י״ד באב התשע״ה
30 ביולי 2015

מתא 1614-2015מתא -2015
1614

לכבוד

חברי הוועדה:
מיכל פליגלר, יו״ר הועדה נציגת שר המשפטים
אסנת רוזן-קרמר- נציגת מ״מ מינהל התכנון
נתן אלנתן, נציג שלטון מקומי
בני פירסט – נציג משרד להגנת הסביבה

עוררים:
עופר ברקוביץ
משה דדון } שלושתם חברי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
יורם שמעון

שומרה לסביבה טובה
תמר גינדיס } ע״י עוה״ד עמית דהן
משה מושקוביץ

בית הכנסת הדתי לאומי
שאלתיאל עדני
מאיר גבירץ
ליסה גולדנהרש } ע״י ב״כ עוה״ד ד״ר בנימין הימן
מרים גרייבר
מרדכי חסון

משיבים:
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים
ישיבת עתרת ישראל.

שלום רב,

הנדון: החלטה בתכנית מס׳ 101-0094474 – ישיבת ״עטרת ישראל״ הר נוף

מצ״ב החלטת ועדת המשנה לעררים מיום 30.7.2015 , חתומה בידי היו״ר.

הדיון התקיים ביום 30.4.2015.

ב ב ר כ ה,
שולמית פרוץ
ועדת המשנה לעררים

העתקים:
גב׳ דלית זילבר – ממונה על מחוז ירושלים
גב׳ שירה תלמי – מתכננת מחוז ירושלים
מר חן פרנקל – סגן מתכננת ירושלים
עו״ד אתי רוזנבלום – יועמ״ש לוועדה המחוזית ירושלים

קפלן 2, ירושלים ת.ד 6158 מיקוד 9195016 ט.02-670596/4 פ.02-5670325 דוא״ל. shlomithe@moin.gov.il
www.moin.gov.il/tichnun-arzi

מדינת ישראל

משרד הפנים

המועצה הארצית לתכנון ולבניה

ועדת המשנה לעררים

ערר 1/1/15

ערר 2/1/15

ערר 3/1/15

העוררים 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)

העוררים 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)

העורר 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, אדר' ד"ר אסנת רוזן-קרמר, ד"ר בני פירסט, מר נתן אל-נתן.

<u>החלטה בעררים 1,2,3/1/15 - ישיבת "עטרת ישראל" בהר נוף</u>

בפנינו שלושה עררים על החלטת הועדה המחוזית מיום 22/9/14 לאשר את תכנית 101-0094474 ישיבת עטרת ישראל בהר נוף, להלן – **התוכנית**. העוררים בערר 1/1/15 הינם שלושה חברי ועדה מחוזית ועררם מוגש בזכות. עררים 2,3/1/15 הוגשו בהתאם לסעיף 110(א)(2)(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 כנוסחו באותו מועד, לאחר קבלת רשות, להלן – **החוק**.

<u>רקע עובדתי-תכנוני והליכים קודמים</u>

1. תחומי התכנית מצויים ברחוב חיי טייב בשכונת הר נוף הידוע גם כגוש 30256 חלקה 89, המשתרעים על פני כ – 5 דונם (להלן, גם – **המגרש**).

2. על פי התוכנית תוקם במגרש ישיבה גבוהה של "עטרת ישראל", הכוללת בית מדרש ופנימייה, בתחומיה עתידים ללמוד 600 בחורים צעירים [בגילאים שבין 17-23]. שטחי הבניה שאושרו עומדים על כ – 10,600 מ"ר מרבי, כאשר התכנית כוללת 100 חדרי פנימייה, בית מדרש, ספריה, חדר אוכל ומטבחים, אולמות, כיתות לימוד, חדרי מגורי סגל ועוד.

3. עד שנת 1984 יעוד המגרש היה שטח ציבורי פתוח, בהתאם לתוכניות 2966ב', 2966ג' ו- 3028, אשר חלו במגרש. באותה שנה אושרה תכנית 3288 אשר הגדירה את המגרש כשטח לפיתוח בעתיד, ובשנת 1987, במסגרת תוכנית 3325 נקבע ייעוד השטח ל"מוסד", הוא ייעודו עד היום.

4. תכנית ראשונה שהוגשה לוועדה המחוזית בהתייחס לבינוי במגרש, תכנית 4796, בקשה להקים במגרש בית אבות ודיור מוגן, כשלתוכנית מוגשות התנגדויות רבות [למעלה מאלפיים] ובסופו של דבר, היא בוטלה כתנאי להפקדתה של תכנית 4796א'.

5. תכנית 4796א', ביקשה לשנות היעוד במגרש למגורים, תוך הקמת שלושה בנייני מגורים, בני 9 קומות כל אחד, סה"כ 111 יח"ד, כאשר הקומות מעל מפלס רח' חי טייב עולות כדי 3,4,5 קומות. המרחק המינימלי שנקבע בין הבניינים, על פי תוכנית זו, הוא 8 מטר. להלן תכונה תוכנית זאת גם "**תוכנית המגורים**".

6. בעקבות מספר התנגדויות אדיר, צמצמה הוועדה המחוזית את היקף הבינוי של תוכנית המגורים באופן בו מספר הקומות מעל מפלס הכביש יהיו 1,3,5 ומתחת לכביש 6,5,4, בהתאמה, כך שסה"כ גובה הבניינים יעמוד על 7,8,9 קומות, וסה"כ יחידות הדיור יעמוד על 80.

7. על החלטת הועדה המחוזית הוגשו שני עררים למועצה הארצית, האחד על ידי שלושה חברי וועדה מחוזית והשני על ידי המתנגדים. ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית נתנה החלטתה ביום 5/8/07 להלן – **ההחלטה הראשונה**, ודחתה את התוכנית, מנימוקים שונים, אל חלקם נידרש להלן.

8. בעקבות הגשת עתירה מנהלית, הסכימה ועדת משנה לעררים להשיב את הדיון אליה ונתנה החלטה שניה, ביום 12/10/08 להלן – **ההחלטה השניה**, אף על פיה, ומנימוקים דומים, החליטה לדחות את תוכנית המגורים.

9. על ההחלטה השניה הוגשת עת"מ 9013/08 שנדונה בפני כב' השופט סולברג, אשר נדחתה בפסק דין מאוג' 2009, להלן – **פסק הדין**. כל אחד מן הצדדים בפנינו אחז בנקבע בפסק הדין ותמך בו טיעוניו, ולכך נידרש בהמשך הדיון. בשלב זה נציין, כי בית המשפט פסק כי "החלטת ועדת המשנה לעררים, כמו גם החלטת הוועדה המחוזית, שתיהן מתקבלות על הדעת, סבירות וחוקיות."

10. התכנית שלפנינו הופקדה ופורסמה להתנגדויות בתאריך 31.01.14.

11. נציין, כי התוכנית כפי שהוגשה לוועדה המחוזית ונידונה בועדת המשנה להתנגדויות כללה שני מבנים בשטח כולל של כ- 11,225 מ"ר, האחד, מבנה ראשי ולצדו מבנה משני המיועד למגורי סגל.

12. לתכנית הוגשו התנגדויות ע"י מאות תושבים המתגוררים בסמיכות וכן על ידי בית הכנסת הדתי לאומי, העורר בערר 3/1/15, להלן – **בית הכנסת**, עמותת שומרה והעוררים בערר 2/1, להלן – **שומרה** וכן עמותת אדם טבע ודין, פורום הארגונים למען יער ירושלים ועמותת אמונה המנהלת גן ילדים בסמוך.

13. ועדת המשנה להתנגדויות דנה בתכנית בתאריך 14.9.14 והחליטה לשוב ולדון בתכנית בדיון פנימי.

14. ביום 22/9/14 נתנה החלטת ועדת משנה להתנגדויות אשר מאשרת את התוכנית, תוך קביעת שינויים ותנאים בהמשך להליך ההתנגדויות.

15. ביום 28.10.14, דנה הוועדה בתכנית פעם נוספת בדיון פנימי, וזאת לאחר שהובא לידיעת הוועדה כי בסעיף III.ב.8 להחלטתה, בו נקבע כי יש לבטל את בניין ב', נכתב בטעות כי שטחו של הבניין הינו 200 מ"ר בעוד שטחו גדול יותר. הוועדה בחנה טענה זו והבהירה כי ההחלטה לבטל את בניין ב' נסמכה על טעמים של שמירת הנוף וגישה ראויה ליער וכי היקף זכויות הבנייה לא עמד בבסיס החלטתה על ביטול הבניין.

החלטת הועדה המחוזית

החלטת הועדה המחוזית הינה ארוכה, יסודית ומפורטת וננסה לעמוד על תמציתה, להלן -

16. התכנית מממשת באופן ראוי את ייעודו של המתחם, כמיועד לבינוי של מוסד כצורך ציבורי אמיתי ומציעה שימוש המתאים למיקום השטח. התוכנית מאזנת צורך זה עם הצורך הציבורי בשמירה על שטחים פתוחים, וכי הבינוי המוצע בתכנית מבטיח פתיחת מבט רחב אל הנוף ומאפשר את קיומה של הטיילת בשטח. היעוד אינו סותר את צביון השכונה המאופיינת באוכלוסייה דתית ושומרת מצוות לגווניה.

17. המוסד מתוכנן להיבנות בדירוג, כך שהבינוי המוצע לכיוון רחוב חי טייב והטיילת הוא בגובה מרבי של 3 קומות, והבינוי המוצע לכיוון מערב הוא בגובה של 9 קומות. הוועדה סבורה כי בינוי זה הינו סביר ומשתלב עם הבינוי בשכונה.

18. הועדה מקבלת חלק מן ההתנגדויות וקובעת שינויים ותנאים, שאלו עיקרם –

א. קביעת רוחב מינימאלי של 7 מ' לפחות לכל אורך הטיילת.

ב. בכל שטח הטיילת תיקבע זיקת הנאה אשר תבטיח מעבר חופשי לציבור הרחב.

ג. מפלס הטיילת יהיה בגובה אשר יאפשר התחברות להמשך שביל העפר מצפון.

ד. גובה המבנה יהיה 8 מ' מעל למפלס הטיילת ולא 10 מ' כפי שמוצע בתכנית המופקדת.

ה. בניין ב' המוצע בתכנית יבוטל בהיותו ממוקם במקום רגיש הפוגע בנוף.ביטולו ישפר את התכנון המוצע, יאפשר יצירת מבט ראוי לנוף, יצמצם את טביעת הרגל של התכנית בשטח ויאפשר יצירת גישה ראויה ליער.

19. הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע בתכנית, לאחר השינויים הקבועים בהחלטה זו, מבטיח את הקמת הטיילת ברוחב ראוי, את רציפותה של הטיילת, וכן מפתח נוף ראוי. הוועדה סבורה כי שמירה על עקרונות אלה מאזנת בצורה ראויה בין הצורך הציבורי בהגנה על השטחים הפתוחים ובין הצורך בהקמת מוסד במיקום זה.

