

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה

הנדון: החלטה בעניין תכנית מס' 101-0387449: רכס לבן

מצ"ב פרסום החלטה בעררים:

70/19 , 68/19 , 67/19 , 66/19 , 65/19 , 63/19 , 60/19

הערר נדון, בנוכחות הצדדים, ובהיוועדות חזותית, בימים:
ג' תמוז, התש"פ (25.06.2020).
כ' תמוז, התש"פ (12.07.2020).
כדי אלול, התש"פ (13.09.2020).

1. להלן חברי הוועדה:

גבי שמרית גולן, נציגת שרת המשפטים (יו"ר).
גבי מיכל מריל, נציגת מנכ"לית מינהל התכנון.
גבי פרל (פנינה) קפלן, נציגת השרה להגנת הסביבה.

2. חברי הוועדה שנעדרו מהישיבה:

גבי סופיה אלדור, נציגת מהנדסים ואדריכלים.
מר שלמה אלימלך, ראש המועצה האזורית גן רווה.
מר יואל גמליאל, ראש המועצה המקומית גדרה.

בכבוד רב,

מלאית פיוג

מרכזת ועדת המשנה לעררים
אגף מוסדות תכנון ארציים

אגף מוסדות תכנון ארציים:

בית השנהב – אגף C בית הדפוס 12, גבעת שאול ירושלים 9548315 טלפון: 074-7578127 מזכירות: 074-7578137/8

אתר אינטרנט: www.iplan.gov.il/moatza דואר אלקטרוני: arr@iplan.gov.il

המועצה הארצית לתכנון ולבנייה
ועדת המשנה לעררים

ערר 60/19

ערר 63/19

ערר 65/19

ערר 66/19

ערר 67/19

ערר 68/19

ערר 70/19

רחל אדם

ה ע ו ר ר ת

בערר 60/19

תנו לחיות לחיות, ע"ר 580176832
ע"י ב"כ עוה"ד יוסי וולפסון, גלעד ברנע ואח'

ה ע ו ר ר ת

בערר 63/19

משרד הבינוי והשיכון
ע"י אדר' אילון ברנהרד ואח'

ה ע ו ר ר

בערר 65/19

יוסי וליאורה חביליו
ע"י עוה"ד יוסי חביליו

ה ע ו ר ר י ם

בערר 66/19

1. המועצה האזורית מטה יהודה
2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה
ע"י ב"כ עוה"ד איל ד. מאמו וגל אוהב ציון

ה ע ו ר ר ו ת

בערר 67/19

רון חביליו

ה ע ו ר ר

בערר 68/19

אורה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד רחל זכאי, שגיב חנין ורן אסלן

ה ע ו ר ר
בערר 70/19

- נגד -

1. **הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז ירושלים**
ע"י ב"כ עוה"ד אתי רוזנבלום ואח'
2. **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**
ע"י אדרי' שרון דינור ואח'
3. **משרד הבינוי והשיכון**

ה מ ש י ב ו ת

החברה להגנת הטבע
ע"י ב"כ גב' לירון דין

המבקשת להצטרף כמשיבה

הדיון התקיים ביום 25.6.2020, ביום 12.7.2020 וביום 13.9.2020 לפני ועדת המשנה לעררים: גב' מיכל מריל, גב' פרל (פנינה) קפלן ועו"ד שמרית גולן – יו"ר הוועדה.¹

החלטה

1. לפנינו עררים על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז ירושלים (להלן: "הוועדה המחוזית"), מיום 28.7.2019, לאשר, בתיקונים ובתנאים, את תכנית 101-0387449: רכס לבן (להלן, בהתאמה: "ההחלטה" ו"התכנית").
2. ערר 67/19 הוגש על ידי המועצה האזורית מטה יהודה והוועדה המקומית לתכנון ובנייה מטה יהודה (להלן: "מטה יהודה"), מכוח סעיף 110(א)(1)(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").
3. ערר 60/19 הוגש על ידי רחל אדם;
ערר 63/19 הוגש על ידי עמותת "תנו לחיות לחיות";
ערר 65/19 הוגש על ידי משרד הבינוי והשיכון;
ערר 66/19 הוגש על ידי יוסי וליאורה חביליו;
ערר 68/19 הוגש על ידי רון חביליו;
ערר 70/19 הוגש על ידי אורה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ;
עררים אלה הוגשו מכוח סעיף 110(א)(2) לחוק, לאחר שיו"ר הוועדה המחוזית נתן רשות לכך.
4. בנוסף לאלה, ביקשה החברה להגנת הטבע, המתנגדת לאישור התכנית, להצטרף כמשיבה לערר.

¹ בדיון ביום 25.6.2020 השתתף גם מר שלמה אלימלך, ראש המועצה האזורית גן רווה. אולם, בשל שהותו בבידוד ביום 12.7.2020, נמנע ממנו לקחת חלק בדיונים הנוספים ובהחלטת הוועדה.

5. ביום 25.6.2020, ביום 12.7.2020 וביום 13.9.2020 קיימנו דיונים בעררים. בסופם, וכפי שיפורט להלן, החלטנו ברוב דעות לאשר את התכנית בתנאים ובתיקונים נוספים.

הרקע לעררים

6. התכנית היא תכנית מתאר מקומית מפורטת, החלה בשטח של כ-1,045 דונם בדרום מערב ירושלים, על מורדות רכס לבן, שבחלקו בשטח השיפוט של ירושלים ובחלקו מצוי כיום בשטח השיפוט של מטה יהודה. מטרת התכנית, על פי האמור בה, היא הקמת שכונת מגורים חדשה בהיקף של כ-5,250 יחידות דיור, כולל 300 יחידות דיור מוגן, מלונאות, שטחים ציבוריים, תעסוקה ומסחר וחניון "חנה וסע".

7. על פי דברי ההסבר לתכנית:

"תכנית מס' 101-0387449 הינה תכנית מפורטת להקמת שכונת מגורים בדרום מערב ירושלים סמוך לצומת אורה ומורדות רכס לבן. התכנית מקודמת במטרה להרחיב את העיר ולענות על מחסור הדיור בירושלים.

תכנית זו מקודמת במקביל להליכי תיקון תמ"מ 1/30/1. היות והתכנית לתיקון התמ"מ הופקדה ומצויה בשלב שמיעת התנגדויות בפני חוקר, מובהר כי תנאי לאישור תכנית זו יהא אישור התמ"מ. כמו כן, תנאי לאישור תכנית זו הינו החלטה על מתן תוקף לתכנית הפרדה מפלסית 101-0621045 בצומת אורה.

שטח התכנית מצוי על המורדות הדרומיים של רכס לבן בטופוגרפיה בעלת שיפועים תלולים, מיוער בחורשת קק"ל, על פני שלוש שלוחות רכס לבן. גבולות התכנית, במערב מושב עמינדב, בצפון חלקות "א" של מושב אורה, בדרום הגבול הצפוני של פארק עמק רפאים ובמזרח כביש משואה. התכנית כוללת כגן לאומי את מתחם "עין לבן" במטרה להבטיח את שימור המעיין וטיפוחו והשטחים הסמוכים אליו. בנוסף, התכנית מייעדת את עמק לבן לגן לאומי לצורך השהיית מי נגר לטובת מעיינות עמק רפאים, ושיקום והנגשת עמק לבן ועין לבן למבקרים ולתושבי השכונות הסמוכות.

התכנית מקצה שטח למגורים בצפיפות גבוהה. בנוסף לייעוד מגורים, מוקצים שטחים למסחר, תעסוקה, דיור מוגן, שימושים מעורבים, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים אינטנסיביים, שטחים פתוחים אקסטנסיביים, בית מלון, תחנת דלק ושטח למתקנים הנדסיים. התכנית מרחיבה ומפתחת באינטנסיביות את אזור צומת אורה ליצירת כניסה עירונית לשכונת המגורים רכס לבן. אזור הכניסה לשכונה (ה"ראש"), מהווה קשר אורבני משמעותי של שכונת רכס לבן, שהינה שכונת קצה, למסוף הרק"ל, לעיר ירושלים ולשכונת קריית מנחם. התכנית קובעת באזור החיבור ייעודים של מסחר, תעסוקה, דיור מוגן, חניון "חנה וסע" ציבורי לרכב פרטי עם קשר למסוף הרק"ל.

התכנית מציעה כ-5,200 יח"ד כולל 300 יח"ד דיור מוגן, מבני ציבור, בית מלון (כ-300 חדרים) משולב עם שטחי תעסוקה, חניון "חנה וסע" של כ-800 מקומות חניה ציבורית, תחנת דלק, בריכת מאגר מים, תחנת כיבוי אש, תחמ"ש ומתקן לאיסוף אשפה פנאומטי. היקף התעסוקה 79,300 מ"ר (מתוך זה כ-13,900 מ"ר תעסוקה צמודה למושב אורה). היקף המסחר כ-25,000 מ"ר (מתוך זה כ-16,000 באזור ה"ראש ו-3,500 מ"ר צמוד למושב אורה).

התכנית מתבססת על הבנת החשיבות של שימוש בתחבורה ציבורית בשכונה והתחברות בין מערך התחבורה הציבורית הפנים שכונתי אל מערכת התחבורה הציבורית העירונית אל העיר ירושלים.

התכנית מאפשרת כניסת קו רכבת קלה ברחוב הראשי, מעלונים במטרה לגשר על פערי הטופוגרפיה בשכונה, כל הרחובות בשכונה מאפשרים מעבר תחבורה ציבורית, תוך מתן מענה בשלבים למערך התחבורה הציבורית ככל שהשכונה תפותח.

התכנית משמרת קשר לפארק המטרופוליני עמק רפאים, שומרת על מרחק ראוי מהמצוק שעל שפת פארק עמק רפאים ומבטיחה ככול האפשר את שימור המצוינות בסביבה. התכנית מפתחת טיילת בממשק בין השכונה לפארק ובינוי מרוכך בשורת הבניינים הפונה לכוון פארק רפאים. התכנית סמוכה למושב אורה, וכוללת בניית השכונה במפלסי גגות הנמוכים מרוב בתי מושב אורה הקיימים, תוך שמירה על חיץ באמצעות טיילת ושטחים פתוחים, המאפשר חיבור והפרדה בין מושב אורה לשכונה העירונית רכס לבן. התכנית מאפשרת חיבור להולכי רגל, תחבורה ציבורית ורכבים פרטיים כדי לעודד הנגשת מושב אורה ועמידה אל השימושים הציבוריים בשכונת רכס לבן, תוך מתן מענה לאזורי תעסוקה עבור מושב אורה. תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בשכונה, הותאם למבנה הטופוגרפיה. השטחים הציבוריים הפתוחים הראשיים, הגדולים, נמצאים בוודיות המחלקים בין שלוש השלוחות. שטחים ציבוריים פתוחים אלה מהווים צירי קישור להולכי רגל בין מעלה השכונה וחלקה התחתון הנמוך וקשר למבני הציבור שממוקמים לאורך וודיות אלה. בכל שטח ציבורי פתוח מוקצים שטחים לחלחול מי נגר, שטחים מפולסים לגני משחק לילדים ופינות מוצלות לטובת תושבי השכונה".

8. התכנית הוגשה על ידי משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משרד השיכון") ועמדה בתנאי הסף ביום 2.8.2017. ביום 24.7.2018 קיימה הוועדה המחוזית דיון בהפקדת התכנית, והחליטה על הפקדת התכנית בתנאים. לתכנית הוגשו כ-6,000 התנגדויות, שנדונו בוועדה המחוזית בימים 1.4.2019, 2.4.2019, 3.4.2019 ו-17.4.2019. ביום 18.7.2019 קיימה הוועדה המחוזית דיון פנימי בהתנגדויות, ובסופו קיבלה את ההחלטה מושא העררים (סעיפי ההחלטה הרלוונטיים לעררים יפורטו להלן).
9. על ההחלטה הוגשה בקשה לדין חוזר לפי סעיף 11ד לחוק. הוועדה המחוזית דחתה את הבקשה ביום 2.9.2019, בקבעה כי לא נפל פגם תכנוני או משפטי בהחלטה, המצדיק דיון חוזר בתכנית.
10. ביום 25.11.2019 קיימה הוועדה המחוזית דיון בחלק ההחלטה הנוגע לצמצום שטח למלונאות בהיקף של כ-50 דונם הכלול בתכנית, וזאת בהתאם לסעיף 7.2.2 לתמ"א 1/12 – תכנית המתאר הארצית לתיירות. ביום 10.12.2019 דנה הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים (הוולנת"ע) בתכנית ביחס לתמ"א 1/12 ולתוספת הראשונה לחוק, והחליטה לאשרה, תוך שקבעה כי לתכנית יתווספו הוראות לפיהן לא יתאפשר ניווד זכויות בנייה במתחם ממלונאות לשימושים האחרים. בנוסף, על מנת להבטיח את השימוש למלונאות הכלול ביעוד המשולב עם מסחר ותעסוקה, ייקבעו הוראות על פיהן לא יאושר היתר למסחר או לתעסוקה, אלא אם יכלול שימוש למלונאות, או לאחר מתן היתר למלונאות. בנוסף קבעה הוולנת"ע כי בשצ"פ (שטח ציבורי פתוח) המוצע בחלקה המערבי של התכנית ייקבע ייעוד של "יער נטע אדם".
11. להשלמת התמונה יצוין כי בעבר התכוון משרד השיכון לקדם באזור התכנית את תמ"ל 1009, תכנית שבסמכות הוועדה למתחמים מועדפים לדיור, ומתחם רכס לבן הוכרז כמתחם מועדף לדיור ביום 30.7.2015. בהמשך, הוחלט לקדם את התכנון כתכנית מפורטת בוועדה המחוזית, ולקדם שינוי לתכנית המתאר המחוזית במסגרת תכנית מתאר מחוזית 1/30/1 (להלן: "השינוי לתמ"מ") במועצה הארצית.

12. הליך אישור התכנית בוועדה המחוזית התקדם במקביל להליך השינוי לתמ"מ ולהליך שינוי גבולות השיפוט. בתכנית המתאר המחוזית (תמ"מ 30/1) היו שטחי התכנית בייעוד "אזור חקלאי/נוף כפרי פתוח", "פארק מטרופוליני" ו"גן לאומי", והשינוי לתמ"מ שינה את ייעודם ל"אזור פיתוח עירוני". הוועדה המחוזית המליצה למועצה הארצית על השינוי לתמ"מ, על מנת לתת מענה לצורכי הפיתוח העתידיים של ירושלים וכדי להבטיח התחדשות עירונית בתחום הבינוי הקיים.

13. ביום 5.9.2017 קיימה המועצה הארצית דיון בשינוי לתמ"מ, והחליטה על הפקדתו בתנאים. ביום 23.1.2018 החליטה הוולנת"ע למנות חוקר לשמיעת ההתנגדויות לתמ"מ (להלן: "החוקר"). ביום 16.4.2019 דנה הוולנת"ע בהמלצות החוקר, וביום 7.5.2019 החליטה המועצה הארצית לאשר את השינוי לתמ"מ על פי המלצות הוולנת"ע.

14. להלן החלטת המועצה הארצית בעניין השינוי לתמ"מ:

"בפני המועצה הארצית הוצג דו"ח החוקר בהתנגדויות, המלצת הולנת"ע בדו"ח החוקר ובתכנית וכן עדכון מנציג רשות מקרקעי ישראל ועיריית ירושלים בעניין היקף הקצאת קרקע משלימה בשטח התכנית. המועצה הארצית מודה לחוקר על עבודתו.

המועצה הארצית סבורה כי התכנית, בכפוף לתיקונים שיוטמעו בה בהתאם להמלצות החוקר והולנת"ע, משקפת איזון ראוי בין הצרכים השונים ועמידה בעקרונות תכנון מרכזיים ובכללם, מתן דגש על פיתוח עירוני תוך ניצול יעיל ומיטבי של הקרקע ותוך צמצום מירבי של פגיעה בשטח הפתוח, עידוד התחדשות עירונית באמצעות קרקע משלימה, כפי שהוצג על ידי נציגי עיריית ירושלים ורשות מקרקעי ישראל, ועידוד פתרונות תחבורה על בסיס תחבורה ציבורית. לעניין אופיו והיקפו של החיץ הנדרש בין השכונה המוצעת למושב אורה מאמצת המועצה את המלצת הולנת"ע לפיה ראוי שנושא זה יבחן במסגרת התכנית המקומית, לאור החשיבות של ניצול מיטבי של השטח ובכלל זה לצורך הקמת יחידות דיור ומבני ציבור. נציג רשות מקרקעי ישראל ציין כי הסכם הגג בין רשות מקרקעי ישראל לעיריית ירושלים כולל התחייבות כי 50% מיחידות דיור בשטח זה ישמשו כקרקע משלימה. המועצה רושמת בפניה את דברי נציג רשות מקרקעי ישראל כי הגדלת היקף יחידות דיור שישמשו בשטח התכנית כקרקע משלימה מעבר להסכם הגג תבחן בהמשך במסגרת תכניות להתחדשות עירונית, ככל שיידרש. המועצה קוראת לוועדה המחוזית, כי לעת אישורה של התכנית המקומית, תבחן מול גורמי המדינה את הגדלת היקף יחידות דיור שישמשו כקרקע משלימה. לפיכך מחליטה המועצה הארצית לאשר את התכנית בכפוף להמלצות הולנת"ע."

15. על החלטת המועצה הארצית הגישו מטה יהודה ומושב אורה עתירות לבית המשפט העליון (בג"ץ 4375/19, בג"ץ 4457/19). בקשה לצו ביניים כנגד פרסום אישור השינוי לתמ"מ למתן תוקף נדחתה ביום 16.7.2019, ובקשה לעיון חוזר בהחלטה נדחתה ביום 18.7.2019. ביום 29.7.2019 פורסם השינוי לתמ"מ ברשומות.

16. ביום 18.5.2020, לאחר שהוגשו כל העררים והתגובות להם, דחה בית המשפט העליון את העתירות כנגד השינוי לתמ"מ (בג"ץ 4375/19 מועצה אזורית מטה יהודה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה 18.5.2020, פורסם בנבו); להלן: "פסק הדין בעניין השינוי לתמ"מ". בפסק דינו התייחס בית המשפט לחלק מהטענות העולות גם במסגרת העררים, כפי שיפורט להלן.

17. להלן יפורטו טענות הצדדים לעררים.

טענות מטה יהודה

18. פגמים בהחלטת ההפקדה ובהליך ההפקדה: מטה יהודה טוענת כי לא ניתן היה להפקיד את התכנית לפני שהושלם תהליך שינוי גבולות השיפוט או מרחבי התכנון, ובניגוד לדין ולמדרג התכניות הקבוע בחוק.

19. מטה יהודה טוענת כי זכות העיון של הציבור נפגעה בשל כך שבאתר האינטרנט של מנהל התכנון לא פורסמו כל המסמכים שחובה להעמידם לעיון הציבור, ובשל כך שתקופת ההפקדה לא הוארכה לתקופה המרבית שמאפשר החוק.

20. השלמות הליך שינוי הגבולות: מטה יהודה טוענת כי הוועדה המחוזית לא הייתה מוסמכת לדון ולהחליט בתכנית לפני אישור שינוי גבולות מרחבי התכנון/השיפוט של ירושלים ומטה יהודה. הסמכות לשינוי כזה מסורה לשר הפנים. לטענת מטה יהודה, כאשר העברת השטח נועדה להגשמת יעד תכנוני ספציפי, יש להגדיר מפורשות את שיוכם המוניציפאלי של המקרקעין לפני הליכי התכנון במקרקעין. מטה יהודה מפנה לפסק הדין בבג"ץ 2689/00 מועצה אזורית גליל תחתון נ' שר הפנים, פ"ד נה(4) 161 (2001; להלן: "עניין גליל תחתון"), וטוענת כי ניתן לקדם את התכנון רק כאשר ידוע מי מוסד התכנון המקומי המופקד על אותו מרחב תכנון.

21. מטה יהודה טוענת כי במקרה זה, ההליכים לשינוי תחום השיפוט של ירושלים על חשבון מטה יהודה טרם הסתיימו, כי מטה יהודה הגישה התנגדות לשינוי וכי לא ברור מתי יסתיימו ההליכים. מטה יהודה מוסיפה כי 250 דונם, המהווים 42% משטח התכנית, הם בתחום שיפוטה, וכי הם צמודי-דופן למושבים אורה ועמינדב ומהווים שטח בעל רגישות נופית ותיירותית מהותית.

22. מטה יהודה טוענת כי יש לבטל את החלטת הוועדה המחוזית ולקבוע כי ניתן יהיה לדון בתכנית רק לאחר השלמת הליך שינוי הגבולות, ולחלופין לקבוע כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה מיצוי ההליכים והכרעה חלוטה בדבר העברת השטח לירושלים.

23. לטענה כי סוגיה זו הוכרעה במסגרת פסק הדין בעניין השינוי לתמ"מ, משיבה מטה יהודה כי הפסיקה בנושא התייחסה לשינוי תמ"מ במקביל להליך שינוי הגבולות, אולם כאשר מדובר בתכנון מפורט, אישור התכנית יוצר חוסר ודאות בשאלה אם התכנון יהיה עירוני או כפרי ואיזו ועדה מקומית מוסמכת להוציא היתרי בנייה ולבצע עבודות פיתוח.

24. סתירה לתמ"מ בכל הנוגע לגבול המערבי של הבינוי: מטה יהודה טוענת כי במועד הפקדת התכנית, המצב התכנוני והחוקי התקף לא אפשר את אישור התכנית, מכיוון שהשינוי לתמ"מ טרם אושר.
25. הוועדה המחוזית לא הייתה רשאית לאשר את התכנית: מטה יהודה טוענת כי הוועדה המחוזית לא יכלה לדון ולהכריע בהתנגדויות, מאחר שכבלה את שיקול דעתה והביעה עמדה נחרצת לטובת אישור הבנייה המוצעת ברכס לבן, בכך שהמליצה לדחות את ההתנגדויות שהוגשו לשינוי לתמ"מ 1/30/1 ובכך שהפקידה את התכנית לפני שניתן תוקף לשינוי לתמ"מ.
26. מטה יהודה טוענת כי התכנית סותרת את תמ"א 35, את תמ"א 1/12 ואת תכנית המתאר המחוזית התקפה, וכן את השינוי לתמ"מ כפי שאושר בכל הנוגע לגבול הבינוי המערבי, שצומצם על ידי החוקר במסגרת השינוי לתמ"מ. מטה יהודה טוענת כי כל עוד קיים סיכוי לשינויים בשינוי לתמ"מ, לא ניתן היה לאשר את התכנית.
27. בדיון, הוסיפה מטה יהודה טענה ביחס להתייחסות לתכנית 101-0621045: תכנית הפרדה מפלסית צומת אורה (להלן: "**תכנית ההפרדה המפלסית**") בהחלטת הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית קבעה כי תנאי למתן תוקף לתכנית רכס לבן הוא החלטה לתת תוקף לתכנית ההפרדה המפלסית. מטה יהודה טוענת כי קיימים כשלים רבים בתכנית ההפרדה המפלסית, ועל כן לא די בתיאום טכני בין התכניות.
28. חובת מיצוי עתודות הקרקע לפי תמ"א 35: מטה יהודה טוענת כי בפני הוועדה המחוזית לא הונחה התשתית העובדתית המלאה, בין היתר בעניין מיצוי החידוש העירוני, קביעת החיץ הנדרש לשמירת אופיים של מכלולים כפריים מוגנים, וההשלכות הנופיות, הסביבתיות והתחבורתיות של התכנית על סביבתה.
29. מטה יהודה טוענת כי החלטת ההפקדה התקבלה על בסיס מצג לפיו מחצית מהשטח לבנייה תשמש כקרקע משלימה לחידוש עירוני, בעוד שאין לכך כל זכר במסמכי התכנית.
30. מטה יהודה טוענת כי לא התקיימו התנאים המעוגנים בה לצורך אישור ומימוש תוספת שטח לפיתוח עירוני, שכן טרם מוצו עתודות הקרקע ויחידות הדיור בתחומי העיר. מטה יהודה טוענת כי בדברי ההסבר לתמ"א 35 מצוין כי כשמדובר בתכנית מתאר מחוזית לתוספת שטח לפיתוח, חלה על מוסד התכנון החובה לבחון אם מוצו שטחים שיועדו כבר לפיתוח בתכניות מחוזיות, ואת הצעדים שנקטו לקידום ולמימוש חידושו של השטח הבנוי.
31. מטה יהודה מפנה לסעיף 6.5 לתמ"א 35, הקובע כי מוסד תכנון הדין בתכנית לתוספת שטח לפיתוח יחליט על הפקדתה רק לאחר שבדק את הצורך בחידוש עירוני ובהרוויית הבינוי הקיים ואת האפשרות לבצעם, כתנאי לתוספת שטח לפיתוח. מטה יהודה מוסיפה כי על פי סעיף 14.4.2 לתמ"א 35, על הוועדה

- המקומית להכין תכניות ומסמכי מדיניות לחידוש ושימור עירוני ולהגישם לוועדה המחוזית שתגדיר את השטחים המתאימים לחידוש עירוני, תקבע את תוספת יחידות הדיור והיקף הדיור בר ההשגה ועוד.
32. מטה יהודה מציינת כי במהלך קידומה של תמ"ל 1009 התנגדה עיריית ירושלים והוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים ברכס לבן, וטענה כי אין להפשיר שטחים פתוחים טרם מיצוי הליכי התחדשות עירונית בתוך העיר פנימה; ואילו כעת היא טוענת כי קיים מחסור חמור בעתודות למגורים וכי יש צורך דחוף להפשיר שטחים פתוחים על מנת לעמוד בדרישה לתוספת יחידות דיור בירושלים. מטה יהודה טוענת כי הוועדה המקומית הציגה בפני הוועדה המחוזית והמועצה הארצית ניתוח של עתודות הקרקע הפנויה מבנייה, אך לא הציגה את המצב וההתקדמות של מימוש מדיניות ההתחדשות העירונית בירושלים. מטה יהודה טוענת כי מדובר בשינוי מדיניות שאינו מבוסס על שינוי עובדתי, וכי הוועדה המחוזית קיבלה לאחרונה מספר החלטות המאפשרות את הגברת מגמת הציפוף בתחום השטח הבנוי, כמו מדיניות הציפוף לאורך צירי הרכבת הקלה.
33. מטה יהודה טוענת כי החברה להגנת הטבע (להלן: "החל"ט") הכינה דו"ח בעניין "מאגר עתודות למגורים בירושלים לשנת 2040" (2019), שעל פיו גודלו של מאגר יחידות הדיור נע בין 124,840 יחידות דיור פוטנציאליות לבין 78,655 יחידות דיור, לאחר הפחתה בגין קשיי מימוש. מתוך מאגר זה (שאינו כולל את רכס לבן), ובהנחה שקצב התחלות הבנייה יהיה כ-2,500 יחידות דיור בשנה, ייבנו בירושלים עד שנת 2040 כ-55,000 יחידות דיור; ובקרקעות ציבוריות – 27,605 יחידות דיור, מתוכן כ-17,500 יחידות דיור בתכניות מאושרות ובהליכי תכנון, וכ-10,600 יחידות דיור בתכניות שטרם הוגשו (עטרות, פינוי בסיס נווה יעקב ותכניות "אינפילים" (in-fills)). מספר יחידות הדיור הפוטנציאליות הוא כ-77,000-79,000 ללא מזרח העיר.
34. מטה יהודה טוענת כי מדו"ח החל"ט עולה כי טרם מוצו הליכי החידוש העירוני בירושלים, שעתידים להוסיף למאגר עשרות אלפי יחידות דיור בשנה; כי הפיתוח המועדף עבור העיר הוא התחדשות והתחזקות פנימית, שלא יצריכו פגיעה בשטחים הפתוחים הערכיים הסובבים את העיר והתרחבות שתפגע ביכולתה של העירייה לספק את השירותים העירוניים באיכות סבירה; כי יש לבחון את מלאי יחידות הדיור במבט מטרופוליני ולא רק בתחומי העיר; וכי יש לאמץ סל של כלי מדיניות להסרת חסמים במימוש יחידות דיור מאושרות.
35. מטה יהודה טוענת כי בבחינת העתודות שערכה הוועדה המחוזית לא ניתנה החשיבות הראויה לחובה, על פי תמ"א 35, לבחון אם מוצו עתודות הקרקע במרקם הבנוי באמצעות הסרת חסמים למימוש או קביעת מדיניות מיסוי חדשה, והוועדה המחוזית טענה ביחס לטענת התנגדות זו כי סוגיות אלה אינן

עולות בקנה אחד עם מטרות התכנית וחורגות מתחום סמכותם של מוסדות התכנון. מטה יהודה טוענת כי מדובר בהחלטה שגויה.

36. מטה יהודה מוסיפה כי הוועדה המחוזית לא בחנה אם נוכח השינוי במדיניותה של ארה"ב ביחס לבנייה מעבר לקו הירוק בירושלים, יש סיכוי לקדם הליכי תכנון שהוקפאו ביחס לתכניות באזור זה; וכי בחינת העתודות מבוססת על הנחה שגויה לפיה רק בקרקע ציבורית יש אפשרות להתערבות ממשלתית כאמצעי להגדלת היצע הדיור, בעוד שניתן לעשות שימוש בוותמ"ל (הוועדה הארצית לתכנון ולבנייה של מתחמים מועדפים לדיור) לשם קידום תכניות להתחדשות עירונית.

37. מטה יהודה טוענת כי בהחלטת הוועדה המחוזית נכתב כי הדיון במאגר יחידות הדיור ועתודות הקרקע הוכרע כבר במסגרת השינוי לתמ"מ, אולם גם המלצת החוקר והחלטות הוולנת"ע והמועצה הארצית לא ניתנו על בסיס מלוא הנתונים.

38. מטה יהודה טוענת כי בחינת העתודות מבוססת על הנחה שגויה לפיה מחירי הדיור הגבוהים בירושלים מהווים חסם בקידום התחדשות עירונית, אולם ההפך הוא הנכון – מכיוון שמחירי דיור גבוהים תורמים לכלכליות פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי-בינוי ותמ"א 38). כמו כן טוענת מטה יהודה כי קיימות סתירות בבחינת העתודות, שכן נטען כי קצב גידול האוכלוסייה גבוה באופן ממשי מן התחזיות, ומנגד נקבע כי יש הגירה שלילית מהעיר.

39. מטה יהודה טוענת כי מטרתה העיקרית של התכנית – להוות קרקע משלימה לפרויקטים של התחדשות עירונית – אינה מעוגנת במסמכיה, וכי אישור התכנית רק יפגע באפשרות לקדם התחדשות עירונית במרקם הבנוי כמצוות תמ"א 35.

40. מטה יהודה טוענת כי אין לקבל את ההסבר לפיו חלק מהפשרת השטחים הפתוחים מוצדקת בשל הצורך בקרקע משלימה לתמיכה ולעידוד תהליכי התחדשות עירונית, מכיוון שהתכנית, כמו גם השינוי לתמ"מ, אינה קובעת הוראות לפיהן פיתוח השטח ומימוש הזכויות מותנה בכך שיהוו קרקע משלימה, ולא ברור איך ניתן להבטיח שהדבר יתבצע. מטה יהודה מציינת כי החוקר להתנגדויות לשינוי התמ"מ אמנם כלל המלצה זו בדו"ח, אך בתכנית אין מנגנון להבטחת מטרה זו, והעובדה שהתכנית תוציא לשוק יחידות דיור חדשות עלולה רק להחליש את התמריצים להתחדשות עירונית.

41. מטה יהודה טוענת כי ניתן היה לקבוע שלבי ביצוע שיתנו ויבטיחו הדדיות בין שלבי ביצוע הבנייה ברכס לבן לבין ביצוע התחדשות עירונית, או להתנות הוצאת היתרי בנייה ברכס לבן בהוכחת מימוש התחדשות עירונית במקביל – וכי מדובר בהוראות מעין-תכנוניות, ולא בקביעות קנייניות.

42. מטה יהודה טוענת כי הוועדה המחוזית הסתמכה בהחלטתה על הסכם הגג האסטרטגי שנחתם בין עיריית ירושלים, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל (רמ"י) והוצג לה ביום 11.3.2019, והחליטה כי

די בהסכם כדי למלא את התנאי שנקבע בהחלטת ההפקדה בנושא הקרקע המשלימה. מטה יהודה טוענת כי ההסכם הוצג לאחר תום תקופת ההפקדה ולא הועמד לעיון הציבור, ועל כן פגע בזכות הטיעון; וכי מדובר במראית עין, שכן הוועדה המחוזית טוענת כי מדובר בנושאים קנייניים שאינם בסמכותה, אולם החליטה להקים צוות מעקב שיעקוב אחר מימוש ההחלטה בדבר קרקע משלימה, וזאת מבלי שיהיו לו סמכויות לכך – שכן מדובר בעניינים קנייניים. מטה יהודה הוסיפה בדיון כי טרם אושרו תכניות המבוססות על קרקע משלימה, וגם הסכם הגג אינו מעוגן בתכנית, והאמור בו כפוף להסכמות מאוחרות יותר.

