נדרש חוסר תיאום קיצוני בין צוותי לשכת התכנון והוועדה המחוזית כדי שתוצאה כזו תהיה מקרית.
45. כדי שסדר הטיפול בשאר התכניות שהזכרנו יהלום ולו במקצת את סדר חשיבות התכניות אנו מבקשים לכל הפחות כי לא תתקבל כל החלטה בתכניות האחרות לפני שיושלם הדיון





בהתנגדויות לתכנית המתאר השכונתית. זאת כדי שהוועדה תוכל לשקול בלב פתוח ובנפש חפצה, כפי שנדרש ממנה לפי הדין, את הטענות לגבי גבולות הפיתוח של השכונה.

46. דרישה דומה העלינו בהתנגדויות שכבר הוגשו לאזור התעסוקה של עיסאווייה ולמטמנת עודפי העפר בגלגולה המחודש, וגם בעל פה בדיון שהתקיים ב-1.3.2022 בנוגע לגן הלאומי שתוכנן במורדות הר הצופים.

#### קביעת הקו הכחול הדרומי לפני בדיקת צרכים

47. נתאר בקצרה את השתלשלות העניינים התכנונית בנוגע לגן לאומי מורדות הר הצופים. נראה כיצד היוזמה להקמת גן לאומי זה קשורה ישירות לגבולות תכנית המתאר השכונתית, משפיעה עליהם ואף מכתיבה אותם באופן פסול.

48. נעיר כי ההתייחסות החוזרת ונשנית לגן לאומי בעמק שמדרום לעיסאווייה כאילו הוא כבר קיים מטעה את שומעיה עד כדי כך שהמונח מופיע כעת בתקנון התכנית (סעיף 1.5.2 – תיאור מקום). אלא שמדובר בקרקע לא מתוכננת. השטח של ואדי אבו חרוב 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.

49. בשנת 2005, שנה לאחר תחילת התכנון השכונתי שנערך ביוזמת התושבים, רשות הטבע והגנים (רט"ג) החלה בתכנון גן לאומי שהתפרס על כל השטח הפתוח שבין אל-עיסאווייה לאט-טור (ואדי אבו חרוב). מאוחר יותר הופקדה להתנגדויות 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 הפתוח שביניהן (הדברים נאמרו בע"פ לפחות בשתי הזדמנויות בהם נכחו חלק מהחתומים כאן). בהמשך נעלם טיעון זה והוצגו הצדקות אחרות לנחיצות הגן הלאומי – בעיקר בהקשר המקראי והנופי.

50. 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 4: ערר מס 14/13 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 כל עוד השטח הפתוח יקטן ויפנה מקום לפיתוח השכונה. הדברים התבססו על פרוגרמה מפורטת שהוכנה על-ידי צוות תכנון אל-עיסאווייה דאז על סמך בדיקת צרכים.

51. 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 המתוכנן כתנאי שבלעדיו לא ניתן יהיה לאשר את התכנית לגן לאומי.



52. ככל הידוע לנו הוועדה המחוזית לא ערכה עד היום בדיקת צרכים המפרטת את צורכי הפיתוח של שכונת אל-עיסאווייה (או א-טור). באתר מינהל התכנון צוין, נכון לתחילת 2022, כי הטיפול בתכנית הגן הלאומי הסתיים ב-2013 (ראו תדפיס ישות מה-3 בפברואר 2022 – **נספח 5**, בינתיים צוין זה נעלם מאתר המינהל ונותרה הגדרת סטטוס התכנית: "הוגשו התנגדויות" ומועד הטיפול המצוין הוא 14 בפברואר 2012). כך, באתר תכנון זמין לא קיימת ולא הייתה קיימת כל אינדיקציה להליך הערר. מכל מקום, כשהחל קידומה של תכנית המתאר החדשה לשכונה נקבעו גבולותיה באופן צר מבלי שהוכח "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 6**).
53. כך, בהתעלמות מהחלטה מעין שיפוטית של מוסד תכנוני גבוה, ותוך הפרתה בפועל, נקבעו הגבולות של תכנית המתאר החדשה לעיסאווייה - גבולות פיתוח צרים.
54. 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 שורטט באופן שרירותי לחלוטין. המקטע המערבי של אותו קו, למרות המדרון ונקודות המבט הקיימות בשטח, ישר כסרגל, והמקטע המזרחי, הצמוד לאזור התעסוקה המתוכנן, נלקח ישירות מהקו הכחול של תכנית הגן הלאומי שנעצרה בוועדת הערר.
55. על **המקטע המזרחי** טענו כבר, בהתנגדות שהגשנו לאחרונה לתכנית אזור התעסוקה, כי דחיקת גבול הפיתוח צפונה מחסירה מאזור התעסוקה, וכך גם מתכנית המתאר השכונתית כולה, כ-20 דונם של שטח מופר הממשיך את השטח המופר עליו מתוכנן אזור התעסוקה. טענו שם, ואנו חוזרים וטוענים כאן, כי לקטיעה הזו אין היגיון נופי סביבתי והיא נוגדת את הרצף ההגיוני של חטיבת הנוף בה מתוכנן אזור התעסוקה. ביקשנו שם ושוב כאן - להרחיב את גבול אזור התעסוקה – וכך גם את גבול תכנית המתאר המופקדת ונדונה כאן – עד קצה השטח המופר, תוספת של כ-20 דונם. לקו שהצענו בהתנגדות לתכנית אזור התעסוקה הגיון נופי-סביבתי וכן הוא מאפשר לתת מענה רחב יותר לצרכים המרובים הידועים גם אם טרם נבדקו כנדרש.
56. ובנוגע ל**מקטע המערבי** של קו הגבול בין התכנית המופקדת לבין השטח הפתוח שמדרום לה: הקו הישר הזה, שכל צורתו זועקת שרירותיות, שורטט דרומית לקו המקורי של תכנית הגן הלאומי, באופן המצמצם את תכנית הגן הלאומי ומאפשר התרחבות מסוימת לעיסאווייה. נדגיש כי הצמצום וההרחבה האלה הם רק בייחס לתכנית הגן הלאומי – שחזרה לאחרונה לשולחן הדיונים לאחר הקפאה ממושכת – ושכל מטרתה היא פגיעה וצמצום שטחה של עיסאווייה. אם משווים את הקו לגבולות שהוצעו בתכנית התושבים (שנעצרה ב-2011), שזו ההשוואה הרלוונטית לנושא, הרי שמדובר בצמצום משמעותי של כ-60 דונם משטח השכונה שהוצע אז על בסיס בדיקת צרכים שנערכה בזמנו.
57. בדיון שהתקיים בתאריך ה-1 במרץ 2022 בוועדה המחוזית הוצגו שינויים אפשריים לתכנית 11092א שקמה לפתע לתחיה. השינויים האלה הם שהכתיבו כאמור את גבול תכנית השכונה.



- להבנתנו תכנית הגן הלאומי הוצאה מקיפאון שנמשך עשור והגיעה לדיון בוועדת המשנה לתנגדויות לאחר שלשכת התכנון המחוזית הניחה כי קידום תכנית המתאר השכונתית והפרוגרמה שנערכה עבורה מהווים מענה מספק לדרישת ועדת הערר מ-2014.
58. אך עמדתנו היא שלא כך הדבר. ועדת הערר של המועצה הארצית דרשה מהוועדה המחוזית לערוך בדיקת צרכים עבור עיסאווייה (וגם עבור שכונת אט-טור) כדי שלפי תוצאותיה ייקבעו **קודם** תחומי הפיתוח הנחוצים עבור השכונה ורק לאחר מכן ייקבעו גבולות הגן הלאומי. סדר הדברים אמור היה להיות: (1) בדיקת צרכים (2) קביעת תחומי הפיתוח של השכונות (3) קביעת גבולות הגן הלאומי על בסיס בדיקת הצרכים. אך מהלך הדברים בפועל היה הפוך. לצוות התכנון של עיסאווייה נמסרו גבולות תכנית שנקבעו מראש עוד לפני שנערכה בדיקת הצרכים. תהליך בדיקת הצרכים, אם כן נעשה באופן פיקטיבי בלבד מבלי שישפיע על גבולה של אף תכנית.
59. נדגיש, **בדיקת צרכים היא לא פרוגרמה**. פרוגרמה נגזרת מתחום ומקיבולת של שטח נתון ויעד אוכלוסייה המהווה את הקיבולת של התכנית. לעומת זאת, בדיקת צרכים נערכת עבור אוכלוסייה קיימת, צפי גידולה, אפשרויות הגירה ותנועה במרחב וכד'. פרוגרמה מכתובה את התוצאה ואילו בדיקת צרכים צופה את המגמות. למעשה כאשר מתכננים בירושלים המזרחית לא ניתן לכתוב פרוגרמה על סמך אוכלוסיית יעד אלא רק על סמך בדיקת צרכים.
60. הצמצום הזניח של השטח המוצע כגן לאומי בתכנית אחרת, אינו מעיד על בדיקה עניינית, יסודית ומספקת של צרכי השכונות עיסאווייה וא-טור, שלא נעשתה. הוא גם אינו מייצר מענה לצרכים כלשהם של התושבים. שינוי תחום הגן הלאומי כפי שמשקף בתכנית המתאר לעיסאווייה אינו אלא מס שפתיים שתפקידו למלא לכאורה ועל הנייר בלבד את דרישות ועדת הערר של המועצה הארצית, ולהדוף את טענות התושבים.
61. האם הוועדה המחוזית פועלת כאן בתום לב בהציגה כאילו בדקה ושמרה על "האיזון הנדרש בין שימור לפיתוח"? האם הוועדה אכן מאמינה ש"צרכי הפיתוח נשקלו דיים" והמסקנה היא שמשפיקים רק תיקוני גבול קלים?!
62. בעיות תמורות באזורים נוספים בהיקף תכנית עיסאווייה יפורטו בהמשך.

