

מדינת ישראל
משרד הפנים
המועצה הארצית לתכנון ולבניה
ועדת המשנה לעררים

ערר 1/1/15

ערר 2/1/15

ערר 3/1/15

העררים בערר 1/1/15:

1. עופר ברקוביץ
2. משה דדון
3. יורם שמעון

שלושתם חברי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

(המשיבים בעררים 2/1/15 ו- 3/1/15)

העררים בערר 2/1/15:

1. שומרה לסביבה טובה (ע"ר) 58-033443-1
2. תמר גינדיס, ת.ז. 333810729
3. משה מושקוביץ, ת.ז. 011971702
ע"י ב"כ עוה"ד עמית דהן

(המשיב בעררים 1/1/15 ו- 3/1/15)

הערר בערר 3/1/15:

1. בית הכנסת הדתי לאומי (ע"ר) 580082196
2. שאלתיאל עדני, ת.ז. 055508501
3. מאיר גבירץ, ת.ז. 55342711
4. ליסה גולדנהרש, ת.ז. 308850833
5. מרים גרייבר, ת.ז. 5112479
6. מרדכי חסון, ת.ז. 013551957
ע"י ב"כ עוה"ד ד"ר בנימין הימן

(המשיב בעררים 1/1/15 ו- 1/2/15)

- המשיבים:**
1. הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
רח' שלומציון המלכה 1, ירושלים
 2. הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ע"י ב"כ מהלשכה המשפטית, עיריית ירושלים
ככר ספרא 8, ירושלים
 3. **ישיבת עתרת ישראל**
ע"י ב"כ עוה"ד אורי ימין
מרח' רבי עקיבא 1, ירושלים
טל: 02-5371777; פקס: 02-5370777

חברי ועדת המשנה לעררים:

- עו"ד מיכל פליגלר (שטיין) – יו"ר, נציגת משרד המשפטים
אדר' ד"ר אסנת רוזן-קרמר, נציגת מנהל התכנון
ד"ר בני פירסט, נציג המשרד להגנת הסביבה
מר נתן אל-נתן, נציג עיריית ת-א יפו

החלטה נוספת בעררים 1,2,3/1/15 - ישיבת "עטרת ישראל" בהר נוף

1. ביום 30/7/15 נתנה, בדעת רוב, החלטתנו לפיה דין שלושת העררים, להלן – **העררים**, להתקבל ולבטל אישור תוכנית 101-0094474 ישיבת עטרת ישראל בהר נוף, להלן – **התוכנית**. החלטה זו תכונה להלן – **ההחלטה הראשונה**.
2. מר נתן אל נתן, נציג עיריית ת-א יפו, סבר בדעת מיעוט כי יש לדחות את העררים כולם ולקבל את התוכנית. בעקבות בקשתו לקיום דיון מכוח סעיף 6(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, התקיים ביום 13/10/15 דיון במועצה הארצית.
3. במהלך הדיון, הדגישו חברים במועצה הארצית כי בניגוד להחלטתנו לפיה היעוד "מוסד" הינו מונח אמורפי, ללא הגדרה בתקנון התכנית, וכי אין משמעותו, בהכרח הקמת מבנה, הרי שבעיר ירושלים מקובל היה, מטעמים היסטוריים, לכלול הגדרה זו כאשר הכוונה הינה מבנה למוסד ציבורי וכי מבנים ציבוריים הוקמו מכוח יעוד זה, של "מוסד".
4. לאחר שקיימו דיון בנושא, החליט רוב חברי המועצה הארצית **"להחזיר את העניין לוועדת המשנה, על מנת שתבחן האם יש מקום להחזיר את העניין לדיון הוועדה המחוזית לצורך בחינת שינויים בתוכנית, שיאפשרו אישורה תחת דחייתה"**.

