

יועצים	ברטה לוין	עדי ערמן LL.M	רחל בן-ארי (בר רב האי)
גילת ויזל-סבן LL.M	ליבי הורוביץ	רותם פיטרמן גינגולד	עירית הוכרמן D.Sc
משה פרזנצ'בסקי	דנית ביטון	אפרת שגיא LL.M	עביר אסדי LL.M
	נוי אטיאס	תמר גינזבורג	ישי שנידור LL.M
	עומר הייבלום	לונה הלון	יובל אדלר
		ניבי אטיאס M.urp	גילי שפר (יופה)
		נעה שחף רבי	ערן אלוני
		שיר ששון-מצגר	ארז מילנר
		ספיר טלומק	שי נותקין
			שחר הופמן
			צחי פיסטל
			אסף גילה
			חלי דנקנר-כהן
			אבי גבאי LL.M
			רון שקרלש
			מיכל הראל בן דור
			ענת לזר LL.M

תאריך: 30.11.2023

לכבוד

הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז ירושלים

וועדת המשנה להתנגדויות

שלום רב,

הנדון: תוכנית מס' 101-0969162 - שכ' גבעת שקד

עמותת 'עיר עמים' ועמותת 'במקום' – מתכננים למען זכויות בתכנון¹, יגישו בזאת התנגדות לתוכנית שבנדון (להלן גם 'התוכנית המופקדת' או 'התוכנית הנדונה').

עמותת 'במקום' עוסקת בממשק שבין תכנון עירוני וזכויות אדם, במטרה לחשוף תת תכנון למגזרים מוחלשים ולפעול לתיקונו. 'במקום' פועלת בירושלים המזרחית באופן אינטנסיבי מזה שנים, על מנת לסגור על זכויות התכנון של תושבי העיר הפלסטיניים מתוך מטרה לשפר את רווחת חייהן, למגר את האפלייה בתכנון ולהביא לשוויון בפני מערכת התכנון. עמותת 'במקום' פועלת יחד עם התושבים וגם בעצמה במטרה להביא את הידע הנצבר לזירה התכנונית ולתרום למהלכים תכנוניים שייתנו מענה לצרכים של האוכלוסייה הפלסטינית בירושלים המזרחית.

עמותת 'עיר עמים' עוסקת במורכבות החיים בירושלים בהקשר הסכסוך הישראלי-פלסטיני, ופועלת על מנת שהעיר תהיה שוויונית ותבטיח את רווחתם של כל תושביה. מתוך הכרה בכך, שאחד התחומים המרכזיים המשפיעים על אנשים, קהילות והיחסים ביניהם הוא תחום התכנון והבניה, פועלת עיר עמים באופן אינטנסיבי גם בזירה התכנונית מתוך מטרה לקדם מדיניות תכנון שוויונית ומתאימה אשר תוכל לתת מענה לצרכים של תושבי מזרח ירושלים ולחוסן של קהילותיהם.

¹ עמותת 'במקום' הוכרה על-ידי שר הפנים כגוף ציבורי להגשת התנגדויות לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965. עיקר מימונו של שתי העמותות ביישיות מדיניות זרות, כמפורסם באתר רשם העמותות.

עסקינן בתוכנית להקמת שכונה חדשה הכוללת 720 יח"ד לצד שטחי ציבור. התוכנית מוצעת בתחום ההיסטורי של בית ספאפא, בשטח שעיריית ירושלים עצמה והוועדה המחוזית ראו בו מאז ומעולם שטח להרחבה ופיתוח של הכפר / שכונה. למרות זאת, התוכנית הינה לשכונה חדשה, מנותקת לחלוטין מבית ספאפא, מפנה אליו את גבה תכנונית ומטאפורית, לא מיועדת להרחבת הכפר ולמתן פתרונות דיור לבניו ובנותיו, ולא נותנת מענה לצרכיו הפרוגרמטיים האקוטיים הן ביחידות דיור והן בצרכי ציבור.

באופן תקדימי, יזם התוכנית הינו האפוטרופוס הכללי (להלן: 'האפוכ"ל'), ובחירתו לקדם את התוכנית הנ"ל על-ידו מעלה שאלות גם מתחום המשפט המנהלי, החורגות מסמכות ההכרעה של מוסד תכנון. שאלות אלה יבוררו בערכאה המתאימה ככול שהתוכנית הנדונה תאושר, שכן עד לאישורה עניין זה הינו מוקדם ותיאורטי.

להלן טעמי ההתנגדות:

I. ייזום התוכנית על-ידי האפוכ"ל

1. כפי שגם צוין על-ידי יו"ר הוועדה בעת הדיון בהפקדתה, מדובר במקרה תקדימי בו מוגשת תוכנית על-ידי האפוכ"ל (ר' עמ' 91 לתמליל: 'יזו תוכנית לא סטנדרטית. זו תוכנית שמשרד המשפטים בעצם הגיש, זה לא תוכנית שאנחנו נתקלים בה כל יום').
2. המתנגדים לא מכירים תקדים לייזום תוכנית במזרח ירושלים על-ידי האפוכ"ל, ולא עלה בידם למצוא תקדים כזה.
3. שאלת ייזום המהלך התכנוני על-ידי מקרקעין שבניהולו מעלה שאלות החורגות משאלת זכותו הפורמלית להגיש תוכנית לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965. לא בכדי לא יזם עד היום האפוכ"ל תוכניות מתאר על מקרקעין שבניהולו, מן הסתם גם לאור הבנתנו שלו את מצב הדברים המשפטי ואת גדר סמכויותיו בעת ניהול נכסים על-ידו עבור נפקדים.
4. במסגרת דיון ההפקדה הפנה נציג האפוכ"ל לסעיף 9 לחוק האפוטרופוס הכללי, תשל"ח-1978, כמקור הסמכות שלו ליזום תוכנית מתאר.

מר חננאל גרופינקל:

שם מלא לפרוטוקול. חשבתי שאמרו. חננאל גרופינקל מנהל היח' הכלכלית בתחום מזרח ירושלים באפוטרופוס הכללי. הקרקעות, אה - , אה - , שייכות לאנשים פרטיים לנעדרים. רוב הקרקעות שייכות לאנשים פרטיים לנעדרים. מכוח חוק הסדרי המשפט ומנהלי הקרקעות מנוהלות על - ידי האפוטרופוס הכללי. חלק מתפקידי האפוטרופוס הכללי, בהתאם לחוק סעי' 9 של חוק האפוטרופוס הכללי, האפוטרופוס חייב להיכנס לנכסים בניהולו לנעליו ולעשות בהם מה שעשוי לדעתו להועיל למעוניינים בהם. זאת אומרת אנחנו מקדמים פה תכנית תביע על - מנת לנהל ולקדם את המצב הקיים בשטח.

5. ואולם, כל הרציונל של חוק האפוטרופוס הכללי הוא בניהול נכס עד שניתן יהיה להשיבו לבעלי הזכויות בהם, ולשם כך הוא מחויב, בין היתר, בביצוע חקירה מדי חמש שנים כדי לבדוק אם ניתן לאתר את בעל הזכויות. החוק לא מכוון לפיתוח מקרקעין ולביצוע עסקאות במקרקעין. וראה את סעיף 9 הנ"ל אליו הפנה נציג האפוכ"ל:

דרך ניהול (תיקון מס' 5) תשע"ג-2013

9" (א) האפוטרופוס הכללי חייב לכנס את הנכסים שבניהולו, לנהלם ולעשות בהם מה שעשוי, לדעתו, להועיל למעוניינים בהם, ובין השאר, אחת לחמש שנים מיום תחילת ניהולו של

נכס כאמור, ייזום הליך של חקירה ובדיקה לאיתור בעלי הזכויות בנכס, במטרה להשיב את הנכס לבעלי הזכויות בו, ובמסגרתו יבצע את הפעולות האלה:

(1) יפרסם הודעה לציבור באתר האינטרנט של משרד המשפטים שתכלול את סוג הנכס ואת שמו של בעל הזכויות האחרון בנכס;

(2) יפנה לרשות האוכלוסין, ההגירה ומעברי הגבול במשרד הפנים ולרשם לענייני ירושה לשם בירור מידע שיכול לסייע באיתורם של בעלי הזכויות בנכס".

6. וכאמור, לא בכדי עד היום לא פעל האפוכ"ל כך.

7. יודגש, שגם נהלי האפוכ"ל לאופן ניהול הנכסים על-ידו, שנקבעו לאחרונה בעקבות עתירה שהוגשה על-ידי 'עיר עמים' (בג"ץ 9123/20 עיר עמים ואח' נ' האפוטרופוס הכללי והכונס הרשמי) לא כוללים את האופציה של ייזום וקידום תוכנית מתאר בנכסים שבניהולו. ההנחיות הקבועות בנוהל מכוונות כולן לאחזקה שוטפת וניהולו של נכס קיים (שיפוץ, אחזקה, השכרה, טיפול בחובות הרובצים עליו וכיו"ב), ובשום מקום הוא לא מכוון לייזום מיזמי נדל"ן.

8. חוק הסדרי משפט נחקק לפני 53 שנה, אבל ניהול הנכסים על ידו במזרח ירושלים הועבר למחלקה הכלכלית שבו רק בשנת 2017 וללא הסבר לשינוי ארגוני זה. מנהל היחידה הכלכלית באפוטרופוס הכללי, חננאל גורפינקל, שדבריו הובאו לעיל אף נדרש להסכם ייחודי בדבר ניגוד עניינים ולאחר שפעל בעמותה הקוראת ליהוד ירושלים. גם נציגי השכונה הביעו את תדהמתם כי תוכנית כזו קודמה ללא תיאום עם השכונה הסמוכה על אף שהוא משתמש בעתודות הקרקע האחרונות שלה. בדיון זה הביע אף נציג אגף התכנון בעירייה את פליאתו מיוזמת תכנון זו על ידי האפוטרופוס הכללי, בהיותה ראשונה מזה יותר מ-50 שנים.

9. החרגת הנכסים במזרח ירושלים מהניהול הרגיל של האפוכ"ל והעברתם לניהול המחלקה הכלכלית ובנסיבות המתוארות לעיל, מחייבת ביתר שאת את תחימת סמכויותיו של האפוכ"ל ומחייבת את מניעתו מלהגיש תכניות תקדימיות דוגמת זו הנדונה. ההיבטים ההיסטורי, המשפטי והמדיני במימוש סמכותו באזור זה ייחודיים ודורשים לכן משנה זהירות. לפעולותיו השפעה על אופיין של שכונות וקהילות שלמות, ועל מרקם היחסים כולו בבירה.

10. וכאמור, לא בכדי עד היום לא פעל האפוכ"ל כך ולא קידם מיזמי נדל"ן ותוכניות מתאר.

11. בנוסף יפנו המתנגדים אל סעיף 9ג, הקובע חובת אישור בית משפט לפעולות מסוימות של האפוכ"ל.

9" (ג) פעולות אלה טעונות אישור מראש של בית המשפט:

(1) פעולה שתקפה תלוי ברישום בפנקס המתנהל על פי חוק;

(2) מכירת נכס ששווי המוערך עולה על 88,000 שקלים חדשים או על סכום אחר שקבע שר המשפטים בתקנות באישור ועדת החוקה חוק ומשפט של הכנסת; הוראות סעיף 7(ב) יחולו לעניין עדכון הסכום כאמור בפסקה זו".