43. מטה יהודה טוענת כי גם אם אין כיום אפשרות לממש התחדשות עירונית בתחומי ירושלים, אין הצדקה לבנות ברכס לבן, ויש לבחון אלטרנטיבות לבנייה בערים אחרות ובאזורים פחות ערכיים.

44. מטה יהודה מוסיפה כי אין הבדל משמעותי בין התכנית לבין תמ"ל 1009 למעט הנימוק של הקצאת קרקע משלימה ושינוי התמ"מ, וכי הדיור המוצע בתכנית יהיה יקר ולא בר-השגה. מטה יהודה טוענת כי התכנית פוגעת בשטחים הפתוחים באופן בלתי-הפיך, וכי הסיבה לעזיבת העיר אינה מחסור בהיצע של דיור אלא פגיעה בשטחים הפתוחים וסיבות נוספות.

45. פגיעה ב"מכלול כפרי מוגן" לפי תמ"א 35: מטה יהודה טוענת כי התכנית משנה את אופיים של יישובים כפריים קיימים המוגדרים בתמ"א 35 כ"מכלול כפרי מוגן", תוך פגיעה בהגנה שניתנה להם בתמ"א 35. סעיף 5 לתמ"א 35 מגדיר מכלול כפרי מוגן כ"שטח המיועד לבינוי ביישוב כפרי או מוסד חקלאי המצויים במרקם עירוני, וכן חיץ של מרחב פתוח בינם לבין סביבתם". בדברי ההסבר לתמ"א 35 נכתב כי "שימור אופיו של יישוב כפרי המצוי במרקם עירוני בא לידי ביטוי בהוראות "מכלול כפרי מוגן" המאפשרות הגדרת אופיו של היישוב הכפרי ושל החיץ שבינו לבין סביבתו".

46. מטה יהודה טוענת כי בהחלטת ההפקדה של השינוי לתמ"מ קבעה המועצה הארצית כי "בתשריטת התכנית יסומן סימבול של חיץ לאורך גבול התכנית עם השטח הבנוי של היישוב אורה ותוסף הוראה לפיה במסגרת התכנון המפורט יינתן מענה לחיץ זה בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 35 לעניין מכלול כפרי מוגן (יישוב כפרי במרקם עירוני)". מטה יהודה טוענת כי בכך החילה המועצה הארצית את סעיף 1.2(1) לתמ"א 35 על תחום המושב, וסעיף זה אינו מאפשר כל פיתוח עירוני בתחום הקו הכחול של המושב (המהווה, לטענת מטה יהודה, את תחום המכלול הכפרי המוגן).

47. מטה יהודה טוענת כי התכנית לא מותירה חיץ ראוי של מרחב פתוח כלל, בסתירה להמלצת החוקר בהליך השינוי לתמ"מ ולתמ"א 35, והיא קובעת את רוחב החיץ כך שבמקומות הצרים ביותר יגיע ל-20 מ' בלבד. מטה יהודה טוענת כי מתשריטת התכנית עולה כי שטחה חודר באופן משמעותי לשטח המשבצת של מושב אורה, וכי השטח הפתוח שאמור לשמש כרצועת חיץ בין המושב לבין השכונה

החדשה הוא שטח צר במיוחד, שאינו משרת את מטרתו – לשמש הפרדה בין המושב הכפרי לבין השכונה החדשה.

48. כמו כן, טוענת מטה יהודה כי השימושים המתוכננים בשטחי המושב הכלולים בתכנית מהווים מטרד לסביבה הקרובה, בייחוד כשהם מבוצעים במידות ובסמיכות למושב כפרי. מדובר בשימושים לתחנת משטרה, כיבוי אש, חניון "חנה וסע", מבני ציבור רבים, שלושה מגדלים של 25 קומות המתנשאים לגובה רב מעל בתי ההרחבה וחוסמים את הנוף הנשקף מן המושב, אלפי מטרים של תעסוקה וכ-1,800 יחידות דיור. מטה יהודה מוסיפה כי גם ייעוד שטח כשצ"פ של יישוב עירוני אינו יכול להוות חיץ, מכיוון שמדובר בשטח המיועד לבינוי.

49. מטה יהודה טוענת כי בדו"ח החוקר בהתנגדויות לשינוי לתמ"מ נכתב (בסעיף 5.1(א)):

"אציין כי התכנית נכנסה לחצרות בתי מושב אורה ללא השארת חיץ מספק וכי כל עוד מושב אורה נשאר בהגדרתו כיישוב כפרי, יש לשמור חיץ ראוי. השטח צפונית לדרך יהווה אזור חיץ בהתאם להגדרות מכלול כפרי מוגן בתמ"א 35".

מטה יהודה טוענת כי הוולנת"ע המליצה למועצה הארצית שלא לקבל המלצה זו, בטענה כי הנושא ייבחן במסגרת התכנית המקומית, וכי ההמלצה התקבלה על ידי המועצה הארצית.

50. מטה יהודה טוענת כי בעת קבלת החלטת המועצה הארצית בנושא זה, כבר הייתה עמדתה של הוועדה המחוזית ידועה, ובתכנית שכבר הופקדה לא נשמר כל חיץ בין השכונה לבין מושב אורה. מטה יהודה טוענת כי החלטת הוועדה המחוזית בעניין החיץ לא בחנה את הנושא כנדרש ולא התייחסה לדו"ח החוקר, ואף טענה כי החלטת המועצה הארצית דחתה את המלצת החוקר. מטה יהודה טוענת כי החלטתה לאשר בניית אלפי יחידות דיור בתחום המשבצת של מושב קיים אינה סבירה, ודאי כשהדבר נעשה ללא חיץ, וכי היא כלל לא הפעילה שיקול דעת בעניין.

51. מטה יהודה טוענת כי כדי למלא את חובת המועצה הארצית בהחלטתה, על החיץ להוות רצועת הפרדה בין העיר לכפר בהיבט המשפטי, התפקודי, התכנוני, הנופי ובהיבטי איכות הסביבה, כדי למנוע פגיעה והפרה של אורח החיים הכפרי. לטענת מטה יהודה, הרחבת החיץ ב-9 מ' במסגרת החלטת הוועדה המחוזית אינה מספקת.

52. מטה יהודה טוענת כי החלטת הוועדה המחוזית בעניין רוחב החיץ מבוססת על שני נימוקים: הראשון, כי קביעת חיץ עד לגבול תכנית המתאר של מושב אורה תביא לכליאת שטחים בצורה מקוטעת; והשני, כי לרוב היישובים הכפריים במרקמים העירוניים יש דופן אחת צמודה למרקם העירוני. מטה יהודה טוענת כי לא ברור על מה נסמך הנימוק הראשון, שכן לא הוצג לוועדה מסמך המציג את התוצאה הנטענת וגם החוקר המליץ להסיג את גבול השטח לפיתוח עירוני ולא סבר שייוצרו שטחים כלואים ומקוטעים בשל כך. ביחס לנימוק השני, טוענת מטה יהודה כי לא הוצגה לוועדה המחוזית הבחינה

ההשוואתית המאוזכרת בהחלטה, כי מדובר בטענות בעלמא שלא ניתנו להן דוגמאות וכי יש להראות גם איזה חיץ קיים באותם יישובים כפריים. מטה יהודה הוסיפה בדיון כי הובאו דוגמאות ליישובים כפריים שבהם לא נשמר חיץ עוד קודם לאישור תמ"א 35, שעגינה את השמירה על החיץ.

53. מטה יהודה מציינת כי משרד החקלאות הכין עבודה בעניין החיץ, אך זו לא נבדקה על ידי הוועדה המחוזית.

54. מטה יהודה טוענת כי הוועדה המחוזית טעתה בקבעה שאין להסתמך על הקו הכחול של תכנית המתאר של מושב אורה לצורך קביעת החיץ, שכן מדובר במושג קנייני ולא בשיקול תכנוני. זאת, מכיוון ש"קו כחול" הוא מושג תכנוני מובהק, ומכיוון שבתכנית מי/200 מוגדר "תחום כפר" (אזור חקלאי מיוחד) כ"אזור שבו יהיו היעדים כפי שנקבעו בתחום האיתור שבתשריט ואשר בו אין לזום תכנית מפורטת כלשהי ללא הסכמת הישוב הנמצא בתחומו וללא הסכמת בעל הקרקע". בתשריט מי/200 מסומן תחום הכפר של אורה הרבה מעבר ל"שטח המחנה" – מעבר לגבול הבינוי הקיים במושב ומעבר לקו הכחול של מושב אורה, ועל כן יש חובה תכנונית לקבל את הסכמת המושב לכל תכנית המצויה בתחום הקו הכחול, שאינו מבוסס רק על הסכמות קנייניות זמניות המתחדשות מדי מספר שנים, כפי שקבעה הוועדה המחוזית בהחלטה.

55. מטה יהודה מדגישה כי השטחים שבתחומי מושב אורה משמשים בפועל, מזה למעלה מיובל, בהיתר וברישיון, כמקור פרנסתם העיקרי של תושבי המושב, וכי מחיקת החיץ הקיים בין אורה לבין השטח הבנוי של ירושלים תהפוך את המושב דה פקטו לאחת משכונות העיר, תשנה את אופיו, תפגע קשות בזכויותיהם הבסיסיות של תושביו, בפרנסתם, בחופש העיסוק שלהם וכו', פגיעה שלטענת מטה יהודה לא נשקלה לעומק על ידי הוועדה המחוזית.

56. מטה יהודה טוענת כי בתמ"א 35 נקבע כי היישובים אורה ועמינדב הם מכלולים כפריים מוגנים שיש לשמור על אופיים. אופיו של יישוב כפרי נקבע הן על ידי אופייה הכפרי של הבנייה ביישוב והן על ידי שמירה על חיץ של מרחב פתוח בינו לבין סביבתו. לטענת מטה יהודה, שינוי ייעוד של שטח המוגדר כ"מכלול כפרי מוגן" ל"אזור פיתוח עירוני" (בצפיפות מינימלית של כ-25 יחידות דיור לדונם), מבלי לשמור על חיץ משמעותי, בהכרח מהווה שינוי אופיו של המכלול הכפרי המוגן.

57. טענות לגבי הרחבת יישוב כפרי: מטה יהודה טוענת כי כל עוד אזור הפיתוח העירוני נותר בתחום מטה יהודה, בנייה בו בצפיפות עירונית גם חורגת מהמכסה המרבית של יחידות דיור ביישוב כפרי על פי לוח 2 לתמ"א 35. כמו כן, כל עוד לא הורחב תחום השיפוט של ירושלים או מרחב התכנון שלה, מדובר למעשה בהקמת יישוב עירוני חדש בתחום מטה יהודה, שלא על פי ההליכים הקבועים לעניין זה בתמ"א 35 ובאופן הסותר את מדיניות המועצה הארצית.

58. מטה יהודה טוענת כי סעיף 7.1.2 לתמ"א 35 קובע את הכללים והתנאים לאישור שינוי של אופיו של מכלול כפרי מוגן באופן שישתלב במרקם העירוני, אולם תנאים אלה לא התקיימו בענייננו: לא התקבלה החלטה בדבר שינוי אופיו של היישוב כיישוב כפרי; היקף השטח הפתוח המיוחד שסומן בתכנית קטן מתוספת השטח לפיתוח עירוני ואינו כולל שטח נוסף בהיקף שטחו של מושב אורה; ולא ניתנה הסכמת היישוב הכפרי לבטל את אפשרות הרחבתו כיישוב כפרי. על כן, עד לשינוי גבולות השיפוט של ירושלים ומטה יהודה, התכנית סותרת את הוראות תמ"א 35.

59. סתירה לתמ"א 1/12: מטה יהודה טוענת כי תכנית מי/200 ייעדה ל"אזור מלונאות" שטח של כ-54 דונם בשלוחה שמדרום לתחנת התדלוק הקיימת בצומת אורה. התכנית מבטלת את ייעוד השטח למלונאות ומקצה "שטח חלופי" בהיקף של כ-7.4 דונם בלבד ובעל מאפיינים שונים, וזאת מבלי שהתקיימו התנאים הקבועים בסעיף 7.2.1 לתמ"א 1/12. מטה יהודה טוענת כי הוועדה המחוזית קבעה בהחלטתה כי יש לקיים את התנאים הקבועים בסעיף 7.2.2 לתמ"א 1/12, וכי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה קבלת אישור המועצה הארצית, אולם עד היום לא התמלא התנאי של קבלת חוות דעת נציג שר התיירות. מטה יהודה טוענת כי החובה היא לקבל חוות דעת כתובה ולפרסמה לעיון הציבור, על פי סעיף 96א לחוק.

60. בדיון, הוסיפה מטה יהודה כי לאחר הגשת העררים ובעקבות טענות שעלו בהם, התכנסה הוועדה המחוזית פעם נוספת ביום 25.11.2019 לצורך קבלת החלטה לפנות למועצה הארצית (לוולנת"ע) בבקשה לאשר את שינוי ייעוד השטח למלונאות המוצע בתכנית, כנדרש על פי תמ"א 1/12. מטה יהודה טוענת כי אמנם סעיף 7.2.2 לתמ"א 1/12 מאפשר לחרוג מהוראת סעיף 7.2.1, הדורשת כי "תכנית המצמצמת או המבטלת ייעודו של שטח למלונאות תופקד רק אם כללה שטח חלופי למלונאות העומד בתנאים [...]...", כאשר אחד התנאים הוא אישור המועצה הארצית, אולם לטענתה גם תנאים אלה צריכים להתקיים טרם הפקדת התכנית. מטה יהודה מוסיפה כי החלטת הוועדה המחוזית בעניין צמצום שטחי המלונאות צריכה הייתה להתקבל במסגרת החלטת ההפקדה, על ידי מליאתה, ולא במועד מאוחר על ידי ועדת המשנה להתנגדויות.

61. מטה יהודה הוסיפה כי הוועדה המחוזית לא הודיעה לצדדים לעררים כי יתקיים דיון בוולנת"ע, וכי עד היום לא הוצגה חוות דעת של משרד התיירות כנדרש. מטה יהודה טוענת כי אין אמירה של משרד התיירות לפיה נכון לוותר על ייעוד המלונאות הכפרית בשטח התכנית.

62. פגיעה במי תהום ובשפיעת המעיינות באזור: מטה יהודה טוענת כי תשובת הוועדה המחוזית להתנגדויות בעניין מניעת סיכונים לפגיעה במי תהום ובשפיעת המעיינות מבוססת על הערכה סבירה של הכיוון שממנו זורמים מים אל המעיין לפני הבנייה, אולם מערכת הניקוז הקרסטי התת-קרקעי

עלולה להיפגע ולהיחרס עקב עבודות הבנייה וכיסוי השטח בבטון ובמלט. מטה יהודה טוענת כי אין ודאות שהמעין ימשיך לזרום, ורוב הסיכויים שרוב הזמן יהיה יבש. מטה יהודה טוענת כי לא ברור מאין יבואו 87% מכמות המים המחלחלת כיום באופן טבעי בשטח המיועד לבנייה.

63. קרקע מזוהמת: מטה יהודה טוענת כי התסקיר אינו כולל כל התייחסות להיתכנות הימצאותה של קרקע מזוהמת בתחנת הדלק הקיימת ובסביבתה, או לבדיקות הנדרשות בנושא זה, וכי בעבר נמצא כי קיימת קרקע מזוהמת בתחנת הדלק, שפונתה בשנת 2018 על פי דרישת המשרד להגנת הסביבה. מטה יהודה טוענת כי הוועדה המחוזית התייחסה לצורך לפנות קרקע מזוהמת בשלב ההיתר, אולם החלטתה בנושא מתעלמת מכך שהימצאות קרקע מזוהמת בהכרח תשפיע על האפשרות לבנות ייעוד תעסוקה בשטח תחנת הדלק, וייעוד מגורים בשטח הסמוך לה, ועל כן משפיעה על הבינוי המוצע בתכנית.

64. מטה יהודה מוסיפה כי על פי סעיף 7.1.10 לתכנית, אחד התנאים לאכלוס מעל ל-3,500 יחידות דיור הוא ביצוע ההפרדה המפלסית בצומת אורה. תוואי המנהור של ההפרדה עובר בחלקו מתחת לשטח תחנת הדלק, כך שהצורך לפנות קרקע מזוהמת כתנאי לביצוע ההפרדה ישפיע על מימוש התכנית ועל הבינוי המוצע בה.

65. התעלמות מהמלצת מטה יהודה ביחס לתכנית: מטה יהודה טוענת כי בניגוד לכפי שנכתב בהחלטת הוועדה המחוזית, ביום 18.7.2018 דנה הוועדה המקומית מטה יהודה בתכנית והחליטה שלא להמליץ עליה לוועדה המחוזית. מטה יהודה טוענת כי המלצה זו לא הובאה במסגרת שיקולי הוועדה המחוזית.

66. אין חובה לבצע את תוואי הרכבת הקלה: מטה יהודה טוענת כי הוראות התכנית ושלבי הביצוע שנקבעו בה אינם מתייחסים לחובה לבצע את תוואי הרכבת הקלה בד בבד עם ביצוע הבנייה, אף שקו הרכבת הקלה הוצג כרכיב מרכזי בנגישות אל המתחם וממנו. כמו כן, נושא הדרגנועים שהוצג כפתרון ניידות פנים-שכונתי אינו מעוגן בהוראות התכנית או בשלבי הביצוע, ובנוסף מדובר בפתרון שמעולם לא נוסה בישראל; לא ניתן להתבסס עליו כדי לצופף את השכונה החדשה; ולא ברור מי אמור לשאת בנטל אחזקתו.

67. בתשובתה, הוסיפה מטה יהודה כי בפן התחבורתי, הרכבת הקלה לא תפעל בשבת, וספק אם הדרגנועים יפעלו בשבת, ועל כן לא תהיה הפחתה בבעלות על כלי רכב פרטיים בשכונה.

68. חשיפה לתביעות לפי סעיף 197 לחוק: מטה יהודה טוענת כי יש לחייב את מגישי התכנית להפקיד כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית מטה יהודה, שכן לא סביר שהיא תהיה חשופה לתביעות לפי סעיף 197 לחוק בשל הפגיעה הישירה הנגרמת מהקטנת השטח הכולל המותר לבנייה ושינוי הייעוד ובשל הפגיעה העקיפה הנגרמת בשל שינוי בתכונות הקרקע באופן המשפיע על אופן הבנייה או השימוש הסביר בקרקע.

69. מטה יהודה טוענת כי אישור התכנית בטרם סיום הליך שינוי גבולות השיפוט משפיע גם על מעמדה כנתבעת בתביעות שיוגשו לפי סעיף 197.

טענות מושב אורה

70. מושב אורה טוען כי התכנית נכנסת ברגל גסה לתחומי הקו הכחול של המושב, כפי שנקבע בתכנית מי/במ/777, וגורעת מאות דונמים ממשבצת המושב. מושב אורה טוען כי התכנית יוצרת פיתוח אינטנסיבי בקרבה מידית לבתי המושב, פוגעת בצביונו הכפרי ולמעשה מוחקת אותו כיישוב כפרי – וזאת אף שתוצאה זו אינה בסמכות מוסדות התכנון. מושב אורה טוען כי יש להסיג את גבולה הצפוני של התכנית ולהתאימו לקו הכחול של תכנית מי/במ/777.

71. מושב אורה טוען כי התכנית מחייבת את הריסתם של מבנים המשמשים בפועל לפרנסת 9 משפחות חברים (כ-13% מבעלי הנחלות במושב) ופוגעת ביכולתן של 38 משפחות חברים (60% מתוך 67 בעלי הנחלות) להתפרנס מהמקרקעין שהוקצו לנחלות אלה, וביכולתה של האגודה החקלאית לפתח אמצעי ייצור למושב. מושב אורה מציין כי הוועדה המחוזית אמנם התירה המשך שימוש במבנים הקיימים כיום במושב לשימושים המותרים בהם בכפוף למצב התכנוני המאושר, אך זאת רק עד למימוש התכנית.

72. מושב אורה מצטרף לטענות מטה יהודה לעניין השימושים המתוכננים בשטחי המושב הכלולים בתכנית, וסכנת המטרד העולה מהם.

73. רוחב החיץ: מושב אורה מצטרף לטענות מטה יהודה לעניין ההחלטה בעניין החיץ ועמידתה בסתירה לתמ"א 35 ולהחלטת המועצה הארצית בשינוי לתמ"מ. מושב אורה טוען כי יש לקבוע את גבול התכנית על פי התוואי המתוכנן לכביש מס' 2 (הכביש הראשי) של התכנית, ולכל הפחות לקבל את המלצת החוקר ולתקן את גבולה הצפוני של התכנית, באופן שהקו הכחול יסומן לאורך חלקה הצפוני של הדרך מצומת אורה לעמינדב.

74. מושב אורה טוען כי בניגוד לנטען, הקו הכחול בתכנית המושב משקף את ליבת המושב: שטחי המגורים ושטחים נוספים שהם הגרעין הבסיסי המשקף מושב, ומובחן משטחים נוספים המהווים חלק מהמשבצת אך לא מליבת המושב. כמו כן, ובניגוד לנטען, טוען מושב אורה כי הקו הכחול אינו משתנה כלל, אלא אם וכאשר התפתחות היישוב מחייבת שינוי בו. מושב אורה מציין כי לא ידוע לו על כל הסכמות קנייניות העומדות לדיון או משתנות מדי מספר שנים.

75. מושב אורה טוען כי אמנם, רוחב רצועת החיץ אינו קבוע בתמ"א 35, ומשמעות הדבר היא כי הוא משתנה ותלוי נסיבות. על כן, אין רלוונטיות לקביעת הוועדה המחוזית כי במושבים אחרים הכלולים

במרקם עירוני רצועת החיץ צרה יותר (קביעה שמושב אורה סבור כי היא שגויה). מושב אורה טוען כי הוועדה המחוזית נדרשה להפעיל איזון אינטרסים בקביעת רוחב הרצועה, ולא רק שלא קיבלה את המלצת החוקר אף שזו אושרה באופן עקרוני על ידי המועצה הארצית (למעט הטכניקה של שינוי הקו הכחול), אלא אף נמנעה מלדון בה ולנמק את החלטתה לדחותה. מושב אורה טוען כי הוועדה המחוזית קבעה כי חלופת החוקר נחותה, אך זאת מכיוון שהתכנית המפורטת הייתה כבר בשלבי תכנון מתקדמים בעת הדיון בשינוי לתמ"מ, בניגוד לסדר הדברים הראוי, ועל כן קבלת חלופת החוקר הייתה מחייבת תכנון מחודש.

76. לגבי השימושים שנקבעו ברצועת החיץ, טוען מושב אורה כי על החיץ להיות מרחב פתוח, ועל כן אינו אמור לכלול כל בניוי שהוא. התכנית מציעה ברצועת החיץ שימושים של בתי ספר, מוסדות ציבור, תחנת משטרה וכיבוי אש, טיילת ומבני תעסוקה.

77. מושב אורה טוען כי לצמצום שטח התכנית והרחקת הבינוי מהמושב, ולחלופין להרחבת רצועת החיץ, השפעה של ממש מבחינת הרחקת מטרדי הרעש, זיהום האוויר ומפגעים סביבתיים נוספים, והאפשרות להרחיק את אתרי ההתארגנות מהמושב, וזאת בניגוד לקביעת הוועדה המחוזית לפיה תהיה להם השפעה מצומצמת. כמו כן, לשינוי הייעוד של השטח המיועד כיום לפארק מטרופוליני, אף שאינו בשטח המושב, השפעה דרמטית על המושב.

78. מושב אורה הוסיף בדיון כי על פי מסמך "מדיניות וכלים לתכנון וניהול המרחב הכפרי בשולי ערים לשנת 2040" (2019) ועל פי "מסמך מדיניות תכנון החקלאות והכפר בישראל" (2015) של האגף לתכנון ופיתוח הכפר במשרד החקלאות, יש להכיר בייחודו של המרחב הפרי-אורבני בליבת ישראל כמרחב נבדל וייחודי, המייצר ערך מוסף לערים, תוך שמירת ייחודו של מרחב כפרי/חקלאי/פתוח ותוך מניעת הזחילה העירונית ושמירה על מאפייני הכפר.

79. כמו כן, הוסיף מושב אורה כי העובדה שהתעסוקה במושב אינה חקלאית נובעת מסיבות גיאוגרפיות והיסטוריות, וכי על פי מדיניות משרד החקלאות ורמ"י אין מניעה כי יישוב כפרי יסתמך על אמצעי מחיה מגוונים, לרבות תעסוקה לא חקלאית.

80. מושב אורה טוען כי התכנית פוגעת בפרנסת המושב ובתושביו, באופנים הבאים: בחלקה הצפוני של התכנית מבנים רבים המסומנים להריסה, שהם מבנים המשמשים לפרנסת משפחות המושב ולהכנסות המושב. לטענה כי מדובר במבנים בלתי-חוקיים ושימושים חורגים, משיב מושב אורה כי הגיש תכנית להסדרת הבינוי הנ"ל.

81. לטענת מושב אורה, מדובר בחלק היחיד של משבצת היישוב שבו יוכל המושב לממש את מדיניות רמ"י, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטה 1560, המאפשרת לקיים תעסוקה שאינה חקלאית ביישוב חקלאי,

- בהיקף של כ-60 דונם (נטו). כמו כן, בחלק זה של התכנית מצויות 38 חלקות השלמה של חלקות בי המחולקות בין חברי המושב, ויתרת השטח הוא שטח חקלאי שבשימוש האגודה (חלקות ג'). שטחים רבים מתוך משבצת המושב הופקעו במהלך השנים לצרכים שונים.
82. מושב אורה טוען כי הפגיעה הכלכלית לא נשקלה באופן מספק על ידי הוועדה המחוזית, שהיה ביכולתה לצמצם את הבינוי על מנת למתן את הפגיעה. מושב אורה מפנה לפסק הדין בעת"מ (ב"ש) 39456-12-17 **בית יתיר מושב שיתופי בע"מ נ' הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים** (18.10.2018, פורסם בנבו).
83. מושב אורה טוען כי התכנית, ובעיקר בניית 23-25 קומות בתאי השטח 201, 210 ו-711, פוגעת בנצפות הנשקפת מבתי המושב בחלקים נרחבים שלו, וכי הפרשי הגובה אינם מרפאים זאת. מושב אורה טוען כי יש בכך כדי להפר את השמירה על המרחב הכפרי המוגן, הכוללת את תחושת המרחב הפתוח. זאת, אף שאין למושב זכות קנויה לשימור הנוף הנשקף מבתי תושביו.
84. ביחס לחלופת התכנון שהוצגה במהלך הדיונים ביחס למגדלים, טוען מושב אורה כי כלל לא הוצג צורך ביותר ממגדל אחד, וכי החלופה שהוצגה כוללת חומת בינוי רחבה בגובה של 15 קומות, כאשר מעל גובה של 8 קומות כבר אין הפרש טופוגרפי בין הבנייה לבתי ההרחבה.
85. מושב אורה טוען כי לפיכך יש לבטל את החלטת הוועדה המחוזית ולקבוע כי שטחי המושב יוצאו מתחומי התכנית בהתאם לגבולותיו כפי שנקבעו בתכנית מ/מב/777; לחלופין, לקבוע את גבול התכנית בהתאם להמלצת החוקר; ולחלופי חלופין, להרחיב את השטח הפתוח שיהווה רצועת חיץ, כך שיכלול את השטח שהומלץ על ידי החוקר.
86. שטחי התארגנות בסמוך למושב: סעיפים 4.7.1(9) ו-4.7.2(א)(13) להוראות התכנית קובעים כי בתאי שטח 501, 508 ו-512 יותר שימוש זמני לשטחי התארגנות, עירום ואחסון זמני של עודפי עפר; וכי תא שטח 512 יכלול בתחומו שטח להסדרי תנועה. מושב אורה טוען כי השימושים המותרים בשטחי ההתארגנות כרוכים במפגעים סביבתיים רבים, שילוו את ביצוע התכנית לאורך שנים רבות.
87. לטענת מושב אורה, שטחי ההתארגנות בתאי שטח 508 ו-512 סמוכים מאוד למושב ויוצרים מובלעת של בתי מגורים שישבילו ממפגעים סביבתיים. מושב אורה מוסיף כי לא נערכה בחינת חלופות למיקום אתרי ההתארגנות ואתרי עודפי העפר, ולא ברור מדוע הוחלט למקם אותם דווקא בסמוך למושב. מושב אורה טוען כי יש לאסור את הקמתם של אתרי התארגנות בתאי שטח אלה.
88. תחנת הדלק של המושב: על פי התכנית, תחנת תדלוק פעילה הקיימת כיום בשטחי המושב אמורה להיות מועתקת אל תא שטח 703, מדרום-מערב. בקשתו של מושב אורה שלא לבטל את תחנת התדלוק הקיימת כל עוד לא אוכלסה תחנת התדלוק החדשה נדחתה מהנימוק שהדבר יעכב את ביצוע התכנית,

שכן יחייב להקים תחנת דלק חדשה טרם פינוי התחנה הקיימת, וכי קיים היצע מספק של תחנות תדלוק באזור. מושב אורה טוען כי ממילא יידרשו הן בניית תחנת הדלק החדשה והן פינוי תחנת הדלק הקיימת, ועל כן אין ממש בטענה לעיכוב. כמו כן, הקביעה בעניין ההיצע מתעלמת מתרומתה המשמעותית של תחנת התדלוק לפרנסת המושב.

89. שימושים פוגעניים בשצ"פים הסמוכים למושב: רצועת החיץ ושטחים נוספים הסמוכים מאוד למושב אורה מיועדים לשצ"פ (תאי שטח 610, 651, 606, 658, 662, 820-811). סעיף 4.8 לתכנית מתיר הקמת מבנים שונים, כגון מבני שירות, מתקנים טכניים והנדסיים, מבני עזר ועוד. מושב אורה טוען כי נוכח סמיכותם הרבה של תאי שטח אלה למושב, יש לוודא כי לא תתאפשר בניית מבנים העלולים לפגוע בנוף הנשקף מן המושב, באופיו השקט ובצביונו הכפרי. כמו כן, לתושבי המושב אורח חיים מסורתית-דתית, ועל כן אין לאפשר הקמת מבנים שיאפשרו פעילות בשבתות ובחגים.

90. מושב אורה טוען כי בניגוד לקביעת הוועדה המחוזית, לא די בהפרשי הטופוגרפיה על מנת למנוע השפעה של בניית המבנים על תושבי המושב, שכן המבנים יישקפו מבתיהם, וגם מטרדי הרעש הכרוכים בהם יגיעו אל המושב.

91. בחינת חלופות: מושב אורה טוען כי בתסקיר ההשפעה על הסביבה נבחנו חלופות על פי 4 קריטריונים בלבד: פוטנציאל יחידות הדיור (בהנחה שאלה נדרשות להוות השלמות יחידות דיור למיזמי התחדשות עירונית ברחבי העיר); פוטנציאל מימוש (מיקום ביחס לתחום השיפוט; בעלות ויזמות – פרטית או ציבורית; שלב תכנוני סטטוטורי ושנת היעד של התכנית); חוסן השטחים הפתוחים בפני פיתוח, ביחס הפוך לדרגת הערכיות הכוללת; תפקוד מערכת ומיקום האתר ברצף העירוני.

92. מושב אורה טוען כי רק קריטריון אחד מתייחס להיבט הסביבתי, ובו קיבל שטח התכנית דירוג נמוך. כמו כן, מדובר בקריטריון הנוגע לפיתוח ולא להיבטים הידרולוגיים והידרו-גיאולוגיים, אקולוגיים וחזותיים, השפעה על המרחב הסובב ועוד. טענה זו נדחתה על ידי הוועדה המחוזית בנימוק שדרגת הערכיות נקבעה בהתבסס על סקר מקיף של תשתיות טבע עירוניות, שבוצע בשנת 2010 על ידי עיריית ירושלים וכלל התייחסות למכלול היבטים סביבתיים ואקולוגיים. לטענת מושב אורה, הסקר בוצע לפני שנים רבות, ולא ברור אם הוא רלוונטי, והוא לא הועמד לעיון הציבור במסגרת מסמכי התכנית.

93. מטרדי רעש וזיהום אוויר במושב אורה: מושב אורה טוען כי התנגדותו בעניין מטרדי רעש חריגים הצפויים במושב נדחתה, אף שהוועדה המחוזית עצמה קבעה כי יש להשלים את הבדיקה האקוסטית. מושב אורה טוען כי אם יתקבלו תוצאות בדבר חריגות משמעותיות, יהיה בכך כדי לחייב את שינויה של התכנית.