#### **בסיס נתונים שגוי שמוביל לפרוגרמה בעייתית**

63. בחינת הצרכים המרחביים של עיסאווייה לא נעשתה כנדרש וכשלב הקודם לתכנון (ומשפיע עליו). לפיכך נדרשה יצירתיות. מצד אחד כדי להכניס את כל השימושים הנחוצים לשטח קטן, ומצד שני כדי לצמצם את היקף ה"צרכים" באמצעות משחק במספרים – הקטנת הנתון הבסיסי של גודל האוכלוסייה מצד אחד וקיצור תקופת היעד של התכנית מצד שני.
64. מספר התושבים שנקבע כ"מצב קיים" בתכנית הוא 17,000 בשנת 2017. זאת למרות שלפי מסמכי התכנית עצמה (נספח פרוגרמה: הקצאת שטחים לצורכי ציבור, לוח 1) נתוני האוכלוסייה הרשמיים בסוף 2017 עמדו על 18,230.



65. יעד התכנית נקבע לשנת 2035, בעוד 13 שנה בלבד. זהו פרק זמן קצר ולא מספק. מקובל שתכניות בסדר גודל כזה הצופות פני עתיד יהיו מיועדות למועד רחוק יותר.
66. על בסיס נתונים אלה והערכה (של עורכי הפרוגרמה של התכנית) כי צפויה ירידה באחוז הגידול השנתי בשנים הקרובות עד ל-2.3%, נקבע כי היקף האוכלוסיה בשנת היעד 2035 יעמוד על 26,000 תושבים. בבדיקה פשוטה שערכנו בעצמנו (ראו **נספח 7**) על סמך הנתונים הרשמיים של גודל האוכלוסיה הקיימת נכון ל-2017 ובהורדה הדרגתית של קצב הגידול השנתי מ-2.6% (קצב הגידול נכון להיום) עד ל-2.3%, עולה כי בשנת היעד של התכנית צפויה אוכלוסיית עיסאווייה להגיע להיקף של כ-28,500 תושבים - 2,500 תושבים יותר מהערכת התכנית. זהו פער השווה לגודלו של ישוב בינוני בנגב.
67. נזכיר כי גם בעבר, כאשר עסקנו אנחנו בתכנון עיסאווייה, היו מחלוקות לגבי גודל האוכלוסייה הקיימת וצפי גידולה עד לשנת היעד. בזמנו שנת היעד לתכנית הייתה 2020 וההערכה של עיריית ירושלים לגבי גודל האוכלוסייה הייתה -17,500. ההערכה של צוות התכנון שלנו הייתה כי אוכלוסיית עיסאווייה בשנת 2020 תעבור את ה-20,000. ואכן לפי השנתון הסטטיסטי לירושלים (לוח ג/15) גודל אוכלוסיית עיסאווייה בשנת 2019 היה 19,590.
68. **משחקי מספרים לא משנים מציאות הם רק מסמאים את עיניהם של מי שבחרים בעיוורון.** גם אם הערכת עורכי התכנית נכונה וגם אם הערכת המתנגדים נכונה יותר, השאלה החשובה היא לא באיזו שנה בדיוק יעמוד היקף האוכלוסייה בעיסאווייה על 26,000 (לפי הבדיקה שלנו זה יקרה ב-2031 - בעוד 9 שנים בלבד) אלא כיצד ניתן לספק את צורכי האוכלוסייה, שכולם מסכימים על כך שהיא הולכת וגדלה.
69. אין זאת אלא שגבולות התכנית לעיסאווייה נקבעו משיקולים פוליטיים זרים ובמטרה לצמצם ככל האפשר את הנוכחות המרחבית של תושביה הפלסטינים. עיסאווייה תכנית סביב לה, תכניות מגבילות וחונקות. אך ככל ששטח התכנית המופקדת יהיה גדול יותר כך תוכל התכנית לספק רווחה לתקופה ארוכה יותר. דרישתנו היא: **די למשחקי המספרים. תנו לעיסאווייה משבצת רחבה יותר.** תנו לתושבים להנות מהקרקע שנותרה בבעלותם אחרי שהרוב כבר נגזל.
70. לאור האמור, אנו ממליצים להרחיב את שטחי הפיתוח של עיסאווייה דרומה בכ-60 דונם נוספים. שטחים אלו יכולים לשמש בעיקר למבני ציבור ובכך יתרמו בשני אופנים לשיפור התכנית כולה:
- א. תוספת שטחים למבני ציבור מחוץ לשטח התכנית המוצעת תאפשר ביטול שטחים המיועדים למבני ציבור בתכנית 2316 בהם קיימים בפועל בתי מגורים. ראו להלן.
- ב. התוספת גם תאפשר להקטין את תא שטח 4016 ולהגדיל את מתחם העירוני המעורב הסמוך כך שתכלול קרקע פנויה נוספת ותאפשר פיתוח של אזור מגורים חדש משמעותי. על חשיבות הכללת קרקע פנויה בייעוד עירוני מעורב – ראו בהמשך.



## בעיות נוספות לאורך גבולות התכנית

71. בנוסף לבעיות שפירטנו בנוגע לממשק התכנית עם גבול הגן הלאומי המתוכנן קיימות בעיות בשלושה אזורים נוספים: בגבול עם כביש הטבעת של קמפוס האוניברסיטה העברית; בגבול מול צמרת הבירה; ובמגבלות הבינוי לאורך כביש מספר 1 ארצי. להלן נפרט:

### הממשק עם האוניברסיטה העברית

72. כביש הטבעת המקיף את קמפוס האוניברסיטה מהווה גבול "טבעי" בין שכונת המגורים לבין המוסד הציבורי. ואכן, בגרסאות הקודמות גבול התכנית סומן לאורכו. בגרסת ההפקדה צומצם תחום התכנית ונגרעה ממנו רצועה ששטחה 17 דונם, מהם כ-5 דונם שבעלת הזכויות בהם היא כנראה האוניברסיטה והיתר, 11.6 דונם, בבעלות תושבים, אנשים פרטיים. לגריעת שטח זה אין הסבר תכנוני ואפשר להניח שהדבר נעשה בשל דרישה של האוניברסיטה העברית, שכנראה לא די לה בשטחים העצומים העומדים לרשותה. אלא שאין לגריעה זו הצדקה מבחינת צורכי התכנון, והמדרון התלול הזה יכול לשמש טוב יותר את עיסאווייה. (נזכיר: רק לאחרונה שמענו בדיון שהוזכר לעיל שהאוניברסיטה מוותרת על שטח המיוחס לה בתצפית יהודאי, לטובת הגדלת שטח התכנית לגן לאומי. אין מניעה שתעשה זאת גם כאן).

73. אנו מציעים – ראו מתווה ראשוני, **נספח 8** – כי השטח שנגרע יוחזר לתחום התכנית וייקבע בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור" (בחשיבה יצירתית ניתן לתכנן באופן ייחודי המתאים לשטח תלול). כך, ניתן לצמצם את השטח הסמוך, המסומן בייעוד זה, ולייעד חלק ניכר ממנו כ"עירוני מעורב". שינוי כזה יאפשר יצירת רצועת פיתוח רציפה ומשמעותית, המחברת למעשה את תאי שטח 183 עד 185 זה עם זה וכוללת גם שטחים פנויים – ראו להלן התייחסות לגבי חשיבות הכללת שטחים פנויים רבים ככל הניתן בייעוד "עירוני מעורב".

74. נבהיר כי המלצתנו היא להחזיר לתחום התכנית את כל הרצועה שנגרעה ולכל הפחות את השטחים הפרטיים.

### הגבול עם צמרת הבירה

75. בין עיסאווייה לבין צמרת הבירה מצוי עמק קטן הפנוי ברובו מבנייה. רוב שטחו של העמק הוא בבעלות פרטית (בלתי מוסדרת) של תושבים מעיסאווייה. חלקו הצפוני והמערבי הופקע מעיסאווייה בשנות ה-70, כחלק מההפקעות הנרחבות שהתבצעו אחרי סיפוח השטח לישראל. במהלך השנים שימש העמק כחייץ בין עיסאווייה לבין השכונה הישראלית צמרת הבירה. חייץ זה קיבל ביטוי רשמי במסגרת תכנית האב שהוכנה עבור השכונות הישראליות בצפון מזרח ירושלים, אשר כללה את כולו בתחומה (נציין כי תושבי עיסאווייה לא יכלו להתנגד לתכנית זו בעצם היותה תכנית אב).

76. בתכנית התושבים שנגנזה וגם בגרסאות מוקדמות של תכנית זו הוצע חייץ ירוק קטן יותר ולצידו פיתוח של אזור תעסוקה, מבני ציבור ומגורים. אך התכנית המופקדת מחזירה את הקו המגביל באופן שלא מתקבל על הדעת. גבול התכנית מותיר מחוץ לתחום עיסאווייה מקבץ



של בתי מגורים ותיקים, בוסתן עצי פרי ושטחים פרטיים. השטחים האלה נחוצים לעיסאווייה כאוויר לנשימה.

77. הרחבת התכנית באזור זה תסייע במספר היבטים: (1) הצלת הבתים שבעמק מהריסה וחיבורם לרצף השכונתי (2) הוספת שטחים ביעוד למבני ציבור באופן שיאפשר שחרור שטחים חומים בלב השכונה שבפועל בנויים בהם בתי מגורים (3) בהקשר לסעיף הקודם – ביטול הסימון להריסה של בתים קיימים בשטחים חומים בתוך השכונה ויעודם כ"עירוני מעורב" המספק מסלולי פיתוח והסדרה (4) יצירת אזור מסחר ותעסוקה בסמוך לתחנת הדלק דור שיוסיף אפשרויות תעסוקה ופרנסה. מצורף מתווה ראשוני (נספח 9) של ההצעה שלנו להרחבת שטח התכנית ולארגון מחדש של ייעודי הקרקע באזור זה.