12. אם פעולה שרשומה "בפנקס המתנהל על פי חוק" טעונה אישור מראש של בית המשפט, קל וחומר שפעולה שתקופה תלוי בפרסום ברשומות יהיה טעון אישור של בית משפט. לפיכך, לעמדת המתנגדים, מכיוון שתוקפה של תוכנית מתאר תלוי בפרסום ברשומות, הרי שהאפוכ"ל לא רשאי לייזום תוכנית מתאר אלא לאחר שניתן אישור מראש של בית המשפט למהלך כזה.

13. לפיכך, על הוועדה המחוזית להימנע מדיון ולחילופין אישור התוכנית עד למן אישור על-ידי האפוכ"ל.

14. בחירת האפוכ"ל ליזום את התוכנית הנדונה מעלה בנוסף שאלות החורגות מתחום סמכותה של הוועדה המחוזית, לרבות שאלת חלופות אחרות העומדות לרשותו: למשל הקצאת / מכירת המקרקעין ללא מכרז לתושבי המקום המתגוררים אליו בסמוך ואשר יכולים לנצל כפי שנעשה במקרים אחרים.
15. עניינים אלה יבוררו בפני הערכאה המוסמכת אם וככול תקודם ותאושר התוכנית, שכן עד לאישורה מדובר בעניין מוקדם ותיאורטי. לאור הספק הגדול שהוסבר לעיל המוטל על זכותו של האפוטרופוס ליזום ולקדם תכנון במקרקעין שבניהולו, מן הראוי שהוועדה המחוזית תימנע מקידום התכנית עד לבירורו של עניין זה על-ידי הוועדה, דרישת ההסברים הנדרשים מהאפוכ"ל והצגתו של אישור בית משפט הנדרש כמפורט לעיל.
16. לצד עניין הגשת התוכנית על-ידי האפוכ"ל קיים עניין נוסף שדורש בירור והכרעה בטרם קידום התוכנית. במסגרת הדיונים בתוכנית הובהר, כי חלק מהשטח הכלול בתוכנית מהווה 'אדמות מדינה'. לא נמסרו פרטים בעניין זה, מלבד שהובהר כי קיימת לגבי מחלוקת רמ"י לבין האפוכ"ל, וכי העניין רובץ לפתח הכרעתו של הממונה על ההסדר. הבהרת היקף אדמות המדינה תאפשר לייעד אותן ולהקצותם בהמשך לטובת צרכי בית ספאפא. מן הראוי אפוא כי טרם דיון בתוכנית תוצג מפת בעלויות סכמטית, שתראה את הקשר בין הבעלות לבין התכנון, כפי שנעשה בדיונים לגבי תוכניות אחרות שעסקו בתכנון על קרקע לא מוסדרת.
- התארכות הליכי ההסדר מעידה על כך, שהתגלה קושי הנוגע לבעלויות, ומן הראוי לבחון כיצד סוגיית הבעלויות היתה משפיעה על התכנון. לפיכך ראוי כי הוועדה המחוזית תקבל את המידע ומצב הדברים יובהר לה בטרם היא מחליטה לקדם את התכנון, בדומה לאופן בו פועלת בתוכניות אחרות במזרח ירושלים.

II. טענות הנוגעות לתוכנית עצמה

שטח התוכנית

17. התוכנית המופקדת הינה לפיתוח תא השטח הצפוני והמערבי של שכונת א-דהרה, המהווה היסטורית וגם נכון להיום חלק בלתי נפרד מבית ספאפא.
18. בית ספאפא הוא כידוע כפר המצוי בתהליכי עיור מזה שנים בדומה לכפרים מזרח ירושלים אחרים רק החלק הצפוני הקטן של הכפר / שכונה, שמצפון לתוואי נחל רפאים, נכלל בקווי 48', ואילו חלקו הארי (לרבות כל שטח התוכנית המוצעת) מצוי מעבר לקווי 67.
19. בכפר / שכונה מתגוררים נכון להיום כ-16,000 תושבים, והמעמד הסוציו-אקונומי של תושביו נמוך יחסית – אשכול שלוש מבין עשרה.
20. בית ספאפא בותר במהלך השנים באמצעות מערכת כבישים החוצה אותו מצפון לדרום וממזרח למערב, תוך פגיעה קשה ברצף הבנוי, בחיבור בין חלקיו ההיסטוריים, בתפקוד של הכפר, באיכות החיים של תושביו, ובעיקר בשלמותו כיחידה כפרית ועירונית אחת.
21. לאחר 1967 הורחבו השכונות היהודיות, תוכננו והוקמו התנחלויות / שכונות חדשות (על אדמות הכפרים ההיסטוריות) המקיפות את בית ספאפא, וכאמור נבנה מערך כבישים עירוני שביתר את הכפר ופגע בו באופן עמוק. בראש ובראשונה שכונת גילה, שנבנתה בחלקה על אדמות שהופקעו מתושבי הכפר, וחסמה את כיוון ההתפתחות הטבעי של בית ספאפא לכיוון דרום. נקודת ציון מרכזית נוספת בכך הינה אישורה

(והגדלתה והרחבתה בתוכניות נוספות עוד לפני שהחלה הקמתה בפועל) של שכי גבעת המטוס בשטח שהיה מתאים לאור מיקומו לשמש להרחבת הכפר, התפתחותו ומתן מענה לצרכיו.

22. מצב דברים (מכוון ומתוכנן) זה יצר סביב בית ספאפא טבעת חנק תכנוני שחוסמת את כיווני ההתפתחות הטבעיים שלו (על אדמותיו):



23. לאור הטבעת המגבילה הנ"ל שתוכננה ונבנתה סביב בית ספאפא, ההתפתחות היחידה של הכפר יכולה להיות פנימה, תוך ניצול תאי השטח המצויים בשטחו לצד ייעול ניצול הקרקע ותהליכי התחדשות עירונית ככול שהדבר מתאפשר.

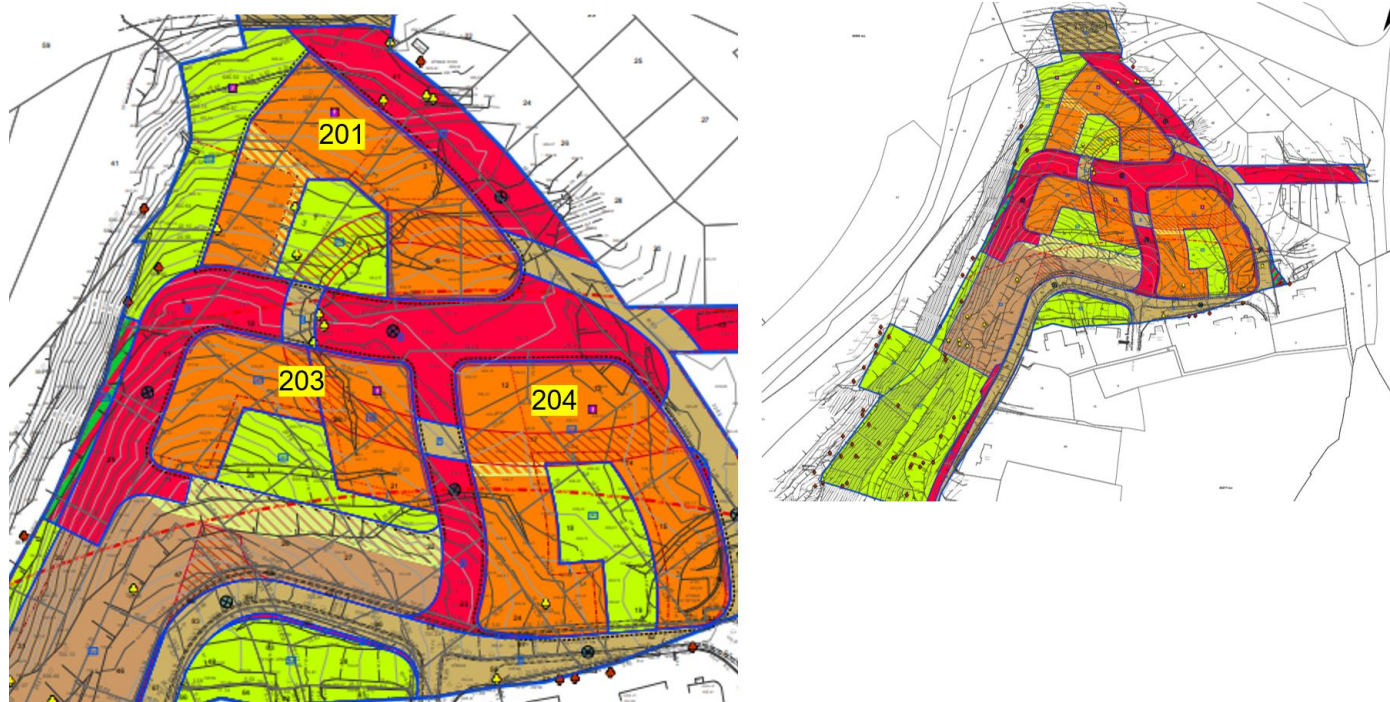
24. שכי א-דהרה בה מקודמת התוכנית המופקדת מהווה את חלקו הצפון-מערבי של בית ספאפא, כלואה במשולש שצלעותיו דרך דב יוסף ממזרח, דרך בננישתי מצפון וממערב, ודרך בגין מדרום.



25. כפי שעולה מצילום האוויר הני"ל, בחלק המרכזי והמזרחי של א-דהרה, שרובו מוסדר ושחלה עליו תוכנית מפורטת שניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, נבנו 75-80 מבני מגורים. החלק הדרום מערבי, מתחת לתחום התוכנית הנדונה, מיועד גם למבני ושטחי ציבור, אך בשל מחלוקת היסטורית על הבעלויות בקרקע, והחובה שנקבעה בתוכנית התקפה לביצוע איחוד וחלוקה טרם הוצאת היתרים, טרם פותח השטח.

26. התוכנית חלה בחלק הצפון מערבי של השכונה, שנקבע בתוכנית התקפה 3365 כפי שיפורט בהמשך לתכנון מפורט – שטח בלתי בנוי שמאפשר תכנון מיטבי. מדובר (לצד שטח תוכנית הצל המקודמת במקביל) כתא השטח שנותר לתכנון ופיתוח בא-דהרה, וזאת על רקע מחסור כללי בשטחים בלתי מפותחים שניתן לתכנן בבית ספאפא כולו.