94. לא נבחנו מגבלות על שימושים במושב אורה : סעיף 4.11.2 לתסקיר מציין כי קיימת אפשרות שהתכנית תטיל מגבלות על שימושים באורה ובעמידב העלולים ליצור מטרדים סביבתיים ביחס לשימושים רגילים, במיוחד גידול בעלי חיים. מושב אורה טוען כי התסקיר לא בחן אילו הגבלות ייתכנו, הגם שיהיו להן השלכות משמעותיות ומידיות. טענה זו נדחתה על ידי הוועדה המחוזית שקבעה, בין היתר, כי היקף הפעילות החקלאית כיום במושב אורה הוא אפסי, כי כל פעילות הגורמת למטרדים סביבתיים תשפיע תחילה על בתי המושב עצמו, וכי אין בטענה כדי להביא לדחיית התכנית.
95. מושב אורה טוען כי ללא בחינה של ההגבלות לא ניתן להניח כי לא יהיו מהותיות, וכי אם אכן יפגעו ביכולת המושב לקיים פעילות חקלאית מסוימת, מדובר בפעילות המהווה מרכיב משמעותי בפרנסת המושב ותושביו. כמו כן, טוען מושב אורה כי הטענה בדבר היקף הפעילות החקלאית נאמרה בעלמא.
96. מושב אורה מפרט טענות נוספות כנגד הוראות שונות של התכנית, שלדבריו הוועדה המחוזית לא התייחסה אליהן בהחלטתה: מבוקש להתוות את דרך העפר, שנקבע כי תיסלל כתנאי למתן היתר בנייה ראשון על מנת לאפשר מעבר משאיות וכלי רכב, בנספחי התכנית או להבטיח כי תיסלל במרחק של 100 מ' לפחות מן המושב; מבוקש לבצע סקר מבנים עבור המבנים הסמוכים לשטח התכנית הנמצאים במושב אורה טרם תחילת העבודות; מבוקש לאשר את מסמך הביצוע למניעת מפגעים בשלב ההפעלה גם על ידי המשרד להגנת הסביבה; מבוקש לא להתיר הקמת חדרי שנאים ברצועת החיץ, וכי הקמת מפחיתי הלחץ תיעשה באופן תת-קרקעי; מבוקש למנוע תנועת משאיות וכלי עבודה במושב בזמן ביצוע העבודות; מבוקש שלא ניתן יהיה לאשר ביצוע עבודות בשעות הלילה בסמוך למושב אורה; מבוקש כי מפעיל האתר יחויב לבצע ניטור לבדיקת רעש ואבק אחת לארבעה חודשים; ומבוקש כי התכנית הנופית-סביבתית המרחבית שיש להגיש כתנאי להיתר בנייה ראשון תוגש לוועדה המקומית ולא למהנדס העיר, וכי תינתן בעניינה זכות טיעון למושב אורה.
97. טענות תחבורתיות: מושב אורה טוען כי בבה"ת (בחינת השלכות תחבורתיות) שנערכה לתכנית נמצא כי עם ביצוע הפרויקט צפוי כשל תחבורתי בצומת אורה/סולד, וכי עורכי התכנית החליטו כי הפתרון לכשל זה יימצא בתכנית נפרדת – תכנית ההפרדה המפלסית. מושב אורה טוען כי מדובר באלמנט תכנוני מהותי בתכנית רכס לבן שבלעדיו אין, ולכן ההפרדה המפלסית הייתה חייבת להיכלל בתכנית כחלק בלתי נפרד ממנה. בנוסף טוען המושב כי קידום התכניות בנפרד עלול ליצור סתירה ביניהן, שכן קיימת חפיפה בין חלקים מסוימים בתכניות, וממילא יש לבחון כבר בשלב זה, טרם אישור תכנית רכס לבן, כי הפתרון המוצע בתכנית ההפרדה המפלסית פותר את הכשל התחבורתי שיוצרת התכנית. מושב אורה הגיש התנגדות לתכנית ההפרדה המפלסית, וערר עליה הוגש על ידי מטה יהודה.

98. בהחלטתה קבעה הוועדה המחוזית כי אין מניעה לקדם את שתי התכניות בנפרד, אולם תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה החלטה למתן תוקף לתכנית ההפרדה המפלסית.
99. מושב אורה טוען כי יש לקבוע בתכנית כי סיום ביצוע הפתרון התחבורתי הקבוע בתכנית ההפרדה המפלסית יהווה תנאי למתן היתר לאכלוס יחידת הדיור הראשונה, ולא לאכלוס מעל 3,500 יחידות דיור, וזאת בשל הכשל התחבורתי הצפוי. מושב אורה טוען כי תושביו הם אלה שיסבלו מהשלכותיו הקשות של הכשל התחבורתי, שאינו רק ירידה מינורית ברמת השירות כפי שקבעה הוועדה המחוזית.
100. טענות שמאיות: התכנית כוללת איחוד וחלוקה. מושב אורה טוען כי בטבלאות האיזון הוקנו למדינה ולעיריית ירושלים "מתחת לקו" שטחים רבים לצורכי ציבור, אולם על פי סעיף 4.7.1 לתכנית, בשטחים אלה מותר מסחר בהיקף של עד 20%. מושב אורה טוען כי מדובר בהיקף עצום של כ-5,000 מ"ר ועל כן יש להקצותו "מעל לקו". טענה זו נדחתה על ידי הוועדה המחוזית, שקבעה כי מדובר במסחר נלווה שנועד לאפשר את השימושים הציבוריים.
101. מושב אורה טוען כי מדובר בשימוש מסחרי מהותי ובעל ערך כלכלי רב, ואי-מתן תמורה עבורו במסגרת האיחוד והחלוקה המבוצעים בתכנית פוגע בהשבחה הכללית האמורה להתחלק בין כלל בעלי הזכויות.
102. באופן קונקרטי, טוען מושב אורה כי שווי תא שטח 711, שבו נמצאת תחנת התדלוק כיום ומיועד במסגרת התכנית לתעסוקה, הוערך ביתר, שכן יש להפחית את שווי בשל הצורך לטהר את הקרקע. הוועדה המחוזית דחתה טענה זו בקבעה כי חובת הטיפול בזיהום היא באחריות המזהם. מושב אורה טוען כי משמעות קביעה זו היא כי מקבל המגרש לא יוכל לממש את תא השטח עד שהמזהם יישא בעלויות ויפעל לטיהור הקרקע.
103. מושב אורה טוען כי שמאי התכנית הביא בחשבון ערכי שווי גבוהים לשטחים החקלאיים וערכי שווי נמוכים למלאכה במצב הנכנס, לעומת ערכי שווי נמוכים למגורים וערכי שווי גבוהים לתעסוקה ולתחנת הדלק במצב החדש. מושב אורה טוען כי נפל דופי בעסקאות ההשוואה שעליהן הסתמך שמאי התכנית. הוועדה המחוזית דחתה טענות אלה בקבעה, לאחר התייעצות עם היועצת השמאית של הוועדה, כי ערכי השווי הם בתחום הסביר. מושב אורה טוען כי קביעה זו ניתנה מבלי להתייחס לטענות ומבלי להציג את מסד הנתונים הרלוונטיים שעליהם מבוססת עמדת היועצת השמאית של הוועדה.
104. מושב אורה טוען כי יש להבהיר את החלטת הוועדה המחוזית ביחס לתאי שטח 702 ו-210, שבמסגרתה התקבלו טענות המושב ונקבע כי טבלאות ההקצאה יתוקנו. מושב אורה טוען כי יש לתקן בהתאם גם את טבלת הזכויות במסגרת הוראות התכנית.
105. בתשובה לערר משרד השיכון, טוען מושב אורה כי אין להאריך את פרק הזמן למימוש התכנית ל-10 שנים, וכי בקשה זו שומטת את הקרקע מתחת לטענה כי יש צורך דחוף בתכנית.

106. בתשובה להסברים שניתנו בדיונים על ידי רמ"י ומשרד השיכון, טוען מושב אורה כי על פי החלטות מועצת מקרקעי ישראל בעניין קרקע משלימה, ניתן להקצות לכל היותר 2,175 יחידות דיור כקרקע משלימה במסגרת הסכם הגג, מספר הנמוך מהמספר שהוצג (2,500 יחידות דיור), וכי גם הקצאה זו אינה מעוגנת בתכנית או בהתחייבות כלשהי. מושב אורה טוען כי הטענה לפיה יתרת יחידות הדיור תשווק במסלול "מחיר למשתכן" אינה רלוונטית כיום, וכי מדיניות ממשלתית אינה מקנה זכויות והיא כפופה לשינויים.

טענות יוסי וליאורה חביליו ורון חביליו

107. יוסי וליאורה חביליו מפנים את עררם בעיקר כנגד הקמת שלושת המגדלים במתחם המיועד בתכנית לתעסוקה, מסחר, דיור מוגן ותיירות בצומת אורה. עררם חופף בחלקו, מילה במילה, את עררו של רון חביליו, ועל כן נפרט להלן את טענותיהם של יוסי וליאורה חביליו ושל רון חביליו (להלן: "חביליו") תחת אותו פרק. בנוסף, חוזרים חביליו בעררם על טענות קודמות, שלגביהן נציין רק את מה שמוסיף עליהם הערר.

108. חביליו טוענים כי המגדלים ומתחם התעסוקה נוספו לתכנית ברגע האחרון, בסמוך להפקדה, כך שלא היוו חלק מההליך המוקדם של שיתוף הציבור, ולא הייתה אליהם התייחסות בבה"ת ובבדיקות הנצפות, ועל כן מדובר בפגם בהליך. חביליו טוענים כי לתסקיר אמנם נוספה התייחסות למגדלים בנוסח מאוחר יותר, אולם זאת ללא שנערכו בדיקות מעמיקות וללא התייחסות לכל הפרמטרים הרלוונטיים.

109. חביליו טוענים כי המגדלים ומתחם התעסוקה מחמירים את הנזקים הנגרמים מהתכנית ללא שיש בהם צורך ממשי וחיוני, לאור מרכזי התעסוקה הרבים הנבנים והעתידים להיבנות בשנים הקרובות בירושלים. חביליו מוסיפים כי התכנית הוצדקה לצורך יצירת מאגר יחידות דיור, ולא לצורך דיור מוגן ומשרדים, וכי יש לבחון מחדש גם את המלצת משרד התיירות ביחס למלון.

110. חביליו טוענים כי המגדלים ייבנו על קו הרכס וייצפו מכל האזור, ויגרמו לנזק נופי כבד ובלתי הפיך, הן לקו הרקיע הנשקף מהכפר עין כרם המהווה אתר תיירות, תרבות ומורשת בעל חשיבות עולמית, והן לתושבי מושב אורה ובעיקר לתושבי ההרחבה של המושב. חביליו טוענים כי המגדלים יגרמו לפגיעה באור השמש לבתי הסביבה ובמשטר הרוחות, ויגרמו למטרדי רעש, זיהום ואבק.

111. חביליו מצטרפים לטענות בעניין הבעיה התחבורתית, וטוענים כי התכנית תחריף באופן קשה ודרמטי את המצוקה התחבורתית באזור, באופן שתכנית ההפרדה המפלסית לא תפתור, שכן היא אמורה לנקז ציר אחד בלבד של תנועה (כביש אורה-משואה לכיוון הדסה), שגם היום משרת רק חלק קטן מהתנועה

העוברת בצומת אורה, ולא את הצירים האחרים העמוסים בהרבה, שעליהם תתווסף התנועה אל מתחם התעסוקה. חביליו טוענים כי הבה"ת נערכה ביחס לשכונה של 4,000 יחידות דיור לכל היותר, אולם בהמשך גדל מספר יחידות הדיור ב-30% ונוספו המגדלים, ועל כן הכשל התחבורתי הצפוי חמור בהרבה מזה שנצפה בפברואר 2018. לערר יוסי וליאורה חביליו צורפה בהמשך חוות דעת מומחה לעניין בחינה תחבורתית של מערכת צמתי אורה והסביבה הקרובה, אם יתבצע הבינוי על פי התכנית (ר' להלן בפרק הדיון וההכרעה).

112. רון חביליו מעלה טענות נוספות המופנות בעיקרן כנגד תכנית ההפרדה המפלסית.
113. חביליו טוענים כי יש לקבוע כי תנאי לבניית הדירה הראשונה בשכונת רכס לבן יהיה הקמת קו רכבת קלה לשכונה.
114. חביליו מצטרפים לטענות בעניין הצורך בהשלמת הליכי אישור השינוי לתמ"מ ושינוי גבולות השיפוט.
115. חביליו מצטרפים לטענות בדבר פגיעת התכנית בערכי טבע, נוף ותרבות ובריאה הירוקה של ירושלים. חביליו מוסיפים כי התכנון לקוי, מתעלם מהטופוגרפיה ההררית של האזור וכופה עליו בנייה עירונית המתאימה לאזורים מישוריים, וכולל מילוי חלקו העליון של הוואדי בעפר וקירות תמך אימתניים.
116. חביליו טוענים כי הבנייה ברכס לבן תשמיד ערכי מורשת במכלול נחל רפאים ותפגע פגיעה קשה ברצועה החקלאית הקדומה של ירושלים. חביליו טוענים כי המתחמים הסמוכים הם ברמה הגבוהה ביותר של אתר מורשת עולמית – מתחם עין כרם נרשם ברשימה הטנטטיבית של אתרי מורשת עולמית ונוף הטרוסות של בתיר כבר הוכרז ככזה. על כן, התכנית תפגע בדרום-מערב העיר כמוקד תיירות.
117. חביליו מצטרפים לטענות לעניין מטרדי הרעש, זיהום האוויר והתחבורה שייגרמו להם עקב התכנית ולטענות כי החיץ בין שטח התכנית למושב אורה אינו מספיק. חביליו מציינים כי בתי ההרחבה של מושב אורה נפגעו כבר מתכנית הרכבת הקלה, ואין לפגוע בהם פגיעה נוספת. חביליו טוענים כי יש להרחיב באופן משמעותי את רצועת החיץ, להרחיק את הבנייה למרחק מינימלי של 100 מ', לבטל את מתחם התעסוקה והמגדלים וליצור מחדש מתחם קטן ונמוך של מסחר ותיירות באזור דרומי יותר, כך שיאפשר גם את הפרדת התנועה מנתיב הרכבת הקלה.
118. חביליו טוענים כי גובה המגדלים, שהם ביעוד דיור מיוחד ותחבורה (מגרש 201), מסחר, תעסוקה ותיירות (מגרש 210) ותעסוקה (מגרש 711) מקביל לגובהם של מגדלי מגורים בני יותר מ-30 קומות, והם מסיביים יותר ממגדלי מגורים. חביליו טוענים כי שטח המגרשים פחות מ-20 דונם (פחות מ-2% משטח התכנית), ובו מבוקש לבנות 213,667 מ"ר. חביליו טוענים כי מסת הבנייה תיראה במלואה מכל בית בהרחבה של מושב אורה ושל עין כרם. חביליו טוענים כי לא בכל מקום על תוואי הרכבת הקלה נכון להקים מגדלים, וכי עין כרם היא אחד האתרים החשובים בירושלים ומוקד משיכה תיירותי ברמה

עולמית. רון חביליו מוסיף כי מדיניות הבנייה לאורך קווי הרכבת הקלה אינה תכנית סטטוטורית, וכי בחלק מהאזורים גוברות הוראות העיר ההיסטורית ותכניות האב המקומיות, ואילו עין כרם סומנה בהחלטה כאזור שבו המדיניות היא של בנייה נפחית ומגדלים.

119. ביחס לעין כרם, טוענים חביליו כי מדובר בכפר העתיק והשמור האחרון בארץ, שהמגדלים יפגעו בתמונת הנוף שלו ובעצם המשמעות של הנוף הכפרי שמקורו בימי התנ"ך, ובעמק הנעלם, שהר אורה הוא חלק ממנה. כמו כן, בבקשה לרישום עין כרם כאתר מורשת מסומן אזור חיץ הכולל את השטח שבו אושרו המגדלים.

120. חביליו טוענים כי יש לדחות את ההנמקות המבוססות על תכנית קודמת לבניית שני מגדלים בצומת אורה, שהייתה פחות מסיבית ובסופו של דבר נדחתה; ועל מדיניות הבנייה לגובה לאורך צירי הרכבת הקלה, שהתקבלה ללא דיון מעמיק, ללא פרסום וללא שמיעת התנגדויות. חביליו טוענים כי ועד שכונת עין כרם העלה את הצורך הדחוף בהכנת תכנית מתאר לכפר עין כרם, שאותה לא עלה בידיו להשלים, והעירייה מסרבת להכין.

121. חביליו טוענים כי יש חשש שההחלטה להוסיף את המגדלים ברגע האחרון לא נבעה משיקולים תכנוניים, אלא משיקולים פיננסיים המיטיבים עם היזמים. חביליו טוענים כי בדיונים בתכנית ההפרדה המפלסית נאמר כי מגרש התעסוקה עתיד להירכש על ידי המושב, כי תוספת המגדלים נועדה לממן את חניון ה"חנה וסע" המתוכנן להיבנות מתחת למגדל הדיור המוגן, וכי הכללת המלון במגדל נועדה לשחרר את המגרש שהיה מיועד למלון קודם לכן, כפיצוי על ביטול הייעוד המאושר למלונאות כפרית ונופש. חביליו טוענים כי מדובר בשיקולים זרים.

122. רון חביליו מוסיף בעררו הצעה תכנונית חלופית. לחלופין, מוצעים מספר תיקונים שישפרו את התכנית: שינוי מערך הכבישים בצומת אורה; ביטול המגדלים; צמצום מוקד המסחר והתעסוקה והעברתו דרומה, קרוב יותר ללב השכונה, כך שתתאפשר הרחבת השטח המוקצה לתנועת כלי רכב מדרום לתחנת הרכבת הקלה; מיקום מוקד התיירות והנופש על הגבעה שבה שוכן כיום הסופרמרקט ותכנונו תוך התאמה לסביבה, ובקרבה אליו – גם את הדיור המוגן; ביטול גלישת הבנייה במדרונות הגבעה לכיוון עמק לבן ועין לבן וביטול כביש מס' 4 המקיף את הגבעה ממזרח; ביטול או שינוי החיבור של כביש 3 אל כביש אורה-משואה וקירוב תחנת הדלק למערכת הכבישים הקיימת; ביטול כביש 4 במדרון שמעל עין לבן וביטול שורת המגרשים התחתונה; התאמת התכנית לטופוגרפיה הטבעית; סלילת כביש 2 בשני מפלסי גובה שונים; ביטול כניסת הרכבת הקלה לתוך השכונה.

123. בנוסף, טוען רון חביליו כי התכנית, מלבד הפגיעה שתגרום למרקם העירוני הרצוי של ירושלים, תפגע בהתחדשות העירונית של דרום מערב העיר מכיוון שתפגע ביתרונות הקיימים באזור זה להעלאת ערך

הקרקע. לטענת רון חביליו, הצפת השוק בדירות חדשות שייבנו על שטחים פתוחים איכותיים תצמצם מאוד את כדאיות הבנייה בפרויקטים של פינוי-בינוי באותו אזור. רון חביליו מוסיף וטוען כי שכונה גדולה ברכס לבן תביא להתחרדות מהירה של דרום-מערב העיר, ולמפנה בצביון הפלורליסטי של ירושלים, בעיקר אם מחירי הדירות יסובסדו באמצעות "מחיר למשתכן". רון חביליו טוען כי ניתן לקדם בנייה לאוכלוסייה חרדית בחלק המופר של ואדי גבעת שאול.

124. במסגרת טענות חביליו ורון חביליו, נשמעו גם מתנגדים נוספים לתכנית. לטענתם, דו"ח של מרכז המחקר והמידע בכנסת, שהוכן לקראת דיון שהתקיים בוועדת הפנים ביום 22.6.2020, מראה כי לא נשקלו מספיק חלופות לבנייה בהרי ירושלים. כמו כן צוין כי גורמים בעיריית ירושלים חזרו בהם מתמיכתם בתכנית והם כעת מתנגדים לה. בהמשך הדיון אכן נשמעו בפנינו כמה מחברי מועצה העיר אשר הביעו את התנגדותם לתכנית.

125. בתשובתם, טוענים חביליו כי במהלך הדיונים לא הוצג כל מנגנון המבטיח כי יחידות דיור בתכנית יוקצו כקרקע משלימה, ועל כן יש לדחות את התכנית עד ליצירת מנגנון התחדשות עירונית בעל היתכנות, ולא לסכן את שטח הטבע הקריטי של התכנית. רון חביליו טוען כי לא ניתן הסבר לכך שרמ"י מסרבת להקצות קרקע משלימה ללא תמורה בתוך שטחי תכניות להתחדשות עירונית.

טענות "תנו לחיות לחיות"

126. "תנו לחיות לחיות" (להלן: "העמותה") טוענת כי התכנית תפגע באופן אנוש ובלתי-הפיך בבעלי החיים בתחומה ובסביבתה, וכן במעיינות ובערכי טבע ונוף, וכי היא מנוגדת למדיניות התכנון השוללת הרחבה של השטח הבנוי של ירושלים מערבה. העמותה טוענת כי קיים מלאי דירות מספק, ולמעלה מזה, בתוך התחום הבנוי של העיר.

127. העמותה טוענת כי התכנית הוצדקה על בסיס שני נימוקים:

א. על בסיס כספי: הקצאת זכויות בנייה במסגרת התכנית תשמש את המדינה כדי להשלים את רווחיהם של קבלנים שייקחו על עצמם תכניות פינוי-בינוי, כלומר התכנית תהווה מקור תקציבי למשרד השיכון, תוך עקיפת תקציב המדינה ועל חשבון בעלי החיים. העמותה טוענת כי מחסור תקציבי זמני אינו מצדיק את הפגיעה בבעלי החיים ובמעיינות, וכי ההליך התכנוני אינו מסלול עוקף לתהליכים הדמוקרטיים שבמסגרתם נקבע תקציב המדינה.

ב. על בסיס קנייני: הוועדה המחוזית נותנת עדיפות לתכניות בנייה על קרקעות בבעלות המדינה, בנימוק שהתכניות הממשלתיות לסיוע בהשגת דיור מותאמות לבנייה בקרקע ציבורית. העמותה טוענת כי תכניות לסיוע ציבורי בדיור צריכות להיות מותאמות להיצע הדיור, שהוא עצמו צריך

להיקבע משיקולים תכנוניים. העובדה שחלק גדול מהקרקעות בירושלים הן בבעלות פרטית מחייב התאמה של התכנית הממשלתית לנסיבות אלה, ולא להפך. זאת, שכן תכנון המרחב על בסיס הבעלות בקרקע סותר עקרונות תכנוניים.

128. לעניין הפגיעה בבעלי חיים, טוענת העמותה כי התכנית כוללת כריתה של מרבית יער האורנים והברושים במדרונות רכס לבן, וכפי שעולה מהתסקיר, בשטח זה ישנה פעילות של הצבי הישראלי, שפיתוח השטח יצמצם את שטחי פעילותו וכתוצאה מכך תיתכן ירידה בגודל האוכלוסייה. העמותה טוענת כי על פי התסקיר, בשטחי היער אתרי קינון למיני ציפורים, ושטחים אחרים המיועדים לבינוי מהווים אזורי שיחור מזון עבור בעלי חיים נוספים ממגוון מינים.

129. לעניין המעיינות, טוענת העמותה כי התכנית צפויה לפגוע בשפיעתם, עד כדי ייבוש, וזאת בשל איטום אזורי החלחול המזינים אותם וקטיעת נתיבי זרימה תת-קרקעיים, בנוסף לעלייה בזיהום המים ממקורות מעשה ידי אדם. מעבר לפגיעה הוודאית במעיינות, ייפגעו גם חיות בר שהמעיינות מהווים עבורן מקור שתייה, ובעלי חיים התלויים בסביבה מימית.

130. העמותה טוענת כי גם בעלי חיים בשטחים סמוכים ייפגעו, בשל כריתת היער ומפגעי האור, הרעש והפסולת שייגרמו כתוצאה מהבנייה ובשל נוכחות של בני אדם, כלבים וחתולים בשטחי הטבע הסמוכים לשטח התכנית – בקו המגע בין אזור הבינוי האינטנסיבי לבין השטחים הפתוחים. העמותה טוענת כי התכנית מצרה באופן דרמטי את המסדרון האקולוגי של אגן נחל רפאים, עד כדי קטיעתו, וכי יש לה השפעות שוליים.

131. העמותה מוסיפה כי אין מדובר בתכנית היחידה המשפיעה על מרחב המחיה ואפשרות המחיה של בעלי החיים באזור, שכן קיימות תכניות להקמת כביש 39, להרחבת גן החיות, להקמת שכונת מורדות משואה ולהקמת פארק עמק רפאים.

132. העמותה טוענת כי הוועדה המחוזית הייתה מודעת לפגיעה הסביבתית הקשה שתיגרם כתוצאה מהחלטה, ולחשש לפגיעה בשפיעת המעיינות, ובכל זאת אישרה את התכנית.

133. העמותה טוענת כי אין הצדקה תכנונית לאישור התכנית, שכן על פי התסקיר, פוטנציאל הבינוי למגורים בירושלים עולה על הנדרש, וקיימות עתודות קרקע למגורים בשטח הבנוי של העיר. העמותה טוענת כי הוועדה המחוזית לא הבינה את האמור בתסקיר והיא טוענת למחסור ביחידות דיור, אולם על פני הדברים, ואף שהנתונים שהציגה הוועדה המחוזית בהחלטתה הם חלקיים, ישנו עודף תכנוני במחוז ירושלים ולא מחסור. כמו כן, לטענת העמותה הנתונים מעידים על התאמה בין גידול האוכלוסייה לבין הגידול במספר יחידות הדיור, ובעיקר כאשר גידול מסוים בצפיפות הדיור הוא תוצאה בלתי-נמנעת

והכרחית של מגמת הגידול באוכלוסייה. העמותה טוענת כי גם על פי התחשיב המתייחס לבחינות שהוכנו על ידי עיריית ירושלים ביחס למלאי התכנוני הנדרש, ישנו עודף תכנוני.

134. העמותה טוענת כי ההעדפה לעיבוי בנייה בתוך השטח הבנוי של העיר, ושליטת הגישה המבקשת

להרחיב את השטח הבנוי מערבה, באו לידי ביטוי בהחלטת המועצה הארצית שביטלה את תכנית ספדי.

העמותה טוענת כי החלטת הוועדה המחוזית בעניין זה קבעה כי אין סתירה בין התכנית לבין ביטול

תכנית ספדי, וכן שאישור התכנית מוצדק בשל חלוף הזמן ושינוי הנסיבות. העמותה טוענת כי ב-12

השנים שחלפו מאז ההחלטה בתכנית ספדי, לא חלו התפתחויות או שינוי מגמה בלתי-צפויים, שיש

בהם כדי לשנות מהעיקרון הבסיסי שהתווה בה.

135. העמותה מוסיפה כי על פי התסקיר, התכנית נמצאת בקונפליקט מובנה גם עם תפיסת התכנון

העירונית, שבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר לטבע עירוני בירושלים (תכנית 101-0292870). העמותה

טוענת כי ההחלטה בתכנית צריכה הייתה להתקבל על בסיס התסקיר.

136. העמותה מפרטת אודות זכויות בעלי החיים, שהוכרו כאינטרס שעל גורמי התכנון לשקול במסגרת

השיקולים התכנוניים. העמותה טוענת כי לזכויות בעלי החיים מעמד מכוח חוק צער בעלי חיים (הגנה

על בעלי חיים), התשנ"ד-1994 והחוק להגנת חיית הבר, התשט"ו-1955, וכן מכוח פסיקת בית המשפט

העליון. העמותה מציינת כי בהקשר של דיני התכנון והבנייה, נפסלה פעמיים החלטה של הוועדה לדיור

לאומי להקמת שכונה חדשה בירושלים בשל היעדר תשתית עובדתית מספקת לעניין הפגיעה

הפוטנציאלית של התכנית בבעלי החיים בגן החיות הצמוד לשטח התכנית (עת"מ (י-ם) 12-05-44796

במקום – מתכננים למען זכויות תכנון נ' הוועדה לדיור לאומי במחוז ירושלים (24.11.2014), פורסם

בנבו; עת"מ 30346-06-16 **ועד פעולה משואה נ' הוועדה לדיור לאומי במחוז ירושלים** (19.4.2017),

פורסם בנבו).

137. העמותה טוענת כי התכנית אינה עולה בקנה אחד עם מאמץ המדינה למנוע ציד צבאים ולהביא ציידים

לדין. כמו כן, טוענת העמותה כי התכנית סותרת את התחייבות המדינה לפי האמנה בדבר מגוון ביולוגי

(Convention on Biological Diversity) ויעדיה. העמותה טוענת כי הוועדה המחוזית טעתה בקביעותיה

ביחס לתוכן האמנה ולמעמדה.

138. העמותה טוענת כי יחידות הדיור הכלולות בתכנית אינן נחוצות לאוכלוסייה העתידית של ירושלים,

והקמת השכונה מנוגדת למדיניות הפיתוח של העיר. בנוסף, טוענת העמותה כי מלבד הפגיעה הצפויה

בבעלי החיים, בסביבה ובמעיינות, התכנית כרוכה בפגיעה נופית וחזותית. על כן, השיקולים התכנוניים

תומכים בחלופת האפס.

139. העמותה טוענת כי הנימוק להקמת השכונה, לפיו היא תספק "קרקע משלימה" לתכניות פינוי-בינוי, לוקה בפגם חוקי וחוקתי. העמותה טוענת כי הבעיה המוצגת בעניין זה בתסקיר ובהחלטה היא בעיה כספית ולא תכנונית, ועל כן גם הפתרון לה צריך להיות כספי ולא תכנוני. העמותה טוענת כי אם יש עניין ציבורי בפרויקטים של פינוי-בינוי, ובהיעדר כדאיות בהם עבור המגזר הפרטי, יש לשקול הקצאת משאבים ציבוריים לנושא, אך זאת באמצעות הליך אישור תקציב המדינה. העמותה טוענת כי העובדה שההקצאה נעשית לצורך מטרה בעלת חשיבות תכנונית אינה הופכת את ההחלטה לתכנונית.
140. העמותה טוענת כי השימוש בהליך התכנוני כמסלול עוקף לחוק התקציב וליצירת הכנסות והקצאתן מעוות את סדרי העדיפויות הלאומיים ויוצר אפליה בין מי שזוכה להקצאה בדרך זו לבין מי שלא זוכה לה. העמותה טוענת כי דברי הוועדה המחוזית לגבי כך שהיא אינה מסדירה בתכנית נושאים המצויים במישור הקנייני ופתרונות כלכליים, נכונים גם ביחס לפתרון של הקצאת קרקעות משלימות. העמותה טוענת כי שיקולי השיווק אינם שיקולים תכנוניים שהוועדה הייתה מוסמכת לשקול, ועל כן החלטות הוועדה בעניינים אלה ניתנו בחוסר סמכות.
141. העמותה טוענת כי מעבר לכך, התכנית עצמה אינה מבטיחה כי שטח התכנית ישמש כקרקע משלימה, ואין כל מנגנון משפטי המבטיח זאת, ואף נציגת רמ"י סירבה להתחייב בעניין זה. העמותה טוענת כי בנסיבות אלה, היה על הוועדה המחוזית להימנע מאישור התכנית.
142. העמותה מציינת כי בחוקים אחרים (המסדירים את עבודת הוותמ"ל והווד"ל) יש הוראות המעניקות סמכות לקבוע את סוג הדירות, אך במקרה זה התכנית קודמה במסלול התכנון הרגיל, שבו אין כלים דומים, וצוות הליווי שהוקם מכוח התכנית חסר סמכויות. העמותה מוסיפה כי גם עבור כביש חוצה ישראל נחקק חוק מיוחד, לצורך מתן הסמכויות הנדרשות.
143. העמותה טוענת כי בשל מחסור תקציבי זמני, ייפגעו בעלי החיים והדורות הבאים.
144. ביחס לטיעון הקנייני בהחלטת הוועדה המחוזית, לפיו לסוגיית הבעלות על הקרקע חשיבות רבה מכיוון שהיא מאפשרת התערבות ממשלתית בתחום הדיור, וההסתמכות על כך שמגרשי המגורים בתחום התכנית שלא ישמשו כמגרשי השלמה ישווקו במסלול "מחיר למשתכן", טוענת העמותה כי גם כאן מדובר בשיקול שאינו תכנוני, והחורג מסמכויות הוועדה המחוזית. כמו כן, טוענת העמותה כי על תכנית סיוע ממשלתית להתאים את עצמה לעיר, ואם בירושלים הקרקעות המתאימות להתפתחות ולמגורים הן בחלקן הגדול פרטיות, יש ליצור מנגנונים המתאימים לנסיבות, כגון סיוע בשכר דירה ובמשכנתאות ודיור ציבורי.
145. העמותה פירטה בדיון אודות יעדי התכנון הכמותיים הרלוונטיים לירושלים, וטענה כי אין מחסור ביחידות דיור ואין בפועל משבר דיור בעיר. העמותה הוסיפה כי מצד אחד, נטען כי יש דחיפות באישור

התכנית, ומצד שני, משרד השיכון ביקש להאריך את זמן מימוש התכנית ל-10 שנים, מה שמעיד כי אין דחיפות ומאפשר מציאת פתרון חלופי.