78. נציין שאנו מודעים כי מונה צוות תכנון לקידום תכנית מפורטת נפרדת לחלק מהשטח הזה. לפני כשנה נפגשנו (בזום) עם צוות זה. מטרת הפגישה הייתה בדיקת אפשרות להקמת גינת משחקים ביוזמת תושבים בשטח מסוים בתחום אותה תכנית. בבדיקה נוספת מולם, שנערכה לאחרונה, נחשפנו לתוואי חלופי שהם מציעים עבור הדרך היורדת לכיוון תחנת הדלק דור. נציין כי התוואי נראה לנו טוב, כתוואי עתידי אפשרי, ובמיוחד עדיף על התוואי המופיע בתכנית המופקדת. למרות זאת, עמדתנו היא כי עדיפה הרחבת הדרך הקיימת, שתואמה כבר עם התושבים ונמצאת כעת בביצוע.

#### מגבלות הבינוי לאורך כביש מספר 1 ארצי

79. כביש מס' 1 ארצי מקיף את עיסאווייה מצפון וממזרח והוא מוגדר כדרך ראשית לפי תמ"א 1. לאורך הכביש נקבעו מגבלות בניה - הדבר בא לידי ביטוי בתכנית המופקדת באמצעות יצירת רצועה ירוקה לאורך הכביש ובסימון שני מבנים להריסה. אחד המבנים המסומנים להריסה קיים כבר משנות ה-80 של המאה הקודמת. ההיגיון העומד בבסיס מגבלות הבנייה לאורך כביש ראשי ברור אך רוחבה, מסתבר, נתון לשיקול לדעת. דוגמא לשיקול דעת כזה נמצאת 2 ק"מ בלבד מערבה, לאורך אותו כביש: בימים אלה נבנים בשכונת רכס שלמה בתי דירות בסמוך לכביש מספר 1. הבתים נבנים על מדרון מעל הכביש במרחק 25 מ' בלבד (ואף פחות) מהרצועה הסטטוטורית שלו. הסיטואציה הטופוגרפית דומה בשני המקרים. **אנו דורשים כי כמו ברכס שלמה כך גם בעיסאווייה ייקבע קו בנייה במרחק 25 מ' מקצה הכביש ובכך יתבטל הסימון להריסה ותתווסף רצועה נוספת (של קרקע פנויה – ראו להלן) ביעוד עירוני מעורב.**

80. בנוסף, במסגרת התכנית המופקדת מוצע למקם בית קברות חדש לעיסאווייה בתוך הרצועה הירוקה הרחבה שלצד כביש מספר 1 ארצי. מהלך זה הינו חשוב שכן בית הקברות הקיים כבר מלא לחלוטין. אך, לאור השינוי המוצע לעיל, יש לשקול מחדש את מיקום בית הקברות החדש כך שיהיה בתוך הרצועה הירוקה הצרה יותר ובכך לשחרר עוד קרקע פנויה לפיתוח. מה עוד, שהמיקום המוצע לא תואם עד הסוף עם בעלי הקרקעות במקום. מסתבר שהמשפחות שיידרשו לוותר על קרקע לטובת בית קברות הן אותן משפחות שנדרשות לוותר על קרקע עבור דרך במקום אחר בתכנית. כך, נותרות משפחות אלה בכלל ללא קרקע לפיתוח.



81. נציין גם כי הוראות התכנית (סעיף 6.1) כוללות דרישה להקמת גדר רשת יצוקה בגובה 4 מטר בגבול המגרשים הפונים לכיוון כביש 1 ארצי. אנו לא מבינים את הצורך בגדר כזו שעל פניו מסתמנת כסוג של גדר בטחון, ובטח שלא בהקמתה על ידי התושבים. אנו דורשים לבטל סעיף זה. תכנית מתאר לפיתוח שכונה אין בתפקידה לדרוש מהתושבים הקמה של גדר כזו.

#### לסיכום פרק זה: חשיבות השטחים הפנויים

82. ההמלצות שהובאו לעיל מתמקדות ברובן באיתור שטחים בהיקף השכונה עבור צרכי ציבור עתיירי שטח – בין היתר על מנת לשחרר קרקע פנויה בתוך השכונה לפיתוח למגורים, במסגרת ההגדרה "עירוני מעורב".

83. ישנה חשיבות רבה בהימצאותם של כמה שיותר שטחים פנויים בייעוד עירוני מעורב על מנת לייצר תנאים טובים לפיתוח מסודר. להערכתנו, תאי השטח הפנויים מבנייה, המצויים בייעוד עירוני מעורב, הם השטחים שבהם תפותח בעיסאווייה עירוניות שונה ומסודרת. פיתוח שטחים אלה, שהוא קל יותר, עשוי להביא להתעניינות כללית של תושבי השכונה ביתרונות בנייה מסודרת כזו. פעולה זו בכחה להוות תמריץ לפיתוח, מעבר להסדרה הנחוצה, גם באזורים מבונים ומסובכים יותר.

#### פרק 2: הצעות לשיפור מנגנוני הפיתוח המוצעים

84. בתוכנית מוצעים כאמור מספר מסלולי פיתוח חדשניים.

#### הסדרה

85. במהלך תקדימי ומבורך, מוצע לתושבי אל-עיסאווייה להסדיר את הבניה הקיימת בשכונה באמצעות הגשת היתר בניה לבניין בודד, ללא תכנית נוספת וללא תלות בשכנים. במסלול זה ניתן יהיה להסדיר מבנים עד שש קומות ולא תינתן תוספת זכויות בניה. על מנת לשפר את מסלול ההסדרה כך שיהיה גם ישים, להלן מספר הצעות.

86. מסלול ההסדרה מוגבל בזמן. התכנית מגבילה לשנתיים בלבד את האפשרות להגיש בקשה להיתר במסלול ההסדרה, ושנתיים נוספות להנפקת ההיתר, עם שלושה חודשי חסד בלבד (ראו סעיף 4.1.2 ב' לתקנון). לא נתקלנו בהוראה דומה בתכניות אחרות להסדרה. יכול להיות שעיריית ירושלים סבורה ששנתיים מספיקות לה על מנת להנפיק את ההיתרים שיבוקשו ו/או שלא יוגשו הרבה כאלה, אך בכל מקרה ראוי לשקול מחדש את פרק הזמן הראשון – התלוי באפשרויות הפעולה של התושבים ובחסמים נוספים שייתקלו בהם לאורך הדרך – ולהקדיש למהלך כה מורכב פרק זמן יותר משמעותי.

87. תושבי השכונה חיכו לאפשרות ההסדרה שנים רבות. וכעת כשהאפשרות הזו נפתחת בפניהם היא מגיעה בסד זמן צפוף עד כדי בלתי אפשרי. תושבים שיבקשו להסדיר את בתיהם יתקשו מאוד להשלים את המשימה תוך שנתיים ולו בגלל הביורוקרטיה המוכרת בהליכים כאלה ופרק הזמן הנדרש להתארגנות למהלך – להבין מה הפעולה הנדרשת מהם ולגייס את סכומי



- הכסף הגבוהים הנדרשים כחלק מהתהליך. לכן, **אנו מבקשים להאריך את משך פרק הזמן הראשון (זה שתלוי בפעולה של התושבים עצמם) ל-5 שנים לכל הפחות.**
88. לצד משך זמן הסדרה קצר, התכנית מציבה גם מגבלה חמורה נוספת על מסלול ההסדרה: דרישה להכנת סקר טבע עירוני. לפי סעיף 6.2(4) בהוראות התכנית, תכנית בינוי ופיתוח או בקשה להיתר בנייה להסדרת בניין קיים בתחום אתר טבע עירוני תלווה בסקר טבע עירוני.
89. באזור התכנית המופקדת ישנם שני אתרי טבע עירוני – "עיסאווייה צפון" ו"בתת הספר הר הצופים מזרח" (בדרום). בחפיפה שבין האתר הצפוני לבין שטח התכנית ישנם 8 מבנים המפוזרים בין שלושה תאי שטח במלואם ועוד שני חלקי תאי שטח. ובחפיפה שבין האתר הדרומי לבין שטח התכנית ישנם 11 מבנים המפוזרים בין חמישה תאי שטח במלואם ועוד שישה תאי שטח בחלקם.
90. את התכנית המופקדת מלווה חוות דעת סביבתית ולה מצורפים שני סקרי טבע עירוני מקדמיים – אחד לכל אתר שצוין לעיל. זאת לאחר שהתקבל פטור מסקר טבע עירוני מפורט (ראו עמ' 30 לחוות הדעת הסביבתית).
91. הכנה של סקר טבע עירוני (מפורט?) הינה מטלה כבדה ויקרה המחייבת "מיקור חוץ". בהתחשב בחתך הסוציאקונומי בשכונה, ובגודל תאי השטח לתכנון באזורי הטבע העירוני בתכנית, **זוהי מטלה קיצונית לא סבירה**, שעלולה להפוך לחסם מהותי, במיוחד ביחס למבקשים ליישם את מסלול ההסדרה. בכל הכבוד הראוי לטבע עירוני, דרישה לבצע סקר טבע ביחס לבניין שכבר קיים שנים רבות היא אבסורדית. גם אין כל היגיון לחזור על אותו הסקר שוב ושוב לכל בית.
92. בענין **ליפתא** למשל נפסק שיש לערוך סקר עתיקות אחד, סיסטמטי ואחיד, לשטח התכנית כולה, וכי הגוף המתאים לעריכת הסקר הוא הרשות הציבורית המקצועית – שם, רשות העתיקות - כגוף נטול אינטרס ובעל הידע, היכולת והמשאבים הנדרשים. עמדה זו השמיעה גם רשות העתיקות עצמה (ר'. עת"מ 11-03-8661 **שומרי משפט – רבנים למען זכויות אדם ואח' נ' מנהל מקרקעי ישראל ירושלים ואח'**, 6.2.12). ההיגיון המנחה בענין סקר העתיקות בליפתא קיים גם ביחס לסקר טבע עירוני בעיסאווייה.
93. אין היגיון מקצועי ואין תוחלת כלכלית לביצוע סקר טבע עירוני לכל תא שטח/בית בנפרד. כפי שבשל היגיון זה נערך סקר טבע מקדמי אחיד לתכנית כחלק מחוות הדעת הסביבתית, כך **יש לערוך את הסקר המפורט על ידי גוף ציבורי**, פעם אחת ובאופן מסודר. הדרישה לריבוי של סקרים דומים חוטאת בסופו של דבר לאחת המטרות החשובות והראויות של התכנית המופקדת.
94. נציין בנוסף כי לא ברור אם סעיפים קטנים ו-ז תחת פרק 6.1 חלים או שאינם חלים על היתר בנייה להסדרה. סעיף קטן א' בפרק זה מפרט איזה סעיפים חלים או לא חלים על מסלול ההסדרה אך מדלג על שני סעיפים אלה. מתבקשת הבהרה לעניין זה לטובת הוודאות והאחידות ביישום התכנית.