עיקרי התוכנית המופקדת (בעניינים הרלוונטיים להתנגדות זו)

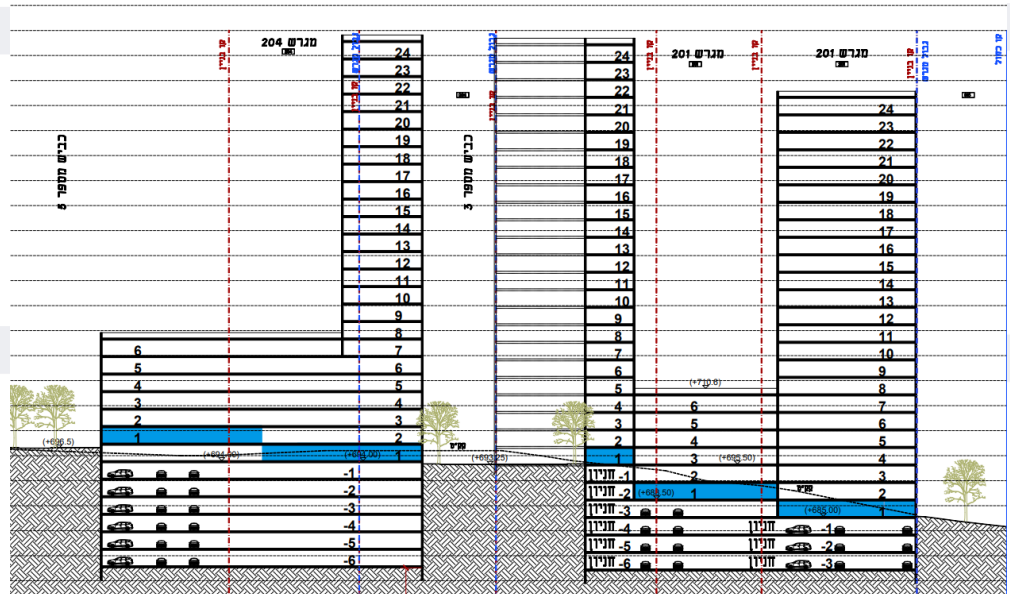


27. התוכנית מציעה בנייה גבוהה במגדלים רבי קומות, כשלצדם בנייה מרקמית של שש קומות.
28. לאורך דרך בנבנישתי, תא שטח 201, מוצעים מגדלים בני 30 קומות (24 מעל הכניסה הקובעת, שש מתחת לכניסה הקובעת), בלמעלה מ-1,000% בנייה שטח עיקרי בלבד (28,000 מ"ר שטח עיקרי במגרש בשטח 2,750 מ"ר), ועוד כ-20,000 מ"ר שטחי שירות, 5,000 מ"ר מהם מעל הכניסה הקובעת.
29. ואולם, גם בתאי השטח הפנימיים יותר, תא שטח 203 ו-204, מוצעים מגדלים באותו הגובה, באחוזי בנייה נמוכים מבתא שטח 201, אך עדיין גבוהים מאד (כ-13,000 ור-20,000 מ"ר בהתאמה).
30. בינות המגדלים ובצמוד אליהם מוצעים בתאי שטח אלה בניינים בבנייה מרקמית של שש קומות.

31. יודגש, כי התוכנית מתייחסת לבנייה מתחת לכניסה הקובעת, ולא לבנייה בתת הקרקע בהכרח. משמעות הדברים היא שמבחינת הוראות התוכנית (ולאור העובדה שנספח הבינוי הינו במעמד מנחה בלבד), התוכנית מאפשר מופע של מגדלים בני 30 קומות.

32. לפיכך, בכל מגרשי המגורים הכלולים בתוכנית, ולא רק לאורך דרך בנבנישתי, מוצעים מגדלים בני 24 קומות מגורים ו-30 קומות סה"כ כולל מתחת לכניסה הקובעת.

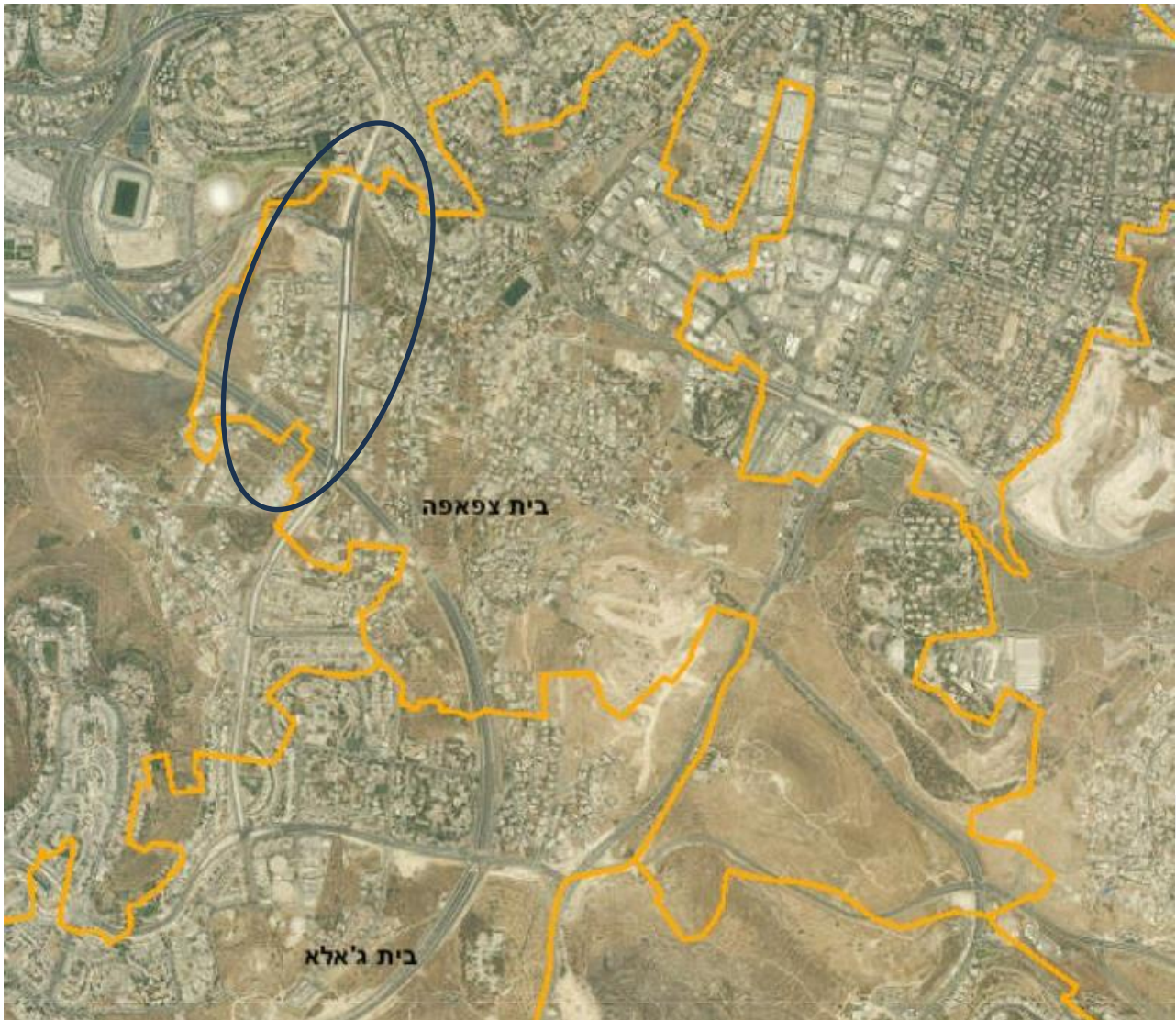
33. החתכים וההדמיות בנספח הבינוי ממחישים כיצד ייראה מתחם המגדלים הנ"ל (כולל המגדלים שמתוכננים בתכנית הצל שגם היא בשטחה של בית ספאפא):



34. בחלק המערבי והדרומי של התוכנית מוצע שטח לבנייני ציבור, וכן שטח ציבורי פתוח מרכזי.

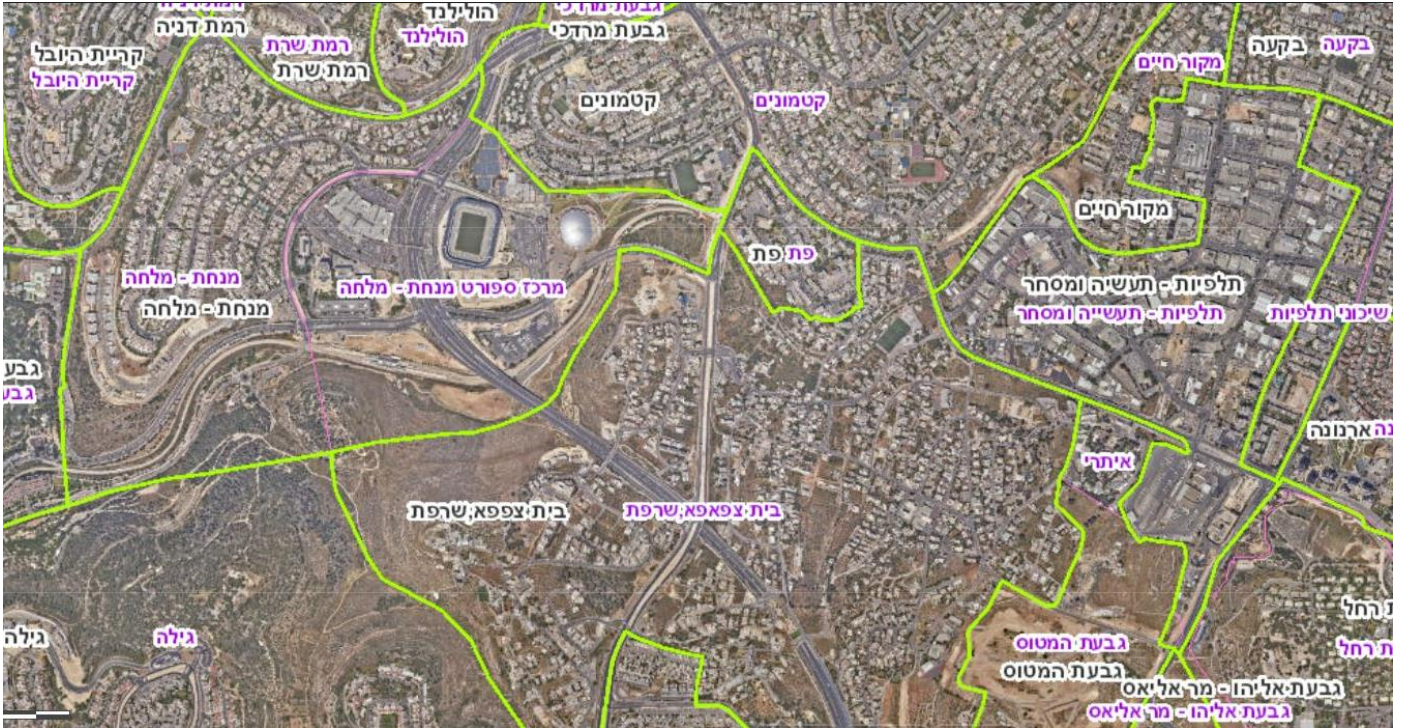
התוכנית מוצעת בתחום השטח ההיסטורי והמוכר של הכפר בית ספאפא :

35. שטח התוכנית מצוי בתחום האדמות ההיסטוריות של הכפר בית ספאפא. ר' את השכבה הרלוונטית מתוך אתר gov.map.



36. גם באתר עיריית ירושלים שטח התוכנית משויך לבית ספאפא ולא לשכונה אחרת (ובפרט לא לשכונת מלחה).

ור' בראש העמוד הבא.