5. בעקבות ההבהרה שניתנה לגבי היעוד של "מוסד" בתכניות בתחומי העיר ירושלים, וטענות נוספות שעלו במהלך הדיון, יצאנו מנקודת הנחה חדשה, במסגרת החלטתנו הנוכחית, כי המונח "מוסד" שבתכנית המאושרת, כוונתו למבנה למוסד ציבורי, אשר בניגוד לסברתנו בהחלטה הראשונה, לא מחייב היקפי בינוי מינימאליים, אלא כאלו המאפשרים לאכלס בתחומו מבנה שייעודו ציבורי.
- מנקודת מוצא זו, ולאור הכשלים הרבים שמצאנו בתכנית כפי שפורטו בהחלטתנו הראשונה, אנו מחזירים את הדיון לוועדה המחוזית בצירוף הנחיות לשינוי התוכנית, שיהא בהן לתקן את הליקויים שנפלו בה.
6. הועדה המחוזית תשקול במסגרת סמכויותיה ושיקול הדעת הנתון לה את אופן קידום התכנית ונקיטת ההליכים המתחייבים ממנו, לאור הנחיותינו להלן.
7. מר נתן אל נתן נותר בדעת מיעוט, אף במסגרת החלטה זו, ולטעמו יש לאשר את התכנית כפי שהיא ואין צורך לערוך בה שינויים כלשהם ועל כן, נותר הוא בדעתו כי דין העררים להידחות.
8. טרם נפנה לפרט הנחיותינו לוועדה המחוזית, ולמען הסר ספק, מצאנו להבהיר ולהדגיש, כי אנו מותירים על כן כלל קביעותינו כפי שהן מוצאות ביטוי בהחלטה הראשונה, **למעט** סעיפים 63-67 ופסקה אחרונה של סעיף 71 להחלטה הראשונה, זאת לאור הבהרות חברי המועצה הארצית לגבי פירוש המונח "מוסד", כאמור.
- נחזור, בתמצית, על עיקרי החלטתנו הראשונה, הנותרים על כנם –
 - א. התכנית ממוקמת בתא שטח המצוי בקרקע ייחודית וחשובה, בעלת ערך נופי וסביבתי, בנקודה אסטרטגית, בהיותה מצויה על הגבול שבין השכונה ובין שטח נרחב של "טבע עירוני" ביעודים שונים [יער, שמורת טבע ושצ"פ].
 - כמו כן, נציין כי המגרש ממוקם לאורך ציר ירוק נוסף - אנכי לטיילת - הנמתח מגן עובדיה [במקור, הרצף הגיע גבוה מכך] עד לסף הוואדי, תוך שמירת מפתח משמעותי כלפי נוף הרי ירושלים.
 - ב. החלטת הועדה המחוזית לוקה בחוסר איזון באשר איננה נותנת משקל ראוי לעקרונות של התחשבות ברגישות הנופית, בייחודיות המיקום של המגרש, בסמיכותו לנכס סביבתי עירוני רב-ערך ולשמירת האפשרות של הקמת טיילת הר נוף, שחשיבותה חורגת מתחומי המרחב השכונתי.
 - ג. התוכנית קובעת הקמת מבנה מאסיבי, עם בינוי מקיף, שאינו תואם את הסביבה הרגישה - נופית, טופוגרפית, סביבתית - בה הוא נטוע, ובמסגרת הנחיותינו, להלן, מצאנו לקבוע צמצום משמעותי שלו.
 - ד. אין בבחינת הועדה המחוזית את התכנית וההחלטה שנתנה בעקבותיה התמודדות עם טענות למחסור בשצ"פ ובעיות תחבורתיות אפשריות, אשר לא נבחנו לעומקן.