## עיבוי הבניה הקיימת

95. בנוסף למסלול ההסדרה, התכנית המופקדת מציעה שני מסלולים לעיבוי הבנייה הקיימת: תוספת זכויות בניה או פינוי בינוי. בשני מסלולים אלה ישנה דרישה להכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח, בהסכמה של רוב בעלי הקרקע, כתנאי לקבלת היתרי בניה. תכנית בינוי כאן יכולה לאפשר יצירת שטחים ציבוריים ברמת סף הבית ללא צורך בתכנון מפורט נוסף.
96. לפי סעיף הגמישות לתכנית (סעיף 4.1.2 יב/1), תתאפשר "חריגה קלה" בגבולותיהם של תאי שטח. המינוח "קלה" נתון לאינסוף פרשנויות ולטעמנו מוטב לוותר עליו.
97. מעבר לכך, אנו מניחים שלמרות הניסיון של צוות התכנון למפות כמה שיותר מצבים ולקחת בחשבון מידע מקומי, לרבות מבנה הבעלויות, הידע שהצטבר הוא עדיין מוגבל וחלק מתאי השטח לא מתאימים לאפשרויות ולרצונות של התושבים. לכן האפשרות של שינויי גבולות תאי השטח צריכה להיות חלק בלתי נפרד מהתכנית ולא רק כמקרה חריג.
98. בהמשך אותו סעיף גמישות שהוזכר לעיל, מותנה שינוי גבולות של תאי שטח בהסכמות הדומות לאלה הנדרשות לקידום תכנית הבינוי. קביעה זו עלולה לסכל את הגמישות המאפיינת את התכנית לטובה. הרי הצורך בשינוי גבולות יצוף בין היתר בגלל קושי להגיע להסכמות, והקושי להגיע להסכמות ימנע את האפשרות לשנות את תא השטח, וחוזר חלילה. אנו סבורות שככל שקבוצת תושבים תוכל להתארגן סביב תא שטח או חלק ממנו ולקדם תכנית בינוי על חלקו או כולו יש לאפשר לאותה קבוצה להתקדם ולא לחסום אותה. **מומלץ לאפשר לוועדה המחוזית שיקול דעת מלא בעניין זה ולעגן זאת בהוראות התכנית.**
99. ועוד בהמשך לאותו סעיף גמישות, ישנה התייחסות לאיחודם של תאי שטח, אך לא לפיצולם. יש להוסיף במפורש גם את האפשרות לפצל את תאי השטח, ככל שרצון זה עולה מהאפשרויות של התושבים להתארגן כאמור (זאת כמובן בנוסף לאפשרות לחלק את תא השטח למגרשים בעת הכנת תכנית הבינוי).

## שטחי ציבור

100. לצד הצורך המובהק בגמישות במתחמים, עומד גם הצורך הברור בשטחי ציבור מספקים עבור השכונה. מתוך הנחה ששטחי הציבור – מבונים ופתוחים כאחד – אשר יופרשו במהלך התכנון המתחמי הלא-סטטוטורי לא יוכלו להיות עתירי שטח, יש לעשות מאמצים להרחיב את השטחים לצורכי ציבור, בעיקר המבונים, בהיקף התכנית – כפי שצוין בהרחבה לעיל.
101. לגבי חישוב שטחי הציבור הפתוחים הנדרשים, נציין כי השטח הפתוח בואדי אבו חרוב שמדרום לתכנית (בין אם יהיה גן לאומי בעתיד או לא) נותן מענה מספק ומאפשר לחשב רק גינות גיס ברמת "סף הבית" בתוך השכונה.
102. לכן, העובדה שכמעט כל השטח הפנוי בתוך השכונה נלקח אוטומטית לשטחי ציבור הינה בעייתית. ההמלצות שלנו לגבי תיקוני הגבולות (בפרק הקודם) עוסקות רובן ככולן באפשרות להוסיף שטחים למבני ציבור מסביב לשכונה על מנת לפנות מקום נוסף לפיתוח פנימי הוגן שיכול להוביל גם לרווחה.



103. נוסף על כך, ההמלצות ביחס לגבולות התכנית מאפשרות להציל את הבתים הנמצאים בשולי מגרשים חומים קיימים (לפי תכנית 2316). מגרשים חומים אלה, שהם תאי שטח 4010 ו-4014 בתכנית המופקדת, מומשו זה מכבר, גם אם לא במלואם. בשלב הנוכחי של מאמץ עילאי לארגון מחודש ומיטבי לכל המרחב, ההיאחזות העיקשת בחלקי מגרשים חומים קודמים אינה מוצדקת, במיוחד לאור קיומן של אופציות נוספות שטרם נשקלו במלוא כובד הראש.
104. בנוסף, בסעיף 4.3.2 א' מצוין הצורך לתכנן "חיץ נופי" לעת מימוש שניים מתאי השטח המסומנים כחומים והינם פנויים מבנייה (תא שטח 4016 ו-4003). לאור ההמלצות שהועלו לעיל, ביחס לשנינויים בגבולות התכנית, דרישה זו בתקנון מתייתרת.

### דרכים קיימות

105. כפי שצוין לעיל, וצוין גם במסמכי התכנית, מערכת הדרכים בעיסאווייה זקוקה נואשות לשיפור ולשדרוג. התכנית המופקדת מציעה מבנה כללי למערכת דרכים חדשה כאשר התכנון המתחמי ישלים את הגישה לכל הבתים.
106. עם זאת, ובהמשך להצעה הקודמת בהתייחס לביטול חלקי מגרשים חומים על מנת להציל בתים קיימים – ביטולו של החלק הדרומי של תא שטח 4014 יאפשר לא רק הצלה של בתים קיימים אלא גם הסדרה של דרך קיימת וחיונית – שסומנה בתכנית המופקדת כדרך ללא מוצא.
107. ולגבי המבנים וחלקי המבנים שסומנו להריסה בתוואי הדרכים המוצעות – אנו מבקשים לקבוע בהוראות התכנית שההריסות לא יבוצעו לפני מועד הבניה בפועל של הדרך הרלוונטית.

### החרגה מהפקעה

108. סעיף 4.3 להוראות התכנית בכותרת "מבנים ומוסדות ציבור" מפרט את השימושים המותרים ביחס לתאי שטח המסומנים בתשריט בייעוד זה (צבע חום). סעיף נוסף בתכנית מסדיר את האפשרות להפקעת שטחים המיועדים לצרכי ציבור (סעיף 6.5). לכאורה, עולה מן הדברים, כי ניתן להפקיע את הקרקע של כל השטחים המסומנים בתשריט בצבע ח
109. מבין תאי השטח שסומנו בתשריט החתום להפקדה בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", חלקם הופקעו זה מכבר ומומשו לטובת מוסדות חינוך. יתר המגרשים הם בבעלות פרטית כאשר חלק מאלה הינם פנויים מבנייה וארבעה מהם משמשים היום את מסגדי השכונה.
110. יש להניח כי הסימון נעשה לשם התאמה למבא"ת ושאינן כל כוונה להפקיע את תאי השטח בהם עומדים ופועלים המסגדים. אבל מובן שלא ניתן להסתפק בכך וגם לא בהודעות בעל פה ככל שיימסרו בנדון, שכן בגירסה המוצעת של התכנית יתאפשר ברמה המשפטית אם לא המעשית להפקיע את הקרקעות הללו. לכן יש להוסיף בסעיף ההפקעות (6.5) הוראה המחרגה את שטחי המסגדים.



## סיכום

111. מן הצדק לקבל את ההתנגדות, על כל ההמלצות שהובאו בה, בכדי לשפר תכנית חשובה זו ולוודא שאכן תוכל להביא לשינוי המיוחל בעיסאווייה.

בברכה,

עו"ד שרון קרני-כהן

אדר' שרי קרוניש

אדר' אפרת כהן-בר

## רשימת הנספחים המופיעים להלן:

- נספח 1:** תדפיס ישות תכנונית מתאריך 6.2.2022
- נספח 2:** התכתבות בדואר האלקטרוני עם הוועדה המחוזית בנוגע למועד ההפקדה (פניה ותשובה)
- נספח 3:** מכתב לוועדה המחוזית בנוגע לאיחור בהפקדה (מהתאריך 10.2.2022)
- נספח 4:** ערר מס 14/13 דרויש דרויש והאני עיסאוי ואח' נ' נגד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים ואח' (לינק בגוף הטקסט + קובץ נפרד)
- נספח 5:** תדפיס ישות תכנונית מתאריך 3.2.2022
- נספח 6:** החלטת ועדת הערר מיום 10.9.2014 (לינק בגוף הטקסט + קובץ נפרד)
- נספח 7:** טבלת גידול אוכלוסייה
- נספח 8:** מפה – מתווה מוצע (ראשוני), דרום מערב
- נספח 9:** מפה – מתווה מוצע (ראשוני), צפון מערב



# נספח 1

תדפיס ישות תכנונית מתאריך 6.2.2022



לאתר החדש &gt;

מנהל התכנון - תכנון זמין

משרד האוצר  
מנהל התכנון

מסך פרטי ישות תכנונית

תכנית 101-0790758

תכנית מתאר לשכונת אל-עיסוייה

סטטוס התכנית: פרסום להפקדה ברשומות תאריך: 09/01/2022 י"פ: 10122  
לפי מונה תדפיס הוראות 34 ומונה תדפיס תשריט 32