רקע סטטוטורי: שטח התוכנית יועד מאז ומעולם על-ידי עיריית ירושלים ו-וועדות התכנון, לרבות הוועדה המחוזית, ומעוגן סטטוטורית, כשטח לפיתוח בית ספאפא

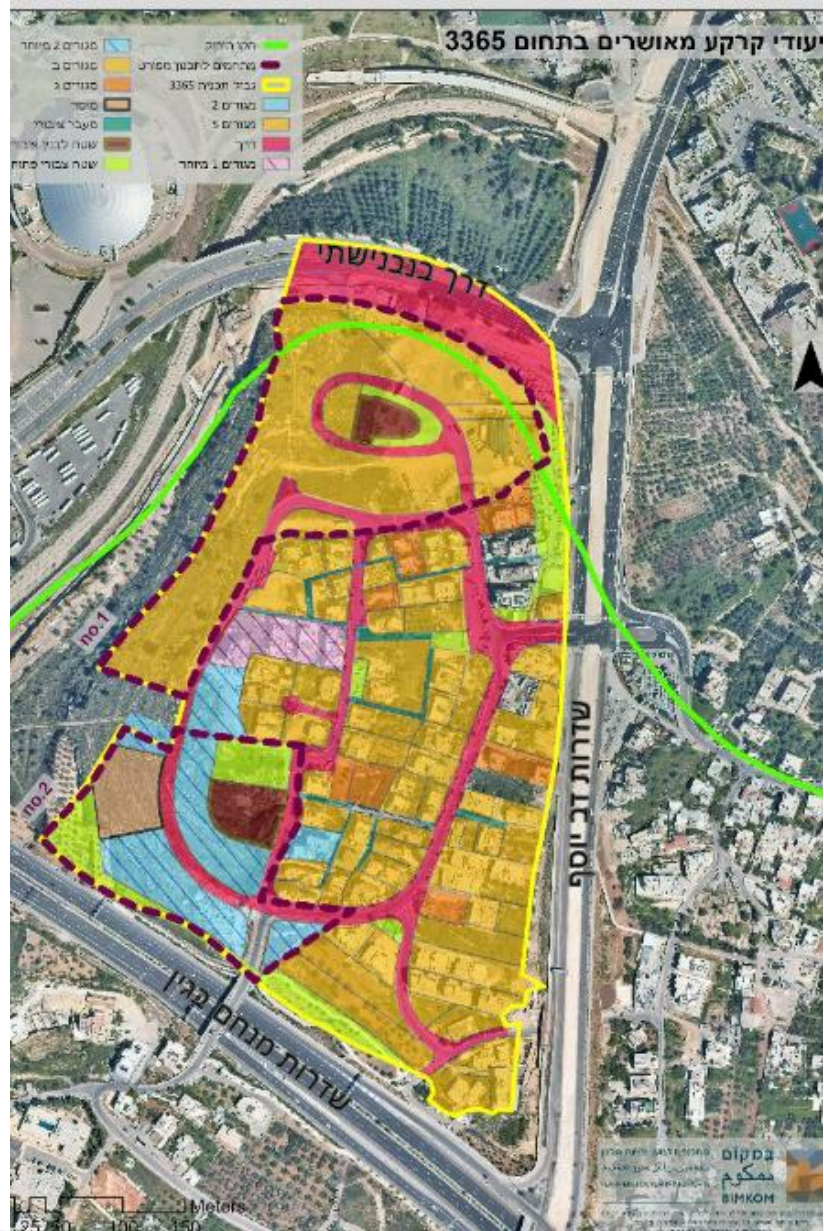
תוכנית 3365 :

37. תוכנית 3365, ששמה מעיד על מהותה – 'תכנון מפורט לבית ספאפא', הופקדה בשנת 1988 ואושרה בשנת 1992. התוכנית ייעדה את שטח התוכנית הנדונה להרחבת בית ספאפא, לטובת מגורים ושטח למבני ציבור (בעיקר).

38. מדובר בתוכנית משלימה לתוכנית 2317 – תכנית מתאר לבית צפאפא - שאושרה בשנת 1990 (קרי, שתי התוכניות קודמו כמעט במקביל). תוכנית 2317 לא כללה את גבעת א-דהרה, ולכן תוך כדי הדיונים בה כבר הוכנה וקודמה תוכנית 3365 כתוכנית משלימה לתכנון של בית ספאפא.

39. תוכנית 3365 תכננה את גבעת א-דהרה ברמה מפורטת, אך השטח של התוכנית הנדונה (כמו גם של תוכנית הצל), נקבע לצד מתחם נוסף כשטח לתכנון מפורט. כן נקבע, כי במסגרת התכנון המפורט תבוצע הפרשה של 40% לצרכי ציבור.

ר' תשריט תוכנית 3365 :



9. אזור מגורים 5

מתחם לתכנון מפורט: (א) השטח המותחם בחשריט בקו ירוק מרוסק הוא שטח לתכנון מפורט. לא תותר הוצאת היתרי בניה במתחם אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת חלוקה חדשה.

(ב) מודגש בזאת שהקניית זכויות הבניה בתחום השטח מותנית בהפרשה של עד 40% לצרכי ציבור.

(ג) נקבע בזאת (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 12.4.88). כי בתחום חלקות 34, 35, 36 ו- 37 בגוש 30277 סנקבעו כמתחם לתכנון מפורט לא תעשה כל פעולה תכנונית ו/או הפקעה אלא לאחר אישור תכנית מפורטת.

40. עם השנים הוצאו היתרי בנייה בתחום 3365, בשטחים בהן לא נקבעה חובת תכנון מפורט. יחד עם זאת יצוין, כי השטח למבני ציבור שהיה חלק ממתחם לתכנון מפורט בחלק הדרום מערבי של התוכנית לא פותח עד היום.

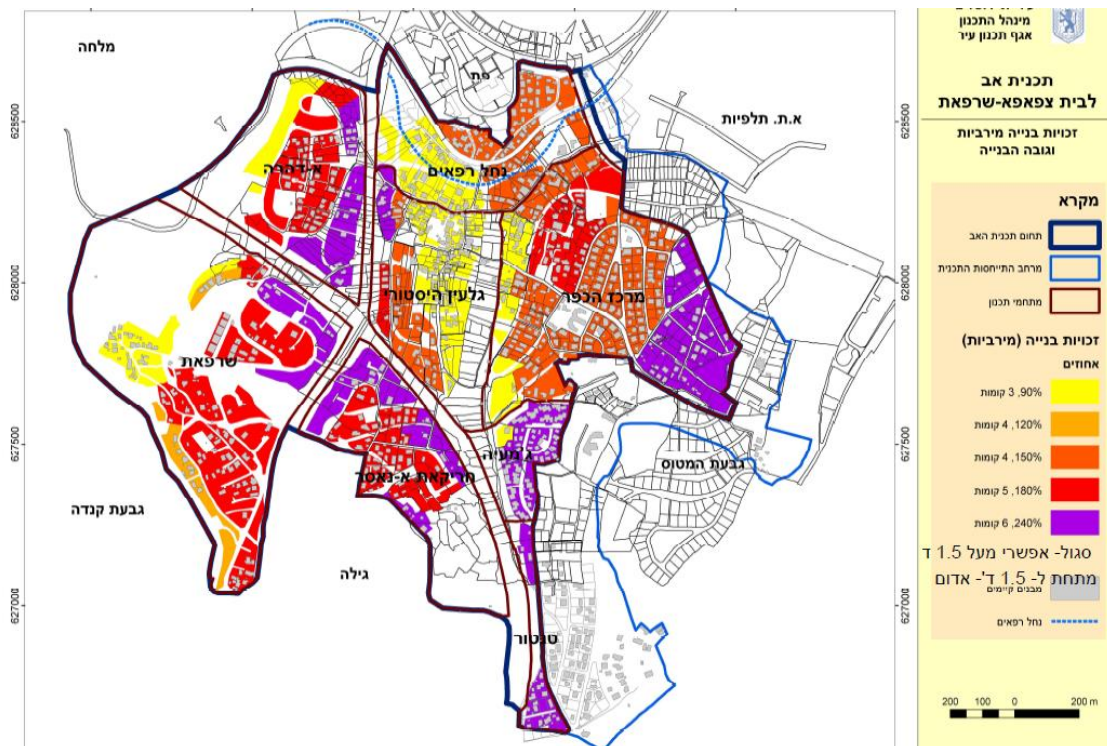
41. אין ספק, כי כאשר אישרה הוועדה המחוזית את תוכנית 3365 היא ראתה בתחום שטח התוכנית המופקדת עתה שטח שיהווה המשך טבעי לשכונת בית ספאפא וחלק אינטגרלי ממנה, וכך היא תוכננה, תוך קביעת חובת תכנון מפורט לחלקים שבתחומה, לרבות השטח נשוא התכנית המופקדת.

תוכנית האב :

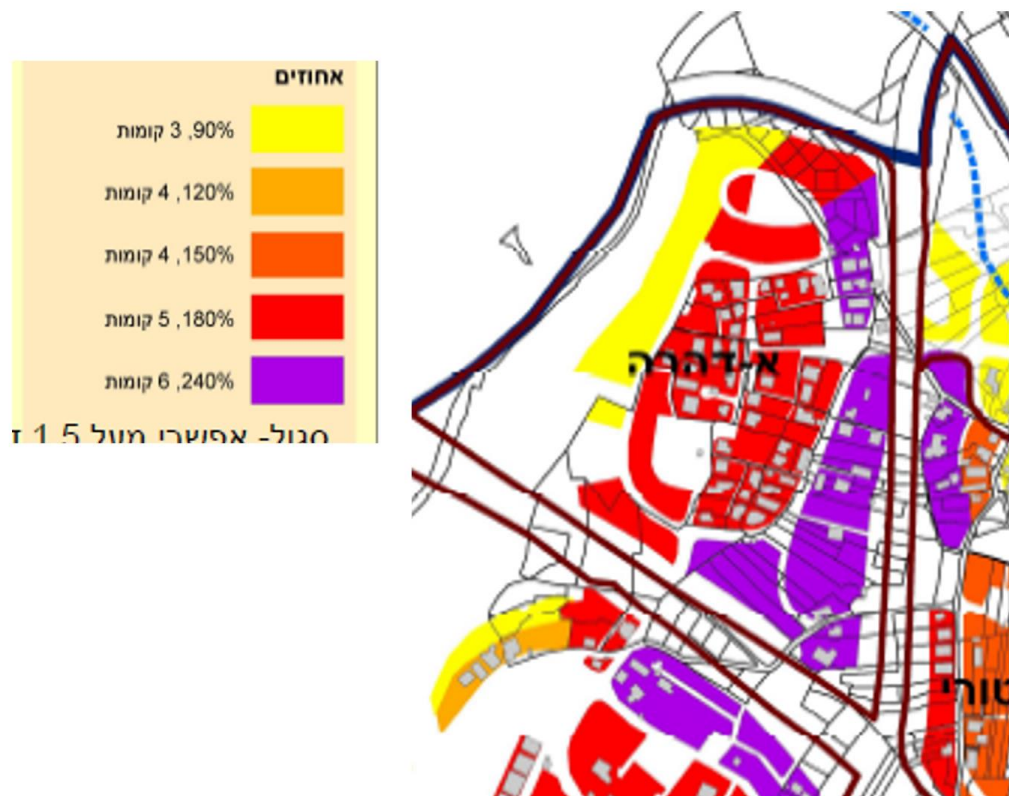
42. תוכנית האב לשכונת בית ספאפא קודמה כידוע על-ידי עיריית ירושלים כחלק ממהלך של קידום תוכניות אב לשכונות רבות בעיר, לרבות במזרח ירושלים, שהחל לאחר ההחלטה על הפקדת תוכנית מתאר 2000.

43. בדומה למתכונת העבודה שיושמה גם בהכנת תוכניות אב לשכונות העיר האחרות, **הקו הכחול של תוכנית האב הוכתב לצוות התכנון על-ידי עיריית ירושלים.**

44. הקו הכחול לתכנון בית ספאפא כפי שהוכתב על-ידי עיריית ירושלים כלל גם את כל שטח תוכנית 3365, קרי את שטח התוכנית הנדונה וכן את תוכנית הצל המקודמת במקביל.