20. באשר לטענות כי התכנית תפגע באיזון העדין הקיים בשכונה בין אוכלוסייה דתית לאומית ובין אוכלוסייה חרדית, תציין הוועדה כי בסביבה עירונית בכלל, ובעיר ירושלים בפרט, לא ניתן

למנוע שילוב בין סוגי אוכלוסייה שונים ומגוונים , החיים זה לצד זה, אם מבחירה ואם עקב נסיבות החיים. כמו כן דוחה הוועדה את הטענות שהועלו בעת הדיון כי תלמידי הישיבה יהוו מטרד, וסבורה כי ניתן לשלב בין שימוש הישיבה ובין השימושים הסמוכים.

21. שטח הטיילת יוכל לשמש הן את תלמידי הישיבה והן את תושבי השכונה ואין מדובר בשימושים סותרים.

22. הוועדה סבורה כי התכנית ראויה ומנצלת באופן מיטיבי את משאב הקרקע ומצליחה לממש פרוגראמה מכובדת בשטח מצומצם, תוך התחשבות במיקומה הייחודי. אכן מדובר בשטח רגיש שכושר הנשיאה שלו מוגבל, ורצונם של מגישי התכנית למקם את הישיבה במיקום זה כולל מגבלות, כמפורט בהחלטה זו.

23. יש לעודד ציפוף וניצול יעיל של משאב הקרקע בכלל, ושל קרקעות המיועדות למבנים ומוסדות ציבוריים בפרט.

24. הוועדה דוחה את הטענות כי התכנית הינה למעשה תכנית המוסיפה אוכלוסייה לשכונה ועל כן אינה עומדת בתקנים לפיהם יש להבטיח 5 מ״ר שטח פתוח לנפש. הוועדה סבורה כי אין בסיס להשוואה שהוצגה היות ולא מדובר על מגורים ביחידות דיור רגילות, אלא על מוסד של ישיבה בעל הסדרי לינה בעלי אופי פנימייתי, וככזה הוא בעל אופי שונה לחלוטין מיחידות דיור רגילות.

25. לגבי תנועה וחניה -

i. מיקום הכניסה למוסד נבדק ע״י יועץ התנועה של לשכת התכנון לקראת הפקדת התכנית והן לקראת הדיון, ונמצא ראוי.

ii. אין צורך בסקר תחבורה מקיף. מקומות החניה הן לפי התקן ותלמידי צפויים להגיע עם רכב לישיבה.

iii. תוספת התנועה הצפויה כתוצאה מאישור התכנית אינה משמעותית וכי אין צורך בבדיקה.

iv. ככל שקיימות בעיות תנועה ברחוב כבר במצב הקיים, אין להטיל את הטיפול בהן על מגישי התכנית, וניתן לטפל בהן באמצעים שונים המצויים בסמכות הוועדה המקומית כגון אמצעים למיתון תנועה ומפרצי הורדה.

26. הועדה מאשרת את התוכנית בכפוף לתנאים, עיקרם פורטו לעיל.

<u>טיעוני הצדדים</u>

להלן נפרוש בתמצית האפשרית את טענות הצדדים, מהן גם נביא בהמשך דיוננו.

<u>טענות העוררים</u>

מאחר ועסקינן בשלושה עררים, אשר קיימת חפיפה רבה בין טיעוניהם, נפרוש להלן טענות העוררים

כמקשה אחת –

27. דינה של התכנית להתבטל באשר אינה מרפאה פגמים אשר בגינם נדחתה תכנית קודמת. בין היתר גובה הבינוי אשר עולה מעל מפלס רחי חיי טייב, ואשר אינה מאפשרת כיכר תצפית על גג המבנה.

28. הוועדה המחוזית באשרה תכנית זו התעלמה מהנחיות המועצה הארצית בהחלטותיה בנוגע לתוכנית המגורים ולא קבעה נקודת איזון נכונה בין האינטרסים השונים כגון טיילת, רציפות שטחים ומבטים מול פיתוח המגרש ושיקולי השטח הפתוח.

29. התכנית מפרה את הממשק הטבעי עם יער ירושלים, כך נמשכת השכונה אל תוך היער במקום למשוך את היער אל תוך השכונה.

30. מיקום הישיבה החרדית בסמוך לבית הכנסת הדתי לאומי מהווה התעלמות גמורה מרגישות הקהילה המקומית ועלול לגרום להפרת האיזון במקום ולחיכוכים תכופים.

31. התכונות הטופוגרפיות של שטח התכנית גורמות למגבלות קשות על אופן הבינוי והיקפו, ומביאות לפתרונות אדריכליים ותכנוניים מאולצים. מיקום הישיבה אינו מתאים לאתר זה ו-220% הבנייה המרביים נראים בשל הטופוגרפיה הקשה כמו 400% מבחינת מאסת הנצפות שלו. כך מתקבלת חזית חיצונית מסיבית בגובה של 9 קומות ומופע חריג לסביבה הפתוחה הטבעית ולא ברור על סמך מה קבעה הוועדה המחוזית שהבינוי משתלב בסביבה.

32. המגרש אינו מאפשר הרחבה עתידית של הבניין בהיות התכנון הנוכחי מאולץ וחריג והתוספות רק תרענה את המצב, במצב עניינים זה. קיים פער ניכר בין המבוקש ע"י מגישי התכנית לבין האפשרי, מה שעלול ליצור לחצים עתידיים להגדלת נפחי הבנייה מעל מפלס הרחי ולשטחים בלתי מאוררים ולהמרת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

33. מיקום הישיבה אינו מתאים לאתר זה בהיותו מהווה פגיעה אנושה בטיילת, אשר הוכרה ע"י מוסדות התכנון כמרכיב חיוני של תכנון השכונה. אישור התכנית מקטין משמעותית הסיכויים למימושה. בנוסף, לא נערך תיאום עם אדריכל הטיילת.

34. הישיבה תאפשר את קיומה הפיזי של הטיילת בשטח אך תדון אותה לכליה כישות תפקודית, שכן לב ליבה של הטיילת יהיה תחת שליטה יומיומית של הישיבה.

35. בהתנגדותם טענו העוררים כי יש לעשות מאמץ לאיתור מיקום חלופי להקמת הישיבה שיאפשר את פיתוח הישיבה וצמיחתה, אך הוועדה המחוזית לא נענתה לבקשתם ואף לא התייחסה אליה בהחלטתה המפורטת.

36. פגמים מהותיים בהליכי אישור התכנית; ועדת המשנה להתנגדויות סירבה לקבל מסמך שנשלח למתנגדים הכולל התנגדות לתוכנית של מהנדס העיר. עוד קודם לכן, היו ליקויים בדיונים בפני חוי המקומית, אשר בטלה דיון בהתנגדויות מטעמים זרים ופסולים.

37. לפי התקן יש צורך באספקת שצ"פ בהיקף 2000 מ"ר עבור 2000 תלמידים ו- 3000 מ"ר עבור 600 תלמידים. הוועדה המחוזית קבעה שאין כל צורך בהספקת שטחים ציבוריים פתוחים עבור תלמידי פנימייה.

<u>תשובת הועדה המחוזית</u>

רבות מן התשובות של הועדה המחוזית לעררים מפנות לתשובותיה בהחלטה, בהתייחס להתנגדויות, ממנה הבאנו לעיל. להלן תשובות נוספות -

38. לעמדת הוועדה, החלטת ועדת המשנה להתנגדויות בעניינה של התכנית הינה החלטה תכנונית, מקצועית וראויה, המתייחסת בצורה עניינית לטענות שהועלו על ידי המתנגדים ואשר מאזנת באופן ראוי בין מכלול השיקולים הרלוונטיים.

39. תוכנית זו שונה מתכנית המגורים: התכנית מציעה יעוד הנאמן ליעוד המקורי על פי תוכנית בת תוקף, היקפי בינוי מצומצמים במידה ניכרת וקיים קשר בין הבינוי לסביבה הפתוחה.

40. במענה לטענה כי החלטתה לצמצם את נפחי הבנייה מעידה על הכרה בבעייתיות הרבה של התכנית וכי הדבר מהווה "סתירה פנימית"; צמצום נפח הבנייה נבע מרצונה של הועדה לשפר ולדייק את התכנון, וזאת לאור מיקומו הרגיש. צמצום כאמור יאפשר את הקמת הטיילת והכיכר הציבורית במפלס אשר בין המתחם ובין הרחוב וכן פתיחה רחבה יותר של הנוף הנשקף מהשכונה.

41. המרחב הציבורי צריך לשרת את כל סוגי האוכלוסייה, ואין לקבל טענות לפיהן שימוש בטיילת על ידי בחורי הישיבה ימנע שימוש בה על ידי קבוצות אוכלוסיה אחרות.

42. אין בסיס להשוואה בין מוסד לתלמידי ישיבה ובין מגורים רגילים. זאת, היות ולא מדובר על יחידות דיור רגילות אלא על דיור מיוחד בעל אופי שונה. רוב תלמידי הישיבה הם בחורים צעירים ואינם בעלי משפחות הצורכים שירותים. בבחינת מכסות השטחים הפתוחים הנדרשים עבור התכנית יש להתייחס לכלל השטחים הפתוחים הנמצאים בסמיכות רבה לשטחה: שטח הטיילת המוצעת, שטח יער ירושלים המהווה חלק מן הפארק המטרופוליני רחב הידיים המשתרע ממערב לעיר ירושלים ושטח החצר הפתוחה הנמצאת בתחום המגרש, כפי שעמדה על כך הוועדה בהחלטתה.

43. אין תקן מחייב להקצאת קרקע לצרכי ציבור וכי מוסד התכנון מוסמך להפעיל שיקול דעת בכל מקרה לגופו. במקרה דנן, סברה הוועדה כי יש בקרבה הרבה של הישיבה לטיילת, ליער ירושלים

וכן לשטחי המגרש הפנויים בכדי לענות באופן מלא על הצורך בשטחים פתוחים לתלמידים הישיבה. מדובר בהחלטה סבירה, המבוססת על הפעלת שיקול דעת ואשר לא נפל בה פגם.

<u>תשובת הישיבה</u>

בנוסף למענה של הועדה המחוזית, מוסיפה הישיבה –

44. לא זו בלבד שהתכנית אינה פוגעת בטיילת המתוכננת, היא אף תורמת להקמתה ולפיתוחה, תוך ויתור על זכויות קנייניות של בעלי המקרקעין לטובת הציבור וקביעת הגבלות מחמירות על הבניה

45. לגבי ההתחשבות בטיילת; לא יעלה על הדעת להשתמש בתכנית שלא באה לעולם כנימוק לדחיית תכניות אחרות. מדובר בפגיעה חמורה בעקרונות השקיפות ושיתוף הציבור הנדרשים במסגרת ההליך הסטטוטורי של אישור תכנית מתאר.

46. אין בעיה של שצ"פ כתוצאה מאישור התוכנית: שטח לא מבונה בתכנית בהיקף של 1120 מ"ר יפותח כגינה לשימוש תלמידי הישיבה, כמו גם שטחי היער בסמוך לישיבה, הינם די והותר מבחינת הצורך של הבחורים בשטחים פתוחים.