קישור לתכנית במערכת

צפייה

לצפייה ב

GOOGLE:EARTH

הסתר הכל/הצג הכל

זיהוי וסיווג התכנית

סוג: תכנית מתאר מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: מחוזית

מכילה הוראות של תכנית מפורטת: כן

היתרים או הרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה

שטח התוכנית בדונם: 1045.46

מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

מטרות:

תכנון והסדרה של שכונת עיסוייה וקביעת הוראות להוצאת היתרי בניה, הן במישורן, והן לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח, והכל בהתאם להוראות המפורטות בתכנית

עיקרי ההוראות:

- קביעת שלד ציבורי שכונתי, באמצעות קביעת יעוד קרקע לדרכים, מבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פתוחים
- קביעת ייעודי קרקע וחלוקה לתאי שטח
- קביעת הוראות להכנת תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה לבניינים להסדרה בתחום ייעוד "עירוני מעורב"
- קביעת הוראות למתן היתרי בניה עבור תוספת בניה ועבור בניה חדשה בדרך של פינוי-בינוי, בתחום ייעוד "עירוני מעורב"
- קביעת הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור בתאי השטח המיועדים ל"עירוני מעורב"
- קביעת אזורים לתעסוקה ולמסחר
- קביעת הוראות שימור
- קביעת הוראות הריסה
- קביעת הוראות הפקעה
- קביעת הוראות לבתי עלמין

מקום התכנית

מחוז	מרחב תכנון	רשות מקומית	ישוב	רחוב	מספר בית
ירושלים	ירושלים	ירושלים			

תיאור מקום:

התכנית ממוקמת בשכונת עיסוייה שבמזרח ירושלים. התכנית מתוחמת מצפון וממזרח על ידי כביש מס' 1, ממערב בבי"ח הדסה הר הצופים ומדרום ברחוב מרטיין בובר ובגן הלאומי מורדות הר הצופים. התכנית חלה על כל שכונת עיסוייה, לרבות רחובות משניים וסמטאות ובין היתר על הרחובות הראשיים הבאים: טריק אל מדארס, סירת אל חג'ה, קסילה, ראס אל ג'אמע, אחמד אסעד דארי, אל בוסתן.

גושים וחלוקות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30529	לא מוסדר	חלק		31 - 32, 35 - 36
30655	לא מוסדר	חלק		60
30889	לא מוסדר	חלק		999
30890	לא מוסדר	חלק		999
30891	לא מוסדר	חלק		999
30892	לא מוסדר	חלק		999
30900	לא מוסדר	חלק		999
30901	לא מוסדר	חלק		999
30902	לא מוסדר	חלק		999
30903	לא מוסדר	חלק		998 - 999
31335	לא מוסדר	חלק		34, 39 - 40
30875	לא מוסדר	כל הגוש	999	
31556	לא מוסדר	כל הגוש	999	

נתונים כמותיים עיקריים

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתכנית מפורטת	סה"כ מוצע בתכנית מתארית	הערות
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	+35,000	+200,000	235,000		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	+2,000	+4,000	6,000		טבלת הזכויות מנוסחת באחוזי בניין. כאן בוצעה הערכה עפ"י יעדי התכנית. מימושה מותנה בקידום תכנית בינוי ופיתוח לתאי שטח.

טבלה זו הינה לנתונים סטטיסטיים בלבד והטבלה הקובעת לעניין זכויות הבניה הינה טבלה 5 במסמך הוראות התכנית. אין בנתונים המופיעים בטבלה זו אסמכתא משפטית כלשהיא.

מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תיאור המסמך	תחולה	תאריך יצירה במערכת	קובץ

קובץ	תאריך יצירה במערכת	תחולה	תיאור המסמך	סוג המסמך
	26/12/2021		ישויות פוליגונומיות, קוויות ונקודתיות	קבצים דיגיטליים
	23/12/2021		קו כחול	קבצים דיגיטליים
	23/12/2021		תאי שטח	קבצים דיגיטליים
	27/12/2021		קבצי התכנית (SHP)	קבצים דיגיטליים
	27/12/2021		גבול התכנית (KML) לצפיה ב google earth	קבצים דיגיטליים
	12/01/2021		גבול התכנית תלת מימד (KML)	קבצים דיגיטליים
	04/01/2022		תכתובות - הנחיות_דבר_פרסום_תכנית_להפקדה.dot	תכתובות

## יחס לתכניות מאושרות קודמות

סוג	מספר	שם	סוג היחס	לצפיה בישות
תוכנית	2316	תכנית מתאר לשכונת עיסוויה.	החלפה	
תוכנית	5036	שינוי יעוד שטח וקביעת יעוד לתחנת דלק - עיסוויה (בצמוד לכביש ירושלים - מעלה	החלפה	
תוכנית	12392	הכשרת הבניה הקיימת ותוספת קומות בבנין מגורים שכונת עיסוויה	החלפה	
תוכנית	5832	שינוי מדרך מאושרת וקביעת תוואי מחדש לה בשכונת אל עיסוויה	החלפה	
תוכנית	5879	שינוי יעוד וקביעת בינוי לתוספת קומות לשם תוספת יח"ד ותוספות לשם הרחבות - רח	החלפה	
תוכנית	6566	שינוי יעוד וקביעת בינוי להשלמת קומה לשם הרחבת 2 יח"ד מתחת - רח' נחמיה 3 - שכ	החלפה	
תוכנית	6696	שינוי יעוד וקביעת בינוי לבנין בן יח"ד אחת - שכל עיסוויה.	החלפה	
תוכנית	6793	תוספת קומה בבנין קיים , תוספת בניה, תוספת 3 יח"ד אלעיסאוויה	החלפה	
תוכנית	8987	בנין חדש ליצירת 12 יח"ד - שכל אל עיסוויה.	החלפה	
תוכנית	מק/ 6540	שינוי קוי בנין קביעת הוראות בינוי וקביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה - עיסוויה	החלפה	
תוכנית	5166/ ב	שינויים לתקן חניה שנקבע בתכנית מס' 5166, גבול מרחב תכנון מקומי ירושלים	כפיפות	

## שלבי הטיפול בתכנית

גרסה לסטטוס	תאריך	תיאור	פירוט	
			הוראות	תשריט
32	09/01/2022	פרסום להפקדה ברשומות	34	תאריך פרסום: 09/01/2022. מס' ילקוט פרסומים: 10122. עמוד: 2740. שנה עברית: התשפב
32	05/01/2022	פרסום נוסח הודעה בדבר אינטרנט	34	
32	03/01/2022	טיפול בתנאים להפקדה-התנאים מולאו	34	
13	03/05/2021	החלטה בדיון בהפקדה	15	
13	11/02/2021	בדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף	15	
12	25/10/2020	קבלת תכנית	14	

## החלטות מוסדות תכנון

מחוז/מנהל התכנון	מוסד תכנון	מספר ישיבה	תאריך ישיבה	ישיבה סעיפי	סדר יום	מסמך החלטות	פרוטוקול	תמליל הישיבה
ירושלים	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים	2021023	28/10/2021					
ירושלים	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים	2021016	25/10/2021					
ירושלים	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים	2021007	03/05/2021					

## נוסחי פרסום

קובץ	שם המסמך
	נוסח הודעה על הפקדת תכנית / בקשה

## התנגדויות

מס'	סוג מתנגד	שם פרטי	שם משפחה	חברה/תאור	קובץ
1	מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע	ראיד	ג'אבר		
2	מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע	גרשון	משרד עו"ד קליינר	ב"כ ג'אבר ראיד	

הבעלות זכויות היוצרים במידע המובא באתר זה הינם של מדינת ישראל. מדינת ישראל לא תשא באחריות לכל שימוש במידע על ידי המשתמש או לכל נזק שנגרם למשתמש או לכל צד ג' כתוצאה ישירה או עקיפה מן השימוש בשירות או במידע המוצג בשירות. המשתמש לבד ישא באחריות לאופן שבו הוא יעשה שימוש במידע המוצג. המידע המוצג בשירות, והשירות עצמו, ניתן "כמות שהוא". מדינת ישראל לא תשא באחריות לטעויות או שגיאות במידע המוצג בשירות. המידע האמור כולל מידע שאינו רשמי, אינו מחייב ואינו בא במקום עיון במידע המתפרסם בפרסומים הרשמיים של מדינת ישראל ובהתאם לנדרש לפי כל דין. במידה ותתגלה סתירה או אי התאמה בין מידע המתפרסם בשירות לבין מידע המתפרסם בפרסומים הרשמיים של מדינת ישראל יגבר המידע המתפרסם בפרסומים הרשמיים. תנאי שימוש המלאים מופיעים [באן].



## נספח 2

התכתבות בדואר אלקטרוני לגבי ההפקדה – פניה ותשובה

## שאלה לגבי ההפקדה של תכנית 101-0790758 - תכנית המתאר לשכונת אל-עיסאווייה

Sari Kronish &lt;sari@bimkom.org&gt;

Sun 2/6/2022 1:16 PM

To: ענבר גולשני &lt;InbarGo@iplan.gov.il&gt;

שלום רב,

לשם הזהירות ובשם גוף ציבורי שגם פונים אליו בשאלות, אני מבקשת לוודא שמניין הימים להגשת התנגדויות לתכנית הנ"ל עוד לא החל, כיון שבאתר מינהל התכנון כתוב שהפקדה פורסמה ברשומות לפני כחודש אך אין איזכור לפרסום בעיתון שהוא כידוע המועד הקובע לקביעת תקופת ההפקדה.

בתודה מראש

שרי

שרי קרוניש, مهندسة معمارية ■ Sari F. Kronish, architect ■ שרי קרוניש, אדריכלית  
[sari@bimkom.org](mailto:sari@bimkom.org) ■ [www.bimkom.org](http://www.bimkom.org)

Sari F. Kronish  
Architect

שרי קרוניש  
مهندسة معمارية

שרי קרוניש  
אדריכלית



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

עמק רפאים 43, ת.ד. 8376, ירושלים 9108301 02-5669655 [www.bimkom.org](http://www.bimkom.org) [sari@bimkom.org](mailto:sari@bimkom.org) 43 Emek Refaim st. Jerusalem

במקום - עמותה מקצועית ובלתי תלויה - מודה לכל תורמיה התומכים בקידום זכויות אדם ברחבי העולם ומכירים באמינותה ובחשיבות פעילותה. עיקר מימונה מישויות מדיניות זרות.