הגדלת תחום התוכנית הנדונה מתוך תוכנית האב :



45. ניתן להיווכח כי שטח התוכנית הנדונה תוכנן באופן אינטרגלי עם כלל שטח א-דהרה תוך יצירת רצף קוהרנטי מצפון אל שטחיו המפותחים של הכפר ויצירת יחידה תפקודית אחת שחלקיו השונים נלקחים בחשבון כחלק ממערכת שלמה.

46. נפחי הבנייה (אחוזי הבנייה ומספר הקומות) שנקבעו לאזור שמתוכנן עתה במסגרת התוכנית המופקדת תאמו את אחוזי הבנייה שנקבעו לחלקי השכונה האחרים, והם שיקפו מגמה תכנונית לתכנון של כפר מזרח ירושלמי העובר תהליכי עיור.

47. יצוין, כי גם הפרוגרמה שהוכנה לשכונה ראתה בכלל השטח שנכלל בתוכנית האב מרחב תכנוני אחד הנושא את עצמו ומקיים את צרכיו הציבוריים (בעוד שהתוכנית הנדונה רואה בשטחה יחידה נפרדת, ומציגה מענה פרוגרמטי אך ורק למוצע בתחומה, ונתייחס לכך להלן).

48. יצוין, כי למיטב ידיעתנו תוכנית האב מעולם לא אומצה כמדיניות פורמאלית, אך לעניינים הרלוונטיים בהתנגדות זו – ייעוד תחום שטח התוכנית הנדונה לפיתוח כחלק אינטרגלי מבית ספאפא בהתאם לקו הכחול שהוכתב על-ידי עיריית ירושלים, ומגמה כללית של נפחי בנייה המתאימים לפיתוח כפר / שכונה מהסוג הנדון, אין לכך משמעות.

49. עוד יודגש, שתוכנית האב היתה ככלל מקובלת על תושבי השכונה, והפיחה אצלם תקוות לפיתוח עתידי ומתן מענה לצרכיהם. לפיכך, לפניית הפרסה התכנונית שמבצעת התוכנית הנדונה ביחס לתוכנית האב, המציעה את פיתוח תא השטח הנ"ל כשכונה נפרדת בעלת אופי שונה לחלוטין ולא כחלק מבית ספאפא, יש משמעות כבדות במישור "רגשות הציבור" (וגם לכך נתייחס בהמשך).

חרף האמור: התוכנית המופקדת משקפת פניית פרסה מכוונות של מוסדות התכנון לגבי השטח, ובמקום ייעוד להרחבת בית ספאפא ומענה לצרכיו, מנותקת ממנו

50. בעוד שהתוכנית שבתוקף ייעדה כפי שפורט לעיל את גבעת א-דהרה להיות חלק מבית ספאפא, וקבעה כי תוכן תוכנית מפורטת בהמשך לשם השגת מטרה זו, התוכנית המופקדת, שמהווה את התוכנית המפורטת הנ"ל, תוכננה כשכונה עירונית נפרדת ומהותית בלתי קשורה אליו.

51. ודוק. אין המדובר בטענה במישור הסמכות, אלא בכך שחובה על הוועדה המחוזית להכיר בכך, שהתוכנית הנדונה מהווה שינוי כיוון מוחלט מהאופן בו ראו עיריית ירושלים, וועדות התכנון, ורואה תוכנית המתאר שבתוקף, את השטח הנ"ל במשך כל השנים, ובמקום הרחבה נדרשת ונחוצה לכפר-שכונה, מקודמת בו שכונה-מובלעת עבור אוכלוסייה יהודית בלתי קשור לבית ספאפא, ואשר מפנה את גבה אליו.

תוכנית מנותקת מבית ספאפא ולא מיועדת לתושביו

תוכנית לשכונה עצמאית ובלתי קשורה לבית ספאפא, כפי שמעיד שם התוכנית ודברי ההסבר :

52. ניתוקה של התוכנית מבית ספאפא באה לידי ביטוי סימבולי מובהק כבר בשם התוכנית ובאופן הצגתה במסמכיה.

53. ראשית, שם התוכנית. התוכנית מוצעת בכפר / שכונה בית צפאפא, בגבעה הידועה כמצוין לעיל בשם - דהרה. יחד עם זאת, התוכנית מקודמת תחת השם: שכ' גבעת שקד, ולא שכ' א-דהרה או הרחבת בית צפאפא.

54. ור' את תוכנית 3365, שהתוכנית המופקדת מהווה את התכנון המפורט שנדרש מכוחה. שמה של תוכנית 3365 הוא כמצוין לעיל 'תכנון מפורט לבית ספאפא'. והנה, מהתוכנית החדשה נעלם בית ספאפא, והוכתר השם 'גבעת שקד'.

55. מכיוון שאין בגבעה הנ"ל לא שקד, לא עץ שקד ולא שתיל של עץ שקד, ומעולם גם לא היו כאלה (אמנם בגבעות מסביב פורחות השקדיות אבל שמה של הגבעה הזו מעולם לא נקשר בשמו של העץ), מעולם לא כונתה הגבעה הנ"ל גבעת שקד – לא בערבית ולא בעברית ולא על-ידי אף גורם ובאף מסמך והשם שניתן לשכונה מעיד על ניתוקה מהמרחב בו היא מוצעת.

56. לא רק משם התוכנית הועלם בית ספאפא והועלמה א-דהרה, שבתחומם מוצעת התוכנית. ר' בדברי ההסבר לתוכנית:

דברי הסבר לתוכנית

תכנית גבעת שקד ממוקמת בדרום מערב ירושלים, בסמוך למפגש רח' דב יוסף והקו הירוק של הרכבת הקלה במזרח, דרך דוד בנבנישתי ותוואי שלוחת הקו הכחול של הרכבת הקלה בצפון וממערב לפארק עמק רפאים.

רב הקרקעות בניהול האפוטרופוס הכללי, חלק מהקרקעות בין היתר בבעלות רמ"י ופרטיים. התכנית מוגשת ע"י האפוטרופוס הכללי באמצעות הרשות לפיתוח ירושלים.

בשטח התכנית חלה תכנית 3365 משנת 1992, אשר הגדירה יעודי מגורים בתחום התכנית ודרשה הכנת תכנית מפורטת למתחם שכולל חלק משטח התכנית. אולם תכנית 3365 אינה תואמת למצב הדרכים הנדרש והקיים בפועל באזור, למדיניות התכנון של העיר ירושלים ולצרכים העכשוויים. לאור זאת תכנית גבעת שקד באה לקבוע בין היתר מערכת ייעודי קרקע, הוראות לאיחוד וחלוקה ולבינוי, חנייה ופיתוח, הצופים פני עתיד, תוך התחשבות בקרבת האתר ל-2 קווי הרכבת הקלה העוברים בסמוך.

57. כפי שניתן לראות, התוכנית ממוקמת "בדרום מערב ירושלים, בסמוך למפגש רח' דב יוסף והקו הירוק של הרכבת הקלה... וממערב לפארק עמק רפאים". אף מילה על הכפר בית צפאפא שבו מוצעת התוכנית, אך חזרה על הכינוי 'גבעת שקדי' שאין לו כל עיגון גיאוגרפי או אחר. ור' גם את סעיף 3 בדברי ההסבר:

3. יצירת שכונה ירוקה עם צירים "ירוקים" המייצרת חיבור בין פארק נחל רפאים / פארק המסילה וציר הרק"ל בדרך דב יוסף.

פארק נחל רפאים, פארק המסילה, וציר הרק"ל של דרך דב יוסף, ובית ספאפא בה נמצא השטח ואליו צמודה השכונה לא קיים.

58. העובדה המוצהרת שלא מדובר בחלק מבית צפאפא ושכונת א-דהרה הקיימת באה לידי ביטוי גם בדיונים בתוכנית. בהתייחסות היחידה לבית ספאפא בעת דיון ההפקדה הזכירה אותו יו"ר הוועדה בהערה אגבית בלבד (כמקום "אחר" בו היתה התבלטות דומה בנושא הנדון) – אמירה צדדית אגב אורחא ולא כפר שכונה שתא השטח החדש הוא חלק ממנו (בעמ' 91 לתמליל הדיון):

גב' שירה תלמי באבאי - יו"ר הוועדה:

אגב בית צפאפא, אגב בית צפאפא, היחס בבית צפאפא, גם בבית צפאפא אני מזכירה לכם הייתה התלבטות ובסוף אמרנו איפה שאין רק"ל הם יהיו ציר רק"ל ולא סתם איזוטרים. מבחינתי חלק מהעיר. ואגב יש לנו גם הרבה יוזמות, יש לנו הרבה יוזמות לתעסוקה ומה שאנחנו צריכים על הציר הזה ביחד עם מגורים אינטנסיביים הם מגיעים לאחוזי בנייה גבוהים. המקום הזה הוא נכון לכולם.

התכנון מנותק מבית ספאפא ולא מיועד (גם) לתושביו:

59. תכנון של כפר / שכונה דוגמת בית ספאפא אינו דומה לתכנון שכונה עירונית המיועדת לאוכלוסיה הכללית. קיים הבדל מבחינת נפחי הבנייה, גובה הבניינים, מספר הקומות וכיו"ב. תכנון של תא שטח חדש המהווה הרחבה של כפר / שכונה מנסה לייצר תוצאה תכנונית המשתלבת בכפר ומייצרת יחידה תכנונית שלמה, תוך שמירת אופיו וזהותו המקומית הייחודית וקנה המידה הכללי שלו, וניסיון לייצר פרופורציה בין חלקיו השונים, הישנים והחדשים, לצד תגבור זכויות בנייה והגדלת ייעול ניצול הקרקע באופן הדרגתי – הן בהיבט הטופוגרפי והן בהיבט של מעבר הדרגתי מכפר לשכונה עירונית - ובתשומת לב למאפייני המקום.

60. ואמנם, ניתן לראות בתוכנית האב, שראתה בגבעת א-דהרה כולה - כמו תוכנית 3365 שבתוקף - חלק אינטגרלי מבית ספאפא, כי היא מציעה בסופו של דבר תכנון לגבעה כולה, בהתאם לעקרונות תכנוניים של בנייה מרקמית, כאשר אין הבדל בין השטח הבנוי (שאמור להגיע ליעדים שמציעה תוך תהליכי התחדשות עירונית) לעומת עתודת הקרקע.

61. את המדיניות והמגמה התכנונית בכל הנוגע לפיתוח בית ספאפא וגבעת א-דהרה, ניתן לראות הן בתוכנית האב, והן בתוכניות מפורטות נקודתיות שאושרו בשנים האחרונות על-ידי הוועדה המחוזית (בתמיכת הוועדה המקומית) – ור' קומפילציה של תוכניות מפורטות ששינו את תוכנית 3365 בעשור האחרון:



62. המגמה התכנונית שמבטאות תוכניות אלה היא בנייה גבוהה יחסית של כעשר קומות לאורך ציר דב יוסף, ובחלק הפנימי בנייה מרקמית של עד שש קומות. מדובר בבנייה שונה מאד מהמצב הסטטוטורי התקף והקיים בשטח, אבל עדיין שומר על אופי בנייה מסוים שהאוכלוסיה יכולה להכיל ולהסתגל אליה.
63. ואמנם, כפי שצוין לעיל, אוכלוסיית בית ספאפא קיבלה ככלל בברכה את עקרונות התכנון של תוכנית האב.