146. בתשובה לטענות המשיבים, טענה העמותה כי מהדיונים בעררים מתברר כי אכן קיימות תכניות להרחבת הבנייה בתכנית "רכס לבן ב" וכן בניגוד לטענת הוועדה המחוזית, משרד השיכון רואה בתכנית כשלב במימוש תכנית בהיקף נרחב יותר. העמותה טוענת כי דו"ח החל"ט לגבי עתודות הקרקע תואם יותר את הניסיון מהשנים הקודמות ואת המציאות, ומראה כי עתודות הקרקע לא מומשו במלואן וכי המחוז עומד גם ביעדי יחידות הדיור שנקבעו על ידי הממשלה.

147. העמותה טוענת כי מטענות המשיבים בדיונים עולה כי הקרקע המשלימה מהווה תחליף לכסף, וכי הסכם הגג אינו מבטיח כי היא תינתן דווקא ברכס לבן. העמותה טוענת כי מנגנון הקרקע המשלימה כרוך בשורה של בעיות, וכי לא נכון להקים שכונה חדשה תוך פריצת עקרונות ושינוי פני הארץ לדורות, רק על מנת לייצר מקור כספי להתחדשות עירונית, שניתן להקצות ממקורות כספיים אחרים. העמותה טוענת כי כל עוד אין הסדר חקיקתי ראשוני בעניין קרקע משלימה, לא ניתן לאשר תכנית הנסמכת על מנגנון זה, ומכל מקום התכנית מושא העררים כלל אינה מעגנת את נושא הקרקע המשלימה.

148. העמותה טוענת כי אין מחלוקת לגבי הפגיעה האקולוגית והסיכון למעיינות הכרוכים בתכנית, וכי למרות העבודה חסרת התקדים שנעשתה בנושא המעיינות, התגלתה נקודת חלחול אחת בלבד למעין עין לבן, ועדיין לא ידוע מהן נקודות החלחול למעיינות האחרים.

149. העמותה טוענת כי העמדה שהוצגה בערר על ידי מתכננת המחוז, סגנה והיועצת המשפטית, לא אושרה במליאתה ועל כן אין לראות בה את עמדת הוועדה המחוזית.

טענות רחל אדם

150. רחל אדם (להלן: "אדם") טוענת כי שטח רכס לבן הוא בעל ערכיות אקולוגית גבוהה ביותר, ומתקיים בו מגוון של מערכות אקולוגיות התומכות במגוון ביולוגי עשיר. אדם טוענת כי קיימת תמימות דעים שהתכנית תגרום נזק אקולוגי חמור, ואף על פי כן הוחלט לאשרה.

151. אדם טוענת כי אישור התכנית מהווה הפרה של המשפט הבינלאומי הסביבתי, ונוגד את התחייבותה של ישראל על פי אמנות בינלאומיות שאליהן הצטרפה, ובהן האמנה בדבר מגוון ביולוגי וההחלטות המתקבלות במפגשי הצדדים לאמנה. יעדי המגוון הביולוגי (יעדי Aichi) ייפגעו על ידי התכנית בהיבטים הבאים: הרס שטחים פתוחים, פגיעה בצבי הישראלי הנמצא בסכנת הכחדה גלובלית, פגיעה בחידור מים למי תהום ולמעיינות, שינוי האקלים. בתשובתה לטענות המשיבות טוענת אדם כי קיימים חוקים לאכיפת הוראות האמנה, אך לא מתבצעת אכיפה, והממשלה אף מפרה את האמנה בעצמה.

152. אדם מוסיפה כי קצב גריעת השטחים הפתוחים בישראל בשנים 2015-2017 הוא הגבוה ביותר ב-20 השנים האחרונות. אדם טוענת כי הצורך הציבורי בתכנית שימש כהצדקה לפגיעה במעיינות ובצבאים, אולם התכנית תביא להרס אקולוגי ואף להחמרת משבר האקלים במידה העולה בהרבה על התועלת שתושג מהתכנית.
153. אדם טוענת כי אישור התכנית, למרות שהדבר יגרום להתייבשות המעיינות הסמוכים לתכנית ולזיהום, סותרת את הוראות חוק המים, התשי"ט-1959 (להלן: "חוק המים") ומדיניות ממשלתית לשימור טבע, תוך התעלמות מעיקרון הזהירות המונעת. על פי עיקרון זה, יש לפעול למנוע נזק לסביבה או לבריאות האדם במקרים של אי-ודאות מדעית.
154. אדם טוענת כי במקרה זה, ונוכח העובדה שבישראל נותרו 3% מגופי המים שהיו קיימים לפני מאה שנה, יישום העיקרון משמעותו כי לא ניתן לבצע פרויקט שביצועו קרוב לוודאי יגרום נזק סביבתי בלתי הפיך למעיינות הסמוכים. אדם טוענת כי עיקרון הזהירות המונעת מעוגן במספר חוקים סביבתיים ואומץ כמדיניות גם על ידי המועצה הארצית בעניין כלובי הדגים באילת.
155. אדם טוענת כי גם על פי הנספח ההידרו-גיאולוגי של התכנית, לא מובטח ששימור היקף הזנת האקוויפר יבטיח המשך שפיעה במעיינות, ואין התחייבות שלא תהיה פגיעה; על פי סקר עירוני משנת 2017, ביצוע התכנית יגרום לזיהום המעיינות, והפיתוח בשטח התכנית, המהווה חלק מאגן המילוי של המעיין, צפוי להקטין את חלחול הנגר ולגרום להתייבשות מלאה או חלקית; ועל פי תסקיר ההשפעה על הסביבה של רון לשם משנת 2017, בנייה ואיטום באזור זה צפויים לפגוע משמעותית בשפיעת המעיינות, עד לייבושם, ולפגיעה במערכות הביולוגיות האקווטיות.
156. אדם טוענת כי בתשובה לכך, קבעה הוועדה המחוזית כי יוזרמו מים ממערכת המים האזורית לעין לבן, כדי להבטיח את שפיעתו. אדם טוענת כי הדבר אולי יפתור את בעיית התייבשות ברכת השכשוך, אך ינתק את עין לבן מהמערכת האקולוגית שלו ויביא לסיום תפקודו כמרכיב אקולוגי חי.
157. אדם טוענת כי ייתכן שהתייבשות המעיינות תתרחש רק שנים לאחר תחילת המגורים בשכונה. כמו כן, המעיינות צפויים לסבול מזיהום כתוצאה מביצוע התכנית ומקרבת שכונת המגורים, שכן נגר מזוהם עלול לחדור למעיין ולפגוע באיכות המים. אדם טוענת כי כבר כיום המעיינות מזדהמים כתוצאה מפעילות אנושית אינטנסיבית, וסובלים מעומס יתר של מבקרים. אדם טוענת כי סעיף 20ב(א) לחוק המים אוסר על זיהום מקורות מים, ויש לבחון את התכנית לאורו.
158. אדם טוענת כי קיימת "זכות הטבע למים" שקודמה כמדיניות לשיקום נחלים ועוגנה במספר חוקים ותכניות אב. אדם טוענת כי הוועדה המחוזית התעלמה מכך. בנוסף, טוענת אדם כי ביצוע התכנית יפר את סעיף 6(6) לחוק המים, שכן יביא לייבוש המעיינות בשל הפסקת הזרמת המים הטבעיים שלהם.

159. אדם טוענת כי ביצוע התכנית יגרום להיעלמות אוכלוסיית הצבאים. אדם טוענת כי התסקיר וסקר הטבע העירוני ציינו את חשיבות שטחי היער לפעילות אוכלוסיית הצבאים וכי הצבאים פעילים בכל תחומי עמק לבן, אגן עמק רפאים ומורדות רכס לבן. אדם טוענת כי החלטת הוועדה המחוזית לדחות את ההתנגדות בשל "הצורך הציבורי" בתכנית נוגדת את חוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998, הקובע כי אין לפגוע בערך טבע מוגן ללא אישור מנהל רשות הטבע והגנים (להלן: "רט"ג"). כמו כן, האמנה למגוון ביולוגי קובעת כי יש לנקוט אמצעים למניעת הכחדה של מינים מאוימים.

טענות החברה להגנת הטבע

160. החל"ט ביקשה להצטרף כמשיבה לעררים, בהיותה ארגון שמירת הטבע הגדול בישראל, בעל מומחיות בנושאים אקולוגיים ותכנון סביבתי מקיים, המהותיים לתכנית רכס לבן. העוררים ומשרד השיכון הסכימו לבקשה, והוועדה המחוזית הותירה אותה לשיקול דעתנו.

161. ביום 4.12.2019 ניתנה החלטה לפיה הבקשה תידון במהלך הדיון בעררים, והחל"ט רשאית להגיש את עמדתה ביחס לסוגיות שעלו בעררים. בסופו של יום, מתייחסת החלטתנו גם לטענות החל"ט כאילו הייתה צד בערר, אף שלא צורפה כמשיבה לו באופן פורמלי.

162. בעמדה מטעמה, מצטרפת החל"ט לטענות העוררים, וטוענת כי על פי דו"ח שנערך מטעמה בשנת 2019, קיים מאגר תכנוני מספק של עתודות למגורים בירושלים עד לשנת 2040. החל"ט טוענת כי המחסור התכנוני שעליו מצביעה הוועדה המחוזית נובע מכך שרק יחידות דיור בקרקע ציבורית נספרות כפוטנציאל לדיור, בעוד שיש לקדם מימוש של תכניות מאושרות או של תכניות בקרקעות פרטיות. החל"ט טוענת כי גם עורכי התסקיר סברו כי קיימות עתודות קרקע למגורים בשטח הבנוי של היער, אולם יש צורך לבחון את אפשרויות המימוש של מאגר יחידות הדיור.

163. החל"ט טוענת כי לתפיסתה, יש להתייחס אל ירושלים כאל מטרופולין רב-מוקדי, ועל כן לבחון את מלאי יחידות הדיור במבט מטרופוליני, בהתבסס על נגישותן למוקדי תעסוקה.

164. החל"ט טוענת כי יש לקיים את הוראות סעיף 6.5 לתמ"א 35, המחייב להבטיח מימוש של תכניות קיימות והתחדשות של היער פנימה. החל"ט טוענת כי ירושלים אינה זקוקה לתוספת יחידות דיור בכל מחיר סביבתי או חברתי, ודאי שלא בשכונות קצה המגדילות את השטח הבנוי, מתרחקות עוד ועוד ממרכז, מאריכות את התשתיות העירוניות, מסבכות ומייקרות את הקמתן, אחזקתן ותפעולן, וגורמות להמשך הזנחת שכונות היער הישנות והמוחלשות ולפגיעה באפשרויות התחדשותן, שהיא

הצורך הגדול והחיוני ביותר של העיר. החל"ט טוענת כי יש לעבור מ"תכנון למלאי" לתכנון המתבסס על איכות וביצוע.

165. החל"ט טוענת כי יש לחדש את הדיון בתכנית המתאר העירונית, שאישורה והדיון הציבורי בה מוקפאים קרוב לעשור, במקום לערוך בה מעת לעת שינויי מדיניות נקודתיים וללא ראייה כוללת.

166. החל"ט טוענת כי "קרקע משלימה" היא הבטחה כוזבת להתחדשות עירונית, שכן יש לה עלויות חיצוניות גבוהות ביותר, והיא מביאה לכך ששטחים פתוחים איכותיים ומערכות אקולוגיות תומכות חיים ייהרסו על מנת לספק כדאיות כלכלית להתחדשות עירונית. החל"ט טוענת כי יש להפנות את המשאבים המופנים כיום לבנייה בשטחים פתוחים להתחדשות עירונית במימון המדינה: בין אם בתמיכה כספית ישירה, הנחות במיסים, או בניוד זכויות למתחמי בניה חדשה שלא בירושלים אלא בתחום המחוז, או אפילו מחוץ לו. החל"ט טוענת כי עלויות הפיתוח של שטח התכנית, ועלויות התחזוקה של התשתיות, יהיו גבוהות באופן ניכר לעומת יחידות דיור בשכונת התחדשות עירונית, ומשתלם יותר למדינה ולעירייה להשקיע את המשאבים בהתחדשות עירונית בשכונות הקיימות, ולשמור על השטחים הפתוחים לטובת הדורות הבאים.

167. החל"ט טוענת כי הרעיון לפיו רכס לבן תשמש כמאגר פוטנציאלי של קרקע לתמיכה בפינוי ובינוי בשכונות דרום-מערב העיר הוצג, אולם רק כמודל תיאורטי, ובפועל מקודמות עוד ועוד תכניות של פינוי ובינוי מבלי שהובהר כיצד ייושם הרעיון. החל"ט טוענת כי במסגרת החלטה 1519 של מועצת מקרקעי ישראל, אישרה רשות מקרקעי ישראל תמיכה של 7.5%-10% בלבד כקרקע משלימה מתוך יחידות דיור שישווקו כשיווקים חדשים על ידי רמ"י בתחום רשות מקומית, בהתאם לקיומו של הסכם גג. החל"ט טוענת כי במקביל להצגת פתרון הקרקע המשלימה, נקבעו לשיווק בשנים האחרונות במסלול "מחיר למשתכן" אלפי יחידות דיור בקרקע מדינה בשכונות במורדות גילה ובמורדות מלחה, מבלי שיתרמו דבר להתחדשות העירונית הנחוצה בירושלים.

168. החל"ט טוענת כי לא ניתן הסבר איך ייושם מנגנון הקרקע המשלימה בתכנית, ולא הוסבר מדוע נקבע דווקא כי 50% מיחידות הדיור בתכנית יהוו קרקע משלימה.

169. החל"ט טוענת כי אף שתכנית רכס לבן מבוססת לכאורה על תחבורה ציבורית, היא תלויה בתכנית ההפרדה המפלסית, שמשמעותה הכפלה עד שילוש של יכולת הנסועה עבור רכב פרטי באזור התכנית, ואף מעבר לכך. החל"ט טוענת כי מהדיונים בתכנית ההפרדה המפלסית עולה כי תכנית רכס לבן מעודדת הרחבת מערך כבישים שלם עבור רכב פרטי, הרבה מעבר לגבולותיה, שתתמוך בהקמת שכונות פרבריות נוספות שיהרסו את הרי ירושלים. החל"ט טוענת כי קיימות תכניות לבנייה בהמשך רכס לבן, בשטחי בית החולים הדסה עין כרם ובאזור מבשרת.

170. החל"ט מצטרפת לטענות העוררים בהיבט ההידרו-גיאולוגי ובעניין הפגיעה במסדרון האקולוגי וברצף השטחים הפתוחים. ביחס למעיינות, טוענת החל"ט כי הוועדה המחוזית הכירה בעובדה שעלול להיגרם נזק, אולם הפתרונות שהוצעו אינם מספקים: לא ברור מי יישא בעלות הזנת המים; מי יהיה אחראי על ניטור המים ועל תחזוקת המערכת, גם בהנחה שעין לבן יחובר למערכת המים האזורית; הזנת המים לאקוויפר תיעשה בתכנית מפורטת בשלב היתרי הבנייה בלבד, לאחר שפריסת הבינוי כבר תיקבע ותמנע החדרה במקומות המתאימים, ועוד. החל"ט טוענת כי פגיעת התכנית, ותכניות נוספות המקודמות ממערב לה, בסביבה, אינה ניתנת למזעור ולאיזון.
171. החל"ט מצטרפת לטענות העוררים בדבר הפגיעה שיגרמו שלושת המגדלים המתוכננים בצומת אורה לנכס הנופי והתרבותי של אגן עין כרם.
172. החל"ט טוענת כי שתי הסיבות העיקריות לאישור התכנית: מחסור ביחידות דיור וקידום התחדשות עירונית, אינן באות לידי ביטוי בהוראות התכנית, ולעומת זאת התכנית פוגעת פגיעה משמעותית ובלתי-הפיכה בערכי טבע ונוף, במערכות אקולוגיות והידרולוגיות ובשירותיהן לאדם.

טענות משרד השיכון (כעורר)

173. משרד השיכון מבקש לדייק מספר סעיפים בהחלטת הוועדה המחוזית:
- א. לקביעה כי מימוש התכנית יחל בתוך 5 שנים מיום אישורה, בסעיף 2.7.20 להחלטה – משרד השיכון מבקש כי התקופה תוארך ל-10 שנים.
- ב. לקביעה כי בתאי שטח 512, 520 ו-521 לא תותר הגדלת זכויות בנייה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ל-240%, בסעיף 4.1.9 להחלטה – משרד השיכון מבקש להוסיף את תא שטח 508.
- ג. לקביעה כי מפלס הגג החדש במבנים המצויים בתחום שבין גבול המושב לכביש מס' 2 שבתכנית לא יעלה בגובהו על מפלס הרצפה התחתונה של הבינוי למגורים הקיים מולו, בסעיף 5.41 להחלטה – משרד השיכון טוען כי ייתכן שמדובר בטעות, שכן הסעיף סותר את החלטת הוועדה ביחס לתכנון האינטנסיבי במתחם הכניסה ברכס לבן, הכולל גם את המגדלים, ועל כן יש להחריג מתחולתו את תאי שטח 201, 202, 204, 205, 206 ו-210 ואת תאי שטח מסד 501A ו-501B.
- ד. כמו כן, ועל מנת למנוע סתירה עם הוראות אחרות, מבקש משרד השיכון לשנות את הערה י' לטבלה 5, ואת סעיף 6.4.2.2 לתכנית, ביחס להיקף ניווד יחידות הדיור ושטחי הבנייה ממגרש למגרש בתוך מתחם תכנון.

- ה. לקביעה כי מפלס ה-0.0 לא יעלה על 1.5 מ' ביחס למפלס הכביש, בסעיף 7.7.17 להחלטה – משרד השיכון מבקש כי ההוראה תתייחס למפלס הכניסה ולא למפלס ה-0.0.
- ו. לתשריט – משרד השיכון מבקש לתקן טעות טכנית בכביש מס' 19 המופיע בתשריט ללא חיבור רציף לכביש הכניסה הקיים למושב אורה.

טענות הוועדה המחוזית

174. לטענה לפיה אין להקדים תכנון שינוי גבולות שיפוט:
- הוועדה המחוזית טוענת כי כפי שפורט בהחלטתה, ובהתאם לפסיקה, ניתן לקבל החלטה בנוגע לתכנון טרם החלטה בעניין השיוך המוניציפלי, בהתאם לנסיבות המקרה. הוועדה המחוזית סברה שבשל חשיבות התכנית, יש הצדקה שלא לעכב את אישורה אף שהליך שינוי גבולות השיפוט טרם הסתיים.
175. הוועדה המחוזית טוענת כי השטח שאליו מתייחסת הטענה, בן 250 דונם, ממוקם בצמידות דופן לשטח הבנוי של ירושלים, מיועד לאזור פיתוח עירוני על פי השינוי לתמ"מ, ומוגדר כחלק מהמרקם העירוני של ירושלים בהתאם לתמ"מ 35. הוועדה טוענת כי מדובר בשטח מופר הממוקם בקצה תחום השיפוט של מטה יהודה ומהווה חלק מזערי (0.05%) מכלל שטחה, כך שלהעברתו לא צפויות להיות השלכות מהותיות על מטה יהודה.
176. הוועדה המחוזית מוסיפה כי מבדיקת לשכת התכנון עולה כי בשטח התכנית יש פער של כ-110 דונם בין מרחב התכנון של הוועדה המקומית מטה יהודה לבין תחום השיפוט של המועצה האזורית מטה יהודה (140 דונם לעומת 250 דונם), וחלק ניכר מהבקשה לשינוי גבולות השיפוט הוא בקשה להתאמה טכנית בין מרחב התכנון לתחום השיפוט.
177. הוועדה המחוזית טוענת כי קיומם של שני ההליכים במקביל תורם לשיפור השקיפות הציבורית ולהעשרת התשתית העובדתית עבור מקבלי ההחלטות, שכן כך מתאפשר להגיש בקשה מנומקת ומדויקת להעברת תא שטח, בהתאם לגבולות התכנית.
178. הוועדה המחוזית טוענת כי טענה דומה נדחתה במסגרת ערר 7/15 וערר 7.1/15 בקשר לתכנית 151-0053751 : מורדות ארנונה (החלטה מיום 3.12.2015).
179. לטענה לפיה התכנית סותרת את התמ"מ:
- הוועדה המחוזית מבהירה כי תכנית המתאר המחוזית התקפה כיום בשטח היא תמ"מ 1/30/1 (התמ"מ לאחר אישור השינוי לתמ"מ), שמטרתה הרחבת אזור הפיתוח העירוני של ירושלים ברכס לבן. בהחלטתה בדבר הפקדת התכנית קבעה הוועדה המחוזית כי תנאי לאישור התכנית יהיה אישור השינוי לתמ"מ, והוועדה המחוזית החליטה על אישורה למעלה מחודשיים לאחר שינוי התמ"מ, ותואמת אותו.

הוועדה המחוזית מציינת כי השינוי לתמ"מ פורסם למתן תוקף ביום 29.7.2019, לאחר שלא ניתן צו ביניים נגד הפרסום, ולפיכך הסיכוי שיחולו בו שינויים בעקבות העתירה שהוגשה – נמוך [עד לסיום הדיונים בעררים כבר ניתן פסק הדין של בית המשפט העליון בעניין השינוי לתמ"מ – הח"מ].

180. הוועדה המחוזית טוענת כי קידום תכנית בסמכות מחוזית במקביל לשינוי תמ"מ הוא הליך מקובל הנעשה לשם ייעול הליכי התכנון, וכי הדבר נעשה לא אחת במחוז ירושלים ואף בשטח מטה יהודה. הוועדה המחוזית טוענת כי מטרת התכנית – מתן מענה לצורך הציבורי בתוספת יחידות דיור במחוז ירושלים – הצדיק את קידום התכנית באופן זה.

181. הוועדה המחוזית טוענת כי היחס שבין התכנית לבין השינוי לתמ"מ, והמשמעות של קידום במקביל, הוצג לפרטיו בפני חבריה בדיון בדבר הפקדת התכנית ובדיונים שקיימה בנוגע לשינוי לתמ"מ.

182. הוועדה המחוזית טוענת כי הפסיקה שהובאה ביחס להפקדת תכנית בתנאים מהותיים אינה רלוונטית, שכן ההחלטה להפקיד את התכנית התקבלה לאחר בחינות מקיפות והצגת כל הנתונים הנדרשים בפני הוועדה, וכל התיקונים והעדכונים שנעשו בהתאם להחלטת ההפקדה הוצגו בפניה בדיון נוסף מיום 3.12.2018.

183. הוועדה המחוזית מדגישה כי אין מדובר באישור תכנית תוך התעלמות מהוראות תכנוניות גבוהות ממנה בהיררכיה, אלא בקידומה במקביל לקידום השינוי לתמ"מ, תוך התניית אישורה באישור השינוי לתמ"מ. כמו כן, אף אם לא היו מוגשות התנגדויות לתכנית, לא ניתן היה לאשרה ללא אישור השינוי לתמ"מ.

184. הוועדה המחוזית טוענת כי התכנית תואמת במלואה את תשריט השינוי לתמ"מ שפורסם למתן תוקף, ואין בסיס לטענה כי חלק מהשטח המיועד בתכנית למגורים חורג מתחום השטח המיועד לפיתוח עירוני בשינוי לתמ"מ. הוועדה המחוזית טוענת כי בפסק הדין בעניין השינוי לתמ"מ נקבע כי ניתן לקדם את שני ההליכים התכנוניים במקביל, וגם בפסיקה שצינו העוררים נקבע כי כל מקרה נבחן לגופו, וכי השאלה היא של שיקול דעת ולא של סמכות. הוועדה המחוזית מציינת כי דו"ח הוועדה לשינוי גבולות כבר הונח על שולחנו של שר הפנים וממתין לאישורו.

185. הוועדה המחוזית טוענת כי חלק ניכר מהטענות בעררים מופנה כנגד החלטות שהתקבלו על ידי המועצה הארצית וועדות המשנה שלה, ביחס לשינוי לתמ"מ, ואינן צריכות להתברר בפני הוועדה המחוזית או ועדת המשנה לעררים.

186. לטענה בדבר סתירה לתמ"א 35 :

לטענה לעניין סעיף 6.5.1 לתמ"א 35, בעניין בחינת מיצוי עתודות הקרקע והבנייה, משיבה הוועדה המחוזית כי הוצגה לחבריה סקירה מקיפה ונרחבת בדבר היקף עתודות הקרקע לפיתוח בירושלים,

ובפרט לגבי ההתחדשות העירונית בעיר. הוועדה המחוזית טוענת כי התייחסה בהחלטת ההפקדה לסעיף 6.5 לתמ"א 35 ולעובדה שרוב התכניות המקודמות כיום בלשכת התכנון הן תכניות להתחדשות עירונית. בהמשך, טענות דומות נדחו בהחלטה בדבר אישור התכנית.

187. הוועדה המחוזית מעירה כי אחד מיעדי התכנית הוא יצירת בסיס תכנוני למימוש "קרקע משלימה" לצורך תמיכה ועידוד בהתחדשות העירונית בירושלים, וכי הוצגו לה נתונים ביחס למתחמי התחדשות ספציפיים.

188. הוועדה המחוזית טוענת כי לא נדרש לבחון את נושא מיצוי עתודות הקרקע כתנאי לאישור התכנית, שכן חובה זו קיימת רק לפי סעיף 7.4.1 לתמ"א 35, החל בתוספת שטח לפיתוח במרקם שמור משולב, ואינו רלוונטי לענייננו. עם זאת, גם נושא עתודות הבנייה עמד בפני הוועדה המחוזית בעת קבלת החלטותיה.

189. הוועדה המחוזית טוענת כי טענות עיריית ירושלים ביחס לתמ"ל 1009 אינן מייצגות את עמדת הוועדה המחוזית, את מדיניות ההתחדשות העירונית בירושלים ואת עמדתה העדכנית של העירייה, ולכן אין לתת להן משקל. בנוסף, מאז הפסקת קידומה של תמ"ל 1009 בשנת 2015 אושרו תכניות רבות ומוצה חלק ניכר ממאגר יחידות הדיור שהיה זמין בשנת 2015. כמו כן, תמ"ל 1009 לא תאמה את התמ"מ התקפה באותה עת, וקודמה בהליך תכנוני מהיר, וזאת בניגוד לתכנית מושא הערר, שקודמה על בסיס ראייה תכנונית רחבה ובהתאם לשינוי לתמ"מ. בנוסף, נבדלת התכנית מהתמ"ל במיקומה, בשטחה, ובכך שבחלקה תשמש כעתודת "קרקע משלימה" למרקם העירוני הקיים.

190. הוועדה המחוזית טוענת כי בחנה את דו"ח החברה להגנת הטבע וסברה כי בשל בעיות מתודולוגיות לא ניתן להסתמך על הנתונים המובאים בו. עם זאת, בהחלטתה התייחסה באופן מפורט לכל אחד מאמצעי המדיניות המשלימים שהוצעו בדו"ח, וקבעה כי בחלקם מדובר באמצעים החורגים מתחום סמכותם של מוסדות התכנון.

191. הוועדה המחוזית טוענת כי בניגוד לטענת העוררים, לא התייחסה בהחלטתה לקיומם של "חסמים גיאוגרפיים" ולהשפעתם על עתודות הקרקע והליכי התכנון בירושלים, וכמו כן לא היה מקום להתייחס לאפשרות לקדם תכניות באמצעות הוותמ"ל, שכן גם לוותמ"ל אין סמכויות חריגות בתחום ההתחדשות העירונית.

192. הוועדה המחוזית חוזרת על עמדתה, לפיה קיימת חשיבות בקיומה של עתודת קרקע משמעותית בבעלות ציבורית, שבלעדיה קיים קושי להפעיל מנגנונים כגון מחיר למשתכן, דיור בר השגה, דיור להשכרה והתחדשות עירונית, וכך גם נקבע בהמלצת החוקר לשינוי לתמ"מ.

193. הוועדה המחוזית מבהירה כי לא התבססה בהחלטתה על הנחה לפיה מחירי הדיור הגבוהים בירושלים מהווים חסם בקידום התחדשות עירונית, אלא ציינה כי בשל הפער בין הביקוש להיצע (השילוב בין מחסור משמעותי ביחידות דיור ומחירי דיור גבוהים), לא נוצר תמריץ מספק לחדש מבנים ישנים, שכן דירות רבות נמכרות ומושכרות במצב ירוד.
194. כמו כן, מבהירה הוועדה המחוזית כי אין סתירה בתשתית העובדתית שעליה ביססה את החלטתה, שכן מרכיב הגידול העיקרי של אוכלוסיית ירושלים הוא הריבוי הטבעי והעובדה שרבים מהעולים בוחרים בירושלים כמקום ההשתקעות הראשוני, ועל כן יש גידול משמעותי בהיקף האוכלוסייה למרות ההגירה השלילית ממנה.
195. לעניין הקצאת קרקע משלימה בתחום התכנית, טוענת הוועדה המחוזית כי דנה בנושא בהרחבה, ובהחלטת ההפקדה קבעה כי קרקע משלימה תוקצה בתחום התכנית בכפוף לכללי רמ"י, בהתאם להסכם המיוחד בין עיריית ירושלים לרמ"י ולחלופין, בהתאם להסכם פיתוח לשכונה או לסיכום דברים בין העירייה לרמ"י, וכי תנאי לאישור התכנית הוא הצגת הסכם אסטרטגי בנושא בין העירייה לרמ"י.
196. הוועדה המחוזית טוענת כי ביום 11.3.2019 נחתם בין העירייה לבין משרד האוצר ורמ"י הסכם גג אסטרטגי הקובע כי העירייה תהיה זכאית ל-2,500 יחידות דיור כמגרשי השלמה בהתחדשות עירונית, שלבקשת העירייה ירוכזו בתחומי התכנית, אלא אם יוסכם אחרת.
197. הוועדה המחוזית טוענת כי בהחלטתה בדבר אישור התכנית עמדה על חשיבותה של הקרקע המשלימה בתכנית, וציינה כי הנתונים שהוצגו בפניה מלמדים כי הסכם הגג שנחתם, וההסדרים הקנייניים המשלימים בנוגע להקצאת מגרשי השלמה שעוגנו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, מספקים את הכלים למימוש ההחלטה.
198. בנוסף, הורתה הוועדה המחוזית על הקמת צוות בינמשרדי שיעקוב אחר מימוש החלטתה בדבר מגרשי השלמה בתחום התכנית, לרבות אימוץ המלצות המועצה הארצית והוועדה המחוזית בעניין הגדלת היקף יחידות הדיור המיועדות לקרקע משלימה בתחום התכנית, ויעדכן את הוועדה המחוזית. הוועדה המחוזית טוענת כי טענות שהועלו כנגד הצוות נדחו במסגרת ההחלטה בבקשה שהוגשה לפי סעיף 11ד לחוק.
199. לטענה כי יש לקבוע בתכנית הוראות שלביות ביצוע, שיתנו את מימושה בביצוע התחדשות עירונית, טוענת הוועדה המחוזית כי אין מקום לקבוע הוראות כאלה, וכי הכלים שפורטו לעיל מספקים לצורך זה. הוועדה המחוזית מציינת כי טענה זו לא עלתה במסגרת ההתנגדויות לתכנית.

200. לטענה כי הסכם הגג לא הופקד ופורסם יחד עם מסמכי התכנית וכי בכך נפגעה זכות הטיעון של העוררים, טוענת הוועדה המחוזית כי כפי שפורט בהחלטתה בבקשה שהוגשה לפי סעיף 11ד לחוק, מדובר במסמך פומבי שפורסם טרם הדיון בהתנגדויות והיה זמין לעוררים, וכי הטענה לא עלתה במסגרת ההתנגדויות לתכנית.

201. בדיון ההמשך, ציינה הוועדה המחוזית כי נושא בחינת עתודות הקרקע לפי תמ"א 35 הוכרע בפסק הדין בעניין השינוי לתמ"מ, לאחר שעמד במוקד הדיונים בשינוי לתמ"מ ובתכנית.

202. הוועדה המחוזית מוסיפה כי בהסכם הגג שנחתם בין רמ"י לעיריית ירושלים, נקבע כי 2,500 יחידות דיור ישמשו כקרקע משלימה. הוועדה המחוזית טוענת כי מבחינה משפטית לא ניתן לקבוע הוראה דומה בתכנית, אולם במסגרת הדיונים בהתנגדויות השתכנעה כי הסכם הגג והסדרי רמ"י מספקים כלים למימוש ההחלטה, ומונה צוות מעקב שיעקוב אחר מימוש ההסכם והאפשרות להגדיל את המכסה, בהתאם לקריאת המועצה הארצית בהחלטתה בשינוי לתמ"מ. עם זאת, ציינה הוועדה המחוזית כי גם הקצאה של 50% מיחידות הדיור כקרקע משלימה מצדיקים את התכנית, ויסייעו למימוש כ-9,500 יחידות דיור בהתחדשות עירונית, לצד מתן מענה של דיור לסוגי אוכלוסייה שונים, במסגרת תכניות ממשלתיות ודיור מוגן.