## שאלה לגבי ההפקדה של תכנית 101-0790758 - תכנית המתאר לשכונת אל-עיסאווייה

אביה שרגא <AviyaS@iplan.gov.il>

Mon 2/7/2022 7:52 AM

To: Sari Kronish <sari@bimkom.org>

Cc: ענבר גולשני <InbarGo@iplan.gov.il>

בוקר טוב,

כרגע נשלח לנו הוכחת פרסום התוכנית מהתאריך 21.01.22

את יכולה לראות במערכת.

בברכה,

07-47697132

[AviyaS@iplan.gov.il](mailto:AviyaS@iplan.gov.il)

**אביה שרגא**  
סטודנטית  
לשכת התכנון ירושלים  
שלומציון המלכה 1, ירושלים





## נספח 3

מכתב לוועדה מתאריך 10.2.2022



10 פברואר, 2022  
מבלי לפגוע בזכויות

לכבוד  
עו"ד ד"ר אתי רוזנבלום, יועמ"ש  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים  
בדוא"ל: [etyro@iplan.gov.il](mailto:etyro@iplan.gov.il)

לכבוד  
עו"ד עמיר שקד, יו"ר  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים  
בדוא"ל: [amirs@iplan.gov.il](mailto:amirs@iplan.gov.il)

שלום רב,

**הנדון: איחור ניכר בפרסום מועד הפקדה בעיתונים באתר מינהל התכנון  
ופגיעה בזכות ההתנגדות**

אנו פונים אליכם בנושא שבנדון בקשר עם תכנית מס' 101-0790758 תכנית מתאר לשכונת אל-עיסוייה (להלן: "תכנית עיסאווייה") כלהלן:

1. תכנית עיסאווייה היא תכנית בסמכות מחוזית, המצויה בימים אלה בשלב ההפקדה.
2. פרסום שלב ההפקדה ומניין תקופת ההפקדה שלובים זה בזה. המועד הקובע לתחילת תקופת ההפקדה לתכנית הוא המאוחר מבין מועדי הפרסום בעיתונים (סעי' 102 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, להלן "החוק"). על הוועדה המחוזית לפרסם את דבר פרסום ההפקדה בעיתונים באתר האינטרנט של מינהל התכנון (להלן: "האתר") (סעי' 1ב(א)(2) לחוק). על הפרסום באתר להתבצע עם מועד הפרסום הראשון בעיתון (סעי' 1ג(ב) לחוק).
3. לפיכך עקבנו אחרי המידע באתר ביחס לתכנית, בהמתנה לתחילת מניין הימים להתנגדות לה. בשלב מסויים החלו שמועות כי הפרסום להפקדה בעיתונות נעשה, אך דבר בענין זה לא הופיע באתר. נכון ליום 6.2.22 לא היתה בדף תכנית עיסאווייה באתר כל הודעה בדבר פרסום הפקדה בעיתון. בכותרת דף ישות תכנונית נכתב "סטטוס תכנית: פרסום להפקדה ברשומות תאריך: 09/01/2022...".  
רצ"ב העתק צילום מסך דף ישות תכנונית לתכנית עיסאווייה מתאריך 6.2.22.
4. לאחר שמספר שאלות הופנו אלינו בעניין זה, פנתה אדר' שרי קרוניש מעמותת במקום באותו יום, 6.2.22, אל הגב' ענבר גולשני במזכירות הוועדה המחוזית, בזו הלשון:

"לשם הזהירות ובשם גוף ציבורי שגם פונים אליו בשאלות, אני מבקשת לוודא שמניין הימים להגשת התנגדויות לתכנית הנ"ל עוד לא החל, כיון שבאתר מינהל התכנון כתוב שהפקדה פורסמה ברשומות לפני כחודש אך אין איזכור לפרסום בעיתון שהוא כידוע המועד הקובע לקביעת תקופת ההפקדה."

5. למחרת, ביום 7.2.22, התקבלה התשובה בדוא"ל מאת אביה שרגא, בה נאמר כי "כרגע נשלח לנו הוכחת פרסום התוכנית מהתאריך 21.01.22. את יכולה לראות במערכת." ואכן ביום זה הופיעו באתר עדכון בדבר פרסום הפקדת התכנית בעיתון וכן גם מסמכי התכנית – אשר לא הופיעו קודם לכן כפי שגם ניתן לראות בתדפיס המצורף.
6. בשלב זה נוצר מצב בלתי הגיוני, בו המועד הקובע לתחילת תקופת ההפקדה הוא לכאורה 21 בינואר – אך הדבר עודכן באתר מעל שבועיים לאחר מכן, ב-7 בפברואר. המדובר בפער של יותר מרבע מתקופת ההפקדה.



7. ולא רק זאת, אלא שגם אילו רצינו להקדים ולגשת ללימוד התכנית עוד לפני תחילת תקופת ההפקדה (כשזו טרם החלה לפי האתר) - מה שממילא חסר טעם בשל שינויים אפשריים בין גירסאות מוקדמות של מסמכי התכנית לבין גירסאות ההפקדה - לא היתה אפשרות לעשות זאת שכן גם מסמכי התכנית שהופיעו תחילה באתר - לא בהכרח בגירסת הפקדה - הוסרו לאחר מכן, ולא פורסמו עד 7.2.22.
8. אי פרסום המידע בדבר פרסום ההפקדה בעיתון יחד עם אי פרסום גירסת הפקדה של מסמכי התכנית או חלק ניכר מהם, פירושו כי **ככל שעלה מהאתר, ביום 6.2.22 (ביחס לתכנית עיסאווייה) תקופת ההפקדה טרם החלה**. לאדם מן השורה שמעיין באתר לא היתה שום אינדיקציה לכך שהתכנית פורסמה להפקדה בעיתון. למעשה גם לנו כמי שעוסקות בכך בשגרה לא היה נודע הדבר לולא פנינו לוועדה, וככל הנראה כתוצאה מכך תוקנה השגיאה של אי פרסום באתר.
9. הוראות הדין ביחס לאורך תקופת ההפקדה, חשיבות זכות ההתנגדות וחובת ההגנות של הוועדה המחוזית כרשות מינהלית, כמו גם החובה לעדכן באתר מיידיית כל פרסום סטטוטורי ביחס לתכנית, כולם יחד מחייבים כי תקופת ההפקדה לתכנית עיסאווייה תימנה החל מיום 7.2.22, הוא יום עדכון האתר במועדי הפרסום להפקדה בעתון בצירוף מסמכי התכנית.
10. תקופת ההפקדה נועדה כידוע לאפשר הגשת התנגדויות לתכנית. זכות ההתנגדות מאפשרת לאזרח - בענייננו לתושב - להתגונן מפני פגיעה שלטונית. זכות ההתנגדות היא מאבני היסוד של ההליך התכנוני והיא מגשימה הן את עקרון השימוע והן את שיתוף הציבור בהליך התכנוני (בג"צ 288/00 אדם, טבע ודין נ' שר הפנים, 29.8.01, פורסם בנבו). המדובר ב"זכות דיונית חשובה מאוד, שיש לשמור עליה מכל משמר" (ע"א 2962/97 ועד אמנים חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, 19.5.98, פורסם בנבו).
11. בשל תפיסה זו נקבע פרק זמן של חודשיים מלאים במהלכם ניתן להגיש התנגדות לתכנית. זהו פרק זמן שאין למוסדות התכנון שיקול דעת לקצר, אלא רק להאריך - אינדיקציה לחשיבות הדבר. במהלך אותם חודשיים ניתנת לאדם הזדמנות ללמוד את התכנית, לברר את השלכותיה עליו ועל סביבתו, להתאגד עם שכנים וחברי קהילה לתהליך משותף ככל שיש בכך צורך, להיעזר באנשי מקצוע, ולאחר כל אלה לערוך כראוי את התנגדותו או להחליט שלא להתנגד כלל. עבור כל אלה אכן נדרשים חודשיים (לפחות). קיצור בפועל של התקופה לפחות מחודש וחצי, בשל אי פרסום כנדרש באתר ואי פרסום מסמכי התכנית, מהווה חריגה מהוראות החוק וסיכול הרציונל המנחה אותן.
12. בשל משמעות שלב ההתנגדויות בהליך התכנוני, ומכאן חשיבות פרסום ההפקדה כדין, נפסלו בעבר תכניות שנפל פגם בהליך הפרסום שלהן (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; ע"מ 9264/10 נ.י.ל.י. נדל"ן נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז, 30.5.12; כולם פורסמו בנבו).
13. הוועדה המחוזית היא בעלת השליטה ו/או האפשרות להשפיע על המידע המופיע באתר בנוגע לתכנית שבטיפולה. האחריות להקפיד על פרסום המידע הנדרש במועד הנדרש מוטלת עליה. ככל שנפלה טעות בעבודת הוועדה - דבר שהוא כשלעצמו מובן - יש לתקן את הטעות בדרך של הודעה כי שלב ההפקדה מתחיל עם פרסום מועד ההודעות בעיתונים באתר והעלאת מסמכי התכנית. כך תספוג הוועדה את הטעות, ולא ציבור המתנגדים הפוטנציאליים. זהו הפתרון ההוגן למצב שנוצר, מה גם שבמאזן הנוחות, עבור ציבור התושבים שהתכנית רלוונטית להם מדובר בפגיעה של ממש בזכות ההתנגדות, ואילו עבור הוועדה המחוזית מדובר לכל היותר בעיכוב חסר משמעות בקידום תכנית.
14. ברור שהפרסום באתר אינו עומד בפני עצמו - הוא מתעד את הפרסום בעיתון. אך את הפרסום בעיתון עצמו אין דרך ריאלית לבדוק טרם הודעה עליו באתר. לשם כך נדרש לבדוק מדי יום במשך חודשים מראש את מודעות התכנון והבניה בעיתונות - משימה לא מעשית ולא סבירה (ולכן נקבעה בחוק חובת פרסום באתר). לכן מסתמכים בעלי עניין כמו גם העוסקים בשגרה בתחום על כך שהוועדה תפרסם באתר את מועדי הפרסום בעיתונים, כפי שהדין מחייב.
15. בהקשר זה נפנה לדברי ההסבר לתיקון מס' 86 לחוק התכנון והבניה, שהסדיר בין היתר את הפרסום באינטרנט בהליך התכנוני (הצעת חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 86) (חובת פרסום הודעה באינטרנט), הצעות חוק - הכנסת, 28.5.08, בעמ' 323). ראו במיוחד את האמור ביחס לסעיף 1:



יישום עקרון השקיפות בפעולות הרשות ומימוש זכות הציבור לקבל מידע על פעולותיה מאפשרים פיקוח על הרשות ומיצוי זכויות הציבור. נושאי תכנון ובניה נוגעים לכלל הציבור, משפיעים על חייו וסביבתו של כל פרט בו ויש להם השלכות כלכליות וחברתיות ארוכות טווח. בנושאים אלו מתחדדת חשיבותו של עקרון השקיפות וגובר הצורך במידע אמין שיעמוד לרשות הציבור באופן נגיש וברור, ובזמן אמת.