64. ואולם, התכנון המוצע במסגרת התוכנית המופקדת הוא באופן מוצהר לשכונה חדשה. הבינוי המוצע של מגדלים רבי קומות אינו משתלב בבינוי הקיים ולא מתאים לאוכלוסיית המקום ומייצר נפרדות מוחלטת בין הכפר / שכונה לבין מגדלי השכונה החדשה, שמיועד לאוכלוסייה כללית ועירונית אחרת.
65. אמירות מתכנן התוכנית במסגרת הדיון הראשון כי "לא יודעים מי האוכלוסייה שתגורר במקום" בתוכנית הן מעבר להיתממות. לא רק בגלל שהתוכנית במפורש מייעדת אותה ליהודים ("בית כנסת" ולא מוסד דת באופן כללי, אלא אם המתכנן התכוון שלא ברור אם בית הכנסת יהיה לעדות אשכנז או מזרח, ולכך התכוון כשאמר ש"לא ברור מי האוכלוסייה שתגורר במקום"), אלא משום שתכנון עבור כפר שעובר תהליך עיור שהאוכלוסייה המתגורר בו היא במצב סוציו-אקונומי נמוך, אינו דומה לתכנון עבור שכונה עירונית חדשה. התכנון הוא שונה לחלוטין, ואכן לא נמצא תכנון כזה בתוכניות אב ובתוכניות מתאר שהוכנו לשם הרחבה ופיתוח של שכונות מזרח ירושלמיות אחרות. תכנון עבור כפר / שכונה מסוג כזה דורש מרקמיות והדרגתיות כדי שניתן יהיה מחד לצופף ומאידיך לא לגור בהכרח במגדל יקר וגם להצליח לשמור על זהות מקומית כלשהי.
66. הנפרדות המוחלטת בין הכפר / שכונה לבין שכונת המגדלים החדשה מומחשת בהדמיה שבנספח הבינוי:



67. ואולם, הנפרדות ואי ההתאמה לבית ספאפא אינה רק בהיבט הפיזי. המגדלים הגבוהים הם כידוע יקרים לתחזוקה, והדירות שיוקמו יהיו בהכרח דירות יקרות מאד (וגם בממוצע גדולות מאד, בהינתן השטח העיקרי ומספר יחידות הדיור הכלול בתוכנית). מגדלים מסוג כזה הם הרבה מעבר להישג ידה של אוכלוסייה שנמצאת באשכול סוציו-אקונומי מספר שלוש.

68. הנפרדות המוחלטת באה לידי ביטוי לא רק בנפחי הבנייה ובמגדלים רבי הקומות, אלא גם בתכנון הכללי, לרבות יצירת כניסה ויציאה מרכזית לשכונה החדשה מדרך בנבנישתי, שלא קיימת במצב התכנוני התקף.

ניתוק פרוגרמתי מבית ספאפא :

69. ביטוי מובהק לתכנון המנותק והמנתק של השכונה החדשה ביחס לבית ספאפא הוא העובדה שהתוכנית המוצעת רואה בשטחה יחידה עצמאית ונפרדת מבחינה פרוגרמתית, קרי שנדרשת לספק רק את הצרכים הפרוגרמטיים שהיא עצמה מייצרת, ללא צורך בבדיקת הצרכים של השכונה אותה היא מעבה – בית ספאפא. מדובר בהצהרה מפורשת של המתכננים כי מדובר בתוכנית נפרדת לחלוטין מהמרחב העירוני בו היא מוצעת, תוך שפוטרים עצמם מכל צורך לבחון את הצרכים של השכונה הקיימת ומידת הצורך לתת להם מענה בתחום הפיתוח החדש.

70. הדברים מקבלים ביטוי מפורש כבר בדברי ההסבר לתוכנית :

2. הקצאת שטחים למבני ציבור ושטחים פתוחים עבור יחידות הדיור המתוכננות.

71. וכמוכן, במסמך הפרוגרמה לשטחי ציבור המפורסם כמסמך רקע לתוכנית מפורט, כי הצרכים הפרוגרמטיים חושבו לפי מספר יחידות הדיור שהתוכנית מציעה והיקף האוכלוסייה שצפויה להתגורר בהן, תוך התעלמות מוחלטת מהמצב הפרוגרמתי של בית ספאפא, הצרכים הפרוגרמטיים שלו, ומידת האפשרות לתת לו מענה ללא שימוש בשטחי התוכנית, שמהווה כאמור תכנון מפורט שנקבע עוד בתוכנית 3365 להרחבת בית ספאפא.

הפרוגרמה לשכונת מגורים זו מבוססת על מסמך מנחה של מהנדס העיר ירושלים כפי שמפורט, בין השאר בלוח מס' 1.

להלן ההנחות הדמוגרפיות המוצגות בלוח מס' 1 להלן.

לוח מס' 1: הנחות דמוגרפיות

695	יח"ד
3.8	נפשות למשק בית
2,641	אוכלוסייה
2.20%	שיעור שנתון חינוך
58	צעירים בשנתון

על בסיס ההנחות לעיל ועל בסיס המדריך שאושר על ידי הממשלה באוגוסט 2018 ועל בסיס ההנחיות שקיבלנו מהמחלקה למדיניות תכנון בעיריית ירושלים חישבנו את הצרכים בשירותים ציבוריים – מוסדות ושצ"פים.

האוכלוסייה הצפויה להתגורר יוצרת צרכנים לשירותים השונים, ויש להגדיר היכן יקבלו צרכנים אלה מענה. בשלב זה, רק ציינתי את הצרכים ללא מתן מענה מוגדר.

הצרכים המחושבים מוצגים להלן בלוח מס' 2.

ביטוי מוצהר במסמכי התוכנית כי השכונה תוכננה ומיועדת לאוכלוסייה היהודית, מתעלמת מבית ספאפא ומנוכרת אליו :

72. העובדה שהתוכנית מתעלמת מבית ספאפא ולא מתוכננת כשכונה שיכולה להתאים למתן מענה לצרכים של תושביה לא עולה בצורה ברורה רק מהתכנון עצמו, תיאור התוכנית והפרוגרמה לצרכי ציבור, אלא מוצהרים במפורש במסמכי התוכנית.

73. תקנון התוכנית חוזר ומתייחס לשימוש של בית כנסת בתחום התוכנית. במסגרת הוראת השימושים המותרים (סעיף 4.2.2 להוראות התוכנית) :

13. שטחי ציבור : השטחים המסומנים בנספח הבינוי בסגול כהפרשה לצרכי ציבור בקומות הקרקע ישמשו עבור כיתות גן, אשכול מעונות יום, בית כנסת ומרכז קהילתי בשטח כולל של עד

ב. בתא שטח 203 יוקצה בית כנסת/מבנה קהילתי בשטח בנוי של 450 מ"ר.

במסגרת הוראות הבינוי :

4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי /או פיתוח</p> <p>1. זכויות הבנייה, קווי הבניין והגבהים כמצויין בטבלה 5 ובתשריט.</p> <p>2. שילוב שימושים - תותר הקמת בית כנסת, מועדון וכדומה מעל או מתחת לגני ילדים, מעונות יום, שרותי בריאות ורווחה וכדומה</p>

74. הפרוגרמה לשטחי ציבור עוסקת בהיקף השטחים הנדרש לבית כנסת :

לוח מס' 2: פרוגרמה לצורכי ציבור

0	קבוצת גיל	משתתפים	כיתות	מוסדות	קרקע	שטח בנוי	הערות
בתי כנסת		450		2	1.0	900	שילוב

שירותים לקהילה כגון בית כנסת, מועדונים יינתנו על פי המוצג בלוח מס' 2 לעיל.

בית כנסת : לפי הנחיית המחלקה למדיניות תכנון יש להבטיח בתי כנסת ל - 450 מתפללים

תדיר. על פי הנחיות העירייה יש להבטיח 2 מ"ר למתפלל, כלומר נדרשים שני בתי כנסת בשטח

כולל של 900 מ"ר ברוטו, כל מוסד בשטח של 450 מ"ר.

המענה : התכנית מציעה מגרש למוסד ציבורי בשטח של 4.5 דונם האמור להכיל בראש וראשונה את בית הספר. מלבד השטח הותר למוסדות אחרים, בהם ניתן למקם בית כנסת, מועדונים וכיו"ב.

את מעונות יום, חלק מגני הילדים ואחד ממבני בית הכנסת ניתן לשלב במבני מגורים עדיף בקומת הקרקע הכוללת נגישות לחצרות הנדרשות לתפקוד.

סיכום למוסדות :

- בתא שטח 107 יתמקמו: בית ספר יסודי 12 כיתות בשטח בנוי של 2,400 מ"ר במספר קומות וחצרות בשטח של 1,620 מ"ר כפי יפורט בתכנון לביצוע.

- 3 כיתות גן ילדים, כאשר השטח הבנוי הוא של 3*128=384 מ"ר, וחצרות בשטח של 525 מ"ר.

- מעל לכיתות הגן ייבנה בית כנסת בשטח כולל של כ - 450 מ"ר

75. ר' גם בהתייחסות הוועדה המקומית לתוכנית (בדברי נציגה בדיון הראשון) :

יותר נמוכים משאר המגרשים ביקשנו שיקבל כמו כולם. הנושא של שטחים לצורכי ציבור בהתאם לחוות הדעת מדיניות תכנון ביקשנו כמה דברים. 1 שהמגרש המיועד למבני ציבור יוגדל לשטח של 3 דונם וישמש לשימושי חינוך שכולל בית - ספר יסודי וגני ילדים. וכן בית - כנסת שלא יפחת מ - 250 מטר. ובנוסף לזה

לתת במסגרת מגרשי מגורים אשכול של מעונות יום ו- 3 כיתות זה שטח של 440 מטר וחצר של 305 מטר. ושטח נוסף של בית - כנסת 250 מטר ומועדון קהילתי בשטח של 250 מטר. וגן ילדים אחד נוסף בשטח

76. ור' גם בהחלטת הוועדה על הפקדת התוכנית בישיבתה מיום 5.9.2022 :

צרכי ציבור

19. בהתאם לחוות דעת המחלקה למדיניות התכנון, המגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור יוגדל לשטח של כ-4.5 דונם, והשימושים המוצעים בו יכללו מבני חינוך, לרבות בית ספר יסודי וגני ילדים, וכן מבנה בית כנסת בשטח שלא יפחת מ-250 מ"ר. היקף הבינוי המוצע במגרש יהיה 320% בנייה, בגובה של עד ארבע קומות מעל מפלס הרחוב, ועד ארבע קומות מתחת למפלס הרחוב, וזאת בהתאם לטופוגרפיה הקיימת במגרש. קו הבניין במגרש זה יקבע ל-0 כלפי הרחוב ו-3 מטרים ביתר החזיתות.

20. בנוסף, הוועדה קובעת כי תיקבענה הפרשות מבונות לצרכי ציבור במגרשי המגורים, בהתאם לחוות הדעת של המחלקה למדיניות תכנון ובהתאם למפורט להלן :

20.1 מעון יום הכולל שלוש כיתות, בשטח בנוי של 440 מ"ר וכן חצרות צמודות בשטח של 305 מ"ר. יש להבטיח כניסה נפרדת מהמגורים ונגישות מלאה למטבח בישול עצמי.

20.2 בית כנסת בשטח בנוי של 250 מ"ר וכן מועדון קהילתי בשטח בנוי של 250 מ"ר.

77. כלומר, הן עיריית ירושלים, הן הוועדה המחוזית והן המתכננים ראו כולם כעניין מובן מאליה, שהתוכנית מיועד לאוכלוסייה כללית יהודית, והדברים נכתבו במפורש.