203. לטענה לעניין סעיף 8.1.2 לתמ"א 35, לפיה עד לשינוי גבולות השיפוט התכנית מציעה הקמת יישוב עירוני חדש או הרחבה של מושב אורה בניגוד להוראות תמ"א 35, משיבה הוועדה המחוזית כי אין הצדקה שלא לקיים את ההליך התכנוני במקביל להליך שינוי גבולות השיפוט. מטרת התכנית היא הקמת שכונת מגורים חדשה בירושלים והיא אינה מושפעת מכך שהליך שינוי גבולות השיפוט טרם הסתיים. בנוסף, טוענת הוועדה המחוזית כי מדובר בשטח שנקבע בתמ"א 35 כחלק ממרקם עירוני, ובשינוי לתמ"מ כחלק מאזור הפיתוח העירוני של ירושלים, ולא כיישוב חדש.

204. בדיון ההמשך הציגה הוועדה המחוזית חוות דעת מיום 21.1.2020 של היועצת המשפטית של מנהל התכנון בעניין הרחבת עיר על שטח של מועצה אזורית, התומך בטענותיה, והוסיפה כי המדינה הגישה ערעור על פסק הדין בעת"מ (ב"ש) 19-05-23636 **המועצה האזורית שדות נגב נ' הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור** (18.11.2019, פורסם בנבו; להלן: "עניין שדות נגב"), שעליו נסמכו העוררים (עע"מ 69/20 **הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור נ' המועצה האזורית שדות נגב**).

205. לטענות לעניין החיץ בין הבינוי המוצע בתכנית לבין מושב אורה, משיבה הוועדה המחוזית כי התכנית גובלת בדופן הדרומית של מושב אורה וממוקמת בתא שטח מופר בשולי המושב (שעל פי התסקיר משמש בפועל כאתר פעיל לשפיכת עודפי עפר ופסולת בניין), שמבחינה טופוגרפית הוא נמוך באופן

משמעותי (עד 40 מ') מבתי המגורים במושב. הוועדה המחוזית טוענת כי בהתאם להחלטתה, יישמר מרחק משמעותי של בין 20-86 מ', המצטרף להפרשי הטופוגרפיה, בין הבינוי המוצע לבין מבנים חקלאיים ומבני אחסנה שבעורף הנחלות, וכי בתחום רצועת החיץ תפותח טיילת לרווחת תושבי מושב אורה ורכס לבן.

206. הוועדה המחוזית טוענת כי אחד מעקרונות התכנית הוא הגבלת גובה הבינוי כך שלא יחסום את המבט ממושב אורה לכיוון דרום, וכי נעשה מאמץ ממשי לצמצם ככל הניתן את המופע הנופי של הבינוי מכיוון המושב. לטענת הוועדה המחוזית, החלטתה בנושא החיץ ראויה מבחינה תכנונית, ומאזנת נכונה בין הצורך בבינוי עירוני ומוטה תחבורה ציבורית לבין הצורך בשמירת רצועת חיץ משמעותית.

207. הוועדה המחוזית טוענת כי אין לקבל את פרשנות העוררים לתמ"א 35, וכי טענותיהם מתבססות רק על הגדרת המונח "מכלול כפרי מוגן", ואין כל הוראה לפיה בתכנית לתוספת שטח לבינוי במרקם עירוני קיימת חובה לשמירת חיץ כלפי היישוב הכפרי. הוועדה המחוזית טוענת כי פרשנות כזו מנוגדת לדפוס הפיתוח המרחבי בתמ"א 35 ומגבילה את יכולתם של המרקמים העירוניים להכיל את עיקר הפיתוח, וכן היא מנוגדת לעיקרון הפיתוח והבינוי צמוד הדופן הקבוע בסעיף 6.1 לתמ"א 35.

208. הוועדה המחוזית טוענת כי תמ"א 35 לא ביקשה לבדל את היישובים הכפריים במרקם העירוני מסביבתם, אלא ביקשה למנוע תופעות של התבדלות מרחבית בין קבוצות אוכלוסייה שונות, ולנצל באופן ראוי את הקרקע. הוועדה המחוזית טוענת כי תמ"א 35 שמרה על גמישות תכנונית לגבי היישובים הכפריים במרקמים העירוניים, כך שיתאפשר לבחון את ההנחיות בכל מקרה ובכל יישוב לגופו, וביחס למושב אורה לא נקבע כי יוחרג מהמרקם העירוני או כי תימנע בו פעולה שעלולה להביא לשינוי אופיו הכפרי/חקלאי. לטענת הוועדה המחוזית, עמדת המועצה הארצית היא כי רוחב רצועת החיץ ייקבע במסגרת תכנית מקומית, וכך נעשה.

209. הוועדה המחוזית ציינה מספר דוגמאות של יישובים כפריים שלפחות דופן אחת שלהם צמודה לחלוטין למרקם העירוני. בעקבות התנגדויות שעלו לכך בדיונים מטעם העוררים, חזרה בה הוועדה המחוזית מהצגת הדוגמאות הנ"ל.

210. הוועדה המחוזית מציינת כי מלבד המלצתו בעניין רצועת החיץ, שהתייחסה לרצועה צרה יותר שהוצעה בשינוי לתמ"מ, גם החוקר לשינוי לתמ"מ לא השתכנע כי התכנית פוגעת באופיו של מושב אורה, וגם הוא דחה את הטענות לפיהן יש צורך בחיץ של מאות מטרים וכי יש לקבוע את החיץ בהתאם ל"יקו הכחול" של מושב אורה.

211. הוועדה המחוזית טוענת כי אימוץ המלצת החוקר, שנדחתה על ידי מוסדות התכנון הארציים, תפגע באופן ממשי בתכנון המוצע, שכן מדובר בשטח המיועד בתכנית בעיקר למבני ציבור הנדרשים כדי לתת

מענה לצורכי הפיתוח הנובעים מן התכנית, ולהקמת בית ספר לתלמידים בעלי צרכים מיוחדים עבור כלל תושבי מחוז ירושלים. בנוסף, גריעת השטח תסכל את האפשרות להתוויית קו רכבת קלה במרכז השכונה המוצעת ולהחיל את עקרונות הבנייה משמרת הנגר בתחומה.

212. הוועדה המחוזית טוענת כי בניגוד לטענת העוררים, המועצה הארצית לא קבעה מה צריך להיות רוחב רצועת החיץ ואופי הפיתוח בה, ולא נקבע כי צריכה להישמר רצועת חיץ של שטח פתוח ברוחב של מאות מטרים. בנוסף, הרחבת החיץ תסכל את האפשרות לעמוד ביתר הוראות המועצה הארצית לגבי השינוי לתמ"מ, בעניין צפיפות הבינוי, עדיפות לתחבורה ציבורית ועוד.

213. הוועדה המחוזית מוספה כי בכל תכניות המתאר המחוזיות שאושרו במועצה הארצית עד כה, לא סומן שטח של חיץ סביב המכלולים הכפריים המוגנים, ונקבעו הוראות לפיהן רוחב החיץ ייבחן בתכנית מתאר מקומית.

214. הוועדה המחוזית טוענת כי נושא החיץ נבחן על ידיה בכובד ראש, וכי קביעתה לפיה הרחבת החיץ עד לגבול תכנית המתאר של מושב אורה תייצר מופע בינוי מקוטע ניתנה על בסיס עיון במסמכי התכנית והתשריטים. בינוי כזה לא יהיה צמוד דופן לשכונות ירושלים או למושב אורה, ולא ייצור רצף והמשכיות של המרקם העירוני, של מערכות התחבורה ושל השטחים הפתוחים.

215. הוועדה המחוזית חוזרת על טענתה לפיה גבול התכנית המאושרת של מושב אורה (מי/במ/777), המסמן את גבולות השטח שעליו חלה התכנית, מבוסס על הסכמות קנייניות זמניות המתחדשות מדי מספר שנים בין רמ"י לבין אגודת המושב, והוא מסומן באופן שרירותי ושלא על בסיס מאפיינים תכנוניים. הוועדה המחוזית טוענת כי "הקו הכחול" גם הוא אינו משקף את ליבת המושב, וכי יישובים כפריים במחוז ירושלים אינם מסומנים בתמ"מ כתאי שטח אלא כסימבולים.

216. הוועדה המחוזית טוענת כי החיץ שנקבע בתכנית אינו משפיע על אופיו הכפרי של מושב אורה. הוועדה המחוזית טוענת כי השמירה על אופיו של יישוב כפרי אינה מתבטאת רק במידת המרחק בינו לבין אזורי פיתוח עירוני, וקיימים עשרות יישובים כפריים במרקמים עירוניים שהחיץ בינם לבין סביבתם צר בהרבה מהמוצע בתכנית. הוועדה המחוזית מציינת כי הנושא נבחן במסגרת עדכון תמ"א 35, ובמסגרת ההתנגדויות לשינוי לתמ"מ.

217. לטענות שעלו בדיון לעניין היותה של התכנית סנונית ראשונה ברצף של תכניות נוספות המקודמות במרחב, משיבה הוועדה המחוזית כי מחוז ירושלים הוא המחוז היחיד שלא חרג מהתמ"מ החלה בו בתכניות שבסמכות הוותמ"ל, וכי בין השנים 2013-2020 דחתה הוועדה המחוזית תכניות לבינוי על שטחים המיועדים לפיתוח, בהיקף של 3,000 דונם. הוועדה המחוזית טוענת כי גם בתכנית, צומצם שטח הבינוי בכ-200 דונם: עד לשינוי התמ"מ, 50 דונם משטח התכנית יועדו לתיירות ונופש, המהווים

פיתוח; שטח נוסף היה מיועד למתקנים הנדסיים; ושטח נופש נוסף, באזור רגיש יותר ובהיקף של כ- 100 דונם, בוטל במסגרת השינוי לתמ"מ.

218. הוועדה המחוזית טוענת כי אין היגיון בטענה כי בכוונתה לקדם את תכנית מערב ירושלים (תכנית ספדי) בחלקים, שכן כיום יש כלים תכנוניים המאפשרים לאשר תכניות החורגות מהתמ"מ (למשל באמצעות הוותמ"ל). הוועדה המחוזית מוסיפה כי אזור "רכס לבן ב" יועד במסגרת השינוי לתמ"מ ל"שטח פתוח מיוחד", כדי למנוע הרחבה מערבית של רכס לבן, ועל כן גם הוותמ"ל לא תהיה רשאית לקדם בו תכנית. נציג הוועדה המחוזית הצהיר בדיון כי הוועדה המחוזית אף תסכים ליעד את השטח לשמורת טבע, אלא שככל הנראה מטה יהודה לא תסכים לכך מכיוון שהיא מעוניינת לקדם בשטח הרחבה של המושב עמינדב, או תיירות.

219. ביחס ליתר התכניות העתידיות שהוצגו, ציינה הוועדה המחוזית כי מתחם סובב הדסה מיועד להרחבת בית החולים, בשטח המסומן כאזור פיתוח עירוני על פי התמ"מ; כי מתחם הר אורה מיועד לפיתוח, אך טרם הוצגו לה תכניות לגביו; כי הביעה את התנגדותה לרעיונות תכנוניים ביחס לשטחי מורדות הדסה ומורדות אורה; וכי אזור מחצבת הר חרת הוא שטח מופר המיועד לפיתוח עירוני או פרברי על פי התמ"מ, ומקודמת בו תכנית, אולם הוועדה המחוזית קידמה את הכרזת יתרת השטח כגן לאומי כתנאי לקידומה.

220. לטענה בדבר סתירה לתמ"א 1/12:

הוועדה המחוזית טוענת כי התכנית כוללת זכויות בנייה בהיקף של 22,500 מ"ר להקמת 300 חדרי מלון במבנה בגובה 25 קומות. עם זאת, היא כוללת צמצום של שטח קרקע המיועד למלונאות. זאת ביחס לתכנית שחלה בשטח ערב אישור התכנית, שהייתה מאפשרת בנייה בהיקף של 11,000 מ"ר למלונאות, בגובה 3 קומות, בשטח שהיה באותה עת בתחום השיפוט של מטה יהודה ובאופי המתאים ליישובים כפריים. הוועדה המחוזית טוענת כי התכנית התקפה אינה תואמת את מדיניות התכנון העדכנית בנושא תיירות ומלונאות.

221. הוועדה המחוזית מוסיפה כי אמנם היה נכון לקבל את אישור הוולנת"ע כתנאי להפקדת התכנית, אולם הצורך באישור זה התברר לוועדה רק בשלב שבו נבחנה התכנית לפי סעיף 109 לחוק. הוועדה המחוזית טוענת כי סעיף 7.2.2 לתמ"א 1/12 אינו מחייב כי האישור יינתן בשלב ההפקדה, ומכל מקום, במסגרת הדיון בהתנגדויות, סברה הוועדה המחוזית כי ניתן לתקן את הפגם ולהעביר את התכנית לוולנת"ע כתנאי לאישור התכנית. הוולנת"ע אכן אישרה את השינוי המבוקש, תוך קביעת הוראות שונות, ובקשה לדיון חוזר שהוגשה ביחס להחלטתה, שבה נטען כי אישורה נדרש בשלב ההפקדה, נדחתה על ידי המועצה הארצית.

222. הוועדה המחוזית פירטה בדיון כי תכנית מי/200, שאושרה בשנות ה-70 של המאה ה-20, סימנה שטח למלונאות ונופש, אולם נדרש תכנון מפורט לפני קבלת היתר בשטח, והסטנדרטים שנקבעו לפיתוח כפר הנופש אינם תקפים כיום. על פי התכנית המפורטת מי/620, תוכנן לפתח את השטח כסוג של קניון / דרייב אין, אך התכנית לא מומשה ובמקומה הוקם במקום סופרמרקט. השטח עבר לתחום השיפוט של ירושלים, אולם מי/200 לא שונתה בהתאם. השטח סומן בתמ"א 35 כחלק משטח הפיתוח של ירושלים, ותמ"א 1/12 אינה מאפשרת פיתוח כפר נופש בתחומי העיר, ולכן האפשרות לממש את תכנית מי/200 כיום היא אפסית.

223. לטענה כי לא התמלאו הוראות סעיף 7.2.2 לתמ"א 1/12, מכיוון שלא התקבלה חוות דעת כתובה של נציג שר התיירות, משיבה הוועדה המחוזית כי עמדת נציג משרד התיירות הוצגה בעל פה בפני הוועדה המחוזית, וכמו כן הוצגה בעבר במסגרת דיון בתכנית מרכז תעסוקה אורה, וכי מכל מקום, תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה אישור המועצה הארצית או ועדת המשנה שלה לנושא האכסון המלונאי, לאחר דיון פומבי שבו יוכלו העוררים להשתתף.

224. הוועדה המחוזית מוסיפה כי ביום 25.11.2019 קיימה דיון לצורך הבהרת החלטתה בנוגע לצורך בצמצום השטח למלונאות, וכי ביום 10.12.2019 דנה הוולנת"ע בתכנית, והחליטה לאשרה לפי סעיף 7.2.2 לתמ"א 1/12. לטענת הוועדה המחוזית, התכנית מאפשרת תוספת משמעותית של שטחי מלונאות ומגדילה את היצע התיירות והמלונאות בירושלים, ובדרום-מערב העיר בפרט.

225. לטענות לפגיעה במי תהום ובשפיעת המעיינות באזור :

הוועדה המחוזית טוענת כי בקידום התכנית ניתן משקל רב מאוד למניעת סיכונים לפגיעה במי תהום ובשפיעת המעיינות, ובוצע מחקר הידרו-גיאולוגי מקיף ביותר כדי לשלול את הפגיעה ברמת ודאות גבוהה. על בסיס הבדיקה שנערכה, גובשו בתכנית מגוון של כלים תכנוניים, כללים והנחיות בנושא בנייה משמרת נגר. בין היתר, הותאמה פריסת ייעודי הקרקע המוצעת בתכנית כדי לשמר את אזורי החידור בשטח התכנית, נקבעו הנחיות לשמירת אזור בלתי מופר מעל לשכבה נושאת המים וכן הנחיות לשימור חללי הזנה קרסטיים בעת ביצוע התכנית. בנוסף נקבעו ערכי מטרה כדי לשמר את הזנת האקוויפר, וזאת בהתאם להנחיות השירות ההידרולוגי.

226. כמו כן, בהתאם להנחיות הסקר ההידרו-גיאולוגי שבוצע, הוטמעו במסגרת התכנית הוראות מחייבות לנושא ההידרו-גיאולוגי (פרק 6.19 להוראות התכנית) הנותנות דגש לשימור נגר והקמת מערך חלחול. זאת, על מנת לצמצם ככל הניתן את פוטנציאל הפגיעה במי התהום כתוצאה מביצוע התכנית. הנחיות אלה, שנוסחו בתיאום עם כל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים, מחייבות את הטמעת מרב אמצעי

ההגנה האפשריים לצורך מקסום פוטנציאל שימור הנגר בתכנית, החדרת המים למי התהום וצמצום הסיכון לפגיעה במעיינות.

227. הוועדה המחוזית טוענת כי ייתכן תרחיש שבו הבינוי המוצע יפגע במעיינות, ולפיכך התכנית מציעה גם שורה של פעולות שיש לנקוט כדי להבטיח את המשך הזנת האקוויפר והשפיעה של המעיינות, ובפרט במעייני עין לבן הסמוך לשטח התכנית (בין היתר בסעיף 6.2.2 ובסעיף 6.19 להוראות התכנית).

228. הוועדה המחוזית טוענת כי השתכנעה שהתכנית נוקטת את מרב האמצעים הידועים למניעה ולצמצום של השפעתה על המערכת ההידרולוגית, ואף אם יש סבירות מסוימת לפגיעה במעיינות האזור בעת מימוש התכנית, הרי שהצורך הציבורי העומד בבסיס התכנית מצדיק את אישורה.

229. הוועדה המחוזית טוענת כי בניגוד לטענת העוררים, הבינוי המוצע לא יגרום להקטנת כמות המים שתחלחל לאקוויפר וקרוב לוודאי שלא יפגע בשפיעת המעיינות, שכן התכנית מציעה בינוי משמר נגר הכולל הגדרת חלחול וחיזור נגר, ואמצעים להבטחת המשך שפיעת המעיינות ממקורות חיצוניים; מנגנון של ניהול ושימור נגר; עיגון של מעמד הוואדיות בשטח התכנית כשצ"פים גדולים השומרים על ערוצי הזרימה והחלחול של הנגר העלי והקצאת שטחים ואזורים לצורכי השהיה וחלחול. בנוסף, נקבעו בתכנית הוראות מקיפות המיישמות גישה כוללת של שימור נגר עלי, החדרתו ומיתון ספיקות על ידי השהיה. כך, בהתאם להוראות התכנית, במגרשי הבינוי ייקבעו שטחים חדירים אשר יאפשרו חלחול טבעי. בנוסף, מוטמעות בתכנית הוראות והנחיות לעריכת תכנית הכוללת תכנון מערך הנגר העלי של המרחב, המיישמת תפיסה של שימור נגר על ידי השהיה ומיתון ספיקות. הוועדה המחוזית טוענת כי תכנית זו תתואם עם כלל הגורמים המקצועיים הרלוונטיים לרבות רשות הניקוז, רט"ג והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

230. לטענה להתעלמות מקיומה של קרקע מזוהמת בתחום התכנית:

הוועדה המחוזית טוענת כי בניגוד לטענות העוררים, בחנה את הטענה להיתכנות הימצאותה של קרקע מזוהמת בתחנת הדלק הקיימת כיום בצומת אורה, ובהתאם קבעה בהחלטתה כי יוטמעו בתכנית הוראות שיבטיחו כי בעת פינוי התחנה ובצמוד לה, ובעת מתן היתרי בנייה, תטופל או תפונה קרקע מזוהמת על פי חוק, וכי בדיקות הקרקע וביצוע עבודות לפינויה ייעשו בתיאום ואישור המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. הוועדה המחוזית מציינת כי בדיקות בתחום תכניות שבהן קיימות תחנות דלק פעילות, כבענייננו, מבוצעות רק לאחר פינוי תחנות הדלק, ולפיכך המשרד להגנת הסביבה אינו מנחה ככלל לבצע בדיקות כאלה במסגרת התסקיר.

231. הוועדה המחוזית טוענת כי במסגרת הליך של בדיקות קרקע בתחנות דלק קיימות, הוגש דו"ח למשרד להגנת הסביבה במאי 2016, שבהתאם לממצאיו פונתה קרקע מזוהמת משטח תחנת התדלוק בצומת אורה בתחילת שנת 2018 וניתנו הנחיות להמשך הטיפול בקרקע.
232. לפיכך, הוועדה המחוזית סבורה כי ניתן מענה מספק בהוראות התכנית לשיקום הקרקע לרמות הנדרשות, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
233. לטענה להתעלמות מהמלצת הוועדה המקומית מטה יהודה:
- הוועדה המחוזית טוענת כי מטה יהודה המתינה כשנה לאחר עמידת התכנית בתנאי הסף, ובסופו של דבר דנה בה רק ביום 18.7.2018, מספר ימים לפני הדיון בהפקדת התכנית, והפיצה את החלטותיה יום קודם לדיון. הוועדה המחוזית טוענת כי מהנדסת הוועדה המקומית מטה יהודה ויו"ר הוועדה המקומית מטה יהודה נכחו בדיון בדבר הפקדת התכנית, הביעו את התנגדותם לה, ואף שלא ציינו כי התכנית נדונה בוועדה המקומית מטה יהודה, ביטאו בדיון את המלצות הוועדה המקומית מטה יהודה.
234. הוועדה המחוזית טוענת כי בנוסף, נציגי מטה יהודה השתתפו בישיבות הרבות שנערכו בנוגע לתכנית, בוועדת ההיגוי ובדיונים בשינוי לתמ"מ, שבכולם הביעו את התנגדותם לתכנית ועמדתם הייתה מוכרת לוועדה המחוזית טרם הדיון בדבר הפקדת התכנית. על כן, לא היו בהמלצת הוועדה המקומית מטה יהודה נתונים חדשים שהיה בהם כדי לשנות את ההחלטה להפקיד את התכנית, שהתייחסה גם לטענות הוועדה המקומית מטה יהודה. טענות אלה הועלו גם בהתנגדויות לתכנית.
235. הוועדה המחוזית טוענת כי העובדה שבהחלטתה לא צוין כי הוועדה המקומית מטה יהודה דנה בתכנית מהווה לכל היותר פגם פרוצדורלי, שאינו מצדיק את החזרת הנושא לדיון נוסף בפני הוועדה המחוזית.
236. לטענה כי לא נקבע שתואי הרכבת הקלה יהיה תנאי להקמת השכונה:
- הוועדה המחוזית טוענת כי בניגוד לטענות העוררים, שלבי הביצוע של התכנית כוללים התניות רבות הקושרות בין פיתוח השטח לבין הקמת קו הרכבת הקלה. בין היתר, כוללים שלבי הביצוע את התחלת העבודות להנחת המסילה כתנאי לאכלוס 400 יחידות דיור הראשונות בתחום התכנית, השלמת קו הרכבת המוביל לשכונה המוצעת כתנאי לאכלוס של מעבר ל-1,400 יחידות דיור, וכן התניית אכלוס של מעל ל-3,500 יחידות דיור בסיום ביצוע קו הרכבת הקלה והפעלתו בפועל.
237. בנוגע לדרגנועים, טוענת הוועדה המחוזית כי שבמסגרת שלבי הביצוע המוצעים בהוראות התכנית נקבע כי מתן היתר אכלוס עבור מעבר ל-3,500 יחידות דיור במקבץ רציף יהיה "סיום ביצוע מתקנים מכניים (כגון מעליות או דרגנועים) המשנעים אנכית את הולכי הרגל ברצועות המעבר כפי שמומנות בתשריט". לטענת הוועדה המחוזית, לא מדובר ב"פתרון הזוי" ובמדינות רבות נעשה שימוש תדיר במתקנים מכניים כאמצעי להסעת המונים וככלי להתמודדות עם פערים טופוגרפיים במרקם עירוני, ומדובר

בפתרון קביל וישים מבחינה תכנונית. לעניין מימון הקמת מתקנים אלה, טוענת הוועדה המחוזית כי התכנית אינה עוסקת בסוגיות הקשורות לתפעול ולתקצוב, אולם אם יש צורך תכנוני בביצוע המתקנים, הרי שההשקעה הכספית הנדרשת למימושם היא סבירה ומוצדקת.

238. לטענה בעניין תביעות לפי סעיף 197 לחוק:

הוועדה המחוזית טוענת כי התכנית ראויה, וכי יש לאשרה בשל חשיבותה הציבורית אף אם יוגשו בעניינה תביעות מכוח סעיף 197 לחוק. כמו כן, הוועדה המחוזית סבורה כי ננקטו כל האמצעים כדי להבטיח כי הבינוי המוצע לא יגרום לפגיעה משמעותית בסביבתו, והיא אף כוללת שיפורים משמעותיים ביחס למצב התכנוני המאושר. על כן, הוועדה המחוזית סבורה כי התכנית לא תגרום לפגיעה כלשהי שבגינה ניתן יהיה להגיש תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

239. הוועדה המחוזית טוענת כי משרד המשפטים הנחה כי אין מקום לדרישת כתב שיפוי בתכניות מסוג זה, אולם לבקשתנו לעיין בהנחיה נמסר כי טרם יצא סיכום דיון סופי בנושא.

240. הוועדה המחוזית הוסיפה, לעניין הגורם שיידרש לשלם את הפיצויים, כי אין מקום לקבוע זאת בתכנית, אולם צווים להעברת מרחב תכנון כוללים בדרך כלל הוראה הנותנת מענה לסוגיה זו.

241. לטענה לפגיעה כלכלית במושב אורה:

הוועדה המחוזית טוענת כי כפי שפורט בהחלטתה, התכנית גורעת שטח המשמש כחלקת השלמה עבור 38 מחברי המושב, שבו בנויים כיום תשעה מבנים המשמשים בעיקר לצורכי מסחר, אחסנה ומלאכה זעירה, שהתכנית מציעה את הריסתם. הוועדה המחוזית מצאה כי מימוש התכנית יגרום לפגיעה נקודתית בפרנסת חברי המושב, אולם באיזון שבין פגיעה מצומצמת זו לבין הצורך בתוספת יחידות דיור ובניצול יעיל של הקרקע בתחום התכנית, גוברת חשיבותה הציבורית של התכנית.

242. הוועדה המחוזית טוענת כי מדובר בשטח חקלאי המוחכר לחברי המושב, ומשמעות התכנית היא השבה של שטח זה לבעלות מדינת ישראל, בהתאם להחלטות מועצת מקרקעי ישראל בנושא. הוועדה המחוזית טוענת כי במסגרת החלטתה, ועל מנת להקטין את הפגיעה בחוכרים, נקבע בהוראות התכנית כי עד למועד מימוש התכנית ניתן יהיה להשתמש במבנים האמורים לשימושים המותרים בהם כיום, בכפוף להוראות התכניות החלות או להיתרים שניתנו לשימוש חורג.

243. הוועדה המחוזית טוענת כי התכנית אינה גורעת את עתודת הקרקע האחרונה הזמינה לפיתוח אמצעי ייצור לחברי המושב, כפי שנטען בערר, וכי ביום 6.9.2018 אושרה תכנית להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית במטה יהודה (תכנית 151-0387068), המאפשרת פיתוח משמעותי של תיירות כפרית ביישובי המועצה, ובהם מושב אורה. בכך, מתאפשר לפתח את המושב כיישוב כפרי ותיירותי, וניתן מענה מסוים לפגיעה הכלכלית המצומצמת בחלק מחברי המושב.

244. בנוסף, טוענת הוועדה המחוזית כי בחלקו הדרום-מערבי של מושב אורה ישנה עתודת קרקע של כ-100 דונם, שבה קיימים היום מספר מבנים חקלאיים שאינם בשימוש, ושניתן לנצלה לצורכי תעסוקה. זאת בנוסף לשטחים רבים אחרים בתחום המושב שאינם מנוצלים, בנויים בצפיפות נמוכה או משמשים כמגרשי חנייה. כך גם שטחים רבים המיועדים להקמת מבנים לצורכי ציבור ובנויים בצפיפות נמוכה מאוד, שבהם ניתן לעבות את הבינוי וליצור תמהיל מעורב של שימושי קרקע, לרבות תעסוקה, ושטחים זמינים בחלקו הצפוני של המושב שבהם ניתן לפתח שימושי תעסוקה. הוועדה המחוזית מוסיפה כי בהתאם לנספח עקרונות איחוד וחלוקה של התכנית (נספח מספר 14), במצב היוצא מוענקות למושב אורה זכויות בניה במתחם מספר 2 (מבנה התעסוקה).

245. לטענה כי התסקיר לא בחן את הפגיעה הכלכלית במושב אורה, משיבה הוועדה כי פגיעה כלכלית אינה כלולה בנושאים הנבחנים בתסקיר, המתיחס להיבטים הסביבתיים של התכנית. כמו כן, טוענת הוועדה המחוזית כי בניגוד לנטען, נבחנו חלופות רבות לצמצום שטח התכנית ביחס לתכנון שהוצע בתמ"ל 1009, ובהתאם צומצם באופן משמעותי קו הממשק שבין הבינוי המוצע לבין מושב אורה ונגרע שטח בדרום-מערב, שבו קיימים כיום מבנים חקלאיים, שתמ"ל 1009 הציעה לפתחו למגורים.

246. לטענה לפגיעה בנצפות מבתי המושב:

הוועדה המחוזית טוענת כי אכן, ביצוע התכנית ישנה באופן ממשי את נוף האזור, אולם לאחר השלמת עבודות הפיתוח הנופי, חלק משמעותי מהבינוי יהיה מוסתר מכיוון מושב אורה לכיוון המדרון הדרומי, והפגיעה שתיגרם לתושבים אינה משמעותית במידה המצדיקה את דחיית התכנית.

247. הוועדה המחוזית טוענת כי לעוררים אין זכות מוקנית לשימור הנוף הנשקף מבתיהם, ובאיזון שבין הפגיעה בנוף לבין הצורך במתן מענה למחסור בפתרונות דיור בירושלים, גובר הצורך בתוספת יחידות דיור; וכי הצורך בפיתוח גובר על הפגיעה המסוימת ברווחת התושבים המתגוררים בסמוך.

248. הוועדה המחוזית טוענת כי גם על פי חוות הדעת האדריכלית שצירפו העוררים, ברוב המקרים נמנעת פגיעה במבט ובנוף הנשקף משטח המושב.

249. לטענה בדבר כשלים תחבורתיים:

הוועדה המחוזית טוענת כי טענות העוררים מופנות כנגד תכנית ההפרדה המפלסית, שנועדה לתת עדיפות למעבר הרכבת הקלה בצומת אורה, שלגביה נקבע כי החלטה לתת לה תוקף תהווה תנאי למתן תוקף לתכנית מושא הערר. הוועדה המחוזית טוענת כי תכנית ההפרדה המפלסית מצויה כעת בשלב ההתנגדויות, וטרם התקבלה הכרעה בעניינה, ועל כן אין לדון בטענות כנגדה במסגרת ערר זה [יצוין כי עד למועד כתיבת החלטה, אושרה תכנית ההפרדה המפלסית ועל כך הוגש ערר 53/20, התלוי ועומד בפני ועדה זו – הח"מ].

250. הוועדה המחוזית טוענת כי במסגרת הכנת התכנית נבחנו באופן מקיף ההשלכות התחבורתיות החזויות כתוצאה ממימושה, ובחינות אלה לא העלו כי צפויה קריסה של הצמתים באזור אורה, אלא כי רמות השירות של צמתי הכניסה לשכונה לא יהיו גבוהות בשעות השיא. הוועדה המחוזית טוענת כי התכנית קובעת התניות שונות המבטיחות כי יינתן מענה תחבורתי ראוי בכל אחד משלבי הביצוע של התכנית, בהתבסס על המלצות הבה"ת. על כן, אין הצדקה תכנונית לחייב את ביצוע ההפרדה המפלסית כתנאי לתחילת ביצוע התכנית.

251. הוועדה המחוזית טוענת כי לחניון ה"חנה וסע" תועלת גם לשכונה וגם לסביבה, והוא ממוקם בסמיכות מיידית לתחנות הרכבת הקלה וניתן להגיע אליו מכיוון השכונה, אורה ועמינדב ללא כניסה לצומת אורה. ביחס לטענה כי תוואי הרכבת הקלה היה צריך לעבור בדופן הרחוקה של רח' הנרייטה סולד, משיבה הוועדה המחוזית כי הרעיון עלה ונבדק לפרטי פרטים כחלופה כבר בעת הפקדת התכנית להמשך הקו האדום של הרכבת מהר הרצל להדסה, ובשל חסרונותיו לא התקבל, ועתירה שהוגשה על החלטה זו נדחתה. לטענה כי לא יהיה כלכלי להכניס קו רכבת קלה לשכונה ללא הוספת שכונה ברכס לבן ב', משיבה הוועדה המחוזית כי תחבורה ציבורית ממילא אינה כלכלית ולכן היא מסובסדת על ידי הממשלה.

252. לטענות השמאיות:

הוועדה המחוזית טוענת כי המגרשים המיועדים לשטחי ציבור, הכוללים שטחים מסחריים נלווים בהיקף של עד 20%, אינם מהווים שטחים סחירים בפני עצמם ועל כן נכללו בטבלאות האיחוד והחלוקה "מתחת לקו".