47. חלקו הארי של המבנה יוקם על המדרון ומתחת למפלס הרחוב, ורק 2 קומות ייבנו מעל למפלס הרחוב. באופן זה, אין כל שוני בין המבנה הנדון לבין אותן וילות שהעוררים מנופפים בהן כדוגמא לאופי הבינוי באזור; בניין זה, כמו וילות אלו, יהיה בגובה 2 קומות מעל מפלס הרחוב.

48. לגבי הטענה בדבר מיקום ישיבה חרדית בסמיכות לבית כנסת דתי לאומי: שכונת הר- נוף הינה שכונה חרדית לכל דבר ועניין במהותה, בהגדרתה, בצביונה ובאופייה. אם לא בשכונה חרדית- היכן יוקמו מוסדות חרדיים?! אם בירושלים של שנת 2014 לא ניתן להקים ישיבה חרדית בשכונה חרדית- כלו כל הקיצים.

49. התנגדות לכך שתוקם ישיבה בשל כך שהיא תשרת את הציבור החרדי נובעת ממניעים פסולים ומהווה שיקול זר לשיקולים התכנוניים

<u>דיון והכרעה – דעת הרוב</u>

50. נקודת המוצא לדיון בתוכנית בועדה המחוזית הינה אחידה וברורה ונדמה כי עליה אין מחלוקת; 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.

51. כפי שנאמר במבוא לתוכנית, הרי שתכנית האב לטיילת הר נוף מציעה מעבר של הטיילת בתחום הקו הכחול של התוכנית. הועדה המחוזית מצאה להתחשב בצורך בהמשכיות הטיילת בתחום החלקה ונתנה דעתה לכך שכיכר מרכזית של הטיילת מצויה בחלקה בתחומי התוכנית ובחלקה בשצ"פ סמוך.

52. נקודות מוצא אלו הנחו הן את הועדה המחוזית בדיוניה בתוכנית, הן את ועדת משנה לעררים שדנה בתוכנית המגורים ודחתה אותה והן את בית המשפט הנכבד שדחה עתירה על אותה החלטה.

53. בפתח דברינו, נטעים, כי מקבלים אנו, באופן חלקי, טענת הועדה המחוזית, כי "**התכנית שבעניינו שונה מתכנית 4796/א [תוכנית המגורים, מ.פ], וזאת בהתייחס לייעוד הקרקע המוצע, לנפחי הבינוי המוצעים ולקשר המוצע בין הבינוי ובין הסביבה הפתוחה.**" אכן, מדובר בתוכנית אחרת, ביעוד שונה במהותו, בהיקפי בינוי שונים וכך אף התפרושת שלהם במרחב, מטבע הדברים. לצד זאת, חלק מן הקביעות של ועדת המשנה לעררים בהחלטות הקודמות, תקפות ורלוונטיות, בשינויים המחויבים, גם בענייננו.

54. מקובלים עלינו טענות הועדה המחוזית והישיבה, כי דברי כבי השופט סולברג לפיהם "**בתוכנית עתידית *יהיה על מוסדות התכנון להבטיח את האפשרות להקמת הטיילת. ככל שהיעוד יישאר למוסד, נראה כי אפשר יהיה כעקרון לבנותו עד לגובה מפלס הכביש ברחוב חי טייב, וגג המוסד יוכל לשמש ככיכר התצפית, או שימצא פתרון אחר, אך אכמ"ל בגדרי עתירה זו.*"** אינם מחייבים אותה;

בית המשפט, אשר נזכיר – איננו מוסד תכנון, מציע כאפשרות בלבד, הקמת מבנה המוגבל לגובה מפלס הכביש ומניח בהחלטתו גם פתרון אחר. אין לומר, אפוא, כי כבי השופט סולברג התיימר לכבול את ידיה של הועדה המחוזית לעקרונות תכנוניים אלה ואין בלתם, בגדר החלטה מחייבת, בניגוד לסמכותו.

55. נדמה, כי בנקודה זו מסתיימת תמימות הדעים של רובינו עם קביעות הועדה המחוזית.

56. אנו סבורים כי החלטת הועדה המחוזית לוקה בחוסר איזון מהותי ובסיסי ואינה נותנת משקל ראוי לעקרונות התכנון החשובים שכביכול בקשה לשים כנר לרגליה, כמצוות ועדת משנה לעררים בהחלטות הקודמות; 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.

57. אמנם, תוכנית זו מציעה היקפי בינוי ויעודים שונים במידה רבה מאלו שהוצעו במסגרת תוכנית המגורים, ואולם, לעניין זה, מאמצים אנו טענת בית הכנסת לפיה "**תכניה של התוכנית השתנו, אבל <u>תכונותיו של המגרש לא השתנו</u>**" (ההדגשה במקור).

58. בהחלטתה, אפשרה הועדה המחוזית הקמת מבנה מאסיבי, בעל מופע חריג בנוף בו הוא ממוקם, זר לסביבתו, בעל פוטנציאל ליצירת מטרדים לא מעטים, כל זאת בתווך, בנקודה גיאוגרפית

בעלת משמעות וערך - אל מול יער ירושלים ועל ציר הממשק בין השכונה ליער, בקצה הבינוי העירוני והיכן שעתידה להיות מוקמת טיילת.

59. לא מצאנו מענה בהחלטת הועדה המחוזית או טיעוניה, לצורך למקם דווקא ב"שטח רגיש שכושר הנשיאה שלו מוגבל", כלשון הועדה המחוזית עצמה, מבנה של ישיבה בבינוי והיקפים כאלה. זאת, כאשר הישיבה אמורה לנקז אליה תלמידים לא רק מרחבי העיר, אלא מרחבי הארץ [אולי אף מחוצה לה]. כלומר, אין מדובר ביעוד שמשרת את תושבי השכונה ולכן, לא ברור הצורך למקמו דווקא בתא שטח זה. יפים לענייננו, בשינויים המחויבים, דברי ועדת משנה לעררים בהתייחס לתוכנית למגורים, כך –

"שוליה המערביים של השכונה אשר לאורכם תוקם – כך מתוכנן – טיילת ציבורית, מהווים קו גבול טבעי בין הבנוי לפתוח, בין פיתוח לשימור. מה הצדקה יש לה לתכנית אשר תפר גבול טבעי זה? לשאלה זו לא מצאנו תשובה בתשובת הוועדה המחוזית... כפייתה של התכנית על דרך יצירתיות תכנונית (אשר אף באחריתה ניכרת פגיעה באינטרסים שונים) איננה רצויה שעה שהצדקתה – נוכח רגישות המקום וסביבותיו – אינה ברורה כלל ועיקר" [סעיף 26 להחלטה הראשונה].

[ההדגשות כאן ולהלן, לאורך המסמך, אינן במקור אלא אם צוין אחרת]

60. גם בהינתן תוכנית אחרת, זו שלפנינו, התמיהה נותרת בעינה, ואף מתעצמת: בתוכנית המגורים נשקל הצורך בתוספת מגורים ככזה מולו יש לאזן אינטרסים רבי משקל אחרים, כפי שהדברים באו לידי ביטוי בפסק הדין, כך –

> **"לדעתי אין פגם בהחלטתה של ועדת המשנה לעררים במובן זה שסברה כי הבינוי על-פי התכנית הנדונה אינו ראוי מחמת רגישותו של השטח המשיק, כאמור, ליער ירושלים, ופוגע בטיילת המתוכננת. <u>ועדת המשנה לעררים נתנה דעתה על התועלת הצפויה מתוספת יחידות הדיור על-פי התכנית ועל חשיבות הדבר הזה מחמת מצוקת הדיור הקיימת, אך מצאה כי נזקה של התכנית - בשל הפגיעה בנוף, בחיבור הטבעי ליער ירושלים ובטיילת - עולה על תועלתה.</u>**

61. בתכנית שלפנינו, לעומת זאת, מיקומה של הישיבה בשכונת הר נוף דווקא, אין לה כל טעם או נימוק, לבד מן העובדה כי המגרש מצוי בבעלות הישיבה.

נבהיר, כי אין בכוונתו לומר, כי אין צורך בהקמת ישיבה גבוהה בירושלים. ואולם, לא מצאנו כל הכרח למקם מוסד עם מאפייני בינוי כפי שנקבעו לו בתחומי המגרש דווקא, על מאפייניו הייחודיים ביותר ועל פוטנציאל הפגיעה הסביבתית המשמעותי הגלום בו.

62. להלן נעמוד ביתר פירוט על הליקויים שבאישור התוכנית.

63. כפי שציינו בפרק התכנוני, ייעודו של המגרש מוגדר כ"מוסד". אין כל ביאור או פירוש למונח אמורפי זה, אין לו הגדרה בתקנון התוכנית, או בתוכנית המתאר לירושלים [התקפה] ואף אין למצוא הגדרה כזו בדיני התכנון והבניה. כאמור, תוכנית 3325 שקבעה יעוד של "מוסד"

במקום, לא העמידה לו כל מידה או שיעור ולא נגזרות על פיו כל זכויות בניה או הוראות בינוי. לא בכדי נעשה הדבר;

64. "מוסד" אין משמעותו **הקמת מבנה** למוסד. אין בסמכות מוסד תכנון להורות על הקמת מוסד, אשר הינה פעולה משפטית, לא תכנונית. מוסד הינו צורת התארגנות או אישיות משפטית, אשר לא בהכרח מקיים פעילותו בתוך מבנה. כך, למשל, מוסד לחקר ציפורים, מוסד ספורט, תנועת נוער, מוסד לקידום רווחת הקהילה וכיוצ"ב, אשר יכולים לקיים בתחום המגרש פעילות הדורשת אחוזי בניה בודדים או כלל לא [על אף שמדובר בעבודות הטעונות היתר, ולפיכך, מצריכות תוכנית מפורטת, ר' תקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר), תשכ"ז-1967] . כך למשל, יכול מוסד להקים בתחומי מגרש מתקנים לנופש ופנאי, מרכז מידע, מרכז למידה, מגרשי משחק, ריהוט נוף, תחנות האכלה לבעלי חיים, גינה קהילתית, אמפיתיאטרון, בריכות נוי, מגדלי תצפית, מצפורים וכיוצ"ב. כל אלו יכולים לשרת ולשמש "מוסד".

65. יתירה מכך, העובדה כי התוכנית איננה כוללת הוראות בינוי או זכויות בניה בפירוש מצביעה על כיוון זה, קרי – שבתוכנית מפורטת ייקבעו שימושים שאינם מצריכים אחוזי בניה מעבר לאחוזי בנייה מעטים ביותר, ההולמים את מיקום המגרש על כלל מאפייניו.

66. יש לזכור גם, כי היעוד "מוסד" בא לאחר שהמגרש היה מיועד במשך שנים רבות לשמש כשטח ציבורי פתוח ובהמשך יועד "כשטח לפיתוח בעתיד". היסטוריה תכנונית זו מצביעה על כך שמוסדות התכנון לא ראו לנגד עיניהם בינוי, ודאי לא בינוי משמעותי במגרש, שאם לא כן, מה פשוט יותר מלסמנו כשטח לבניין ציבורי ולקבוע בתחומי המגרש זכויות בניה?! לו סומן השטח בתכנית כ"**שטח לבניין ציבורי**", ניתן היה להקים בתחומו מבנים לפי סעיף 12 לתכנית המתאר של ירושלים המגדירה מהו שטח למבנים ציבוריים. "שתיקת" התוכנית לעניין היקפי הבינוי וזכויות הבניה איננה מקרית, אפוא, והיא עולה בקנה אחד עם מאפייניו הייחודיים של המגרש ומיקומו, כמו גם עם ההיסטוריה התכנונית שלו.