78. מובן, שהחלטה במסגרת הדיון בהתנגדויות על שינוי הטרמינולוגיה מ"בית כנסת" להגדרה הכללית יותר של "מוסד דת" לא תהווה מענה לטענת ההתנגדות.

79. ההתייחסות לבית כנסת ולצרכי האוכלוסייה בבית כנסת מלמדים באופן מובהק, כי טענות המתנגדים כי התוכנית תוכננה מלכתחילה לאוכלוסייה יהודית, צרכיה ומאפייני המגורים שלה הינה נכונה. ההתייחסות הנאותה להתנגדות זו אינה שינוי קוסמטי של החלפת המינוח אלא חזרה לשולחן התכנון ותכנון מחדש של תא השטח גם בראייה של בית ספאפא ותושביו, תכנון שמתאים (גם) למאפייני הכפר-שכונה והחיים במקום, ונותן מענה גם לצרכים של תושביו.

המשמעות המצרפית: פגיעה קשה בבית ספאפא, תושביו, בצרכי האוכלוסייה וברגשות הציבור

80. המשמעות המצרפית של העניינים שנסקרו לעיל היא פגיעה בבית ספאפא ובתושביו, במספר היבטים עיקריים כמפורט להלן.

81. ראשית, תא השטח שאמור היה להיות מיועד להרחבת הכפר ולתת מענה בפתרונות דיור לגידול האוכלוסין הטבעי הופקע ממנו דה-פאקטו תכנונית. התוכנית המופקדת מציעה פתרונות דיור במגדלים רבי קומות שככלל אינם רלוונטיים לתושבי הכפר, ואכן לא מיועדים להם. כל זאת כאשר כפי שתואר בפתח ההתנגדות, בית ספאפא מוקפת שכונות יהודיות, לרבות חדשות, שחוסמות את אפשרויות הפיתוח שלו לכיוונים אחרים.

82. שנית, תא השטח הנ"ל, שמהווה לפי התוכנית שבתוקף וגם לפי תוכנית האב חלק בלתי נפרד מבית ספאפא וגבעת א-דהרה, תוכנן פרוגרמטית במנותק מהם, כיחידה עצמאית ונפרדת, שלא קשורה בכפר ובצורך האקוטי שלו, היום ובעתיד, במבני ציבור, קל וחומר הצורך של שכונות מזרח ירושלים באופן כללי. כל

זאת למרות מחסור חריף בשטחי ציבור מבונים בכפר, הנובע מתת תכנון בגרעין הכפר ובחלקיו הותיקים האחרים (בדומה למצב בכפרי / שכונות מזרח ירושלים האחרים). לפיכך, התכנון המוצע, המיעד את שטחי הציבור המבונים בתחום התוכנית אך ורק לשירות יחידות הדיור שיוקמו מכוחה, יחריף את המחסור האקוטי הקיים במבני ציבור בבית ספאפא.

83. לכל הפחות, נדרש היה לבדוק פרוגרמתית את צרכי השכונה הקיימת, בטרם מייעדים את תא השטח הפתוח היחיד שנותר בתחומה לצרכים אחרים - ולעניין זה ר' את החלטת וועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתו"ב בעניין תוכנית גן לאומי מורדות הר הצופים. שם דובר בגן לאומי וכאן בשכונה, ואולם גם כאן, במוצהר, התוכנית החדשה לא נותנת מענה פרוגרמתי כלשהו לצרכי השכונה הקיימת. לפיכך, בטרם ייעוד השטחים לתכליות אחרות (שכונה חדשה ושטחי ציבור עבורה בלבד), יש לוודא כי יש מענה פרוגרמתי עבור בית ספאפא גם בראייה לעתיד ללא השטחים הכלולים בתוכנית הנדונה.

84. הדברים עולים בביורור גם מהדיון בתוכנית. במסגרת הדיון הראשון בתוכנית אמר נציג העירייה / הוועדה המקומית, מר אמי ארבל במפורש, כי "אחת הבעיות שיש בבית ספאפא העיקריות זה הנושא של מגרשים חדשים לבתי ספר" (וחוזר על האמירה המתממת כי "לא ברור מי האוכלוסייה שתתגורר בשכונה החדשה"). למרות זאת, התוכנית בוחנת את הצרכים הפרוגרמטיים שרק היא עצמה מייצרת ולא מסתכלת על השכונה כולה.

85. שלישית, פגיעה קשה ברגשות הציבור המקומי ובמירקם היחסים הקיים, תוך פגיעה גם בתושבי השכונה החדשים.

86. המדובר בעניין רלוונטי, שמהווה חלק ממערך השיקולים שעל מוסד תכנון לשקול (ר' עת"מ (מנהליים ת"א) 1253/05 עארף מוחארב נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה, תקדין-מחוזי (2006)).

87. התוכנית המופקדת לוקחת כאמור שטח שיועד עד היום להרחבת בית ספאפא ומייעדת אותו לשכונה אחרת, עבור אוכלוסייה אחרת. במקום תכנון שאמור היה להתאים לקנה המידה המקומי, תוך מתן כבוד לזהות המקומית ולמירקם הבנייה הקיים, ובעיקר אמור היה לשרת את תושבי השכונה כמתחם לתכנון שיוכל לתת מענה לצורך ביחידות דיור ובשטחי ציבור, מתקבל תכנון במגדלים רבי קומות שמייצר שכונה אחרת. **לא תכנון מפורט לבית ספאפא כפי שקובעת תוכנית 3365 שבתוקף, אלא תוכנית לגבעת שקד',**

הזרה למקום בדיוק כמו ששמה מנותק לחלוטין מהגבעה עליו היא מתוכננת.

88. לא זו בלבד אלא שהתכנון המוצע מגיע שנים ספורות לאחר גיבוש תוכנית האב לשכונה, תוכנית שהיתה מקובלת על תושבי בית ספאפא, שכללה את גבעת א-דהרה כחלק אינטגרלי מהשכונה, ונטעה בהם תקוות למתן מענה לצרכיהם באופן שישפר את איכות חייהם וייתן פתרונות דיור לדורות הבאים. התוכנית המופקדת סותרת לחלוטין את הכוונות ואת הרציונל של תוכנית האב, "מוציאה" את תא השטח מבית ספאפא, מתעלמת מהכפר ומתושביו, מצרכיהם ומההיסטוריה של השטח כנפרד מבית ספאפא, ובכך נתפסת כיריקה בפרצופה הקולקטיבי של הקהילה המקומית.

89. לפיכך, במקום תכנון מכיל ומקרב מוצע תכנון מקטב ומפלט, שגורם לתסיסה ולמרמור בקרב תושבי המקום. תכנון שמייצר שכונה חדשה לצד שכונה ענייה, מנוכרת וכועסת אינו תכנון טוב, והוא יפגע לא רק בתושבי המקום אלא גם בתושבים החדשים, ובעיר בכלל. יש לשאוף לתכנון שמייצר עיר המתייחסת לכל תושביה ולכל הקהילות החיות בה באופן שווה. תכנון המדיר את תושבי מזרח ירושלים ומתעלם מצרכיהם מייצר עיר מפולגת ורעה לכולם.

יש לתקן את התוכנית כך שתיועד או תיתן מענה (גם) לבית ספאפא ואוכלוסיות

90. שינוי התפיסה התכנונית הבסיסית מבחינת מהות השכונה ואוכלוסיית היעד: יש להורות על תכנון מחדש של השכונה כתכנון מפורט עבור בית ספאפא, בהתאם לנקודת המוצא התכנונית שקובעת התוכנית שבתוקף 3365. יש לשנות את התפיסה שעמדה בבסיס הכנת התוכנית משכונה חדשה שלא מהווה חלק מבית ספאפא, להרחבה של בית ספאפא וגבעת א-דהרה הקיימים, שתיתן מענה גם לצרכים שלהם בפתרונות דיור ובמבני ציבור.

91. יש לתכנן את תחום התוכנית על-פי מאפייני תכנון של שכונות מזרח ירושלים שהם כפרים לשעבר בהם מתגוררת אוכלוסייה פלסטינית העוברת תהליכי עיור, בקנה מידה מתאים המייצר יחידה עירונית שלמה, הגיונית ומתפקדת: בנייה כפי שמוצע בתוכנית אינה בנייה שמתאימה לכפר / שכונה, ולא תמצא כפר / שכונה דומה שתוכננו באופן דומה. יש לשנות את התכנון כך שיתאים לקנה המידה, למאפייני החיים, למירקם הבנוי של הכפר / שכונה הקיים ולמצב הסוציו-אקונומי של התושבים, על-מנת להשיג פתרונות דיור שמתאימים להם ויכולים להיות רלוונטיים להם. את התכליות הנ"ל ניתן להשיג באמצעות תכנון המבוסס על בנייה רוויה, מרקמית, מדורגת ולא יקרה ולא באמצעות מגדלי יוקרה של 24 קומות.

יש להורות בהתאם על תכנון מחדש תחת הנחיות של בנייה מרקמית של שש עד עשר קומות במגרשים הגובלים בציר דב יוסף, שתייצר הן זירוג טופוגרפי והן תהליך של מעבר הדרגתי מכפר לשכונה עירונית, המתאימה למאפייני המקום ויכולה לתת מענה גם לצרכיה של האוכלוסייה המקומית, וזאת בהתאם למגמה הכללית של תוכנית האב, ולמדיניות התכנונית של עיריית ירושלים / הוועדה המקומית והוועדה המחוזית לתכנון בבית ספאפא כפי שמשקפת מתוכניות מפורטות נקודתיות שאושרו בתחום השכונה בשנים האחרונות.

92. יש לבצע סקר צרכים מלא שבוחו את צרכי הציבור וצרכי המגורים כאחד של בית ספאפא, בטרם תכנון השכונה החדשה, וכן לבחון מתן מענה לצרכים אלה גם עבור שכונות מזרח ירושלמיות אחרות, ולתכנן בתחומה שטחי ציבור בהיקף ייתנו מענה לצרכים אלה.

93. יחד עם זאת, יש להדגיש גם את הצורך לבחון מתן מענה לצרכים רחבים יותר הקיימים בשכונות מזרח ירושלים. אין חולק כי בשכונות הפלסטיניות של מזרח ירושלים קיים מחסור עצום בכיתות לימוד (ואין נפקות של ממש אם המחסור עומד כעמדת העירייה על 2,000 כיתות או כעמדת גורמים אחרים על כ- 3,000 כיתות).

94. מחסור אקוטי זה בכיתות לימוד נדון במסגרת בג"ץ 6183/16 ארגון ההורים למערכת החינוך בירושלים נ' משרד החינוך (2023). עמדתה של המדינה ושל עיריית ירושלים במסגרת התשובה לעתירה היתה, כי אחד החסמים המשמעותיים העומדים בפני השלמת המחסור בכיתות לימוד הוא מחסור בקרקעות בייעוד מתאים. בפסק הדין נקבע בהסכמה כי יגובש מתווה להשלמת הפערים הקיימים תוך כחצי שנה, ולאחרונה ניתנה ארכה להשלמת המתווה עד לאפריל 2024.