- א. גובה המבנה שיוקם לישיבה לא יחרוג מעל מפלס הטיילת.
- ב. גג הישיבה ישתלב במפלס הטיילת וישמש ככיכר פתוחה ללא גידור המהווה חלק מן הטיילת עם זיקת הנאה לציבור ולא תותר בה כל בנייה, למעט ריהוט רחוב כגון ספסלי ישיבה.
- ג. הועדה המחוזית תוודא שמתקיים תיאום בין תוכנית זו ותוכנית האב של הטיילת, בין היתר באמצעות התייעצות עם מהנדס הועדה המקומית ומתכנני/אדריכלי תכנית האב של הטיילת.
- ד. הועדה המחוזית תבחן חלופות אפשריות ליצירת שביל גישה ממתחם התכנית לתוך היער.
- ה. תקבע זיקת הנאה לשפ"פ שבתחומי התכנית [אותה חצר פנימית] וכן ייבחן חיבורה לציר הירוק הנמתח מגן עובדיה ליער ירושלים, באופן שישמרו אופיו ורציפותו של ציר זה, כל זאת בתיאום עם אדריכל נוף ועם מהנדס הועדה המקומית.
- ו. תיערך בחינה מקיפה של הנושא התחבורתי (כושר נשיאה, השפעות רעש ואיכות אויר, מקומות חניה, גישה לרחוב וכיוצ"ב) והפתרונות הנדרשים, במידה ונחוצים כאלה, לצורך אישור התוכנית.
- ז. הועדה המחוזית תדאג להטמעת הוראות שיבטיחו חזית מדורגת כלפי היער, היוצרת השתלבות עם הטופוגרפיה במקום וההולמות את מיקומו הרגיש.
- ח. לצורך כך, כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית יצורף נספח בינוי ופיתוח מחייב שייערך בתיאום עם אדריכל נוף, שיכלול תכנית העמדה, חתכים וחזיתות בקני"מ 1:250 לפחות, וכן פרטים אופייניים ככל שיידרשו.
- ט. נספח הבינוי יתווה קווים מנחים לעיצוב האדריכלי של הבניין, לרבות קווי המתאר שלו, חומרי הגמר ותכנית הפיתוח.
- י. הבינוי ישתלב ויתחשב ככל הניתן בסביבה הקיימת, כך שלא יבלוט בטופוגרפיה וייעשה בבנייה מדורגת, המתאימה ככל הניתן לשיפועי הקרקע [מומלץ לשלב מרפסות ולעצב טרסות].
- יא. בבואה לשקול את התוכנית, תיתן הועדה המחוזית דעתה לקריטריונים פיסיים ולתנאים הנגזרים מהם בכל הקשור לשטח המיועד לבינוי:

(1) שמירת שדה הראיה המלא מהטיילת אל היער (מבלי שהבניין "מצליל" על הטיילת).

- (2) בחינת מידת הבולטות בנוף וההשלכות החזותיות של הבנייה על הנוף, כך שתהינה מינימאליות.
- (3) שמירת רציפות ואיכות השטח הפתוח – דהיינו הציר שנוצר מהכיכרות כלפי מטה, אל היער.
- (4) הנגשת השטח הפתוח לציבור – חזותית ופיזית.
- (5) עיצוב "קווי המגע" בין הבניין לבין השטחים הפתוחים שסביבו: המפותחים (הציר ה"ירוק") והטבעיים (היער).
- יב. הועדה המחוזית תשקול אם יש מקום לכלול הוראה לפיה סטייה מנספח הבינוי מהווה סטייה ניכרת.
- יג. הועדה המחוזית תכלול הנחיות בתוכנית לצורך ריכוך הממשק החזותי והתפקודי בין מבנה הישיבה ובין היער.
- יד. בסעיף 4.1.1 לתקנון התוכנית יובהר כי כל השימושים המוזכרים בו [ישיבה גבוהה ובית מדרש, ספריה, חדר אוכל ומטבח, מעונות, מגורי צוות, אולמות רב תכליתיים, חניה, חדרים טכניים, מחסנים וכל השימושים התומכים בישיבה גבוהה] הינם לשימוש תלמידי הישיבה וצוות הישיבה בלבד וכי סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
10. אנו ערים לכך כי החלטתנו זו תביא, בהכרח, לצמצום הבינוי לעומת זה המוצע בתוכנית שהובאה בפנינו [אם כי לא ניתן לדעת באיזה שיעור, בהעדר נתונים לעניין זה שלא הוצגו בפנינו]. יהא על היזם לשקול האם בהתאם לכך עדיין יש מקום ליעד את המוסד לשימוש של ישיבה או שמא יש לשקול יעוד ציבורי אחר, אותו על הועדה המחוזית יהא לבחון, הכל בהתאם להנחיות דלעיל.
11. אשר על כן, בדעת רוב, אנו מורים על השבת הדיון בתוכנית לוועדה המחוזית, על מנת שתדון בה לאור הנחיותינו דלעיל.



מיכל פליגלר (שטיין), עו"ד
יו"ר ועדת משנה לעררים