67. בהתייחס לחוות דעת המיעוט [מר אלנתן], נבקש לחדד; ראשית, התוכניות המוזכרות בסעיפים 3-4 לחוות הדעת כוללים יעוד של מוסד, אך כפי שמצוין שם, הן קובעות לצד יעוד זה שימוש מפורש וברור [גן ילדים, ישיבה, בית אבות וכד'], מה שלא קיים בתוכנית שלפנינו, ומכאן ההבדל המהותי בין התוכנית נשוא דיוננו ובין התוכניות המוזכרות בחוות דעת המיעוט.
בהינתן הגדרה קשיחה, כמו – גן ילדים, בית אבות, ישיבה וכיוצ"ב, הרי ברור, כי הבינוי הנגזר מיעוד זה צריך להלום את השימוש שנקבע [והתוכניות אליהן הפנתה חוות הדעת מכילות, רובן ככולן, אף הוראות ברורות לגבי היקף בינוי זה]. לא כך במקרה שלפנינו: בהעדר יעוד או שימוש מוגדר בתוכנית, ניתן לקבוע במסגרת תוכנית מפורטת, כי לאור תנאי המגרש, תכונותיו, מיקומו וסביבתו, ישמש הוא למוסד הדורש בינוי מינימאלי ביותר [כפי שהדגמנו בהרחבה מעלה].

68. מכל מקום, אפילו היתה מתקבלת טענתו של מר אלנתן בהיבט זה, עדיין, לטעמנו, האיזון בהיקף הבינוי בתוכנית בשים לב לסביבה ולממשק עם השטח הפתוח, מופר לחלוטין; הבינוי המוצע בתוכנית הינו בינוי רב-היקף בהינתן הוראות התוכנית והכוונה שביסודה, כפי שעמדנו עליהן מעלה. כך בכלל, ובפרט ביחס למיקומו בנוף, עת מדובר בחזיתות מצומצמות [לכיוון דרום ומערב, באשר רובו "שקוע" במדרון ההר] דבר המעצים, ויזואלית, את ממדיו. גם

בהתעלם מקיומה העתידי של טיילת מתוכננת במקום, מדובר בממשק ברור, בגבול טבעי שנוצר בין הבינוי השכונה ובין השטח הפתוח ומרחבי היער הנפרשים לפניה, שהפרתו תיעשה, אם בכלל, בזהירות ובמתינות רבה, תוך הקצאת אחוזי בניה מצומצמים, כפי שעמדנו על כך לעיל.

69. לא כך מציעה התוכנית; אם לשאול ממונחי הועדה המחוזית עצמה, למבנה קיימת טביעת רגל בולטת במרחב, שהועדה המחוזית מצאה לצמצם על ידי ביטול המבנה המשני, תוך קביעה כי **"... בניין ב' המוצע בתכנית יבוטל, הוועדה סבורה כי בניין זה ממוקם במקום רגיש הפוגע בנוף. הוועדה סבורה כי ביטול הבניין ישפר את התכנון המוצע, יאפשר יצירת מבט ראוי לנוף, יצמצם את טביעת הרגל של התכנית בשטח, ויאפשר יצירת גישה ראויה ליער."**

70. גם לאחר ביטול המבנה המשני, נותר מבנה המתנשא לגובה קיר של 34 מ' [8 מ' מהם מעל מפלס הטיילת], במרחק 4 מ' בלבד מגבול המגרש, הגובל בשטח הפתוח. לא בכדי אין התוכנית מפרטת אילו אמצעים ניתן לנקוט כדי לרכך מפגש צורם זה עם השטח הפתוח ועם מרחבי היער.

לכתחילה, לא נהיר לנו מדוע יש "לאזן" בינוי מקיף של אלפי מ"ר, על גבי מדרון תלול המייצר חזית מאסיבית, עם הסביבה הרגישה – נופית, טופוגרפית, סביבתית - בה הוא נטוע. וכי, מהיכן נלקחה אותה אמת מידה לבינוי כה נרחב עם טביעת רגל כה משמעותית בנוף?!
למקרא החלטת הועדה המחוזית קשה להשתחרר מן הרושם כי היא שמה לה למטרה לאשר במקום ישיבה גבוהה, ויהי מה, ומנקודת מוצא זו באה היא ובוחנת מהו הביטוי התכנוני הכי פחות פוגעני של מוסד כזה במרחב, וכיצד ניתן לדחוק אותו, באופן מאולץ למדי יש לומר, לתא השטח הנתון.

71. אנו דוחים טענת הועדה המחוזית, כמו אף של הישיבה, כי ברחוב חי טייב בניינים בני 9 קומות [ובית הכנסת מתנשא לגובה של כ – 700 מ'] ומכאן שהבינוי משתלב בסביבתו. אין כל בסיס להשוואה ביניהם; אותם בניינים "גבוהים" ממוקמים **מזרחה** לכביש של רח' חי טייב, לא בממשק ישיר עם גבול השטחים הפתוחים, בקצה הבינוי העירוני, ואין הם פולשים בצורה גסה לתוך השטח הפתוח, כפי שעושה מבנה הישיבה.
בנוסף, אין במבנים קיימים אלו כדי לפגוע בהקמת הטיילת המתוכננת, כפי שנעמוד על כך להלן.
כמו כן, יש לזכור, כי מדובר בבינוי מדורג לאורך שיפולי הגבעה, כך שמבנים אלו לא יוצרים הסתרה לנוף למבנים שמעליהם, בהינתן פערים תלולים ביניהם. לעומת זאת, המבנים הקיימים המשיקים היום לקו היער/השטח הפתוח הינה בתים נמוכי קומה וממילא, אינם בעלי היקפי בנייה מאסיביים כמו מבנה הישיבה. יש לזכור, לעניין זה, כי מעבר לחשיבות של בחינת הנצפות מתוך השכונה, קיימת חשיבות למבטים הנפרשים למי שמגיע מחוץ לשכונה, מכיוון דרום ומערב.
כל זאת אמרנו מעבר לצורך שכן, כאמור, לכתחילה, כוונת התוכנית שבתוקף היתה כי תיגזר על פיה תוכנית מפורטת עם אחוזי בניה מצומצמים ביותר, אם בכלל.

72. מבחינת אופיו של המוסד, האמור לאכלס בין 400-600 בחורים צעירים, בכל רגע נתון במרבית ימות השבוע, הלומדים במוסד עד שעות הלילה המאוחרות [עשר, אחת עשרה בלילה] הרי שמדובר בשימוש שאינו הולם את סביבתו, את התשתיות ואת המחסור בשצ"פ המאפיין כבר

היום את השכונה, ומהווה מוקד למטרדים, בעיקר מטרדי רעש לתושבי השכונה וטומן בחובו פגיעה ממשית באיכות חייהם.

73. נבהיר ונטעים את מה שאף הדגיש בפנינו באופן בהיר ונחרץ העורר מר מושקוביץ [העורר 3 לערר שומרה] המתגורר מול המגרש; העובדה כי מדובר בתלמידים **חרדים** האמורים ללמוד, וחלקם הארי – גם ללון, במוסד, אינה מעלה ואינה מורידה לענייננו [והא ראיה, כך ציין בפנינו, כי מתוך מאות החתימות על ההתנגדות שהגיש, כ – 80% היו של חרדים].
מאסה של מאות בחורים צעירים, מכל מגזר שהוא, אשר אין ספק ש"יזלגו" לתוך השכונה, ישתמשו בשטחים הציבוריים ובעיקר בגן עובדיה, יחוללו רעש כדרכם של צעירים, יחפשו מפלט והתאווררות בשטחי השכונה [להבדיל משטח לא-מבונה בתוך המוסד] אינה תואמת את המקום והסביבה.

74. גן עובדיה, שהינו גן ציבורי מתפקד ובו מתקנים ציבוריים הוא הגן המרכזי באזור זה של השכונה ומושך אליו מדי יום עשרות מבקרים, אשר כבר היום, יוצרים רעש ברמה המהווה מטרד ממשי לתושבי המבנים הסמוכים לו, הסובבים אותו באופן היוצר מעין "קונכיה אקוסטית" [בשים לב אף לטופוגרפיה במקום]. כך לאורך כל שעות היום ובעיקר בלילה.
נקל לשער את מידת ההשפעה של מאות תלמידים צעירים שיעשו שימוש בגן ציבורי זה במהלך ההפסקות מן הישיבה או בתום הלימודים, בשעות הערב המאוחרות.

75. איננו מקבלים לעניין זה טענת הועדה המחוזית כי השצ"פ שיעמוד לרשות התלמידים הוא הטיילת והיער. יש לזכור, כי שטחים פתוחים אינם נמדדים רק כמותית, אלא יש צורך לבחון את התפרושת שלהם ואת התפקוד שלהם בשטח. הטיילת הינה עדיין בגדר מתווה רעיוני, כפי שהדגיש בפנינו נציג הועדה המחוזית בדיון, ומועד הקמתה אינו נראה באופק הקרוב. באותו אופן, אין כיום גישה ליער מתוך שטח המגרש, או משביל העפר, וספק אם אוכלוסיה חרדית, אשר מודעת וערה לחובה להימצא בתחומי מרחב ציבורי גלוי לעין, תסכין עם שהייה בתחומי יער על פינותיו הנסתרות והחשוכות.

76. מעבר לאמור לעיל, הרי שהנחת הבסיס של הועדה המחוזית, על פיה תוספת האוכלוסייה לשכונה איננה כמו ביחידות דיור רגילות, שכן **"מוסד של ישיבה בעל הסדרי לינה בעל אופי פנימייתי, וככזה הוא בעל אופי שונה לחלוטין"** איננה ברורה ולא מצאנו לה ביסוס.

77. יתירה מכך, גם לו היה מדובר במוסד ללא אפשרות לינה, הדרישה לשצ"פ לא צריכה להשתנות במקרה זה; משהובהר כי לימודים ושהייה בישיבה צפויים להמשך עד שעות הלילה המאוחרות [10-11 בלילה], סוגית הלינה הופכת ללא-רלוונטית. מדובר באוכלוסיה צעירה הזקוקה, לא פחות מכל תושב אחר [ואולי אף יותר בהינתן לימודים אינטנסיביים במקום סגור וצפוף, כשחלק גדול מהמבנה טמון בצלע הר] למרחבים פתוחים, לצורך בהתאווררות והרגעת הנפש. לכן, לא ניתן להסתפק בחצר פתוחה ולא מבונה, בתחומי המוסד, כשם ששטחים לא מבונים בתחומי תוכנית באשר היא אינם נלקחים בחשבון שצ"פ.