**סעיף 1** הודעות בענייני תכנון ובניה מהפרסמות בעיתונות המודפסת בכפוף לתנאים ולדרישות שקובע חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן - החוק). ריבוי העיתונים שבהם אפשר לפרסם, וכן צורת הפרסום ותוכנו, מקשים על הציבור הרחב ועל בעלי העניין לעקוב אחר הפרסומים ולעמוד על השפעת האמור בהם עליהם ועל זכויותיהם. האינטרנט היא כיום כלי יעיל ונגיש לאיתור מידע; לשם קידום השקיפות ניתן להשתמש בה, בין היתר, לפרסום הודעות בענייני תכנון ובניה.

16. הקביעה שבחוק לפיה מועד הפרסום באתר לא ישפיע על מניין תקופות לפי החוק הנמנות ממועד הפרסום (סעי' 1ג(ב) סיפא), אינה יכולה לחול כאן כלשונה ובכל מקרה לא פותרת את הקושי האמיתי שנוצר. זוהי קביעה פרגמטית שנועדה ליצור ודאות ולמנוע התדיינות מיותרות על הבדל של ימים בודדים בין פרסום בעיתון (למשל) לבין פרסום באתר. אילו בכך היה מדובר לא היינו פונות אליכם, אך כאן מדובר כאמור בפער של מעל שבועיים בין הפרסום בעיתון לעדכון באתר. והבעייתיות ברורה.
17. לאור כל האמור לעיל, בהתחשב בחשיבות זכות ההתנגדות ומשך תקופת ההפקדה כנגזרת של זכות זו, ולאור חובת ההגינות של הוועדה המחוזית, נבקש כי מועד תקופת ההפקדה ביחס לתכנית יתחיל להימנות מיום שדבר הפרסום בעיתון של הודעת הפקדה, פורסם בפועל באתר מינהל התכנון.
18. בשלב זה איננו מבקשות להפעיל את הסמכות להארכת מועד הגשת התנגדות לפי סעיף 102 לחוק. לא מדובר כאן בכך, אלא בפגם מהותי במניין תקופת ההפקדה בשל הפרת חובות הפרסום באתר תוך חריגה מהוראות החוק. הזכות להגיש בקשת אורכה שמורה לכל בעלי העניין בתכנית בכל מקרה.
19. לפיכך ובנסיבות, אנו מבקשות כי תודיעונו עד ליום 15.2.22, שתקופת ההפקדה לתכנית עיסאווייה תימנה החל מיום 7.2.22, וכי הודעה בענין זה תפורסם בדף הישות התכנונית, לשם הבהרה לציבור ועל מנת ששום זכות לא תקופח.
20. אנו שומרים על כל טענה.

בכבוד רב,

שרון קרני-כהן, עו"ד



## נספח 4

ערר מס 13/14  
דרוּש דרוּש והאני עיסאוי ואח' נ'  
נגד הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ירושלים ואח'  
02 בפברואר 2014

[לינק למסמך](#)

מצורף גם ב PDF נפרד



# נספח 5

תדפיס ישות תכנונית מתאריך 3.2.2022



לאתר החדש &gt;

מנהל התכנון - תכנון זמין

משרד האוצר  
מנהל התכנון

מסך פרטי ישות תכנונית

תכנית 11092 / א

גן מורדות הר הצופים

סטטוס התכנית: רישום התכנית שהטיפול בה הסתיים תאריך: 14/11/2013

קישור לתכנית במערכת  
צפייה

הסתר הכל/הצג הכל

זיהוי וסיווג התכנית

וג: תכנית מתאר מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: מחוזית

מכילה הוראות של תכנית מפורטת: לא

היתרים או הרשאות: תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה: ללא איחוד וחלוקה

שטח התכנית בדונם: 731.9670

מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

מטרה:

- ליעד את השטח לגן לאומי במורדות המזרחיים של הר הצופים לצורך הכרזתו עפ"י "חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה התשנ"ח - 1988"
- קביעת הנחיות פיתוח לגן הלאומי לשמירה על מאפייניו הטבעיים וערכי המורשת הטבע והנוף.
- שינוי ייעוד ממבנה ציבורי לגן לאומי.

עיקרי ההוראות:

1. הגדרת אזורים המיועדים לפיתוח נופי, והגדרת תנאים להקמתם.
2. קביעת תנאים למתן היתרי בניה על פי החלוקה לתאי שטח.
3. הגדרת שטחים מכסימליים למבנה מבואות הכניסה.
4. קביעת הוראות בגין/בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.
5. קביעת שטחי הבניה ל 300 מ"ר, מתוכם 175 עיקרי ו 125 שירות.
6. קביעת הוראות בגין פיתוח נופי, גינון, חקלאי ודרכים.
7. קביעת ייעוד גן לאומי, דרך מאושרת, דרך ו/או עיצוב נופי ושטח ציבורי פתוח.
8. קביעת השימושים וההוראות בייעודים.

מקום התכנית

מחוז	מרחב תכנון	רשות מקומית	ישוב	רחוב	מספר בית
ירושלים	ירושלים	ירושלים	ירושלים	הר הצופים	

תיאור מקום:

מורדות הר הצופים.

התכנית נמצאת במורד הדרום מזרחי של הר הצופים בצד המערבי גובל עם האוניברסיטה העברית בצד המזרחי גובל עם כביש מס' 1 (ארצי) י-ם מעלה אדומים.

בצד הדרומי גובל עם שכונת א-טור, בצד הצפוני גובל עם שכונת עיסוויה והאוניברסיטה העברית.

קואורדינטה X 224/400

קואורדינטה Y 633/250

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

מסמכי התכנית

סוג המסמך	תיאור המסמך	תחולה	תאריך יצירה במערכת	קובץ
הוראות התכנית	הוראות מופקדות / לעיון הציבור - חתום		28/11/2011	
תשריט התכנית	תשריט מופקד / לעיון הציבור - חתום		28/11/2011	

יחס לתכניות מאושרות קודמות

סוג	מספר	שם	סוג היחס	לצפייה בישות
תוכנית	2316	תכנית מתאר לשכונת עיסוויה.	שינוי	
תוכנית	3203	עדכון מערך הבינוי הפתוח והדרכים בקמפוס הר-הצופים האוניברסיטה העברית.	שינוי	
תוכנית	א/4585	קטע צפוני של כביש הטבעת המזרחי (ראה תכנית 4585 א/ה)	שינוי	
תוכנית	62	תכנית המתאר המקומית לירושלים	החלפה	
תוכנית	עמ/7 א	קמפוס אוניברסיטאי בהר הצופים.	שינוי	
תוכנית	עמ/9	תכנית מתאר לעיר העתיקה וסביבתה.	שינוי	
תוכנית	4752	כביש הר הצופים - מעלה אדומים	שינוי	

שלבי הטיפול בתכנית

תיאור	תאריך	פירוט	גרסה לסטטוס	הוראות תשריט
רישום התכנית שהטיפול בה הסתיים	14/11/2013			
הוגשו התנגדויות	14/02/2012			
עיון שר האוצר-התכנית לא טעונה אישור השר	29/12/2011			
פרסום להפקדה ברשומות	19/12/2011	תאריך פרסום: 19/12/2011, מס' ילקוט פרסומים: 6345, עמוד: 1505, שנה עברית: התשע"ב.		
פרסום להפקדה בעיתונים	18/11/2011	תאריך פרסום בעיתון: 17/11/2011, עיתון: הארץ, תאריך פרסום בעיתון: 18/11/2011, עיתון: עיתון מקומי - ערבי, תאריך פרסום בעיתון: 18/11/2011, עיתון: עיתון מקומי א.		