253. לטענה כי יש להתחשב בהשפעתה השלילית של הקרקע המזוהמת בשטח תחנת הדלק על שווי הזכויות במגרש 710, משיבה הוועדה המחוזית כי חובת הטיפול בזיהום היא באחריות המזהם, וכי הטענה נטענה ללא בסיס עובדתי או מקצועי.

254. הוועדה המחוזית טוענת כי אין חובה לפרסם את מסד הנתונים שעליו התבססה היועצת השמאית של הוועדה בהתייחסה לטענה בנוגע לצורך בתיקון ערכי השווי במספר ייעודי קרקע, שכן אין חובה לפרסם התייעצות עם יועץ מקצועי שנערכה לשם מתן מענה לטענות מתנגדים לתכנית, ויש בכך הארכה של הליכי התכנון שלא לצורך.

255. טענות נוספות:

לטענות כי אין למקם שטחי התארגנות בתאי שטח 508 ו-512 הסמוכים למושב אורה: הוועדה המחוזית טוענת כי יש חשיבות רבה בהקמת אתרי התארגנות בתחום התכנית, וזאת כדי לאפשר את מימושה תוך צמצום ההשפעות השליליות. לטענת הוועדה המחוזית, אם ייווצרו מטרדים חזותיים

וסביבתיים בשל אתרי ההתארגנות, מדובר במטרדים זמניים בלבד, ומדובר באתרי התארגנות במרחק של עשרות מטרים מבתי מושב אורה.

256. הוועדה המחוזית טוענת כי הוראות התכנית כוללות פירוט רב לגבי השימושים המותרים באתרי ההתארגנות, המבטיחים כי לא תיגרם פגיעה ממשית. הוועדה המחוזית טוענת כי מיקום אתרי ההתארגנות נקבע על סמך שיקולים מקצועיים בלבד, וכי קיבלה חלק מההתנגדויות בעניין המיקום והשימושים המותרים באתרי ההתארגנות, כולל ביטול אתר ההתארגנות שהוצע בתא שטח 501 הסמוך למושב אורה.

257. לטענות בעניין המשך הפעלת תחנת הדלק הקיימת: הוועדה המחוזית טוענת כי אין הצדקה להתנות את פינוי התחנה הקיימת בהקמת תחנת התדלוק המוצעת בתכנית, שכן יש צורך בפינוי השטח ובעבודות פיתוח, וכן מכיוון שבסביבת המושב יש היצע מספק של תחנות תדלוק.

258. לטענה כי יש לאסור שימושים פוגעניים בשטחים הציבוריים הפתוחים בקרבת מושב אורה: הוועדה המחוזית טוענת כי הוראות התכנית קובעות מה ניתן להקים בשטחים אלה, ומדובר במתקנים טכניים ומבני שירות בהיקף מצומצם, שייבנו באמצעות הטמעת הבינוי בדופן השיפוע הטופוגרפי, ועל כן לא ישפיעו לרעה על אופי המושב או על תושביו.

259. לטענות בעניין מטרדי רעש וזיהום אוויר: הוועדה המחוזית טוענת כי בהתאם לחוות הדעת של היועץ הסביבתי, המבוססת על ניתוח ממצאי התסקיר, לא צפויות חריגות משמעותיות מקריטריון הרעש בבתי המושב, ואם קיימת השפעה, מדובר בהשפעה חריגה וזניחה שאינה מצדיקה את דחיית התכנית. הוועדה המחוזית מציינת כי טענות מושב אורה לחריגות מקריטריון הרעש לא גובו בנתונים, וכי אין מדובר בתרחיש סביר.

260. הוועדה המחוזית הוסיפה בדיון כי נערכה חוות דעת אקוסטית מקיפה, ולא נמצאו חריגות מהותיות ביחס לחלופת האפס. עם זאת, הוחלט להשלים את הבדיקה האקוסטית כתנאי להיתר. כמו כן, נבחנו תרחישים לזיהום אוויר בהתאם לנפחי התנועה, אולם מאחר שהתכנית מוטת תחבורה ציבורית, זיהום האוויר אמור להיות מצומצם יותר.

261. הוועדה המחוזית טוענת כי בניגוד לנטען, פורטו בתכנית מגבלות על שימושים העלולים ליצור מטרדים סביבתיים ביחס לשימושים רגישים, בייחוד כתוצאה מגידול בעלי חיים. הוועדה המחוזית טוענת כי אין בסיס ממשי לטענה כי מדובר במגבלות מהותיות שיחייבו דחייה של התכנית או שינויים מהותיים בה, שכן היקף הפעילות החקלאית המתקיימת כיום במושב אורה הוא אפסי, ואין סבירות גבוהה לחידושה בעתיד. כך גם על פי תכנית המתאר למבנים חקלאיים ופעילות כפרית במטה יהודה, שאינה מקצה שטחים למבנים חקלאיים בקרבת המושב. כמו כן, הוועדה המחוזית מציינת כי מאחר שהתכנית צמודה

(לטענת העוררים) לבתי המגורים של המושב, ממילא לא ניתן יהיה להקים מבנים חקלאיים בשטחים אלה.

262. הוועדה המחוזית טוענת כי קבעה בתכנית הנחיות מפורטות לצמצום מטרדים בשלב העבודות, ותנאי לתחילת העבודות הוא הכנת מסמך סביבתי מפורט ביותר. כמו כן, כוללת התכנית הנחיות לגבי אתרי התארגנות, לפיהן אלה ימוקמו במרחק של לפחות 50 מ' משימושים רגישים, ומחוץ לאזורי אל-געת.

263. הוועדה המחוזית מציינת כי בערר פורטו תיקונים מבוקשים שלא הוצגו בפניה במסגרת הדיון בהתנגדויות, ללא נימוק, וללא התייחסות להחלטתה, ועל כן יש לדחותם על הסף.

264. לטענות בערר חביליו בעניין התחבורתי:

הוועדה המחוזית טוענת כי הטענות נטענו ללא בסיס עובדתי ומקצועי, ואילו המידע המקצועי שיש בידי הוועדה מלמד כי מערכת התחבורה בתכנית מתוכננת באופן ראוי. הוועדה המחוזית מציינת כי הוראות התכנית מבטיחות כי מימוש התכניות ילווה בפיתוח מערכות התחבורה השונות בתחומה, ובפרט מערכת התחבורה הציבורית, שבילי ההליכה ורשת הדרכים.

265. הוועדה המחוזית טוענת כי הקמת מכללות צה"ל אינה צפויה לגרום לעומסי תנועה משמעותיים באזור, שכן על פי חוות דעת יועץ התנועה, המכללות לא יהוו מחולל תנועה משמעותי, ורוב התנועה אל המתחם תבצע שלא בשעות עומס.

266. הוועדה המחוזית טוענת כי כמות הנוסעים החזויה באזור רכס לבן טרם מימוש התכנית היא מצומצמת, ואינה מצדיקה לקבוע כי תנאי לתחילת ביצוע התכנית יהיה הקמת קו רכבת קלה לשכונה. עם זאת, שלביות הביצוע בתכנית כוללת הפעלת קווי שירות אל השכונה וממנה, וזאת החל משלב האכלוס של 400-1400 יחידות דיור, ואלה עתידים לתת מענה לקיומו של פתרון תחבורתי במקביל להקמת יחידות הדיור.

267. הוועדה המחוזית טוענת כי אין לצמצם את שטח חניון ה"חנה וסע" המוצע בתכנית, שלו חשיבות רבה כחלק ממערך התנועה המוצע בתכנית, והוא ישרת את תושבי השכונה החדשה, את מרכז התעסוקה המוצע בצומת אורה, את תושבי השכונות הסמוכות וגם מבקרים מחוץ לעיר. צמצומו כמבוקש יביא לתוצאות שליליות, יפגע ברמת השירות של מערכת התחבורה הציבורית בירושלים ויגביר את היקף הנסועה של רכב פרטי באזור התכנית.

268. הוועדה המחוזית טוענת כי לא עדכנה את הבה"ת בהתאם להחלטת ההפקדה, שכן שוכנעה, לאחר התייעצות עם יועץ התנועה, כי מדובר בשינויים מצומצמים שאינם צפויים לשנות את מסקנות הבה"ת.

269. לטענות בנוגע לפגיעה בערכי טבע, נוף ותרבות ובריאה הירוקה של ירושלים:

הוועדה המחוזית מבהירה כי התכנית היא בעלת השפעות סביבתיות, וביצועה יחייב את חישוב הקרקע ויגרום לפגיעה מסוימת בחי ובצומח בשטח. הוועדה המחוזית טוענת, עם זאת, כי השינוי התכנוני שבמסגרתו נקבע שטח התכנית כאזור פיתוח עירוני אינו מבוצע במסגרת התכנית, אלא במסגרת השינוי לתמ"מ, והשטח כבר מסומן כמרקם עירוני על פי תמ"א 35.

270. הוועדה המחוזית טוענת כי בנוסף, התכנית מצמצמת ככל האפשר את הפגיעה הסביבתית שתיגרם בשל מימושה, על ידי צמצום שטח התכנית, הימנעות מחדירה לתחום השטח הפתוח, שימור התבנית המורפולוגית של השטח, הגדלת שטח הגן הלאומי בנחל רפאים, ועוד. כמו כן, התכנית נוקטת את מרב האמצעים כדי לוודא כי השפעותיה לא יחרגו אל מעבר לתחומה. זאת, באמצעות הגדרת רצועת חיץ לספיגת השפעות השוליים של הפיתוח המוצע, קביעת קו ממשק ברור בין השטחים הפתוחים לשטחי הבינוי, קביעת הוראות למניעת מטרדים סביבתיים בקרבת השטחים הפתוחים, הסטת הבינוי אל עבר השטחים המבונים כיום, קביעת הוראות ברורות לשימור והחדרת מי נגר, ועוד.

271. הוועדה המחוזית טוענת כי התייחסה לטענות בנוגע לפגיעה הצפויה במערכות האקולוגיות באזור בשל מימוש התכנית, ונתנה להן מענה. לטענת הוועדה המחוזית, שטח התכנית הוא שטח מופר בחלקו, הממוקם בשולי מעטפת השטחים הפתוחים שבמערב ירושלים ואשר רמת הערכיות שלו נמוכה באופן יחסי. הוועדה המחוזית מציינת כי התכנית קובעת כי חלק משמעותי של הבינוי יהא בשטח המופר שבראש הרכס, בצמוד לדופן הבנויה, וזאת מתוך כוונה להרחיקו משטחי המסדרון האקולוגי שבאגן נחל רפאים. בנוסף לכך כוללת התכנית אמצעים רבים למיתון השפעותיה האקולוגיות ובהם הגדלת שטחו של הגן הלאומי עמק רפאים, יצירת רצועת חיץ לבלימת השפעתה הסביבתית של התכנית וקביעת הוראות רבות בנוגע לממשק שבין שטחי הבינוי לבין השטחים הפתוחים הגובלים בתכנית.

272. הוועדה המחוזית טוענת כי התועלת התכנונית-ציבורית הנובעת מהתכנית היא רבה, ומצדיקה את אישורה על אף הפגיעה הסביבתית המסוימת שעלולה להיגרם בגינה. הוועדה המחוזית טוענת כי רכס לבן ערכי פחות ביחס לשטחים אחרים בסביבתו, ועל כן מדובר בפגיעה מאוזנת.

273. לעניין ערכי מורשת והיסטוריה, טוענת הוועדה המחוזית כי התכנית קודמה בתיאום עם רשות העתיקות, היא הגורם המקצועי המוסמך לעניין זה, לרבות עריכת סקר עתיקות, ובהתאם להנחיותיה סומנו בתחום התכנית שני אתרי ארכיאולוגיה לשימור, אתר הרוג'ום ואתר המקוואות ליד רח' פנמה. בנוסף, התכנית כוללת הוראות מפורטות בנוגע להגנה על עתיקות בתחום התכנית, לרבות דרישה לחפירות ארכיאולוגיות בכל האזורים שבהם נסקרו שרידים ארכיאולוגיים בהתאם לסקר הפיתוח שבוצע בתחום התכנית, וזאת כתנאי מקדים למתן היתרי בנייה, וביצוע כל הפעולות לשם שימור עתיקות, ככל שיתגלו.

274. הוועדה המחוזית טוענת כי רוב הבינוי המוצע בתכנית הוא ביער מחטני נטוע, וכי כפי הנראה, בשטח היו בעבר שרידי מתקני חקלאות מסורתית אולם רק מעט מהם עומדים כיום על תלם. כלומר, אין בתחום השטח המוצע לבינוי בתכנית ערכי מורשת והיסטוריה בעלי חשיבות מהותית הנפגעים באופן ישיר מן התכנית, ובוודאי לא כאלה המצדיקים את דחייתה.

275. הוועדה מציינת כי באזור עמק לבן, הנכלל בתחום התכנית, קיימים פריטי מורשת רבים. התכנית מציעה לשנות את ייעודו של שטח זה משטח חקלאי לשטח גן לאומי ובכך היא משפרת באופן ניכר את ההגנה על ערכי המורשת בתא שטח זה.

276. במענה לטענת העוררים כי לא הוצג בפניהם סקר ארכיאולוגי מלא, טוענת הוועדה המחוזית כי ביצוע סקר שכזה אינו יכול להיעשות טרם מימוש התכנית, שכן הדבר מחייב ביצוע פעולות של חישוף פני הקרקע וביצוע פעולות חפירה.

277. לעניין ערכי תיירות, טוענת הוועדה המחוזית כי לא שוכנעה כי אזור רכס לבן מהווה גורם משיכה תיירותי מרכזי בירושלים, וכי בהשוואה להיצע נכסי המורשת, הדת, ההיסטוריה והתרבות המצויים בעיר, מהווים השטחים הפתוחים בדרום-מערב ירושלים גורם משיכה תיירותי זניח למדי. הוועדה המחוזית טוענת כי בהתאם לנתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ומשרד התיירות, העיר ירושלים מהווה את היעד המבוקש ביותר בקרב התיירים בישראל. עם זאת, אזור דרום-מערב העיר אינו מהווה יעד ביקור מבוקש.

278. לטענות בעניין הפרה של אמנת המגוון הביולוגי, טוענת הוועדה המחוזית כי אימוץ אמנות בינלאומיות נעשה באמצעות חקיקה, והתכנית אינה עומדת בסתירה לדברי חקיקה, וקודמה בהתאם לתמ"א 35 המשקפת את האיזון בין פיתוח לסביבה. הוועדה המחוזית מציינת כי הטענה לסתירה לאמנות בינלאומיות עלתה במסגרת הטענות נגד השינוי לתמ"מ, שאושר באופן סופי. הוועדה המחוזית מוסיפה כי התכנית תואמה עם רט"ג ועל ידי השירות ההידרולוגי וחזקה כי הוראותיה תואמות את החקיקה הרלוונטית.

279. לטענות בנוגע להקמת המגדלים בצומת אורה :

הוועדה המחוזית טוענת כי החלופה הכוללת שלושה מגדלים נמצאה כחלופה הראויה והעדיפה לצומת אורה, וזאת מאחר שהיא מאפשרת גיוון באופן הבינוי תוך יצירת תמהיל מעורב של שימושי קרקע, פיתוח עירוני אינטנסיבי המייצר עוגן ונקודת ציון לשכונה וניצול נכון של הקרקע באזור מוטה תחבורה ציבורית.

280. ביחס לטענות שעלו בדיון לפיהן אין מחסור בשטחי תעסוקה בעיר, משיבה הוועדה המחוזית כי כיום יש בירושלים 5 מ"ר תעסוקה לכל תושב, כאשר תכנית הכניסה לעיר תעלה שיעור זה ל-6 מ"ר וכאשר היעד

הוא 10-12 מ"ר תעסוקה לתושב. הוועדה המחוזית מוסיפה כי התמ"מ כללה שטח זה בפרוגרמה שערכה לשטחי תעסוקה.

281. הוועדה המחוזית טוענת כי התייחסה בהחלטתה לטענות כנגד הבינוי המוצע בצומת אורה. לעניין ההשפעה הנופית, ציינה הוועדה המחוזית כי הוצגו בפניה הדמיות של הבינוי המוצע וממצאי בחינת הנצפות, לרבות השפעת הבינוי המוצע על אגן עין כרם, והיא מצאה כי מדובר בתוספת בינוי בתוך המרקם העירוני של העיר, שאינה צפויה לפגוע באופן משמעותי בנוף הקיים ובערכיו, וכי הנצפות שלה מאגן עין כרם נמוכה יחסית. הוועדה המחוזית סבורה כי יש לתת משקל לכך שמדובר במתחם מופר, הממוקם במרחק משמעותי משכונת עין כרם, ומיועד לפיתוח ולבנייה בכל שכבות התכנון החלות על השטח (התמ"מ, ותכנית ירושלים 2000 המהווה מדיניות). בנוסף, הבינוי תואם את מדיניות התכנון בדבר ציפוף הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה ומשתלב בקו הרקיע באזור קו הרכס של דרום מערב ירושלים (ציר הרצל והנטקה).

282. הוועדה המחוזית טוענת כי הטענות לפגיעה באגן הנופי-חזותי של עין כרם הועלו בעבר, ומדובר בטענות המנוגדות למדיניות התכנון הנוכחית ולאיוון הנדרש בין מכלול ההיבטים התכנוניים, שאינן עלולות בקנה אחד עם הקבוע בתמ"א 35 ובשינוי לתמ"מ. הוועדה מוסיפה כי הטענות בדבר הצורך בהכנת תכנית מתאר לשכונת עין כרם חורגות ממסגרת הערר.

283. הוועדה המחוזית טוענת כי חלופת הבינוי שהוצעה על ידי העוררים מובילה לתוצאה תכנונית נחותה ביחס למוצע בתכנית.

284. לטענות בדבר היעדר צורך במתחם תעסוקה בצומת אורה: הוועדה המחוזית טוענת כי הטענה לפיה אין צורך במתחם תעסוקה גדול נוסף בצומת אורה היא טענה חדשה שלא עלתה בהתנגדויות, ויש לדחותה, שכן היא מנוגדת למדיניות התכנון שנקבעה בתמ"מ בדבר פיתוח מקומות תעסוקה בעיר ירושלים, במספר מוקדים. הוועדה המחוזית טוענת כי כיום קיים מחסור משמעותי בשטחי תעסוקה בירושלים. הוועדה המחוזית טוענת כי חוות הדעת הכלכלית שצירפו העוררים לא הוצגה בפניה במסגרת ההתנגדויות, ואין בה סתירה לתכנית.

285. לטענות כי המגדלים יפגעו בבתי ההרחבה של מושב אורה: הוועדה המחוזית סבורה כי התכנית אינה צפויה לגרום למטרדים סביבתיים ואינה צפויה להגביר באופן משמעותי את היקף הנסיעה ברכב פרטי באזור, או לשנות באופן מהותי את שעות החשיפה לשמש על מבנים קיימים בסביבתה, למעט הצללה מועטה על שני מבני מגורים ברח' הנרייטה סולד והתגברות מינורית של הרוח במגדל הדרומי, שבמסגרת תכנית הבינוי והבקשה להיתר תיבחן בשנית, וייקבעו אמצעים להפחתת הרוחות בהתאם לצורך.

286. הוועדה המחוזית טוענת כי השימושים המותרים בשטח הגובל במושב אורה כיום (מבני מלאכה ופעילויות חקלאיות) הם בעלי פוטנציאל לפגיעה סביבתית העולה על זו הנגרמת בשל קרבה למבני מגורים, ולמעט האי-נוחות שתיגרם בעת ביצוע התכנית, מימוש התכנית לא ירע את המצב הקיים, וייתכן כי אף ישפר אותו. הוועדה חוזרת על הטענה כי לעוררים אין זכות קנויה לשימור הנוף הנשקף מבתיהם, שבכל מקרה הפגיעה בו מוצדקת לאור הצורך בתוספת יחידות דיור.

287. לטענות נוספות של רון חביליו :

הוועדה המחוזית טוענת כי התכנית לא תגרום לפגיעה בהתחדשות העירונית בדרום-מערב ירושלים, אלא צפויה לסייע ולעודד תהליכי התחדשות עירונית בסביבתה, באמצעות מגרשי השלמה ובשל הגדלת היצע שטחי הציבור באזור.

288. הוועדה המחוזית טוענת כי חלופה של בנייה באזור ואדי גבעת שאול אינה ישימה, מכיוון שמדובר בתא שטח בהיקף קטן הצמוד לאזור תעשייה פעילה שהשימושים בו מטילים מגבלות על סביבתם, והוא בבעלות פרטית או מעורבת.

289. לטענות העמותה ואדם :

הוועדה המחוזית טוענת כי שלא כנטען, התסקיר אינו קובע כי פוטנציאל הבינוי למגורים בירושלים עולה על הנדרש, שכן לא כל התכניות המתוארות בדו"ח תהליכי התכנון הן בנות יישום. בנוסף, טוענת הוועדה המחוזית כי הדיון בנושא מאגר יחידות הדיור והיקף עתודות הקרקע בירושלים כבר נבחן והוכרע במסגרת הדיון בשינוי לתמ"מ, וגם במסגרת קידום התכנית.

290. הוועדה המחוזית טוענת כי התכנית אינה מנוגדת למדיניות הפיתוח של העיר, שכן היא אינה עוסקת בתוספת שטח לפיתוח, אלא בבינוי בתחום אזור הפיתוח העירוני של ירושלים, והיא תואמת את מדיניות התכנון לירושלים שכן היא מאפשרת ניצול מיטבי של משאב הקרקע בהתאם למדיניות הבינוי של הוועדה המחוזית, ומשתלבת במרקם העירוני הקיים מסביב לה. זאת, בתא שטח מופר בחלקו וצמוד דופן ובאופן התומך בהמשך הפניית מרב הפיתוח במחוז אל העיר ירושלים, ומסייע בקידום ובעידוד ההתחדשות העירונית בעיר.

291. לטענה כי התכנית מהווה מקור תקציבי מחוץ לתקציב : הוועדה המחוזית טוענת כי העוררים מתבססים על הנחה שגויה, לפיה השימוש במנגנון "קרקע משלימה" מתבסס על שיקול כלכלי ועל הצורך בהגדלת הרווח היזמי. הוועדה המחוזית טוענת כי השימוש בניוד של זכויות בנייה כאמצעי לעידוד מטרות ציבוריות תכנוניות, ובהן התחדשות עירונית, הוא אמצעי לגיטימי ומקובל, שנעשה בו שימוש במדינות רבות בעולם. הוועדה המחוזית טוענת כי מדובר במנגנון קנייני שנועד לשרת שיקולים תכנוניים : למנוע

צפיפות בינוי חריגה הפוגעת ברווחת החיים של תושבי העיר ויוצרת עומס בלתי סביר על התשתיות האורבניות ולאפשר תכנון מידתי, ראוי ומאוזן.

292. הוועדה המחוזית טוענת כי התכנית אינה קובעת הוראות בדבר אופן שיווק הקרקע, והנושא מוסדר בהסדרים משלימים. כמו כן, באמצעות יצירת בסיס תכנוני למימוש של "קרקע משלימה", התכנית מאפשרת להשיג מטרות תכנוניות שנקבעו ברמה הארצית והמחוזית.

293. הוועדה המחוזית טוענת כי את הטענות המתייחסות לאופן הקצאת המשאבים על ידי המדינה, לרבות לצורך קידום התחדשות עירונית, יש להפנות לגורמים המוסמכים לקבל את ההחלטות בנושא.

294. לטענות בנוגע לפגיעה בבעלי חיים:

הוועדה המחוזית טוענת כי התכנית אינה עומדת בסתירה להתחייבויות המדינה לפי האמנה בדבר מגוון ביולוגי. הוועדה המחוזית מבהירה כי התכנית אינה תכנית לתוספת שטח לפיתוח. בנוסף, טוענת הוועדה המחוזית כי נבחנו חלופות והשפעתן האקולוגית, בוצע סקר טבע מקיף, ובעקבותיהם הוגדרו האזורים מדרום לגבול הבינוי כאזורי אל-געת שהפיתוח בהם אסור, וכן הוגדרו אזורי החיץ שתפקידם הוא לצמצם את הממשק בין אזור הבינוי לבין השטח הפתוח. בהתאם לכך, צומצם היקף הפיתוח המוצע בתכנית ונגרעו שטחים שהוצעו לבינוי (במסגרת החלופה הנבחרת), לשם מניעת פגיעה בשטחים הפתוחים.

295. הוועדה המחוזית טוענת כי בנוסף, פרישת ייעודי הקרקע המוצעת בתכנית נועדה למתן ככל הניתן את ההשפעות הסביבתיות הנובעות ממנה ולוודא את צמצום השפעות התכנית אל מעבר לגבולותיה. זאת, בין היתר, באמצעות מיקום רוב הפיתוח המוצע בשטח המופר, הנמצא במעלה הרכס ובצמוד ככל הניתן לאזורים המבונים כיום. כמו כן, במסמכי התכנית מוצעים פתרונות אפשריים רבים לשם צמצום ההשפעות הסביבתיות של התכנית, כגון יצירת רצועת חיץ למיתון השפעת התכנית על הגן הלאומי מדרום לה, קביעת הנחיות ליצירת קו מגע מוגדר בין השטחים הפתוחים לבין הבינוי, הפניית מרב הפיתוח לשטח המופר וצמוד הדופן, העתקת צמחים ועוד.

296. הוועדה המחוזית מציינת כי התכנית גובלת בדופן הדרומית והמערבית שלה ב"ליבה השמורה" של הרי ירושלים, ואף שהתכנית עצמה מצמצמת את שטח המחיה של בעלי החיים (ובהם הצבאים) בתחומה, הם יוכלו להתקיים במרחב הפתוח הקיים, וקיים מענה עבור הצבאים ברמה האזורית והמחוזית.

297. הוועדה המחוזית מעירה כי גם האמנה בדבר מגוון ביולוגי אינה אוסרת באופן מוחלט על המשך הפיתוח העירוני, והיא מכוונת לקביעת יעדים לאומיים לפיתוח בר-קיימא. הוועדה המחוזית טוענת כי התכנית משקפת איזון בין הפיתוח ובין השמירה על הסביבה.

298. לטענות משרד השיכון (כעורר):

הוועדה המחוזית טוענת כי החליטה לקבוע הוראה לפיה מימוש התכנית יחל בתוך 5 שנים כמענה לטענות בדבר הקושי הנובע מתכנון מוקדם, והצורך במנגנון לביטול תכניות שלא בוצעו שנים ארוכות. הוועדה המחוזית טוענת כי אין להאריך תקופה זו ל-10 שנים, שכן מדובר בפרק זמן ממושך מדי לתחילת ביצוע התכנית, מה שיפגע בעדכניות שלה ובהתאמתה לצרכים הרלוונטיים בעת ביצועה. הוועדה המחוזית מציינת כי ישנה הוראה המאפשרת להאריך את התקופה, בכפוף לקיום דיון בנושא מימוש התכנית בוועדה המחוזית, המאפשרת גמישות מספקת בנושא זה.

299. הוועדה המחוזית טוענת כי הגדלת אחוזי הבנייה בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ל-240% בנייה נועדה לייעל את השימוש בשטחים אלה, ולחזק את הקשר בין השכונה החדשה לשכונות הוותיקות בדרום מערב העיר.

300. הוועדה המחוזית מקבלת את הטענה לפיה במתחם הכניסה לשכונה לא יחולו ההוראות בעניין מפלס הגג, שכן הכוונה הייתה לשמר את קו המבט לכיוון דרום, ואילו הבינוי בכניסה לשכונה אינו מסתיר את קו המבט מהמושב לכיוון דרום. כמו כן, הוועדה המחוזית מקבלת את הבקשות לתיקונים טכניים בסעיף י' בטבלה 5 ובסעיף 6.4.2.2 בהוראות התכנית, ואת הבקשה להבהיר כי ההוראה לפיה מפלס ה-0.0 לא יעלה על 1.5 מ' ביחס למפלס הכביש מתייחסת למפלס הכניסה, ולשנות את סימון כביש 19 בתשריט התכנית.

טענות משרד השיכון (כמשיב)

301. במסגרת הצגת הרקע והתכנית, טוען משרד השיכון כי התכנית מהווה חלק מהתכנית שקודמה בעבר בוותמ"ל, בשינויים שעיריית ירושלים ביקשה להכניס בה. צוות התכנון מפרט כי בהכנת התכנית שותפו יועצים רבים, וכי השכונה מהווה עיבוי של גבולות ירושלים, והיא תוכננה כהמשך לעיר ולא כשכונה. זאת, באמצעות הכנסת רח' הרצל כרחוב ראשי לשכונה, במרכז הגיאוגרפי של ההר, ככביש מס' 2 שבו יתאפשר מעבר רכבת קלה ותהיה רמת שירות גבוהה של תחבורה ציבורית. שטח התכנית מאופיין בטופוגרפיה קשה של 3:1, וכבישי השכונה מתחברים ביניהם במקומות שבהם הטופוגרפיה מאפשרת זאת, וחלקם מתחברים לכביש אורה-משואה, לרח' פנמה ולמושב אורה. בין כביש מס' 2 לכביש מס' 3 מתוכננים מעלונים.

302. על פי הסברי משרד השיכון וצוות התכנון, הבנייה לאורך המשך ציר הרצל מתוכננת כבנייה עירונית בקו בניין 0, עם חזיתות מסחריות לצד סדרת כיכרות. הפארק הלאומי מיועד לכלול את עמק לבן (בעקבות תיאום עם רט"ג) ולחדור לשטח השכונה כלפי מעלה. מבני הציבור מתוכננים ברובם בצמוד לתחבורה הציבורית, באזורים מישוריים יותר, ומבני ציבור משניים מפוזרים בשכונה. בכניסה לשכונה מתוכננים

שימושים מעורבים, בשלושה מגדלים, וחניון חנה וסע. מיקום אזור התעסוקה ותחנת הדלק נבחר, בין היתר, בעקבות תיאום עם מושב אורה. בין השכונה למושב אורה ובין השכונה לפארק עמק רפאים מתוכננות שתי טיילות.

303. צוות התכנון טוען כי התכנית מצמצמת את הפגיעה באגן נחל רפאים, וקובעת את קו המצוק כגבול הפיתוח התחתון, תוך הותרת חיץ של כ-20-50 מ' והכרזת אגן נחל רפאים כגן לאומי שיהיה פתוח לכול. בנוסף, רצועת חיץ המוגדרת כשצ"פ מונעת בניית מתחם לכביש התחתון. התכנית שומרת על תשתית הטרסות ומשמרת את תבנית זרימת מי הנגר, כשחלק ניכר מתכסית התכנית מאפשר חלחול, ואילו שטחי התכסית האטומה (460 דונם מתוך 1037 דונם) ישמשו כ"נחלים חדשים" שיובילו לשטחים הפתוחים.

304. לטענות בנושא הנופי-סביבתי: משרד השיכון משיב כי כל הטענות המובאות על ידי מגישי העררים לנושא האקולוגי נכונות ומוצדקות: שטח התכנית הוא בעל ערכיות אקולוגית גבוהה, מצויים בו מגוון ביולוגי עשיר והמרחב סביבו בעל ערכים אקולוגיים ונופיים חשובים. משרד השיכון טוען כי התסקיר שהוכן לתכנית אינו מתעלם מערכיות השטח ומהפגיעה האקולוגית הצפויה, אך ככל שמדובר בפיתוח בתחום השטחים הפתוחים של העיר ירושלים, הרי שפגיעה זו פחותה ביחס לשטחים אחרים משום שחלק גדול של התכנית הינו יער נטע אדם. כמו כן, בעלי החיים שזוהו בתחום התכנית נמצאים בכלל המרחב, ושטח התכנית אינו מהווה בית גידול ואזור מחיה יחידי למי מהמינים הללו.

305. משרד השיכון טוען כי הפגיעה במגוון הביולוגי ובאינטרסים של בעלי חיים אינה תופעה מקומית לרכס לבן. כל תכנית פיתוח בשטחים פתוחים בעבר, בהווה ובעתיד משמעה פגיעה, בסדרי גודל משתנים, בצומח ובחי המקומיים. הניגוד שבין הצורך בפעולות פיתוח אנושי הפוגעות במערכת האקולוגית לבין פעולות ומאמצי שימור והגנה הוא ניגוד מובנה הקיים בכל מקום שבו חי האדם, והוא מצריך איזון. לפיכך נדרשים שיקול דעת ובחינה מעמיקה וכוללת של האפשרויות, על מנת לתת את המענה בהתייחס לשני ההיבטים. משרד השיכון טוען כי במקרה זה, הפיתוח ברכס לבן הוא "הרע במיעוטו" ביחס לשטחים פתוחים אחרים במרחב.