78. אכן, מעון לינה בפנימייה איננו כיחידת דיור, ואולי מבחינת תשתית של מוסדות חינוך או מגוון שירותים שנועדו למשפחות, אין משמעות לתוספת של מאות תלמידים בשכונה. אך מבחינות

רבות אחרות – שצ"פ, שירותים שונים [רפואה, למשל] ותחבורה, לא ברור לנו מדוע יש להשקיף על תוספת אוכלוסיה זו באופן שונה.

79. גם ההשענות של הועדה המחוזית בתשובתה על החלטת וועדת ההיגוי מס' 4 כדי לנמק יחס לשצ"פ על רקע אישור התוכנית, איננה יכולה לסייע בידה. ראשית, לא זוהי ההנמקה שעומדת ביסוד ההחלטה [ר' ס' 16 להחלטה]. שנית, לגופו של עניין – מדובר בקריאה לא-נכונה של "התדריך" ותקצר היריעה מלפרט לעניין זה. לצורך דיוננו, נציין, בתמצית המתחייבת, כי דווקא קריאת התדריך והנחיותיו מלמדים על הדגש בדבר הנגשת השטחים הפתוחים, גם הפרטיים, לציבור, התחשבות בצרכי האוכלוסייה המקומית ואיכויות השטח. שטחים מבונים פתוחים משמשים את המרחב הציבורי ולטובת הציבור, עת הם נגישים אליו.
אותה חצר פנימית לא מבונה שבתחומי התוכנית איננה נגישה לציבור ולכן לא באה בכלל חישוב השצ"פ. הועדה המחוזית בחנה את צרכי בחורי הישיבה תוך התעלמות מצרכי דיירי העיר והשכונה. מבנה "המוסד" המוצע לא משרת את "אוכלוסיית היעד" הנכללת ב"חישובים" של צוות ההיגוי, כלומר "הציבור" אשר בו אמורים להתחשב, ושעבורו מתכננים שירותי ציבור במסגרת השכונתית או הכלל עירונית.
לפי מצגות צוות ההיגוי, הרי שאין מכלילים כשצ"פ מרחב ציבורי שהוא בתחום המגרש הפרטי, כמו פאטיו, רחבות קדמיות וכיוצ"ב ואין מקום לנהוג בתוכנית זו אחרת לגבי אותו שטח לא-מבונה בתחומי התוכנית.

80. בנוסף, לא מצאנו כל התמודדות עם סוגיות תחבורתיות אקוטיות שאישור מוסד כזה עשוי לעורר; מדובר ב - 600 תלמידים המגיעים לשכונה בתחילת השבוע ועוזבים בסופו,לצד כ – 200 "יוממים" המגיעים אליו מדי בוקר ועוזבים לעת לילה. מוסד בהיקף כזה דורש אף כניסות ויציאות תדירות של רכבי שירות.

81. ברח' חי טייב, כך למדנו, יש לפחות שני בתי ספר, גן ילדים, וכן תנועה נוער ומסתובבים בו מאות ילדים במהלך היום. קשה להפריז בסכנה שתיצור תנועת רכבים מאסיבית הצפויה כתוצאה מאישור התוכנית [תחבורה ציבורית בעיקרה], של תלמידים ואנשי סגל ותחזוקה כאחד.
בהחלטה יש התייחסות לסוגיות תחבורתיות של חניה וכניסה למגרש, ואילו לתנועה הערה הצפויה לא מצאנו כל התייחסות ממשית לבד מאמירה לאקונית לפיה "תוספת התנועה הצפויה כתוצאה מאישור התוכנית אינה משמעותית" וכי "ככל שקיימות בעיות תנועה ברחוב כבר במצב הקיים, אין להטיל את הטיפול בהן על מגישי התוכנית...".

82. כאמור, אנו חולקים על הנחות יסוד אלו, שלא נבדקו לעומקן ולא התבררו עד תום.

<u>סוגיית הטיילת</u>

83. הצדדים כולם טענו רבות וארוכות לעניין השפעת התכנית על טיילת הר נוף; זה טען כי התוכנית מאיינת מראש קיומה של טיילת במקום, זה טען כי היא מחזקת ומאפשרת קיומה ואחר טען, כי כלל אין להתחשב בה, בהיותה חסרת עיגון סטטוטורי.
נתייחס עתה לטענות אלו.

84. ראשית, למעמדה של הטיילת: בפסק הדין ציין בית המשפט הנכבד כי "**בעת הדיון בתוכנית, כבר קרם הפרויקט עור וגידים במובן זה שכל תכנון חייב להתחשב בו**". מאז נדונה אותה תוכנית חלפו כ – 8 שנים ועדיין, טרם נמצא לטיילת עיגון סטטוטורי מאושר.

85. יחד עם זאת, אין לקבל עמדת הישיבה כאילו הטיילת כמוה כאַין, כ"תוכנית שלא באה לעולם" ולכן אין מקום להתחשב בה; מעמדה של טיילת הר נוף מעוגנת כמתווה רעיוני, במסגרת תוכנית אב, ואף מוצאת ביטוי בתכנית מתאר 2000 לירושלים [שטרם הופקדה]. מדובר בטיילת האמורה להקיף את יער ירושלים ממערב לשכונה, ממנה נשקף נוף פנוראמי מרהיב של היער ושל הרי ירושלים, והיא אמורה ליצור הנגשה אליו ולהקל על המחסור הממשי בשטחים פתוחים הקיים בשכונה. בהיות היער משאב טבע נדיר בלבה של עיר, יש להניח כי הטיילת תשמש במידה רבה את תושבי ירושלים כולה ואף אלו שמחוצה לה.
נוסיף, כי כבר היום קיימת תנועה של הציבור בשביל עפר המתפתל לאורך גבול הבינוי ולאורך נקודת המפגש עם השטח הפתוח ויער ירושלים, בו עושה הציבור שימוש.

86. הטיילת הינה נתון ממשי הנלקח בחשבון על ידי מוסדות התכנון ומוצאת ביטוי במבוא לתוכנית. גם החלטת הועדה המחוזית רצופה באמירות המייחסות חשיבות לטיילת ולהקמתה לרווחת תושבי השכונה, בכלל זה קביעה כי יש להבטיח מימושה של הטיילת ורציפותה ומפתח נוף ראוי ממנה.
אין ספק, כי קיומה של טיילת עתידית וכיכר עירונית בתחומי המגרש הינו חלק מן המצע הדיוני של הועדה המחוזית ועליו השתיתה החלטתה.

87. מתן משקל לתוכנית האב של הטיילת וככזו המעוגנת בתוכנית מתאר 2000 עולה בקנה אחד עם הפסיקה, הקובעת חובה של מוסדות התכנון להתחשב במגמות כלליות של תכנון במקום: ר' לענין זה עתמ 990/06 **ד"ר יסלזון נ. הו' המחוזית לתו"ב ירושלים ואח'**, עת"מ 1149/06 ***יגאל פרסי ואח' נ. ו' מחוזית לתו"ב מחוז ירושלים ואח'***.

88. מצאנו להדגיש, כי גם לולא הטיילת המתוכננת, לא היה מקום לאשר את התוכנית, מן הטעמים הרבים עליהם עמדנו לעיל ובהיות המגרש מצוי על "קו הגבול הטבעי בין הבינוי הבנוי לפתוח, ובין פיתוח לשימור" כדברי ועדת משנה לעררים בהתייחס לתוכנית המגורים.

89. נקודת המוצא לדיוננו, אפוא, כי תוכנית במגרש מחייבת התחשבות תכנונית בטיילת שאמורה לקום בתחומה וברצף אליה.

90. מבחינה עובדתית- תכנונית:
התשריטים שבאו בפנינו היו ללא ציון קנה מידה וללא ציון מידות לבניין, והופיעה בהם רק מידת הרוחב המוצעת לטיילת, מה שהוביל למחלוקות בין הצדדים באשר למידות הבינוי על פי התוכנית.

91. ניתן להעריך, מאקסטרפולציה גסה של מידת הטיילת המסומנת (7 מ' ו-7.8 מ') - כי קיר הבניין המלווה בצמוד את הטיילת, כחומה, הוא באורך של כ-37 מ ועוד כ-18 מ' קיר שמתרחק בהמשך בהדרגה מהטיילת (בזווית לשביל), וממשיך לחסום את הנוף, כך שמדובר בסה"כ כ-55 מ' אורך שחוסמים ישירות ובאופן מידי את הנוף.

92. בנוסף, גם בהמשך ההליכה – עוד כברת דרך לשני הכיוונים – הבניין עדיין חוסם את זוויות הראייה ואת המבטים מהטיילת לנוף. כך, אזור ההשפעה החזותית של המבנה – על הנוף שמתאפשר לראות ללא ההסתרה – רחבה בהרבה יותר. המבנה "מצליל את המבטים" מהטיילת אל הנוף הפתוח עוד לעשרות רבות של מטרים לשני כיווני הטיילת.

93. לכאורה, המעבר המסומן בתכנית לצד הבניין יש בו כדי להתחזות כטיילת אך אינו כזה; הבנייה המסתירה את המבטים לנוף מן הטיילת עומדת בסתירה למדיניות שעוגנה **בהוראות תכנית** מתאר מס' 5999 -"יער ירושלים", משנת 2006, סעיף 3.ב.9. בדבר "תכליות מותרות", לפיה "תותר הקמת טיילת לאורך שולי שכונת "הר נוף".

94. הטיילת (מלשון טיול) מותרת **לאורך <u>שולי</u> הבינוי, ולא בתוכו. הטיילת המתוכננת אכן עוברת בשוליים של השכונה**, וזאת כדי להנגיש את היער, הטבע והנוף בעת הטיול בה. היא שמאפשרת לציבור לטייל לאורך הטבע מבלי להפר אותו.

95. לעומת זאת, דרך או מדרכה שאינם בשולי השכונה (יש עוד בינוי בינם לבן הנוף) לא יכולים להיחשב טיילת, ולכן לא מותרים כ"טיילת".

96. מבנה חישיבה מוצע במקום מעבר לטיילת, היכן שהשטח הירוק אמור להשתפל בשיפוע מהטיילת ומטה. הבניין קוטע ציר "ירוק" נוסף, שהוא אנכי לטיילת המתוכננת ומוביל אל מעין "אמפיתיאטרון" טבעי שנוצר בדיוק במגרש, כפי שציינו לעיל.

97. לכן, מקבלים אנו לחלוטין טענות העוררים לפיהן קיימת סתירה בין המבנה ובין מעבר של טיילת, האמורה לעבור בתחומי התוכנית, כמו גם חלק מן הכיכר העירונית, המרכזית של הטיילת.

98. נוסיף, כי אין שינוי ממשי בין נסיבות תוכנית המגורים, לגביה קבעה ועדת משנה לעררים כי "**הקמתם של הבניינים תפגע ברצועת הטיילת המתוכננת, אשר אין חולק על חשיבות הקמתה, וברציפות הירוקה הפנורמית הנשקפת ממנה**" ובין תכנית זו. אמנם, שם דובר במס' קומות רב יותר מעל מפלס הטיילת, אך למי שהולך לאורך הטיילת, אחת היא אם חסימת הנוף נעשית על ידי בניין בן 3 קומות או 5 קומות. בנוסף, רוחב בינוי של עשרות מ', כפי שתיארנו לעיל, יוצר חסימה ממשית לאורך הטיילת ופגיעה במבטים ממנה אל הנוף.