תאור	תאריך	פירוט	גרסה לסטטוס	
			הוראות	תשריט
טיפול בתנאים להפקדה-תנאים מולאו	15/11/2011			
פרסום נוסח הודעה בדבר הפקדת תכנית באתר אינטרנט	15/11/2011			
החלטה בדיון בהפקדה	05/04/2011			
בדיקת תנאי סף-קיום תנאי סף	22/12/2009			
קבלת תכנית	06/07/2009			

## החלטות מוסדות תכנון

מחוז/מנהל התכנון	מוסד תכנון	מספר ישיבה	תאריך ישיבה	סעיפי ישיבה	סדר יום	מסמך החלטות	פרוטוקול	תמליל הישיבה
ירושלים	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים - ועדת משנה להתנגדויות	2013052	14/11/2013	+				
ירושלים	ועדה מחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים	2011005	05/04/2011	+				

## נוסחי פרסום

קובץ	שם המסמך
	נוסח הודעה על הפקדת תכנית / בקשה
	נוסח הודעה בערבית על הפקדת תכנית

## התנגדויות

מס'	סוג מתנגד	שם פרטי	שם משפחה	חברה/תאור	קובץ
1	מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע	עו"ד אהוד	בן שמחון	כתובת: שמעוני דוד 25	
2	מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע	עו"ד מונהד	ג'בארה	ב"כ 10 מתנגדים עם תצהיר	
3	מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע	עו"ד עפר	גיליץ	או עו"ד שירין ברגותי. התנגדות עצמית ב"כ סמואל ג'וזף	
4	מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע	דרויש	דרויש	המרכז הערבי לתכנון אלטרנטיבי - עדאלה	
5	מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע	עו"ד מוראד	ח'טיב	ב"כ 111 מתנגדים עם תצהיר	
6	מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע	אפרת	כהן בר	עמותת במקום יחד עם עמותת אלעיסה ונציגי התושבים	
7	מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע	עו"ד אשרף	סיף	ב"כ רגאיי געאביס ואחמד אבו דהים	
8	מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע	עו"ד תמימי	פאדיה	ועו"ד מחמד עבאסי -מרכז ירושלים ב"כ 194 מתנגדים	
9	מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע	עו"ד זיאד	קעואר	דרך שועפט ב"כ 76 מתנגדים	
10	מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע	עו"ד אורי	רפ	ב"כ יעקב אלאוף	
11	מתנגד 100. הרואה עצמו נפגע	עו"ד ישי	שנידור	ב"כ עמותת לקידום אטורף נכבדי שכונה, חברי ועד חאלת	

הבעלות וזכויות היוצרים במידע המובא באתר זה הינם של מדינת ישראל. מדינת ישראל לא תשא באחריות לכל שימוש במידע על ידי המשתמש או לכל נזק שנגרם למשתמש או לכל צד ג' כתוצאה ישירה או עקיפה מן השימוש בשירות או במידע המוצג בשירות. המשתמש לבד ישא באחריות לאופן שבו הוא יעשה שימוש במידע המוצג. המידע המוצג בשירות, והשירות עצמו, ניתן "כמות שהוא". מדינת ישראל לא תשא באחריות לטעויות או שגיאות במידע המוצג בשירות. המידע האמור כולל מידע שאינו רשמי, אינו מחייב ואינו בא במקום עיון במידע המתפרסם בפרסומים הרשמיים של מדינת ישראל ובהתאם לנדרש לפי כל דין. במידה ותתגלה סתירה או אי התאמה בין מידע המתפרסם בשירות לבין מידע המתפרסם בפרסומים הרשמיים של מדינת ישראל יגבר המידע המתפרסם בפרסומים הרשמיים. תנאי שימוש המלאים מופיעים [כאן].



## נספח 6

החלטת ועדת הערר מיום 10.9.2014

[לינק למסמך](#)

מצורף גם כ- PDF נפרד



# נספח 7

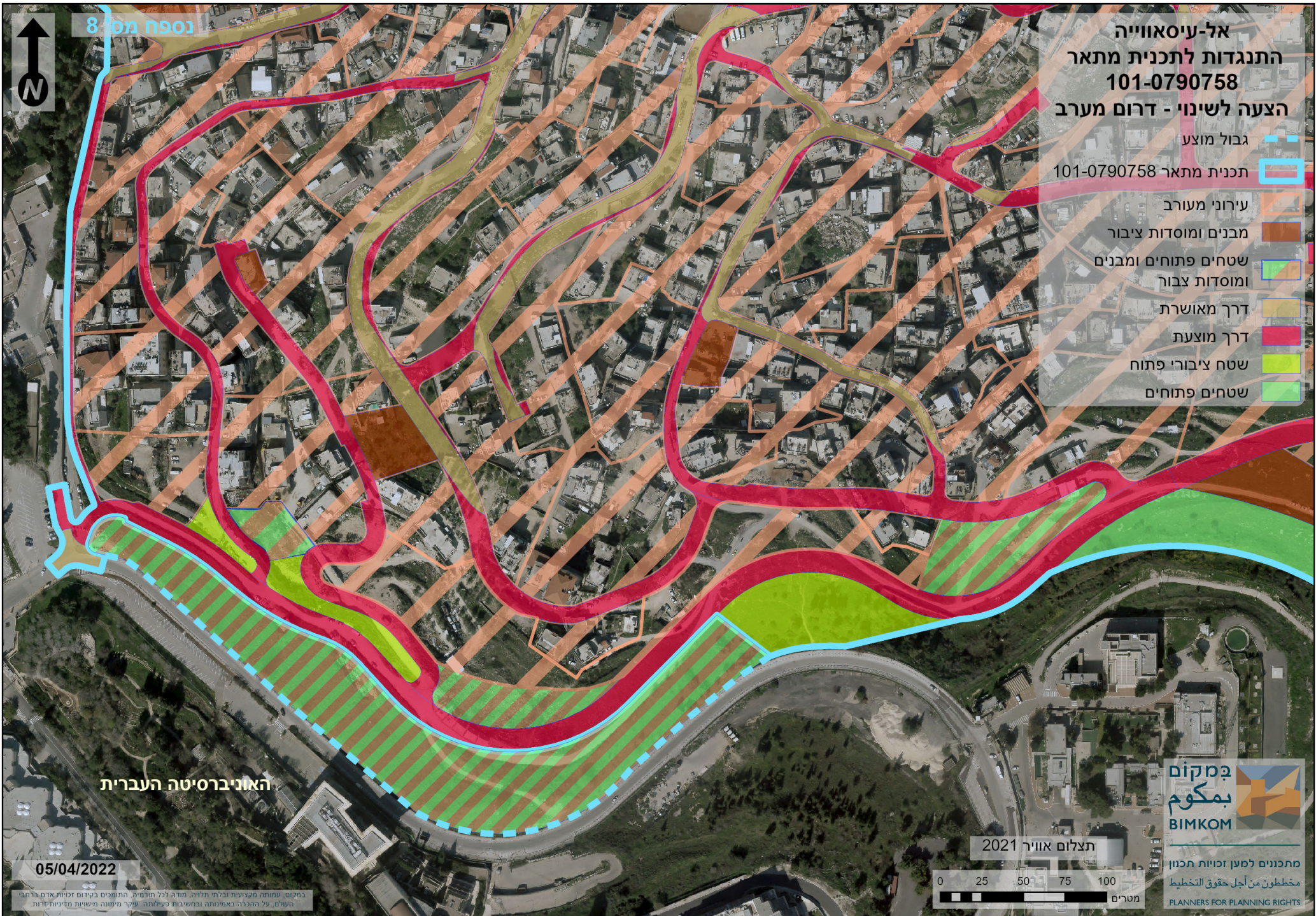
טבלת גידול אוכלוסיה



## נספח 7 : טבלת גידול אוכלוסייה

להלן בדיקה פשוטה שערכנו בעצמנו על סמך הנתונים הרשמיים של גודל האוכלוסייה הקיימת נכון ל-2017. בהורדה הדרגתית של קצב הגידול השנתי מ-2.6% (קצב הגידול נכון להיום) עד ל-2.3%, עולה כי בשנת היעד של התכנית צפויה אוכלוסיית עיסאווייה להגיע להיקף של כ-28,500 תושבים - 2,500 תושבים יותר מהערכת התכנית.

	תוספת שנתית	גידול שנתי	אוכלוסיה	שנה	
גודל אוכלוסיה עליה התבססה התכנית מעודכן ל- 2017	474+	2.6%	18,230	2017	5-
	+486	2.6%	18,704	2018	4-
	+499	2.6%	19,190	2019	3-
	+512	2.6%	19,689	2020	2-
	+525	2.6%	20,201	2021	1-
חישוב גודל אוכלוסיה ב-2022 בהתבסס על מסמכי התכנית	+538	2.6%	20,726	2022	0
	+553	2.6%	21,264	2023	1
	+567	2.6%	21,817	2024	2
	+571	2.55%	22,384	2025	3
	+585	2.55%	22,954	2026	4
	+600	2.55%	23,539	2027	5
	+604	2.5%	24,139	2028	6
	+618	2.5%	24,743	2029	7
	+621	2.45%	25,361	2030	8
גודל האוכלוסיה מקדים בחמש שנים את יעד התכנית	+636	2.45%	25,982	2031	9
	+639	2.4%	26,618	2032	10
	+654	2.4%	27,257	2033	11
	+656	2.35%	27,911	2034	12
בשנת היעד צפי האוכלוסיה האמיתי גדול בכ-2,500 תושבים		2.35%	28,569	2035	13



נספח מס' 8



**אל-עיסאווייה**  
**התנגדות לתכנית מתאר**  
**101-0790758**  
**הצעה לשינוי - דרום מערב**

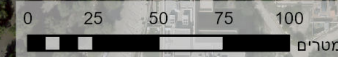
- גבול מוצע
- תכנית מתאר 101-0790758
- עירוני מעורב
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- שטח ציבורי פתוח
- שטחים פתוחים

האוניברסיטה העברית

05/04/2022

במקום, עמדה משוערת ובלתי תלויה, מודה לכל תרומה, התוכנית בקיומה זכות אדם ברוחב הפהלים, על ההכרה באמינותה ובחשיבות פעילותה, עמדה מיטובה משיחות מדיניות שירות

תצלום אוויר 2021



מתכנים למען זכויות תכנון  
 مخطوطون من أجل حقوق التخطيط  
 PLANNERS FOR PLANNING RIGHTS



נספח מס' 9

### אל-עיסאווייה התנגדות לתכנית מתאר 101-0790758 הצעה לשינוי - צפון מערב

- גבול מוצע
- תכנית מתאר 101-0790758
- עירוני מערב
- מבנים ומוסדות ציבור
- מסחר ותעסוקה
- תעסוקה
- שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות צבור
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- תחנת תדלוק
- בית קברות
- שטח ציבורי פתוח
- שטחים פתוחים
- זיקת הנאה

כביש 1



תצלום אוויר 2021



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

05/04/2022

במקום, עמותה מהצעות ובלתי תלויה, מודר לכל תוכניה, הותמלים בקידום זכויות אדם ברחבי העולם, על ההכרה באמינותה ובחשיבות פעילותה, עוקר מימנה משירות מדיניות זרות