306. משרד השיכון טוען כי אגן נחל רפאים אינו שטח בר טבעי גם כיום: בשטח האגן עובר קו רכבת כבדה, כביש מואר כולל מחסום, תשתיות כגון קווי מתח גבוה ומערך של דרכי טיול ומרכזי אטרקציות קיימים ומתוכננים, בעיקר סביב המעינות, כחלק מתכנית פארק רפאים. משרד השיכון מציין כי תכנית פארק רפאים – שנערכה ללא נספח אקולוגי – אף מוסיפה דרכים שטרם בוצעו על ציר נחל רפאים עצמו, לצורך יצירת חיבור בין המרכז בעין לבן לעין חניה, ואשר ישרת את המטיילים באזור.

307. משרד השיכון טוען כי מכאן שפעילות אדם אינטנסיבית כבר קיימת בשטח. ניהול ממשק נופי אקולוגי בשטחים פתוחים הנושקים לעיר או נמצאים בלבה הוא מעמודי התווך של תכנון מאוזן בין צורכי אדם/חברה ובין צורכי המערכת האקולוגית, אשר ברור כי הם צורך אנושי/חברתי לא פחות חשוב מצורכי הפיתוח. משרד השיכון טוען כי לכן, דווקא כדי לשמור על מערכת נופית/אקולוגית מתפקדת, נדרשת הגדרה ברורה, סטטוטורית ותפקודית, של שטחי הנוף הפתוח. לטענתו, זהו מעשה תכנוני שלא נעשה עד כה, משום שלרוב תכניות בנייה מתייחסות רק לשטח הבנוי ולשוליו, ולא לאגן הכולל שבו הם מצויים.
308. משרד השיכון טוען כי במובן זה, תכנית רכס לבן מציבה סטנדרט תכנוני חדש, כאשר היא מציבה זו לצד זו את שתי הדרישות: אם נגזר עלינו לבנות על השטח הפתוח – חובה עלינו, כחלק מהליך התכנון, להסדיר את השטחים הפתוחים הגובלים בבינוי ומושפעים ממנו, להיטיב אותם ולשמור עליהם. לשם כך עושה תכנית רכס לבן מספר פעולות:
- א. מלכתחילה: צמצום שטח הבינוי כלפי מעלה ככל הניתן, והגדרת קו המצוק הגיאולוגי כקו תחתון לפיתוח כולל, כאשר הבינוי נמצא במרחק נוסף של עוד 20-30 מ'.
- ב. הגדרת אגן נחל רפאים כגן לאומי – ובכך מסירתו לניהול גופים האמונים על שמירת טבע, וניהולו מתוך ראייה זו.
- ג. הגדרת רצועת חיץ בשולי הבינוי באופן סטטוטורי כשצ"פ: ברצועה זו ממליצה התכנית על מיקום של פיתוח סמי-אינטנסיבי, מואר בהתאם להנחיות תאורה לשטחי חיץ הסמוכים לטבע עירוני, כולל מרחבי פעילות של גינות משחק, שטחי פעילות עירוניים, טיילת עירונית, שבילי הליכה ואופניים. כל אלה לאורך דרך המאפשרת חנייה לכל אורכה. למרחב חיץ זה תפקיד נוסף כמערכת "ספוג" למערך ניהול מי הנגר ומיתונו, כדי למנוע הרס של מערך הטרסות של נחל רפאים, המצוי מחוץ לתחום התכנית.
- ד. התכנית דורשת תכנית הידרולוגית מפורטת כחלק מתנאי ההיתר, כולל הצעה למערך ניטור של המעיינות בכל אגן נחל רפאים.
- ה. התכנית לקחה על עצמה חיבור מבוקר, במספר מוקדים ספורים בלבד, של מערך החיץ והטיילת המוצעת בו לשבילי הטיול הקיימים בנחל רפאים, וכללה התחייבות לשיקומם של שבילים אלו.
309. לעניין "השמדת נופי מורשת" על ידי בנייה על טרסות עמק לבן, טוען משרד השיכון כי התכנית נמנעה מלהיכנס לשטחי הטרסות, המצויים ברובם בתחום אגן נחל רפאים. משרד השיכון טוען כי התכנית מותירה את כל ערוצי הוואדיות כשטחים פתוחים, תוך הקפדה על שטחי אל-געת בערוצי הוואדיות. משרד השיכון מדגיש כי עמק לבן הוגדר כגן לאומי (כאשר כיום הוא שטח חקלאי, ולפיכך נטול גורם אחראי, ומצב הטרסות הוא בהתאם), ואסורה בו בנייה.

310. משרד השיכון טוען כי התכנית מנסה לחזק תפיסה זו, ולכן צומצמה הבנייה כלפי מעלה, והדרך התחתונה בנויה רק בדופן העליונה. כלומר, כל רצועת הדופן של תכנית רכס לבן הינה "טיילת נופית/חופית" כלפי אגן נחל רפאים. משרד השיכון טוען כי הטיילת הנ"ל תוכננה כחולייה נוספת ברצף שחלקו כבר קיים כיום, של ממשק חדש של שולי העיר עם השטח הפתוח – למשל פיתוח הדופן של ציר הרכבת הקלה לכיוון אגן עין כרם, ציר המסילה היוצא לעין יעל, פיתוח טיילת ושביל אופניים לאורך כביש אורה משואה, טיילות מתוכננות בשולי מורדות משואה ומערך שבילי הטיול לעין לבן מגן החיות ומלחה, שכולם יוצרים מערך קישורי חדש ומוסדר של העיר עם "חוף היים" שלה.

311. משרד השיכון טוען כי נכון להיום, בעיקר בסופי שבוע, עומס המבקרים במעיינות נחל רפאים גורם לכלי רכב להיכנס ולחנות בתוך שטחי האגן. התכנית מבקשת להעביר תנועת כלי רכב זו אל השכונה ואל הכביש התחתון שלה, ובכך לצמצם את שטחי הדרכים והחנייה בשטח האיכותי של אגן נחל רפאים.

312. לטענות בדבר הפגיעה במעיינות, משיב משרד השיכון כי סביב רכס לבן נובעים מספר רב של מעיינות אשר אזור הבינוי המתוכנן מהווה חלק משטח ההזנה שלהם. משרד השיכון טוען כי ברור כי בכל מקום בו מתבצע פיתוח ומתרחשת הפרה של שטחים טבעיים נוצר סיכון למערכת ההידרו-גיאולוגית (להזנת האקוויפר ולשפיעת המעיינות), וכי עובדה זו עמדה לנגד עיניו בבואו לתכנן את רכס לבן, לאור ההבנה כי אזור זה הינו בעל רגישות הידרולוגית גבוהה, ולאור הסמיכות הרבה בין מעיינות רכס לבן לאזור המתוכנן לבינוי. לפיכך, בוצעה במסגרת פרויקט רכס לבן בחינה הידרו-גיאולוגית מקיפה אשר תוצאותיה סייעו להגדיר הנחיות תכנון ובינוי אשר מטרתן לצמצם ואף למנוע פגיעה הידרו-גיאולוגית כתוצאה מהבינוי המתוכנן.

313. ד"ר אפרת (אפי) פרבר, שערכה את הבחינה ההידרו-גיאולוגית, הציגה לפנינו במהלך הדיון ביתר פירוט את הבחינה שנערכה במשך כשנתיים, את היקף אזור ההשפעה הפוטנציאלי של התכנית והמעיינות הנמצאים בו, ואת המסקנות שנלמדו ממנו. במסגרת בדיקות מגוונות שנערכו, נמצא, בניסוי סמנים, כי אגן 3 הוא האזור שבו ההזנה לעין לבן היא הגדולה ביותר. ד"ר פרבר ציינה כי הבדיקה נערכה ביחס לכל המעיינות באזור ההשפעה של התכנית, אולם ניסוי הסמנים שנערך הוביל לתוצאות רק בעין לבן. עם זאת, לא ניתן לשלול כי מעיינות אחרים אינם מוזנים מאזור זה.

314. על בסיס מסקנות אלה התגבשה צורת התכנון הנדרשת לצורך שימור המעיינות, והן הופנמו בהוראות שונות בתכנית, שנקבעו על מנת להרחיק את הבינוי משכבת החוואר (תצורת מוצא) שהשמירה עליה חיונית למעיינות. כמו כן, נקבעו בריכות השהיה בכל שטח התכנית, על מנת להגביר את פוטנציאל החידור של מים ללא עכירות יחלחלו ויגיעו לאקוויפר, וכן נאסר למלא חללים קרסטיים בחומר שאינו מאפשר זרימה.

315. לגבי האפשרות של החדרת מי ברז במקרה של ייבוש המעיין, ציינה ד"ר פרבר כי מדובר במים מקידוחי עין כרם, ללא הכלרה וללא הפלרה וברמת מי שתייה, שיכולים אף להועיל למעיין שכיום יש בו פתוגנים. עם זאת, לא היה באפשרותה לחוות דעה ביחס להשפעה האקולוגית של מימוש אפשרות זו.
316. לטענה בעניין חידור נגר לאקוויפר, משיב משרד השיכון כי בשנים האחרונות מתפתחת בנייה משמרת נגר בישראל, שמטרתה התקנת מתקני החדרה לתת הקרקע בפרויקטים חדשים של בינוי, על למנוע פגיעה בהיקף ההזנה של מי נגר אל האקוויפר כתוצאה מכיסוי ואיטום פני שטח (הנגרמים כתוצאה מבינוי על גבי שטחים טבעיים). משרד השיכון טוען כי עד היום בנייה משמרת נגר תוכננה ובוצעה במישור החוף, בפרויקטים שבוצעו על גבי אקוויפר החוף, ולא תוכננה/בוצעה בנייה משמרת נגר על גבי אקוויפר ההר. פרויקטים חדשים לבנייה במרחב ירושלים קיבלו פטור מביצוע החדרת מי נגר, מאחר שהחדרת נגר לתת-קרקע קרסטי היא מאתגרת, מורכבת ושונה מהחדרת מים באקוויפר חולי.
317. משרד השיכון מציין כי בפרויקט רכס לבן בוצע מחקר הידרו-גיאולוגי מעמיק אשר על בסיס תוצאותיו תבוצע החדרת נגר עלי לשכבות קולטות מים של תצורת עמינדב, באופן שיבטיח כי הזנת המים לאקוויפר לא תיפגע. השירות ההידרולוגי, שליווה את המחקר ההידרולוגי ברכס לבן, הגדיר את כמויות ההזנה אשר חודרות כיום באופן טבעי אל תת-הקרקע בשטח הפרויקט, ובהנחיות התכנית נקבע כי ההחדרה לתת-הקרקע מהאזור המבונה לא תפחת מכמות זו. באופן זה, תישמר ההזנה לאקוויפר. משרד השיכון מציין כי במישור החוף, ניתן לראות בחלק מהפרויקטים שההזנה לאקוויפר לא רק נשמרה בהיקפה, אלא אף גדלה, וישנה העשרה בהזנת המים אל האקוויפר.
318. משרד השיכון טוען כי מתקני ההחדרה שיוקמו ברכס לבן יזינו נגר עלי אל האקוויפר, וכי יש להבטיח כי מתקנים אלו יתוחזקו באופן שיבטיח שפעילותם תהיה אפקטיבית. כך יהפוך הנגר העילי בפרויקט ממטרד למשאב. משרד השיכון מציין כי יש לקוות כי העקרונות אשר פותחו בפרויקט רכס לבן יהוו את הבסיס לכל תכנית עתידית שתבוצע על גבי אקוויפר קרסטי (במרחב ירושלים, בגליל ועוד).
319. לטענה בעניין סיכון להתייבשות המעינות, ובדגש על עין לבן, משיב משרד השיכון כי אין הכרח ששימור היקף הזנת האקוויפר (כפי שתואר בסעיף הקודם) יבטיח המשך שפיעה במעינות רכס לבן, וכן בעין לבן. מאחר ואופי הזרימה הקרסטית כולל תנועת מי תהום בתת הקרקע דרך מערכות זרימה אקראיות, לא ניתן למפות מערכות זרימה אלה ולהבטיח כי סדקים ספציפיים שדרכם מתרחשת הזנת המעינות יישמרו. משרד השיכון מציין כי שטחי הבינוי של שכונת רכס לבן, בהיקף של כ-840 דונם, מהווים כ-20% מתוך שטח המחשופים הבלתי בנויים (של כ-4,000 דונם) המזיינים כיום את האקוויפר באגן ההידרו-גיאולוגי של הרכס.

320. משרד השיכון טוען כי בנוסף לתכנון מערכות אקטיביות להחדרת מים לאקוויפר, גובשו (על בסיס תוצאות המחקר ההידרו-גיאולוגי שבוצע ברכס לבן) מספר הנחיות, אשר מטרתן לצמצם את ההיתכנות לפגיעה בשפיעת המעיינות, למשל: חללים קרסטיים שיאותרו במהלך הבינוי ימולאו על ידי חומרים המאפשרים המשך זרימת מים דרכם; תישמר שכבה של 10-15 מ' מעל גג תצורת מוצא ללא הפרה על מנת להבטיח המשך זרימות מים על גבי תצורת מוצא האטימה, ללא קיטוע או חסימה; באזורים שבהם נדרש מילוי קרקע בתחום שטח התכנית, הוא ייעשה על ידי חומרים שיאפשרו המשך חלחול מי נגר אל תת-הקרקע; בשטח תכנית רכס לבן ייבנו הגנות למניעת זיהום מים עלי ותת-קרקעי סביב מקורות בעלי פוטנציאל זיהום מים. הוראות התכנית מחייבות לאשר תכנית לניהול מי נגר כתנאי להיתר בנייה ראשון.

321. משרד השיכון טוען כי ביצוע הנחיות אלו (והנחיות נוספות שהוגדרו בהנחיות הבינוי של התוכנית) בשכונת רכס לבן יצמצם, ואולי אף ימנע, פגיעה בשפיעת מעיינות רכס לבן. אך כאמור, גם אם יבוצעו כל ההנחיות הללו בשכונה המתוכננת, לא ניתן להבטיח ששפיעת המעיינות לא תיפגע כתוצאה מהבינוי ברכס.

322. לטענה בעניין זיהום המעיינות, משיב משרד השיכון כי מרבית מעיינות רכס לבן מזוהמים על ידי זיהום שמקורו בשטיפת מזוהמים שמקורם בבורות הספיגה ההיסטוריים שהיו בעבר בשימוש. בורות ספיגה אלו, אשר מוקמו בחלקו העליון של הרכס, מהווים מקור מזוהם אשר מי נגר שזורמים בסמיכות אליהם שוטפים ומניעים את הזיהום דרך מערכות הזרימה עד למעיינות. על אף שבורות הספיגה אינם בשימוש כבר שנים רבות, הם ימשיכו להוות מקור זיהום עוד שנים רבות הלאה.

323. משרד השיכון טוען כי החדרת הנגר העילי לתת-הקרקע, כפי שמתוכנן בפרויקט רכס לבן, צפויה להחדיר לתת-הקרקע היקף גדול של מי גשם אשר צפויים למחול את זיהום בורות הספיגה. בהנחיות התוכנית ישנה הנחיה לבינוי הגנות סביב גורמי זיהום אשר יבוצעו במסגרת התכנית (תחנות ביוב, תחנת דלק וכדומה). בינוי השכונה על פי הנחיות בנייה משמרת נגר, הכוללות החדרת נגר משמעותית לתת-הקרקע, אינו צפוי לגרום לזיהום המעיינות.

324. לעניין פגיעה באגן עין כרם, טוען משרד השיכון כי למעט נושא הנצפות של המגדלים, אין לתכנית כל השלכות או נגיעה פיזית באגן עין כרם. משרד השיכון טוען כי התכנית חדשנית בכך שהיא מדגישה בכל מסמכיה את המודעות להרס שהתכנית תייצר, ולפיכך במקביל את המחיר שעל מפתחיה לשלם כחלק ממטלות הביצוע לנושא הסביבתי. משרד השיכון מציין כי סעיפי תקנון רבים אינם מתייחסים כלל לבנייה עצמה, אלא למטלות סביבה ופיתוח, כגון: הכנת תכנית הידרולוגית, אמצעי הגנה וניטור על

המעיינות, פיתוח ושיקום שבילי טיול מחוץ לתחומי הקו הכחול, שמירה על שטחי אל-געת בתוך תחומי התכנית, שתילה של עצים חדשים ברחובות ובשצ"פים, שמירה על אזורי חיץ ועוד.

325. משרד השיכון טוען כי בחינת החלופות בתסקיר כללה התייחסות לקריטריון ערכיות שטחים פתוחים. ערכיות השטחים הפתוחים בסקר הטבע העירוני נקבעה מתוך שקלול של היבטים שונים לכלל מדד יחיד (הסבר מפורט נמצא בתסקיר). מדד זה מאפשר השוואה בין שטחים פתוחים בעלי מאפיינים טבעיים שונים (כגון מורדות אום טובה בעיר המזרחית ורכס לבן). ממצאי הסקר מהווים בסיס למסמך המדיניות הכוללת לטבע עירוני מ-2014 שפרסמה עיריית ירושלים, ולתכנית מפורטת לטבע עירוני שאומצה בהמשך.

326. לעניין רצועת החיץ, משיב משרד השיכון כי מושב אורה, גם היום, נמצא סמוך למרחב העירוני ומושפע ממנו בכל הפרמטרים. קו הרכבת החדש להדסה משנה לחלוטין את הממשק של היישובים הללו כמנותקים מהעיר והופך אותם למובלעת כפרית/פרבר כפרי עם נגישות גבוהה ונוחה מאוד למרכז העיר.

327. משרד השיכון טוען כי תנאי הטופוגרפיה יוצרים מצב שבו הבינוי החדש יכול להתקיים ללא הפרעה בקו המבט של בתי המושבים, וכי צוות התכנון ערך בדיקות רבות לנושא זה, כפי שניתן לראות בחתכי התכנית. משרד השיכון טוען כי תנאי הטופוגרפיה מאפשרים, אם כן, את צמצום המרחב הפיזי של רצועת החיץ, וכי זהו מהלך חשוב לאור מערך השיקולים הנופי הרחב של הבנייה על הרכס, שכן ככל שתורחב רצועת החיץ סביב אורה, הבנייה תרד כלפי אגן נחל רפאים. משרד השיכון טוען כי שיקולי צוות התכנון – לאור כל הניתוחים והפרמטרים הסביבתיים שהונחו לפניו – היו כי אכן יש חשיבות רבה יותר לצמצום הפגיעה באגן נחל רפאים, מה עוד שצמצום רצועת החיץ אינו פוגע חזותית במושבים.

328. לטענות שעלו בערר מושב אורה בדבר השימושים המתוכננים ברצועת החיץ, טוען משרד השיכון כי שימושים אלה נקבעו בהתאם להגדרות התמ"מ, הכוללת את השימושים המותרים בשטח פתוח. לטענה כי בתסקיר ההשפעה על הסביבה לא נבחנו צורכי המושב בהיבט של פרנסה, משיב משרד השיכון כי ככל שתהיה טענה על פגיעה ביכולת הפרנסה של תושבי המושב, היא תידון במסגרת סעיף 197 לחוק.

329. משרד השיכון טוען כי בתסקיר לא ניתנו הגבלות תפקודיות או אחרות על המושב. התסקיר כלל בדיקת השפעות סביבתיות מתחבורה, כולל תחזיות כתוצאה מהשינויים התחבורתיים של ההפרדה המפלסית, ובהן השפעות רעש ואיכות אוויר. משרד השיכון טוען כי נערכו בדיקות רעש במושב אורה, וכי לא נמצאו חריגות בזיהום אוויר. משרד השיכון מציין כי הנחיות למניעת אבק בשלבי הבנייה ניתנו בהוראות התכנית.

330. לטענות בנושא התחבורתי: משרד השיכון טוען כי בהמשך להגשת הבה"ת לתכנית רכס לבן כחלק מהתכנית, בצמתי אורה (צומת אורה/סולד/3877 וצומת סולד/פנמה (אורה-משואה) – עם או בלי

פרויקט רכס לבן – נשמרת רמת שירות זהה בצומת. משרד השיכון מציין כי בצמתים שבהם עוברת רכבת קלה, ניתן לאפשר רמת שרות E. בנוסף מציין משרד השיכון כי הגישה ל"חנה וסע" אינה מוצעת מכביש מס' 1 אלא מכבישים 2, 4 ו-5.

331. משרד השיכון טוען כי על פי הבה"ת שנערכה, לא צפוי כשל בצומת גם ללא הפרדה מפלסית. ההחלטה לקדם את ההפרדה המפלסית בתכנית נפרדת אינה קשורה בהכרח לאישור או אי-אישור תכנית רכס לבן, ולכן החליטה הוועדה המחוזית להגיש את תכנית ההפרדה המפלסית בתכנית נפרדת.

332. לטענה כי תכנית ההפרדה המפלסית משרתת רק ציר תנועה אחד, של אורה-משואה – ביה"ח הדסה עין-כרם; משרתת ציבור בעלי רכב פרטי שמגיע לדרום-מערב ירושלים ולהפך; ואינה מספיקה להתמודדות עם העומס התנועתי רחב ההיקף, משיב משרד השיכון כי מטרת ההפרדה המפלסית היא לאפשר תנועה ישירה ללא רמזור לאורך הדרך המהווה את הציר העורקי מאזור דרום מערב העיר להדסה, ולאפשר זמן ירוק ארוך יותר לכיוונים המשניים בצמתים לעיל.

333. לטענה כי עיקר הנפגעים מהכשל התחבורתי שקיים במקום הם תושבי אורה, ולטענת חביליו ורון חביליו כי צפוי כאוס תחבורתי בצומת אורה, וכי הבנייה המסיבית בצומת אורה תפגע קשה בתפקוד הצומת, שיכלול גם חניון "חנה וסע" בן 6 קומות, משיב משרד השיכון כי רמת השירות בצמתים אינה נופלת מרמת שירות E, כלומר לא מדובר בכשל. משרד השיכון טוען כי התכנית מציעה תוספת נתיב לפנייה ימינה מכביש 1 (מכיוון מושב אורה) לכביש אורה משואה ובכך נשמרת רמת שירות זהה לתכנון הרכבת הקלה ללא שכונת רכס לבן. כמו כן, משרד השיכון טוען כי יש לזכור כי על פי מיקרו-סימולציה שנערכה על ידי צוות תכנית אב לתחבורה (במסגרת תכנית ההפרדה המפלסית), תרחיש הכולל איסורי פניות בצמתי אורה מצביע על שיפור משמעותי בתפקוד הצמתים בגישות לפרויקט.

334. לטענת רון חביליו כי צומת אורה לא יתפקד בשל טופוגרפיה הררית קשה עם ואדי עמוק בצפון (הוואדי הנעלם), ושני עמקים תלולים מדרום; 5 צירי תנועה מרכזיים שמתנקזים לצומת אורה; עומס רב שצפוי בצומת מתכניות עתידיות שכבר אושרו, כולל מעל 5,000 יחידות דיור ברכס לבן; שילוב רכבת קלה ורכב פרטי ואוטובוסים בצומת אחד; העובדה שהבה"ת נערכה ל-4,000 יחידות דיור ולא ל-5,250 יחידות דיור המהוות הגדלה ב-30%, משיב משרד השיכון בדיקות המיקרו-סימולציה והבה"ת כוללות תוספת של 4,700 יחידות דיור (לא כולל הדיור המוגן) ואת יתר השימושים המוצעים בתכנית רכס לבן, ולא 4,000 כפי שנאמר בפגישה כזו או אחרת. משרד השיכון טוען כי הפערים אינם משמעותיים - כ-190 כלי רכב המתחלקים למספר צמתים (3) ולמספר רב של נתיבים (9) – כ-20 כלי רכב לנתיב.

335. לטענה כי המנהרות יחמירו את המצב בצומת אורה, משיב משרד השיכון כי מדובר באמירה לא ברורה. משרד השיכון טוען כי ההפרדה המפלסית מפחיתה משמעותית את התנועה בציר מזרח-מערב ובכך מתאפשר זמן רמזור ירוק רב יותר ליתר הפניות.
336. לטענה כי צפויה החמרה במצב צומת אורה גם בשל הוספת כ-10,000 יחידות דיור בסביבה על ידי רמ"י בהדסה עין כרם, משיב משרד השיכון כי יש להניח שתוספת 10,000 יחידות דיור בסביבה כאמור, תיבדק תחבורתית על ידי הרשויות ומוסדות התכנון המוסמכים לכך.
337. לטענה כי צפוי כשל חמור בתכנון תוואי הרכבת הקלה באזור צומת אורה, וכי הצפי בצומת אורה הוא ל-45 רכבות בשעה, משיב משרד השיכון כי ככל שהיקף ותדירות התחבורה הציבורית יעלו, רמת השירות לנוסעים תהיה טובה יותר, מה שיאפשר צמצום תנועת רכב פרטי באזור. משרד השיכון מצוין כי בכל מקרה, תכנון מערכות הסעת המונים, כולל ומחייב לתת לה העדפה בצמתים.
338. משרד השיכון טוען כי היקפי התנועה הנובעים מתכנית מכללות צה"ל כלולים בנתוני התנועה שנתקבלו מצוות תכנית אב לתחבורה.
339. לטענות בנושא הפרוגרמתי: משרד השיכון טוען כי ברור לחלוטין שהשכונה החדשה ברכס לבן לא פוגעת בהתחדשות העירונית, אלא להיפך, בזכות התכנית המוצעת, ניתן יהיה לקדם חלק נכבד מהתכניות שבהכנה שאינן כלכליות, באמצעות מתן קרקע משלימה ברכס לבן.
340. משרד השיכון טוען כי בדיקה שערך בכ-45 פרויקטים המוצעים להתחדשות עירונית בשכונות גנים-יובלים, קרית מנחם, הקטמונים ועוד, הוכיחה שמבחינה תכנונית ו/או כלכלית/שמאית, לא ניתן לממש את ההתחדשות העירונית באותם פרויקטים. זאת בעיקר מסיבות כגון: צפיפות מקור גבוהה, גובה בנייה מותר על פי תכנית המתאר או תכניות מחייבות אחרות, או מכפיל כלכלי נמוך מדי, שאינו מאפשר ליזם רווח יזמי מתאים. משרד השיכון טוען כי דירות התמורה שיקבלו היזמים ברכס לבן, יאפשרו להם לקדם תכניות "תקועות" בשכונות להתחדשות עירונית.
341. משרד השיכון טוען כי התחדשות עירונית בשכונות אינה יכולה לפתור את כל בעיית הביקוש לדירות בירושלים. לטענת משרד השיכון, היום הנטייה של רוכשי הדירות היא להעדיף שכונות מגורים גדולות וחדשות, שבהן ניתן למצוא רמת שירותים טובה במוסדות חינוך, שטחי ציבור וכו'. סוג בנייה כזה לא ניתן למצוא ברחבי העיר, במסגרת התחדשות עירונית, שלרוב נעשית ברמה של בניינים, או לכל היותר מתחמים לא גדולים, שאינן תחליף לשכונה חדשה ומודרנית, כפי שמוצע היום במודיעין ובבית שמש לדוגמה.
342. משרד השיכון סבור כי לצד חשיבות הקצאת שטח התכנית כקרקע משלימה, יש לתת מענה גם להגירה השלילית מהעיר, ולפיכך ביקש כי מחצית מיחידות הדיור בתכנית ישווקו במסלול "מחיר למשתכן".

עם זאת, הוועדה המחוזית קבעה כי לא ניתן לכלול בתכנית הוראות לעניין הקצאת הקרקע. כיום, נוכח ביטול תכנית "מחיר למשתכן", אין התחייבות בעניין זה.

343. משרד השיכון טוען כי טיעונים לגבי שטחים פנויים במרכז העיר נבחנו בעבר מספר פעמים, וכי

הדו"חות האחרונים שהוגשו במסגרת העבודה על רכס לבן הראו שהרזרבות הניתנות לקידום בתוך העיר קטנות, לא תמיד רציפות, וכי בסך הכול מדובר בהיצע נמוך מ-2,500 יחידות דיור בשנה, אם אכן ניתן יהיה לממש את כל התכניות הקיימות בדו"חות שהוגשו על ידי העוררים. משרד השיכון טוען כי חלק מהמתחמים המוצעים כאפשרויות לבנייה כוללים מתחמים שהיישום שלהם רחוק, כמו שכונה מתוכננת בעטרות.

344. משרד השיכון טוען כי על פי הדו"ח שהוגש במסגרת התכנית לרכס לבן, נדרשות בעיר כל שנה מעל

3,000-3,500 דירות חדשות, וחלקן הגדול בשכונות, מה שלא ניתן להשיג במסגרות השטחים הקיימים. משרד השיכון טוען כי נושא עתודות הקרקע נבדק פעמים רבות, וכי רכס לבן הוצע כפתרון גם להתחדשות העירונית, שכן ברכס לבן יוקצו כ-2,500 דירות לטובת יזמים שיבנו ברכס לבן.

345. משרד השיכון טוען כי המנגנון של קרקע משלימה מאפשר קידום פרויקטים של התחדשות עירונית

שאינם יכולים להתקיים היום. בהבנה שהיחס בין יחידות דיור קיימות למוצעות בהתחדשות עירונית הוא 1 יחידות דיור קיימת ל-4 יחידות דיור בתכנית התחדשות, 2,500 יחידות הדיור המוקדשות לקרקע משלימה ברכס לבן מאפשרות קיום וקידום תכניות של 10,000 יחידות דיור ביתר העיר. כלומר, תכנית רכס לבן מקדמת לא רק 5,000 יחידות דיור, אלא 15,000.

346. לטענות שעלו בדיון בדבר תכניות נוספות המקודמות במרחב, השיב משרד השיכון כי הצגת הדברים על

ידי החליט כללה תכניות שאינן מוכרות לו. לעניין תכנון ברכס לבן ב', ציין משרד השיכון כי קיבל הרשאה לתכנון לצורך בדיקת אפשרות להקים שכונה באזור רכס לבן ב', אך טרם ניתנה המלצה בנושא, וגם אם יומלץ על קידום תכנית באזור, מה שאינו ודאי, הוועדה המחוזית אינה מחויבת לאשרה. משרד השיכון ציין כי במסגרת הבדיקה התברר כי בחלק רגיש של השטח קיימת תכנית ל-50 יחידות דיור עבור המושב עמינדב.

347. לטענות בנושא תמ"א 35 והתמ"מ: משרד השיכון טוען כי מדיניות התכנון נקבעת באמצעות תמ"אות,

תמ"מים ותכניות מתאר, וכי החלטות מוסדות התכנון משתנות בהתאם לצורכי תושבי המדינה מעת לעת. משרד השיכון טוען כי מוסד התכנון הדין בתכנית מפורטת ובשינוי לתמ"מ הוא הגוף שאמור להחליט אם התכנית המוצעת תואמת למדיניות, וגם רשאי לשנות מדיניות בהתאם לצורכי המדינה באותה עת. משרד השיכון טוען כי כידוע, עיריית ירושלים והוועדה המחוזית החליטו לאשר את התכנית

המפורטת לרכס לבן ואת השינוי לתמ"מ בהתאם למדיניות, וגם המועצה הארצית החליטה לאשר את השינוי לתמ"מ, המאפשר לאשר את התכנית המפורטת.

348. לטענות בנושא הפגיעה בבעלי החיים: משרד השיכון טוען כי הוא מודע לפגיעה האפשרית בבעלי החיים,

ועם זאת, על פי התסקיר התכנית המוצעת ממוקמת ברובה על שטח חורשת קק"ל שאינה המקום הטבעי לבעלי חיים. משרד השיכון טוען כי התכנית המוצעת אינה פוגעת בשטחי הבתה אלא בעיקר בשטחי חורשת קק"ל. מעבר לכך, התכנית המוצעת הרחיבה את הקו הכחול וכללה בתוכה את עמק לבן המיועד כיום לחקלאות, וזאת במטרה לשמר, להגן, ולהרחיב את שטחי הבתה ואת שטחי חלחול מי הגשמים לאקוויפר ולסייע לשפיעת המעינות, כדי לצמצם כל פגיעה בשטחים אלה, ולצמצם פגיעה בערכים הסביבתיים. זאת, באמצעות הכללת שטחי הבתה בקו הכחול של התכנית, ביעוד גן לאומי, בעמק לבן ועמק רפאים ובאזור המעיין עין לבן, הכול בתיאום ובתמיכת רט"ג והמשרד להגנת הסביבה.

349. משרד השיכון מוסיף כי הוא מודע לכך שבעלי חיים כמו יעלים (באזורים אחרים בארץ), צבאים

וטורפים קטנים בוחרים לעתים לחיות בשולי העיר ולעתים גם חודרים לתוך רקמת העיר פנימה, שם הם מוגנים מפני ציידים, מפני להקות זאבים וכלבים משוטטים. משרד השיכון טוען כי התשובה אם התכנית המוצעת מהווה גזל קרקעות מבעלי החיים אינה חד-משמעית, שכן השהייה בסמיכות לעיר טובה לבעלי החיים, כפי שצוין בעת הדיון להפקדה ובהתנגדויות, מפי מומחים אקולוגים שטענו שטוב לצבאים לחיות בסמיכות לעיר. ולראייה, הלהקות הגדולות של הצבאים במדינת ישראל שוהות סמוך לירושלים ולא בשטחים פתוחים אחרים הרחוקים מכל יישוב.