99. יתירה מכך; קיומה של ישיבה המכילה מאות צעירים, איננה מתיישבת עם השימושים האופייניים לטיילת; השימוש בטיילת, לצרכי רגיעה ופנאי, אינו הולם סמיכות למקום הומה אדם של מאות בחורים צעירים, אשר באופן טבעי, יעשו אף הם שימוש בה. יש לזכור כי לא מדובר בנקודה זניחה בטיילת, אלא ברחבת כניסה מרכזית מהשכונה אליה, במיקום אסטרטגי, ממנו תצפית מרשימה לנוף. ריכוז של עשרות או מאות בחורים אינו עולה בקנה אחד עם תכליות אלו ועם אופייה של טיילת ככזה, על כלל שימושיה. בנוסף, קיים אף ספק בעינינו אם מעבר של ציבור לאורך הטיילת, ממש בסמיכות לחלונות הישיבה, מתאים לבחורי הישיבה, הזקוקים לשקט וריכוז בעת לימודיהם.

100. אמנם, קבעה הועדה המחוזית זיקת הנאה סטטוטורית לאורך הטיילת, אך זו לא יוצרת ולא מבטיחה זיקת הנאה, הלכה למעשה. הקרבה המכרעת של הישיבה לטיילת, באופן שהמוסד חולש עליה ממש, לא מאפשרת מעבר רגוע, שלו ונינוח, המתחייב מאופייה של טיילת ומן השימושים שהיא אמורה לספק לציבור הרחב.

101. לטעמנו, יש גם ממש בטיעון לפיו ריכוז כה גבוה של תלמידי ישיבה בסמיכות מוחלטת כל כך לטיילת, האמורה לשרת ציבור מגוון, ובעיקר, בסמיכות החולשת ממש על ככר מרכזית הפונה אל הנוף, עלול להביא להדרה של נשים, ואולי אוכלוסיות נוספות, ממרחב ציבורי זה.

102. בשולי הדברים, נוסיף, כי מנקודת מוצא של שמירת רציפות הטיילת ומתן משקל לחשיבותה, לא ברור מדוע לא מצאה הועדה המחוזית להכליל תנאי של תיאום תכנון המוסד עם מתכנן הטיילת, כפי שהיה קיים כתנאי להפקדת תוכנית המגורים.

103. לכן, אף מטעמים אלו, אין מקום לאשר את התוכנית.

<u>אי התאמה למרקם החברתי-דתי הקיים</u>

104. כאמור, דעת הרוב מצאה את התוכנית כלא-ראויה תכנונית, מבחינות רבות, כמפורט בחוות דעתנו, ולכן, אין עוד טעם להידרש לנימוק מרכזי נוסף שהעלו העוררים, בדבר אי התאמה דתית-חברתית של הישיבה במיקום המוצע. יחד עם זאת, מאחר והטענות לעניין זה תפסו נפח ממשי ממסכת הטיעונים של הצדדים לפנינו, לא תהא מלאכתנו שלמה, אם לא תבוא התייחסות גם לסוג טיעון זה.

105. הלכה נטועה היטב במקומותינו היא כי הפונקציה התכנונית שממלאים מוסדות התכנון אינה מסתכמת רק ב"מובן הצר" של דיני התכנון והבניה, או בשיקולים "תכנוניים טהורים" בלבד, אלא כוללת לעיתים אף שיקולים רחבי יריעה, ביניהם שיקולים חברתיים, ובכללם שיקולים הנוגעים למרקם הדתי-סוציולוגי של האזור, מושא התכנית הנדונה בפניהם [עע"ם 8840/09 ***באואר נ. המועצה הארצית*** והאסמכתאות המובאות שם].

106. בית הכנסת, באמצעות רב הקהילה, כבי הרב פוירשטיין, להלן – **רב הקהילה**, טען ארוכות בפנינו לעניין זה, הן בדבר חיכוכים אפשריים בין שני סוגי האוכלוסייה, החרדית שתאכלס את

הישיבה וקהילתו, המאופיינת בזרם הדתי-לאומי והן בדבר הצורך להגן על קהילתו בהיותה "מיעוט" בשכונה.

107. לטענתו, הקמת ישיבה גבוהה חרדית בלב ליבו של מרכז החיים, הדת, הפעילות החברתית והתרבות של הקהילה הדתית-לאומית בהר נוף מהווה התעלמות גמורה מרגישות הקהילה ומקול צעקתה וכאבה, בהיותה מיעוט בשכונה. הוא הביע בפנינו חששותיו, שדי במשוגע קיצוני אחד כדי להצית חיכוכים עזים בין שני סוגי האוכלוסיות.
לצד זאת, הביעו כב' רב הקהילה מחד וכב' הרב ראוכברגר, מאידך, אמירות של פיוס במסגרת הדיון שבפנינו והדגישו כי כיום, אין מתקיימת איבה או עוינות, חו"ח בין שתי הקהילות בשכונה.

108. אין בידינו לקבל טיעון זה של בית הכנסת.

109. אמנם, עמדנו לעיל על הבעייתיות של סמיכות בין מוסד חרדי המונה מאות צעירים ובין משתמשי הטיילת. אולם, קביעה זו שונה מההתייחסות הנדרשת לשאלת מיקום מוסד חרדי בסמיכות לאוכלוסיה דתית-לאומית, במנותק משאלת השימוש בטיילת. כאן מסקנתנו, כאמור, שונה.

110. ראשית, במישור העובדתי, לא שוכנענו כי הישיבה ממוקמת בלב מרכז החיים של הקהילה הדתית-לאומית. שכונת הר נוף נושאת צביון חרדי ומאופיינת ברוב חרדי ניכר. גם ברח' חי טייב עצמו מתגוררת אוכלוסיה חרדית ולא הובאו לפנינו נתונים לגבי "התחלקות" הזרמים והפלגים ברחבי השכונה.

111. גם לגופו של טיעון, אין בידינו לקבלו. לא התרשמנו כי קיימים חיכוכים או עוינות בין שני סוגי האוכלוסייה עד כדי אי האפשרות למקם מוסד חרדי בשולי הבינוי של השכונה. מקובלת עלינו עמדת הישיבה לפיה אם לא ניתן למקם ישיבה תורנית גבוהה בשכונה **חרדית**, אזי היכן תמוקם!!

112. החשש מפני "משוגע אחד" שעלול להבעיר ולהלהיט את הרוחות הינו חשש תיאורטי והוא אף נכון לכל שכונה הטרוגנית באשר היא ולמעלה מכך, גם בשכונה הומוגנית עלולים "משוגעים" להפר את הסדר הציבורי והשלווה.

113. בענייננו לא נטען כי קיומה של ישיבה חרדית פוגעת ברגשות הדת של האוכלוסייה הדתית-לאומית המתגוררת ומתקיימת בסמוך [ברח' חי טייב מספר בתי ספר הנמנים עם הזרם הדתי-לאומי]. אכן, מדובר בשני סוגי אוכלוסיה שונים, עם מאפיינים שונים, השקפת עולם שונה ומנהגים שונים, אך אין בכך, כשלעצמו, כדי לשלול לכתחילה סמיכות של ישיבה חרדית לאוכלוסיה דתית לאומית. על החיסרון הטמון בהפרדה בין אוכלוסיות עמד בית המשפט בבג"ץ 10907/04 ***ישראל סולודוך נ' עיריית רחובות*** שם נדונה הקמת בית מדרש בשכונה שמתגוררים בה גם אנשים חילוניים שטענו בשם החופש מדת, וכך נאמר שם -

"רעתה הגדולה של ההפרדה וההתבדלות במגורים, ויצירת קהילות סגורות המבודדות עצמן בחומות חברתיות, מעודדות הפליה וניכור חברתי. הן עלולות להחליש את המרקם החברתי. הפרדה וניתוק בין קבוצות תרבותיות מעודדים עוינות ויריבות. הם מנוגדים לרעיון תקומת של העם היהודי במדינה לאחר אלפי שנות גלות, ואינם מתיישבים עם רעיון התלכדותם של כל מגזרי העם למפעל חברתי משותף"

ובהמשך נפסק -

"הטענה כי הקמת בית מדרש בשכונה המאוכלסת ברובה על ידי תושבים חילוניים פוגעת בזכותם לחופש מדת אינה מתיישבת עם מושכלות יסוד של חברה פלורליסטית, הנדרשת לכיבוד הדדי של אמונות ואורחות חיים של בניה, על רקע של חיים משותפים ומגורים משותפים, בגידרה של המידתיות. טענה זו, כפי שעלתה בעתירה זו, מבקשת ליצור חיץ בין מגזרים בעלי אמונות ואורחות חיים שונות אך בשל עצם השוני, ויש בה כדי לקדם קו של הגברת ההתבדלות והניתוק בין פלגי החברה השונים. לא זו דרך האיזון הראויה בחברה רב תרבותית, המבקשת ללכד בין מגזריה ולא להפרידם לעממים שונים. החיים במשותף, תוך ריסון הדדי של הפלגים השונים על דרך כבוד הדדי וסובלנות, זו דרך איזונה של החברה הישראלית, ואיזון זה לא נפגע בהחלטת ההקצאה בענייננו..."

114. ואם כך נפסק ביחס להקמת בית מדרש בשכונה בה חיה גם אוכלוסיה חילונית, מקל וחומר נכונים הדברים למקרה שלפנינו.

<u>פגמים דיוניים ופגמים נוספים בהחלטת הועדה</u>

<u>טענת העוררים</u>

115. בהקשר זה טענו העוררים בשלושת העררים, כי פגם נפל בהתנהלות הועדה המחוזית בעת דיוניה בהתנגדויות לתוכנית.
הגם שטיעוני העוררים לעניין זה לא עשויים מקשה אחת [במובן זה, שחלקם הרחיבו והתייחסו גם לפרסומים בעיתונות החרדית], נתאר להלן, במאוחד, את עיקרי הטיעונים לעניין זה, כך -

116. ביום 21/5/14 היתה אמורה להתקיים ישיבה של ועדת המשנה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים לדיון בהתנגדויות לתכנית ואף הופיעה בפרסומי סדר יומה. חברי ועדת המשנה קבלו, יחד עם סדר היום ופרטי התוכנית גם את המלצת מהנדס העיר, שצורפה לעררים וזו לשונה -

<u>המלצת מהנדס העיר :</u>

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולדחות את התכנית מהנימוקים הבאים :

ניכר כי אכן התכנון אינו נשען על הנקודות המהותיות העולות בפסקי הדין ובהחלטת וועדת הערר של המועצה הארצית אשר בגינן נדחתה התכנית בבתי המשפט, היינו רגישותו הנופית של המקום והצורך בשמירה על רצף השטחים הפתוחים והמבטים אל הנוף, כמו כן חשיבותה של הטיילת המהווה קו גבול טבעי בין הבנוי לפתוח.
התכנית מציעה בינוי אשר בחלקו מגיע ל - 3.5 קומות מעל מפלס הרחוב. התכנית תוסמת מבטים אל הנוף מבט מהציר הירוק היורד דרך גן עובדיה, מבט מדירות הבנויות במדרון, ומבט מהכיכר המרכזית ומהטיילת.
בשכונה כבר קיים מחסור בשטחים פתוחים והתכנית המוצעת אף אינה מספקת בתחומה את השטחים הפתוחים להם היא נזקקת.
בנוסף מדובר בנפחי בנייה גדולים שאינם נגזרת ישירה של אחוזי הבנייה אלא של חללים גבוהים (2-3 קומות) והצורך לגבור על הפרשי טופוגרפיה חריפים ביותר.
יש לתת את הדעת לתכנון עבור 600 תלמידי ישיבה המאפשר פתרון לינה רק ל- 400 מהם. לא ניתן להתעלם מהאפשרות שייווצר צורך בהתרחבות עתידית.
סוגיה נוספת הינה הקרבה היתרה בין בית המדרש למעבר הטיילת ולכיכר המרכזית . הכיכר מיועדת לכלל אוכלוסיית השכונה וסיכוי רב כי קרבה זו תהיה מקור לחיכוכים .