95. במסגרת ההתמודדות עם המחסור החמור בכיתות לימוד, ולאור העובדה שבחלק מהשכונות המצב הוא אקוטי ואין מענה כלל, כבר היום אלפי תלמידים ממזרח ירושלים משובצים למוסדות חינוך בשכונות מזרח ירושלמיות אחרות (גם בבית ספאפא), ומצב דברים זה יתקיים בכל מתווה. לפיכך, אין מחלוקת כי המענה למשבר בכיתות לימוד במזרח ירושלים הוא גם במתן מענה לצרכים של שכונות שאין בהן

שטחים למבני ציבור בשכונות בהן ניתן לאתר מענה, ומתחייבת הסתכלות כוללת על מזרח ירושלים, ולא רק על גבעת א-דהרה או בית ספאפא.

96. בלתי מתקבל על הדעת, כי בעוד שהמדינה לא מצליחה לעמוד ביעדים לצמצום פערים במחסור החרף בכיתות לימוד במזרח ירושלים, היא לא מנצלת שטח פתוח ובלתי מבונה הקיים בתוך שכונה מזרח ירושלמית ואשר במשך כל השנים היא עצמה ראתה אותו כחלק אינטגרלי מבית ספאפא (ור' לעניין זה בפתח ההתנגדות) לטובת מענה בשטחי ציבור שיוכל לתרום למתן מענה להתמודדות עם המחסור. כל תכנון של עתודת קרקע המצויה בבית ספאפא או צמודה לה צריך אפוא לקחת בחשבון את המחסור בכיתות לימוד במזרח ירושלים כולה ולא לצמצם את המבט ואת הבחינה רק לגבעת א-דהרה (שגם בה לא קיים היום אפילו גן ילדים אחד או גינת משחקים, קל וחומר מבנה ציבורי משמעותי יותר) או לבית ספאפא.

97. דברים דומים יש לומר גם לגבי מתן מענה לפתרונות דיור במזרח ירושלים. המחסור האקוטי ביחידות דיור במזרח ירושלים הינו מן המפורסמות, ובפועל המדינה לא מצליחה אפילו להתקרב לעמידה ביעדים שקבעה לעצמה לתוספת יחידות דיור במגזר זה כדי לתת מענה לצרכים (כאשר במגזר היהודי דווקא מתקרבת ליעדים. שיעור האי עמידה ביעדים במגזר הערבי בירושלים גבוה פי חמישה משיעור אי העמידה במגזר היהודי). ור' לעניין זה את הנתונים שפורסמו בדו"ח המעקב ליישום התוכנית האסטרטגית, בעמ' 32.

98. בהתאם למדיניות הרשמית כפי שבאה לידי ביטוי גם בתוכנית האסטרטגית, עמדת המדינה היא שהמענה למצוקת הדיור של תושבי מזרח ירושלים לא יוכל לקבל מענה בהכרח רק בשכונות המוצא שלהם, וכי מתחייב שינוי בדפוסי המגורים ומעבר של תושבים בין שכונות מוצא לשכונות אחרות בהם קיימת אפשרות לתת פתרונות דיור.

99. לפיכך, בדומה לדברים שאמרנו לעיל לגבי שטחי ציבור, ולאור העובדה שהמדינה רחוקה מלעמוד ביעדים שנקבעו בתוכנית האסטרטגית לאישור יחידות דיור במזרח ירושלים, ברור שכאשר דנים בתוכנית המסדירה עתודת קרקע נדירה בתחום שכונה מזרח ירושלמית או בצמוד אליה, יש לקחת בחשבון את צרכי המגורים לא רק של תושבי אותה שכונה אלא להרחיב את המבט אל המצב בכל מזרח העיר והקושי של המדינה לעמוד ביעדים שהיא עצמה קבעה, ולנצל את ההזדמנות ולייצר פתרונות דיור שיוכלו לתת מענה לצרכים אקוטיים של האוכלוסייה באופן כללי.

טענות נוספות וחליפיות:

לעמדת המתנגדים, יש לשנות את התוכנית מעיקרה כדי להתאימה לתוכנית המעבה את בית ספאפא, תוך התחשבות בזהות, במאפיינים המקומיים ובמצב הסוציו-אקונומי של האוכלוסייה המתגוררת במקום, ועל-מנת לתת מענה גם לצרכים שלה, והכל כמפורט בפסקת הטיעון הקודמת.

להלן מובאות דרישות חלופיות לצמצום הפגיעה בבית ספאפא ובתושביו, ככול שהטענות העיקריות תידחנה, ותוך שמירת זכויות המתנגדים ככול שכך יהיה. לפיכך, ככול שהטענות שהובאו לעיל יידחו, יבוקש לכל הפחות לקבוע במסגרת התוכנית את ההוראות שיפורטו להלן.

100. ככל שהדרישה להכנת תכנית חדשה תידחה יש לכל הפחות לקבוע בהוראות התוכנית, כי בטרם יוקצו שטחי הציבור הכלולים בתוכנית למטרות ספציפיות כלשהן, יבוצע סקר צרכים פרוגרמתי לבית ספאפא, ותבוצע בחינה אם יש צורך בהקצאת שטחים לצרכיו.

101. יש לקבוע בהוראות התוכנית, כי במסגרת הסדרי התנועה והתמרור בתחום השכונה תישמר תנועה חופשית מקסימלית בין תחום השכונה החדשה לבין בית ספאפא.

102. יש לקבוע הוראת שלביות בתחום התוכנית, כי לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התוכנית עד אשר ימומשו היתרי בנייה למבני ציבור בתחום 3365 (יצוין כי בהתאם להוראות תוכנית 3365 לצורך זאת נדרש לאשר קודם לכן תכנון מפורט לתא שטח זה).
ויוסבר לעניין זה: כל חישוב פרוגרמתי לפיו קיים מענה בשטחי ציבור מבונים ופתוחים לצרכים של א-דהרה ובית ספאפא גם ללא שטחי הציבור החדשים המוצעים בתוכנית המופקדת, לוקח בהכרח בחשבון את שטחי הציבור המאושרים בחלק הדרום מערבי של הגבעה, שאושרו במסגרת תוכנית 3365 ובהמשך בתכנון מפורט בתוכנית 8336. ואולם, למרות ששטחים אלה אושרו כבר לפני **שנות דור**, הם עדיין לא פותחו.

לפיכך, ככול שמתקבלת החלטה ששטחי הציבור הקיימים נותנים מענה לבית ספאפא ואכן כפי שקובעת התוכנית הנדונה שטחי הציבור המוצעים בתחומה יכולים לתת מענה רק לצרכים הפנימיים של השכונה, יש להבטיח כי שטחי הציבור המאושרים היום בא-דהרה אינם נשארים על הנייר.
לפיכך מבוקש לקבוע הוראת שלביות, לפיו לא יינתנו היתרים בתחום התוכנית המוצעת עד אשר ימומשו היתרי בנייה לפיתוח מבני הציבור המאושרים בתוכנית 3365.

103. יש להגדיל עוד וככול הניתן את מספר הדיור המיועדות להשכרה לטווח ארוך הכלולות בתוכנית. יודגש: התוכנית מציעה דירות להשכרה לטווח ארוך. יש בסמכות הוועדה המחוזית להגדיל את מספר יחידות הדיור, שכן הגדלת זכויות הבנייה המוצעת היא מעל ומעבר לשיעורים הקבועים בחוק והמכתיבים ייעוד של 20% מהדירות לדירות בהישג יד לפי התוספת השישית.
בהעדר תכנון מחדש של השטח כפי שהתבקש לעיל במסגרת טענות המתנגדים העיקריות, לשם יצירת פתרונות דיור שמתאימים לתושבי המקום ולמצבם הסוציו-אקונומי, יש להגדיל את מספר הדירות להשכרה לטווח ארוך, שעשויות להיות – בהעדר קבלת הטענה העיקרית – המענה היחיד בתחום התוכנית שיכול להיות רלוונטי לתושבי בית ספאפא שאותו היא מעברה.

104. יש לקבוע במסגרת הוראות התוכנית, כי בהתאם לכל דין תינתן בהקצאת הדיור הנ"ל עדיפות לבני המקום.

105. יודגש, כי כל ההוראות הנ"ל הן בתחום סמכותה של הוועדה המחוזית, ולא גורעות מסמכותה של כל רשות אחרת, ככול שהיא תסבור שבלעדיהן לא ניתן יהיה להשיג תכליות תכנוניות שהיא מבקשת להשיג במסגרת התוכנית.

ר' לעניין זה בג"ץ 237/88 מ"מ גבעת שמואל נ' מנכ"ל משרד הפנים ואח' (1989):

"החוק מעניק איפוא לוועדות (הן המקומית ולא כל שכן המחוזית) סמכויות רחבות לתכנון מכל ההיבטים הרלוואנטיים לטובת אוכלוסיית שטח התכנית, ונציגי כל ההיבטים האלה מוצאים מקומם בוועדה המחוזית... כבר קבע בית-משפט זה לא פעם, כי אין הוועדה המחוזית מוגבלת בשיקוליה ל"עצם התכנון הפיזי" בשטח... לפיכך, עצם העובדה, כי המפקח על התעבורה מוסמך להסדיר את התנועה בדרכים על-ידי קביעת תמרורים וכדומה, אין בה, לדעתנו, כדי להפחית מסמכויותיה של הוועדה המחוזית לקבוע בתכנית מיתאר תנאים לגבי הסדרת התנועה, כאשר מן ההיבטים היותר רחבים של הוועדה נראה לה, שראוי לקבוע תנאים כאלה".

המתנגדים נדרשו להכין התנגדות זו בעיצומם של השבועות הארוכים של מלחמת עזה, שהחלה כידוע מייד עם סיום תקופת החגים. מצב דברים זה הקשה על התייעצות עם מומחים וקבלת חוות דעת מהם, ועל הקשר עם הקהילה המקומית. המתנגדים ישמרו על זכותם להשלים טיעונים ככול שיעלה הצורך.

התנגדות זו נתמכת בתצהירה של מתכנתת שרי קרוניש מעמותת 'במקום'.

צילומי המסך הנכללים בהתנגדות הם כולם מתוך מסמכים שמפורסמים באתר מינהל התכנון, ולכן אין הם מצורפים כנספחי נייר להתנגדות זו.

בכבוד רב,



ישי שנידור, עו"ד
ב"כ המתנגדים

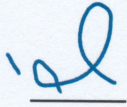
תצהיר

אני הח"מ, שרי קורניש, ת.ז. 011822988 לאחר שהוזהרתי לומר את האמת ושאהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזאת כדלהלן:

הנני אדריכלית ומתכננת ערים, ועובדת כמתכננת בעמותת 'במקום' – מתכננים למען זכויות בתכנון. הנני עושה תצהירי זה בתמיכה להתנגדות עמותת במקום ואחרים, לתוכנית מס' 0969162-101 - שכי' גבעת שקד, המוגשת באמצעות עו"ד ישי שנידור.

הנני להצהיר כי העובדות והניתוחים המקצועיים הכלולים בהתנגדות נכונים מהבנתי המקצועית, ומעיון בכלל המסמכים המפורסמים לעיון הציבור ואשר נכללים ומוזכרים בהתנגדות.

אני מצהירה כי זה שמי, זו חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימה:

תאריך 29.11.23 בנובמבר 2023

שם: שרי קורניש

אישור

אני הח"מ, עו"ד ישי שנידור, מס' רישיון 18692011, מאשר בזאת ששרי קורניש, אחרי שהוזהרתי שעליה להצהיר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות ההצהרה הנ"ל וחתמה עליה בפני היום, 29 בנובמבר 2023.

ישי שנידור, עו"ד

מ.ד. 28649

מעלה השחרור 15 חיפה, 3328439
ישי שנידור, עו"ד