לאור ההתנגדויות , וההחלטות הקודמות בעניין המגרש, ניתן להציע בינוי אשר ישמור על עקרונות התכנון של הר נוף, שמירה על מבטים לנוף הפתוח ויצירת קשר נגיש ליער ירושלים. כמו כן, כפי שנכתב בפסק דין 9013\08 שניתן ליזמים בעתירה המנהלית שהגישו, "..ככל שהיעוד יישאר מוסד, נראה כי אפשר יהיה כעקרון לבנותו עד גובה מפלס הכביש ברחוב חי טייב, וגג המוסד יוכל לשמש כיכר תצפית.."

117. לדברי העוררים, חלקם קבלו מסמך זה לקראת הדיון בהתנגדויות שהיה קבוע בפני הועדה המקומית וחלקם ראו אותו בשעת הדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית. הועדה המחוזית סירבה לקבל לידיה מסמך זה ולעיין בו.

118. בנוסף, צירף בית הכנסת לעררו העתקי ידיעות מאתר האינטרנט "כיכר השבת", מהן עולה כי יו"ר ועדת המשנה המקומית, סי ראש העיר מר קובי כחלון, מסר כי הדיון בהתנגדויות הוסר מסדר היום בהסכמת נציגי הציבור החרדי, כדי לבצע תיאום ולמנוע מחלוקות. בידיעה נוספת נאמר כי מר כחלון נפגש עם כבי הרב ראוכברגר, חבר מועצת עיריית ירושלים וחבר בוועדת המשנה לתכנון ולבניה, והראשון התחייב בפניו ובפני גורמים נוספים שיעשה מירב המאמצים לאשר את התכנית. בפגישה נוספת, שהתקיימה לאחר אישור התוכנית, התבטא מר כחלון באומרו כי הוא מרוצה מכך שזכה לעזור ולסייע ללומדי תורה ובפרט לישיבת עטרת ישראל הסובלת מצפיפות איומה.

119. לטענת העוררים, עולה מתיאור הדברים כי יו"ר ועדת המשנה המקומית התחייב מראש לקידום התכנית וכדי למנוע אפשרות הכשלתה נמנע מלהעלות את התכנית לדיון בוועדת המשנה, וכך נמנעה הצגת חוות דעת שלילית של גורמי המקצוע ביחס לתכנית. מוועדת המשנה נמנע לבצע תפקידיה כדנים וממליצים בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית.

120. יו"ר ועדת המשנה המקומית נפגש עם ראש הישיבה "עטרת ישראל" בעוד התכנית נמצאת בהפקדה וטרם נדונה בוועדה המחוזית, והביע עמדה נחרצת בזכות אישור התכנית, בניגוד לדין.

121. הועדה המחוזית שגתה כשסירבה לבקשת המתנגדים בפניה לדון בהמלצת מהנדס העיר או לחייב את נציג הוועדה המקומית להתייצב, או לעכב את הדיון כדי לאפשר לוועדה המקומית לדון בתכנית.

משכך, נפלו פגמים מהותיים בהליך אישור התוכנית.

<u>תשובת הועדה המחוזית</u>

122. הועדה המחוזית דוחה טענות אלו; היא מציינת בתשובתה כי הוועדה המקומית לא דנה בהתנגדויות לתכנית. בבירור טלפוני שנערך, במעמד הדיון בפניה, עם נציג הועדה המקומית [שלא התייצב לדיון] נאמר לה כי לא קיימת המלצה רשמית של מהנדס העיר וכי ההמלצה שהוקראה בידי המתנגדים מהווה מסמך פנימי לא סופי אשר כלל לא ברור כיצד הגיע לידיהם.

123. עוד מציינת הועדה המחוזית, כי הוועדה המקומית דנה בתכנית טרם הפקדתה, בהתאם להוראות החוק, והמליצה לוועדה המחוזית על הפקדתה וכי החוק אינו מחייב קיום דיון בוועדה המקומית בנוגע להתנגדויות שהוגשו לתכנית, וכי הגורם המוסמך לדון ולהכריע בהתנגדויות לתכנית שבעניינו הינו הוועדה המחוזית.

124. באשר לטענות בדבר פרסומים בעיתונות בנוגע לפגישות שקיימו נציגי הוועדה המקומית בעניינה של התכנית, הרי שלא ברורה הרלוונטיות של פרסומים אלה להחלטת הוועדה בדבר אישור התכנית. כפי שפורט בהחלטת הוועדה ולעיל, החלטת הוועדה בדבר אישור התכנית התבססה על שיקולים תכנוניים בלבד.

125. הישיבה לא התייחסה לטענות אלו בכתב תשובתה. בדיון בפנינו הודתה הישיבה כי הפעילה לחצים, כשם שהמשיבים הפעילו לחצים.

126. בדיון בפנינו טען מר ראוכברגר כי הוא בסך הכל קיים סיור למר כחלון, כחלק מסיורים רבים המתקיימים, כדי להסביר לו את אופי הישיבה, לבקשתו, ואיזה סוג אוכלוסיה יש בה.

<u>דיון והכרעה</u>

127. אכן, לפי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, לצד החובה לזמן את מהנדס הועדה המקומית לדיונים בועדה המחוזית הנוגעים לתוכניות שבתחום הרשות המקומית או בהתנגדויות לתוכניות כאמור, אין חובה עליו להתייצב לאותם דיונים [ר' סעיף 10 ו – 107 לחוק].

128. ואולם, גם אם מבחינה פורמאלית-חוקית, לא היה על נציג הועדה המקומית או מהנדס הועדה המקומית חובה להתייצב לדיון בהתנגדויות שנשמעו בפני הועדה המחוזית, אין ספק כי בנסיבות המתוארות, ובכלל זה הטענות שהועלו ביחס להתנהלות גורמים שונים מטעם הוועדה המקומית, היעדרות מן הדיון, שלו ושל מהנדס הועדה המקומית, הינה תמוהה עד מאוד. היה מצופה כי נציג של הוועדה המקומית יופיע בדיון בפני הוועדה המחוזית, יבהיר את עמדת הוועדה המקומית, ויפיג את החששות מפני השפעה לא ראויה של גורמים שונים על החלטותיה.

129. אם בכך לא די, הרי שנציג הועדה המקומית ביכר לא להתייצב אף לדיון בערר בפנינו. נציין, כי טרם הדיון, פנתה מזכירת הועדה, לבקשתנו, לב"כ הועדה המקומית ובקשה לברר מדוע לא הוגשה תשובה לערר. תגובתו היתה, כי אין על הועדה המקומית חובה להשיב לערר ואף לא חלה עליה החובה להתייצב לדיון בפנינו והודיע כי אין בדעתו להתייצב.
אין ספק כי מדובר בצעד תמוה במידה רבה וחריג בכל קנה מידה, בכלל, ובנסיבות העניין, בפרט;

130. ראשית, לא דבר של יום ביומו הוא כי הועדה המקומית נעדרת מדיון בפני ועדת המשנה לעררים שהיא זרוע של המוסד הגבוה ביותר בהיראכיה התכנונית, כדי לומר דברה לגבי התוכנית הנדונה והסוגיות התכנוניות העומדות על הפרק, מנקודת מבט מעשית של מי שמכירה מקרוב את צרכי העיר ותושביה. הדבר חריג עוד יותר עת באה פנייה מפורשת מטעם ועדת משנה לעררים, כמתואר מעלה.

131. פורמאלית, על פי תקנה 12 לתקנות התכנון והבניה (ערר בפני המועצה הארצית), התשל"ב-1972 בסמכותנו לדרוש מידע מן הועדה המקומית כמשיבה בערר ואף להורות לה לתומכו בתצהיר. לכן, בחירתה של הועדה המקומית שלא להתייצב ולא למסור עובדות רלוונטיות לדיון, מוגבלת אף היא.

132. עמדת הועדה המקומית בהתייחס לתוכנית שמיקומה בנקודה משמעותית ביותר, בסמיכות ליער ירושלים, ונטענים טיעונים הנוגעים לרגישות נופית, סביבתית וסוציולגית-דתית, אינה דבר שיש להקל בו ראש. על חשיבות עמדתה של הועדה המקומית לצורך קבלת הכרעות תכנוניות, עמדה הפסיקה לא אחת; הועדה המקומית "**שבה חברים נציגי התושבים במקום, הינה זו ה"חיה" את תכנית המתאר המקומית מקרוב. היא בעלת ההיכרות הטובה ביותר עם השטח נושא התכנית ועם הגורמים השונים המעורבים בה. יש לה בדרך־כלל הראייה המעמיקה והמעשית ביותר ביחס להתאמת התכנית לצורכי הסביבה והתושבים במקום**" [ע"א 2902/97 ***אחים עופר הנדסה ופיתוח בע"מ נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה ואח'***].

133. בעע"ם 2418/05 ***מילגרום נ. ו' מחוזית לתו"ב מחוז ירושלים***, עמד בית המשפט העליון על חשיבות הוראת סעיף 62(א) לחוק, הקובעת החובה לקבל המלצותיה של הוועדה המקומית בתוכניות מתאר מקומיות שהינן בסמכות הוועדה המחוזית, כך –

"הסדר זה מיועד לשלב בין שיקולים תכנוניים אותם שוקלת הוועדה המקומית תוך ראייה מעשית של צורכי התושבים במקום, ובין שיקולים רחבים וכלל-אזוריים, המאפיינים את הראייה התכנונית של הוועדה המחוזית. עניין לנו, אפוא, בשיקולים המשלימים אלה את אלה ומכאן חשיבותה של המלצת הוועדה המקומית, אף כי סמכות ההחלטה מסורה לוועדה המחוזית..."

134. שנית, היעדרות נציג הועדה המקומית באה על רקע האשמות חמורות כלפיה לפיהן שיקולים זרים הם שהנחו את הועדה המקומית בהתנהלותה בכל הקשור לבחינת התוכנית. כידוע, טיבם של שיקולים זרים שאינם מוכרזים בראש חוצות ואינם ניצבים בראש המגדל [ר' והשווה עע"מ 343/09 ***הבית הפתוח בירושלים לגאווה וסובלנות נ. עיריית ירושלים ואח'***]. לכתחילה, קיים

קושי רב להתחקות אחר מניעי רשות, כאשר ה"**קושי לזהות את השיקולים הזרים וליתן בהם סימנים גובר כשההחלטה המנהלית נעשית על ידי גוף סטטוטורי-קולקטיבי המונה חברים רבים**" [שם, ס' 38], בעניינו – הועדה המקומית.

135. לכן, בנסיבות שלפנינו; עת הועדה המקומית בוחרת להסיר דיון מתוכנן בהתנגדויות מסדר יומה, לאחר שהוזמנו אליו מאות מתנגדים, זאת ללא כל הסבר או נימוק; כאשר ניתנה לכאורה עמדת מהנדס הועדה המקומית ממנה עולה התנגדות ברורה לתוכנית, ולאור הטענות בדבר פגישות פסולות שהתקיימו עם נציגי הישיבה – ניתן היה לצפות מהועדה המקומית, במסגרת חובותיה הבסיסיות כרשות תכנון מנהלית הנוגעת במישרין בדבר, כי יתייצב נציגה בפנינו וימסור עמדתה באשר לעננת חוסר התקינות המנהלי התלויה ממעל ויבהיר, ללא כחל וסרק, את עמדת הועדה המקומית ביחס לתוכנית. כזאת, כאמור, לא נעשה.

136. על היעדרות מהדהדת זו של נציג הועדה המקומית מן הדיון לפנינו לא מצאנו להפליג עוד בדברים, היא מדברת בעדה.
ואולם, לצרכי החלטתנו זו, אין ספק, כי לו היה נדרש חיזוק להכרעת הרוב הקובעת כי דינה של התוכנית לדחייה [ואין דרוש כזה, לטעמנו], היה מקום ליתן משקל לעובדה כי הועדה המקומית נעדרה מדיון בתוכנית, לא מצאה לדבר בעדה ולהגן עליה נוכח ההתנגדויות הרבות שהועלו, בהיבטים השונים, ולא מצאה למסור עמדתה, כמצופה.
לכן, היעדרותה מן הדיון, לשיטתנו, על רקע המתואר לעיל, מטה אף היא את הכף לדחיית התוכנית.

137. זה המקום להוסיף, כי גם הועדה המחוזית היתה רחוקה מלטעון בלהט בעד אישור התוכנית ואף לכך נתנו דעתנו.

138. אשר על כן, דעת הרוב הינה כי דין העררים כולם להתקבל, מן הטעמים המפורטים בהחלטה זו ואנו מורים על ביטול החלטת הועדה המחוזית לאשר את התוכנית.

דעת מיעוט – מר נתן אלנתן

1. בשונה מדעת הרוב שהחליטו לקבל את הערר ולדחות את התוכנית, דעתי היא שהתוכנית ראויה ומאוזנת ודין העררים להדחות. בשורות הבאות אנמק את דעתי בקיצור נמרץ.

2. אני סבור שהחלטת הועדה המחוזית למתן תוקף איזנה בין כל האינטרסים התכנוניים הקיימים במגרש וזאת ע"י ביטול המבנה הקטן וצמצום הבינוי והגובה האבסולוטי של הבניין כלפי רחוב יצחק טייב, כך שבמבט מרחוב זה אין המבנה חריג לסביבתו.

3. איני יכול לקבל את טענת חברי כי היעוד "מוסד" הינו מונח אמורפי; יעוד ל"מוסד" הינו יעוד שמקובל בלא מעט תוכניות מאושרות בירושלים, כגון בתוכנית 3599א שקבעה שטח מוסד במגרש שקיים עליו גן ילדים, בתוכנית 3991 שקבעה יעוד מוסד עבור ישיבה (ישיבת נחלת

משה), בתוכנית 3900 שקבעה שטח למוסד עבור ישיבה (ישיבת זוהר החיים) וכן בשכונת הר נוף שבה אנו עסקים גם בערר זה, בתוכנית 4886 שקבעה שטח מוסד עבור בית אבות.

4. אפילו תוכנית המתאר של שכונת הר נוף (תוכנית 3028), שבה אנו עוסקים, קובעת בסעיף 20 לתוכנית שטח למקומות מיוחדים (מוסד)[*הסוגריים במקור*].

5. מהתוכניות המוזכרות לעיל עולה כי שטח למוסד, משמעותו מוסד ציבורי פרטי, או כפי שמקובל בעיר תל אביב לקרוא ליעוד כזה "מגרש בעל אופי ציבורי", ובפרט עבור הקמת ישיבה כפי שראינו בכמה תוכניות. לכן, אינני מקבל האמירה של חברי לפיה "מוסד" אין משמעו **הקמת מוסד**, וקביעה זו, לטעמי, אינה נכונה.

6. נכון הדבר, כי התוכנית שבתוקף, בה נקבע יעוד למוסד, לא קבעה זכויות בניה ובינוי, אולם אין בעובדה זו כדי לגרוע מהיעוד של המגרש שהינו יעוד בעל אופי ציבורי המאפשר הקמת ישיבה. כל שהתכוונה התוכנית באי-ציון הזכויות והבינוי היה להשאיר את הנושא לתוכנית מפורטת שתיערך עת ידעו בעלי המגרש מה בכוונתם להקים ולהתאים את הבינוי ואת הזכויות, הן לצרכים של המוסד והן לאופי של הסביבה ומאפייני המקום. זאת עשתה הועדה המחוזית לעילא ולעילא.

7. גם תוכנית המתאר לשכונה המוזכרת לעיל (תוכנית 3028) שקבעה שטח למוסד, לא קבעה בתוכנית זכויות בניה ובינוי והשאירה את הנושא לתוכנית מפורטת שתעשה במועד מאוחר יותר.

8. באשר לבחינת השצ"פ על רקע התוכנית;

ההתייחסות של חברי לשצ"פ עבור המגרש והישיבה, ובכלל זה לצרכים של הבחורים בישיבה, אינה נכונה ונובעת מתוך חוסר היכרות של עולם הישיבות. לסברתי, השפ"פ המתוכנן בתחום המגרש בצמוד לישיבה, יש בו די והותר עבור הבחורים הלומדים בישיבה.

9. סוגיית הטיילת:

אין מחלוקת כי הטיילת אינה מאושרת בתוכנית בתוקף, ועם כל הכבוד לתוכנית האב, הרי שכוחה יפה לגבי מגרשים אשר הינם בבעלות ציבורית (כגון שצפ"ים, דרכים וכד'), אלו עיקר המגרשים המצויים בתוואי הטיילת. אולם, במגרשים אשר הינם בבעלות פרטית וביעודים לבנייה, אין בכוחה של תוכנית האב לגבור על יעודים אלו. הדרך היחידה לקבוע כי אותם מגרשים ישמשו לטיילת הינה בהכנת תוכנית שתפקיע את המגרשים, כולם או חלקם.

בהעדר תוכנית כזו, ונוכח העובדה כי אין כזו אפילו בהכנה, ולפי התרשמותי, גם אין בכוונת עיריית ירושלים לקדם תוכנית כזו בעתיד, הרי שלגבי המגרש אין שום משמעות לטיילת.

10. בפועל, מאחר והתוכנית מעגנת הקמה של מקטע של הטיילת בתחומי התוכנית ונותנת לה מעמד סטטוטורי, הרי שהתוכנית הופכת את הרעיון של הטיילת, לפחות בתחומי המגרש, מרעיון

בלתי-ישים לרעיון שהולך וקורם עור וגידים וממעמד של תוכנית אב בלתי סטטוטורית, לתוכנית בת תוקף.

11. לכן, באופן פרדוקסאלי, דווקא ביטול התוכנית מתוך "דאגה" לטיילת, תהפוך את רעיון הטיילת מתוכנית ברת ביצוע, לרעיון יפה שיישאר במגירות עוד שנים רבות.

12. לגבי הטענה שהיעוד אינו משרת את תושבי השכונה ולכן לא ברור הצורך למקמו בשכונת הר נוף דווקא, יפים דברי המנהל הקהילתי שהובאו בסיכום הישיבה בין נציגי הישיבה והמינהל הקהילתי, (מיום 11 אוקטובר 2012) והיו חלק מן המצגת של אדריכלית הפרוייקט כך - "המנהל הקהילתי הדגיש את החשיבות שרואה המינהל בהכנסת ישיבות גבוהות (ישיבות דגל), כדוגמת ישיבת עטרת ישראל, אשר ימנפו את השכונה ויובילו לחיזוק במעמדה העירוני".

13. דומה הדבר לעיר או שכונה, במסגרתן מקימים מוסד אקדמי או תרבותי, כדי לחזק את מעמדן, ולכן, לא ניתן לטעון כי מוסד זה אינו משרת את תושבי השכונה.

14. לגבי היקפי הבינוי המוצע והנצפות שלו מהשכונה ומיער ירושלים:
אינני מקבל את דעת חבריי לעניין זה. במצגת שנפרשה לפנינו במהלך הדיון ע"י אדריכלית התוכנית הוצגו מבטים הן מרחוב חי טייב והן מיער ירושלים, מהם עולה בברור שהנצפות של בניין הישיבה אינו חריג לשאר המבנים. אכן, בתוכנית המופקדת הבינוי היה מסיבי יותר ועם נצפות גבוהה הן מרחוב חי טייב והן מיער ירושלים, אולם לאחר ההחלטה של הועדה המחוזית במתן תוקף להפחית את כמות המטרים והנפח, התקבל נפח ובינוי מאוד סביר במגרש.

15. אין לשכוח שלא מדובר במגרש שהיעוד שלו הוא צ"פ בו אסורה כל בנייה ומבקשים לשנותו ליעוד אחר עם בינוי בהיקף זה או אחר, שאז ניתן לבוא ולומר "יש נצפות", הרי כאן מדובר במגרש ביעוד אופי ציבורי שברור שניתן לבנות עליו מבנה, ועל פי מה שמקובל במגרשים גדולים בדומה למגרש הזה, מקובל לבנות בהיקפי זכויות מאוד גדולים. לכן האיזון שעשתה הועדה המחוזית בהיקפי הבינוי הם מאוד סבירים ומקובלים.

16. לגבי הטענה בדבר <u>אי התאמה למרקם החברתי-דתי הקיים</u>: בעניין זה אני מצטרף לדעת חבריי.

17. לעניין היעדרות נציג הועדה המקומית מן הדיון:
אף לטעמי, היעדרות כזו הינה דבר מאוד לא-מקובל. הרבה מאוד מהשאלות והתהיות שעלו בדיון היו יכולות לזכות למענה הולם וברור מנציג הועדה המקומית, היא זו המכירה היטב את התוכנית ואת העיר ירושלים. כך, למשל, ניתן היה לשפוך אור על נושא סוגיית יעוד המגרש כ"מוסד" ומשמעותה ויתכן שלו נציג הועדה המקומית היה מגיע לדיון החלטת הרוב במסגרת החלטה זו, היתה אחרת.

כאמור, הוחלט על דעת רוב חברי הועדה לקבל את העררים ולהורות על ביטול החלטת הועדה המחוזית לאשר את התוכנית.

מיכל פליגלר (שטיין), יו"ר הועדה