350. לטענות בעניין החיץ, טוען משרד השיכון כי על פי תמ"א 35, אזור מושב אורה מהווה חלק מהמרקם

עירוני של העיר ירושלים, ולמושב יש זכות לשמור על צביונו כישות כפרית בתוך המרקם העירוני. כלומר, המושב מהווה חלק מהמרקם העירוני מבחינת רצף תשתיות, דרכים, שבילים מוסדות ציבור, והיישוב עצמו יכול להישאר יישוב כפרי. משרד השיכון סבור כי אין סתירה בין יישוב כפרי בתוך העיר ירושלים לבנייה עירונית צמודת-דופן ליישוב הכפרי, וכי המקרה אינו שונה מכל שכונה צמודת קרקע הבנויה בתוך מרקם עירוני. לטענת משרד השיכון, ההפך הוא הנכון, שכן במצב דברים זה, שני הצדדים, העיר בבנייה האינטנסיבית והיישוב הכפרי בבנייה צמודת הקרקע, עשויים ליהנות מהסמיכות ביניהם, להיעזר בתחבורה הציבורית, במוסדות הציבור ובכל השירותים שהעיר מסוגלת להציע ליישוב הכפרי; והעיר יכולה ליהנות מכך שלידה יש שכונה עם אוכלוסייה חזקה, עם דירות גדולות ומרווחות, על מגרשים של חצי דונם ויותר, חלקם גם נחלות של מעל ל-2.5 דונם ליחידת דיור.

351. משרד השיכון טוען כי על כל פנים, אין דין מושב צמוד-דופן לעיר גדולה כמו מושב אורה, ליישוב כפרי

מנותק באמצע המדבר, וכי אין אותו דין באשר לדרכי ההתפרנסות של המושב הנהנה מהסמיכות לעיר,

תחנת דלק, חוות סוסים טיפולית, מבנה ענק של סופרמרקט, מכירת פרחים, מסחר (חוקי ושאינו חוקי), אולמות אירועים והרבה אחסון, שמתפרנסים למעשה רק בזכות הסמיכות לעיר ירושלים. משרד השיכון טוען כי לא ידוע לו על אנשים המתפרנסים מחקלאות, מגידול בעלי חיים או מכל גידול חקלאי קלאסי אחר במושב אורה המצדיק את קיום המושב כמושב חקלאי נפרד מהעיר, וכלכלת מושב אורה מבוססת על צמידותו לירושלים ועל תושבי ירושלים, ולכן הוא סבור כי לא ניתן ליהנות מכל העולמות, וכי אין דין יישוב כפרי מבודד כדין יישוב כפרי המהווה שכונה צמודת-קרקע בפועל, לכל דבר ועניין, בתוך העיר.

352. משרד השיכון מוסיף כי רצועת החיץ המוצעת מהווה טיילת מוארת נופית, שתהווה הזדמנות לתושבי המושב אורה להליכה היקפית סביב המושב, וילדי המושב יוכלו ללמוד בבתי הספר שבשכונת רכס לבן שבמרחק הליכה, תוך גישה רגלית באמצעות הטיילת ובאופן מונגש למושב. כמו כן, תושבי המושב יוכלו להגיע דרך הטיילת בהליכה למרכזים מסחריים, להגיע לארבע תחנות רכבת קלה במרחק הליכה מהמושב ובנוסף באמצעות השכונה ניתן יהיה להגיע באופן מונגש לעמק רפאים ולמעיינות שלאורכו.

353. לטענה לפיה נדרש להותיר את שטח המשבצת פתוח וללא כל בינוי כחיץ בין היישוב הכפרי לשכונת רכס לבן, משיב משרד השיכון כי רוחב החיץ לא הוגדר במספר כזה או אחר בתמ"א 35, כלומר התמ"א הותירה למוסדות התכנון לשקול מה רוחב החיץ הנכון. משרד השיכון טוען כי אין דין מושב חקלאי במרכז הנגב למושב או קיבוץ שאינם חקלאיים בתוך מרכז עיר, וכי אין להשוות שטח שטוח לשטח משופע. על כן, שיקול הדעת של כל המרכיבים השונים על ידי מוסד תכנון יקבע את רוחב החיץ.

354. משרד השיכון מוסיף כי החיץ שנקבע מהווה הזדמנות ליצירת טיילת לינארית שתסדיר את פתרון הביוב של מושב אורה (אשר חלקו מגיע עד היום לעין לבן), והטיילת נקבעה כחלק משלביות הפיתוח כדי להבטיח את ביצועה בפועל לטובת תושבי מושב אורה. משרד השיכון טוען כי הטיילת תהווה שביל היקפי, המשכי, בקו גובה שנקבע לטובת התושבים של אורה, וממנה ניתן יהיה לראות את הנוף הרחוק. משרד השיכון טוען כי גגות שכונת רכס לבן ייבנו ברובם מתחת למפלס חצרות הבתים הקיימים, למעט אזור הכניסה לאורה (צפון המושב אורה, באזור שכונת ההרחבה), שבו אין פער של טופוגרפיה.

355. לטענה לפיה יש להרחיב את שטח החיץ כשטח פתוח בכל תחום משבצת מושב אורה, משיב משרד השיכון כי בשטח זה המושב התכוון להגיש תכנית לתעסוקה, כך שגם לשיטת המושב שטח זה המצוי בתחום המשבצת אינו מיועד לחקלאות אלא לתעסוקה ותיירות ולפיתוח עבור המושב. משרד השיכון חוזר על כך שמשמעות דחיפת הבינוי במורד לכיוון עמק רפאים ויצירת חיץ פתוח בין המושב לשכונה בכל תחום המשבצת משמעו כי מושב הכולל כ-200-300 משפחות פחות או יותר, מהווה עילה ליצירת נתק במרקם העירוני כדי לשמר חיץ מפריד לטובת תחושת "מרחב פתוח" לתושבי המושב. משרד

השיכון טוען כי בקשה זו אינה נכונה מבחינה תכנונית, מכיוון שהעיר צריכה להתפתח באופן רציף ובצמידות דופן לבנייה הקיימת תוך הותרת חיץ מינימלי בין המושב אורה לשכונה החדשה, ולעומת זאת להותיר את השטח הפתוח בעמק רפאים, בשטחי הבתה ובשטחי המעיינות, תוך שמירה על מרחב מסדרון הפתוח לבעלי החיים רחב ככול האפשר.

356. משרד השיכון מוסיף כי רוחב החיץ משתנה בהתאם לטופוגרפיה, בין 6 מ' ל-75 מ', וכי המרחק בין קווי הבניין באורה לקווי הבניין ברכס לבן משתנה בין 20 מ' (במינימום) לכ-240 מ'. בתחום הצפוני של המושב, מול שכונת ההרחבה, באזור הפיתוח האינטנסיבי של רכס לבן בצומת אורה, רוחב החיץ בין קווי הבניין במושב אורה לקווי הבניין ברכס לבן הוא בין 40 מ' ל-240 מ'.

357. משרד השיכון טוען כי התכנית המוצעת אינה פוגעת בחלקות א' והנחלות השייכות לתושבי המושב אורה, וכי חלקות ב'-ג' במשבצת המושב המשנות את ייעודן במסגרת התכנית הן בבעלות המדינה, ויעברו תהליך של פדיון קרקע על פי החוק, ובהתאם להנחיות מועצת מקרקעי ישראל, כך שהאגודה של מושב אורה תפוצה בהתאם לדין. משרד השיכון טוען כי בשטח הנדון נמצאים תשעה מבנים בנויים בלבד ואלו משמשים לפעילות לא-חקלאית, בהם נגריה, מחסן רעפים, חוות סוסים, מבני אחסנה וסופרמרקט.

358. משרד השיכון טוען כי שכונת רכס לבן פונה כולה אל עמק רפאים, וכי צוות המתכננים הציע ליצור באמצעות התכנית זיקה ושייכות בין עמק רפאים לשכונת רכס לבן. זאת באמצעות ניצול הוואדיות החודרים מעמק רפאים לתוך השכונה להחדרת מי נגר, ושימורם ככל האפשר כשטח טבע עירוני, במצבם הטבעי עם טרסות ועצים הקיימים, ולהיעזר בשצ"פים אלה ככלי לחיבורים באמצעות מעליות בין עמק רפאים, מעלה אל מערכת הרחובות העירונית האינטנסיבית ועד קו הרכס במעלה למושב אורה.

359. לטענות כנגד הקמת המגדלים, משיב משרד השיכון כי תכנית רכס לבן מהווה חלק אינטגרלי מרצף הבנייה על גב ההר של העיר ירושלים. משרד השיכון טוען כי התכנית המוצעת ברכס לבן נהנית משני קווי רכבת קלה המהווים צירי הסעת המונים, ובהתאם, על פי מדיניות הועדה המחוזית, לאורך צירי רכבת קלה יש להקים בנייה אינטנסיבית לכל אורך התוואי ובכל רחבי העיר. עם זאת, בשל הרגישות הנופית, צוות המתכננים וועדת ההיגוי של הועדה המחוזית שקלו בכובד ראש את האופן שבו השכונה החדשה ברכס לבן תיפגש עם העיר בצומת אורה. לצורך כך נדרשו יועצי התכנית להכין הדמיות מכל נקודה משמעותית סביב הפרויקט כדי לבחון את המשמעויות לכל חלופה. בהתאם, ולנוכח הרצון לצמצם את הפגיעה במושב אורה, צוות התכנון הציע כי בניית המגדלים (שלושה) תהיה סמוך לכניסה לשכונה בצומת אורה בלבד, סמוך לתחנת הרכבת הקלה (במפגש הקו האדום עם הקו הסגול), במוקד

העירוני המרכזי של האזור, וכי יכללו מלון, דיור מוגן ומגדל תעסוקה. משרד השיכון מציין כי זכויות הבנייה הן 500% לדיור מוגן, 700% למלונאות ו-900% לתעסוקה, כמקובל היום בירושלים לשימושים אלה. משרד השיכון טוען כי צוות ההיגוי לתכנית סבר שבכניסה לשכונה יש לתכנן באופן שייתן תחושה של "שיא" ושל עירוניות אינטנסיבית, ולאחר שנבחנו חלופות שונות שהוצגו בפני חברי הועדה המחוזית וועדת ההיגוי, ומבטים מכיוונים שונים, כולל מאזור עין כרם, נבחרה חלופת שלושת המגדלים.

360. משרד השיכון מציין כי בהמשך רחוב הראשי של השכונה לכיוון דרום, לאורך הקו הסגול שבו תעבור רכבת קלה, מוצעת בנייה מרקמית בלבד של 13 קומות ממפלס הרחובות וללא מגדלים, כדי לצמצם את הפגיעה בתושבי מושב אורה.

361. לטענה בעניין היעדר שיתוף ציבור בנושא מגדלים בצומת אורה, משיב משרד השיכון כי פעל בשנתיים האחרונות מול מזכירות מושב אורה בישיבות, במזכירות המושב, ובמחוז ירושלים של משרד השיכון, וכי התקיימו ישיבות רבות שבמהלכן הוצגה התכנית על שינוייה. בנוסף, התכנית נדונה בוועדות ההיגוי בלשכת התכנון, שם אפשרו לכל משתתף, כולל נציג מושב אורה, להשמיע את עמדותיו, שנשמעו מספר רב של פעמים.

362. משרד השיכון טוען כי ביקש להציג את התכנית גם בפני כלל תושבי מושב אורה, בהליך של שיתוף ציבור, אך מזכירות המושב באותה עת החליטה לסרב להליך שיתוף הציבור הפומבי. כתוצאה מכך, התקיים הליך שיתוף ציבור פומבי רק במושב עמינדב. משרד השיכון טוען לקראת ההחלטה להפקדת התכנית, מושב אורה מינה את עו"ד רחל זכאי לייצוג האינטרסים של מושב אורה בדיונים רבים נוספים במושב, במשרד השיכון וברמ"י, וטענתיה השפיעו על גיבוש התכנית; וכן שכר את שירותיו של אדרי' דני קייזר, שייצג את חברי מושב אורה, ותרם לשיפור התכנית, כמו הזזת אזור התעסוקה ותחנת הדלק, ושינויים נוספים משמעותיים בתכנית.

363. לטענה לעניין שטחי ההתארגנות, משיב משרד השיכון כי צוות התכנון הבין שאין צורך באתרי התארגנות במגרשים 508 ו-512, וסבור כי נכון יותר שהתכנון ינצל את כביש מס' 2 לפי התקדמות השכונה, ועל כן ניתן לקבל את טענת מושב אורה בנושא.

364. לעניין תחנת התדלוק, משיב משרד השיכון כי על פניו בקשת המושב להשאיר את התחנה במקומה הנוכחי הוטמעה בתכנית ככל האפשר, כפוף לשינוי מפלסים והתאמה למערך הדרכים החדש, שיחייב שינויים ניכרים בתחנה הקיימת. עם זאת, שלבי הביצוע בפועל ומה יקרה בזמן הקמת התחנה החדשה אינם עניין לתכנית, ומדובר בשלביות שתתואם בין בעלי התחנה לעיריית ירושלים, ובהסדרת הנושא הקנייני מול רמ"י בשלב התכנון להיתר והביצוע בהתאם לטבלאות האיזון.

365. לבקשה לפיה התכנית הנופית-סביבתית של רכס לבן כתנאי להיתר בנייה ראשון תועבר גם למועצה האזורית מטה יהודה ולזכות טיעון למושב אורה, משיב משרד השיכון כי תכניות מאושרות במוסדות התכנון המוסמכים, שלהם הליכים מסודרים אשר מאפשרים זכות טיעון, וכי אין מקום לאפשר זכויות מעבר לכך, שכן הדבר יגרור להליך מסורבל ארוך ולא יעיל, אשר חותר תחת עקרון "סופיות הדיון".
366. לטענה כי יש לקבוע את סיום ביצוע ההפרדה המפלסית כתנאי להיתר ראשון ברכס לבן, משיב משרד השיכון כי על פי הבה"ת שהוכנה כחלק ממסמכי התכנית, אכלוס השכונה במלואה אינו מביא את צומת אורה לכשל, וניתן להתגבר על הגודש בצומת באמצעות הסדרי תנועה. משרד השיכון טוען כי ללא כל קשר לתכנית רכס לבן, עם התכנית או בלעדיה, צוות תכנית אב לתחבורה ביקש להקל על הגודש הצפוי בצומת אורה באמצעות הפרדה מפלסית. גודש זה חוזר בצומת המפלצת, ובצמתים נוספים לאורך ציר הנטקה, והפתרון היחיד לכך הוא תחבורה ציבורית. משרד השיכון מציין כי בתכנית נקבעה שלביות המתנה מתן היתרים עבור מעל 3,500 יחידות דיור בפתיחת ההפרדה המפלסית.
367. לטענה השמאית בעניין המגרשים הציבוריים, משיב משרד השיכון כי הוועדה המחוזית הבהירה כי המגרשים מיועדים למבני ציבור ואינם מיועדים למסחר, וכי השימושים למסחר הינם שימושים נלווים שנועדו לאפשר את השימושים הציבוריים ואינם מהווים שטחים סחירים העומדים בפני עצמם.
368. לטענה בעניין מסד הנתונים שעמד בפני היועצת השמאית של הוועדה המחוזית, משיב משרד השיכון כי סביר להניח כי בפני שמאית הוועדה המחוזית עמדו כל הנתונים שהוצגו, הן על ידי שמאי התכנית והן על ידי שמאי המתנגדים, ובהחלטת הוועדה המחוזית התקבלו חלק מהטענות וחלקן נדחו תוך הצגת נימוקים.
369. לבקשה לתקן את טבלת הזכויות בהתאם לטענות השמאיות שהתקבלו בהתנגדות, משיב משרד השיכון כי תיקון הטבלה בעניין תאי שטח 703 ו-210 נרשם בהחלטת הוועדה המחוזית וכי הטבלה תתוקן לפי ההחלטה.
370. לטענה כי אין הוראה בתכנית המבטיחה כי יחידות הדיור שבתכנית תשמשנה כקרקע משלימה כדי שיתאפשר מימוש התחדשות עירונית בירושלים, משיב משרד השיכון כי המליץ כי 50% מיחידות הדיור שבתכנית ייועדו לשיווק בשיטת "מחיר למשתכן" עבור זוגות צעירים, ויתרת 50% יחידות הדיור ייועדו עבור "קרקע משלימה" כדי להאיץ תהליכים של התחדשות עירונית בשכונות הסמוכות לרכס לבן (קרית יובל וקרית מנחם). הוועדה המחוזית החליטה בהתייעצות עם מנהל מקרקעי ישראל על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל, ששיטת שיווק כזו או אחרת אינה עניין להוראות תכנית, ובהתאם להחלטתה סעיף זה לא נכנס להוראות התכנית.

טענות הוועדה המקומית

371. הוועדה המקומית טוענת כי קיים מחסור ממשי בפתרונות דיור בעיר, וכי מלבד תכניות להתחדשות בתוך העיר, נדרשות תכניות כמו התכנית, המשלימות שטחים בצמוד לשכונות העיר ואת פערי הצורך ביחידות דיור הזמינות לבינוי.
372. הוועדה המקומית טוענת כי התכנית שונה באופן משמעותי מהתכנית שקודמה בוותמ"ל, בהיבטים שאליהם התנגדה בעבר, מצומצמת יותר בהיקפה ואינה פוגעת במעיינות, ועל כן היא תומכת בתכנית. הוועדה המקומית מציינת כי לא קיימה דיון בהפקדת התכנית, אך התכנית תואמה עם הצוות המקצועי.
373. ביחס לטענות העררים, מפנה הוועדה המקומית להחלטתה בהתנגדויות, שאלה עיקריה :
374. לטענות בדבר קיומו של מאגר יחידות דיור : הוועדה המקומית טוענת כי נושא עתודות הקרקע בעיר נבחן מספר פעמים בשנים האחרונות, אולם התברר כי קיימות מגבלות על מימוש חלק מיחידות הדיור הכלולות במאגר. הוועדה המקומית מדגישה כי היכולת לתת מענה בשיטות שיווק של דיור למשתכן, או כל שיטת שיווק אחרת של המדינה, יכולה להתרחש רק בקרקע מדינה, כמו גם היכולת לתת מענה לקרקע משלימה יכולה להתקיים בקרקע מדינה בלבד, וכמות יחידות הדיור שנותרו לשיווק בעיר בשנים הקרובות הולכת וקטנה.
375. לגבי הטענות העולות בהתנגדויות בנושא קרקע משלימה, לפיהן התכנית אינה מבטיחה את המנגנונים לביצוע בפועל, מציינת הוועדה המקומית כי נושאים אלה הם נושאים שלא ניתן לקבוע במסגרת מסמכי התכנית, אולם עמדת עיריית ירושלים לכל אורך הדיונים בתכנית, ואף תנאי לקידומה, היו כי נושא זה יעוגן בהסכמות בין עיריית ירושלים, משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל; וכי נושא זה מעוגן בהסכם הגג שגובש בין העירייה לבין משרד האוצר ורשות מקרקעי ישראל.
376. הוועדה המקומית טוענת כי יש משקל להתחייבות רמ"י על פי הסכם הגג, וכי הפרויקטים נעשים יחד עם הרשות להתחדשות עירונית. עם זאת, מציינת הוועדה המקומית כי המכסה של 2,500 יחידות דיור שהובטחה בהסכם כבר התמלאה, וכיום יש צורך בקרקע משלימה בהיקף של 3,800-4,500 יחידות דיור, וכי ראש העירייה ביקש מרמ"י להקצות את מלוא יחידות הדיור בתכנית רכס לבן בקרקע משלימה.
377. הוועדה המקומית טוענת כי בשלב זה לא קיים פתרון כלכלי אחר לתכניות פינוי-בינוי שבהן המכפיל מוביל לעלייה בגובה ולצפיפות גבוהות מהסביר.
378. לעניין ההתנגדויות הטוענות כי יש להתייחס לירושלים כאל מטרופולין רב מוקדי ולא למצוא את כל פתרונות לתוספת יחידות דיור בתוך העיר, הוועדה המקומית מסכימה עם הטענה, אך טוענת כי לצד

תוספת יחידות הדיור בעיר מקודמות תכניות דומות גם ברחבי המחוז כולו: במבשרת, בית שמש, צור הדסה ועוד, במטרה להגדיל בהתאם את ההיצע בכל המחוז.

379. לעניין הטענות כי ירושלים אינה זקוקה לתוספת יחידות דיור בכל מחיר סביבתי או חברתי, ובוודאי שלא בשכונות קצה נוספות המגדילות את השטח הבנוי, טוענת הוועדה המקומית כי היא אינה סבורה כי יש להציע תוספת יחידות דיור בכל מחיר, אך במקרה זה היא סבורה כי המחיר נכון וראוי. הוועדה המקומית מציינת כי כל בנייה חדשה ברחבי העיר מאז שנות השבעים נעשתה באמצעות הקמת השכונות החדשות בעיר (גילה, רמות, פסגת זאב, חומת שמואל), ועל חשבון שטחים שהיו שטחים פתוחים. הוועדה המקומית טוענת כי גם בהתחשבות בשטחים הפתוחים הסובבים את העיר וערכיותם, ולאחר בחינות רבות ושינויים משמעותיים בתכנית, החליטה לקדם את התכנית.

380. לטענות בדבר הפגיעה הסביבתית: עמדת הוועדה המקומית היא כי להחלטה לקדם את התכנית יש השפעה משמעותית מאוד על השטחים הפתוחים ועל הסביבה, וכי לא ניתן להימנע מכך בתכנית המציעה בנייה חדשה והפרת שטח שכיום משמש כשטחים פתוחים. עם זאת, הוועדה המקומית סבורה כי הבדיקות בכל היבטים אלה, והחלטות הוועדה המקומית שהוטמעו במסמכי התכנית השונים, מקטינים ככל הניתן את הפגיעה האפשרית ומאפשרים פיתוח של השכונה תוך שילובה בשטחים הפתוחים שייוותרו לאחר הקמתה.

381. לטענות בדבר הפגיעה במעיינות: הוועדה המקומית טוענת כי עמדו בפניה חוות דעת מפורטות שהוכנו בעיריית ירושלים, על ידי המחלקה לאיכות הסביבה והמחלקה לקיימות, שהתייחסו בהרחבה גדולה ובפירוט רב לכל ההיבטים בעניין זה, והציגו אותם בצורה ברורה הן בוועדות העבודה והן בפני הוועדות עצמן. בפני הוועדה המקומית עמדו כל הנתונים בנוגע לחשיבות השטח והערכיות שלו וההשפעה של התכנית על הסביבה, כולל המשמעות של פגיעה אפשרית במעיינות.

382. הוועדה המקומית טוענת כי שקלה את כל הנתונים והחליטה כי האיזון הנמוך במקרה זה הוא כן לקדם את התכנית להפקדה, תוך עיגון סעיפים והוראות בתקנון התכנית להיתרי הבניה ולתכנון המפורט כדי לבצע את כל הדרוש כדי לצמצם את הפגיעה בסביבה.

383. לטענות התחברותיות: הוועדה המקומית טוענת כי נושא התנועה והתחבורה היה אחד הנושאים המשמעותיים שנבחן במסגרת התכנית, וכי התכנית שקודמה במסגרת הוותמ"ל כללה מערכת דרכים שונה ממערכת הדרכים הסופית שהוחלט עליה במסגרת התכנית.

384. הוועדה המקומית טוענת כי בניגוד לתכניות אחרות בהם התחבורה הכתיבה את התכנון, הוחלט בצוות הליווי של התכנית לבחור את החלופה הנכונה מבחינה תכנונית ולהתאים עליה את התחבורה. מערך הדרכים המוצע בתכנית מייצר המשך ישיר של הרחוב הראשי – הנרייטה סולד – לתוך השכונה, ועליו

מבוססים יותר הכבישים ומערכת התחבורה. הוועדה המקומית מוסיפה כי לאחר בחינת רשת התחבורה הנכונה, נערכה בדיקת השפעה תחבורתית ומיקרו סימולציה על מנת לבחון את היקף התנועה הצפויה במתחם ואת השפעתה על הכבישים הסובבים את המתחם, בטווח הקרוב ובטווח הרחוק.

385. הוועדה המקומית טוענת כי המתחם הנדון מצוי בסמיכות רבה להמשכו של הקו האדום של הרכבת הקלה, הנמצא בביצוע בימים אלו, והתכנית מציעה שלוחה של הרכבת שנכנסת לתוך השכונה. הוועדה המקומית טוענת כי קו זה עתיד לתת שירות תחבורה ציבורית מצוין לשכונה, ובכך להוות חלופה תחבורתית ראויה ביותר לשימוש ברכב הפרטי.

386. הוועדה המקומית טוענת כי התכנית אינה עוסקת בכבישים נוספים מעבר לגבול התכנית או בהקמת כבישים נוספים בהרי ירושלים.

387. לטענות בעניין רוחב החיץ: הוועדה המקומית טוענת כי התכנית אומנם מציעה לקחת שטחים ממושב אורה לטובת הרחבת ירושלים אך הדבר לווה בבדיקות רבות לאורך השנים ושינויים בתכנית שצמצמו את הפגיעה למינימום הנדרש לצורך הקמת התכנית תוך שמירה על חיץ הן בפיתוח המוצע וברוחבו ובעיקר בגובה של הפרויקט שהתחשב במושב הקיים ובאופי הבינוי בו. הבינוי כולו נמצא יותר נמוך מבתי התושבים, ולא מייצר הסתרה של נוף או פגיעה אחרת של הצללה וכדו'. הוועדה המקומית סבורה כי החיץ המוצע עומד בהחלטת המועצה הארצית לעניין שמירת החיץ.

388. הוועדה המקומית טוענת כי לא ניתן להציע צמצום של הקו הכחול, וכי צמצומו פוגע משמעותית בתכנון המוצע. הוועדה המקומית מציינת כי חלק משמעותי מהגריעה של השטחים של מטה יהודה נמצאים בחלק הצפוני של התכנית, במקום בו קודמה בעבר, בהסכמה עם מטה יהודה, תכנית לתעשייה ותעסוקה על ידי רמ"י, שהופקדה ושהוגשו לה מספר התנגדויות על ידי תושבים מההרחבה של אורה בלבד.

389. לטענות לפגיעה בתושבי אורה: הוועדה המקומית מציינת כי הפגיעה ב-9 משפחות מהמושב היא מצערת, אולם בבחינה של התועלת בתכנית אל מול הפגיעה, שתטופל לאחר מכן במוסדות המתאימים, החליטה הוועדה המקומית כי יש חשיבות רבה יותר לאישור התכנית במקרה זה. הוועדה המקומית מציינת כי בפועל, רוב המבנים הקיימים בשטח התכנית אינם משמשים לגידול עופות, ונעשים בהם שימושים אחרים, חלקם חוקיים וחלקם לא, כך שהטענה בעניין אינה מוצדקת. הוועדה המקומית מציינת כי בפועל, הפרנסה של אותם מחזיקים בשטח נובעת ממסחר על סוגיו השונים, והתכנית קובעת מגרשים אחרים למסחר ותעסוקה, הן בראש התכנית והן בחלק הצמוד למושב.

390. לטענות בעניין המגדלים: הוועדה המקומית הציעה בשלב ההתנגדויות להנמיך את גובה המגדלים ל-18-20 קומות ללא פגיעה באחוזי הבנייה, על מנת לצמצם את הפגיעה החזותית.

391. לטענות משרד השיכון, משיבה הוועדה המקומית כי יש לקבל את הבקשה להאריך את פרק הזמן לביצוע התכנית ל-10 שנים, המהווים פרק זמן סביר לתכנית גדולה ומורכבת. בעניין זכויות הבנייה במגרשים הציבוריים, סבורה הוועדה המקומית כי יש לקבל חלקית את הערר ולאפשר את הגדלת זכויות הבנייה תוך קביעת מגבלה בעניין גובה הבניינים, על מנת לשמור על המבטים מבתי מושב אורה.
392. הוועדה המקומית סבורה כי יש לקבל את ערר משרד השיכון בעניין גובה הבינוי בכניסה לשכונה, ובעניין סעיף 6.4.2.2, בעניין מפלס הכניסה ובעניין תיקון כביש 19 בתשריט.

דין

393. התכנית מושא העררים היא תכנית המעוררת מחלוקת עקרונית בשאלת הרחבת הפיתוח העירוני של ירושלים על חשבון השטחים הפתוחים סביב לה. מחלוקת זו באה לידי ביטוי בטענות העוררים, כמו גם במחאה חברתית שהדיה נשמעו היטב באולם הדיונים. לצד מחלוקת עקרונית זו, עלו בעררים טענות נוספות, מהן טענות כנגד עצם אישור התכנית, ומהן כנגד פרטי התכנית.
394. בפתח הדברים נציין כי חרף טענות קשות ואף אישיות שהוטחו בגורמים ובעלי התפקידים שעסקו בקידום התכנית, אנו משוכנעות כי כל העוסקים במלאכת הכנת התכנית העמידו את טובת העיר ואת עתידה לנגד עיניהם, אולם כמקובל ביחס לירושלים, קיימים חילוקי דעות בשאלה מהי טובת העיר, ובהקשר של העררים שלפנינו: האם טובתה של העיר תושג על דרך תוספת יחידות דיור עבור האוכלוסייה הצומחת של העיר, או שמא על דרך הגבלת הפיתוח ושימור השטחים הפתוחים לטובת אוכלוסייה זו.
395. נציין כבר כעת כי במחלוקת העקרונית בדבר האיזון הראוי בין התועלת הנובעת מהתכנית לבין הפגיעה הנובעת ממנה, שהכרעה בה נדרשת לצורך החלטה אם יש לאשר את התכנית, לא הייתה תמימות דעים בין חברות הוועדה. בסופו של דבר, התכנסנו להחלטה בדעת רוב, המוסכמת על נציגת מנכ"לית מנהל התכנון ועל יו"ר הוועדה, כנגד דעתה החולקת של נציגת השרה להגנת הסביבה.
396. בשלב השני, ובעקבות קבלת החלטה ברוב דעות במחלוקת העקרונית, דנה הוועדה גם בטענות האחרות שהועלו כנגד התכנית. ביחס לטענות אלה, הגיעה הוועדה להחלטות פה אחד (נציגת השרה להגנת הסביבה הצטרפה להחלטות אלה, ככל שתידחה עמדתה ויוחלט על קידום התכנית).
397. בכל יתר הטענות, שלא הוכרעו במפורש במסגרת החלטה זו, אנו מקבלים את עמדת הוועדה המחוזית כפי שפורטה בהחלטתה לאשר את התכנית ובתשובתה לעררים, ודוחים את הטענות.

הטענה המרכזית: האם מטרת התכנית מצדיקה את הפגיעה הסביבתית הכרוכה בה

398. הטענה המרכזית שבבסיס העררים ניתנת לניסוח כשאלה של מידתיות: האם הפגיעה הצפויה להיגרם לשטחים הפתוחים כתוצאה מהתכנית מוצדקת על רקע מטרת התכנית? טענות העוררים בשאלה זו משקפות למעשה מספר מבחני משנה של מידתיות במובנה המשפטי (בדומה למבחני המידתיות במשפט החוקתי): האם התכנית מקודמת לשם השגת מטרה ראויה; האם התכנית היא האמצעי להשגת מטרה זו; האם קיימים אמצעים חלופיים להשגת מטרה זו, שפגיעתם תהיה פחותה; והאם הפגיעה היא ביחס ראוי לתועלת שתושג על ידי התכנית.

399. חברות הוועדה נחלקו במסקנותיהן ביחס לשאלה זו.

400. בתמצית, גב' מיכל מריל, נציגת מנכ"לית מנהל התכנון, סבורה כי סוגיית ייעוד שטח התכנית לפיתוח הוכרעה במסגרת הדיונים שהתקיימו במועצה הארצית בשינוי לתמ"מ ולאחר שמיעת ההתנגדויות והמלצת החוקר. כמו כן הוצגה בפני ועדת המשנה לעררים סקירה רחבה של פעילות הוועדה המחוזית בתחום ההתחדשות העירונית בירושלים, והאתגרים הניצבים בפניה באישור תכניות בנות ישום. בנוסף, להשקפתה, העובדה שהתכנית מסייעת למימושן של תכניות להתחדשות עירונית ובד בבד להשגת היעד הממשלתי האסטרטגי הנחוץ של תוספת יחידות דיור לעיר ולמחוז, גם כתכנית בפני עצמה שתתרום לצמיחת העיר, לצד הקצאת קרקע משלימה עבור פרויקטים של התחדשות עירונית בתוך העיר, והיותה חלק מהרצף הבנוי של ירושלים הנשען על קווי תחבורה ציבורית, מצדיקה את הפגיעה המסוימת שתיגרם לשטחים הפתוחים, ועל כן יש לאשר את התכנית. עם זאת, מכיוון שאחת ממטרותיה העיקריות של התכנית היא לשמש כקרקע משלימה, היא מסכימה כי חשוב כי כבר בשלב התכנוני ימוצו כל האפשרויות שיבטיחו מימוש מטרה חשובה זו, כפי שיפורט בהמשך ההחלטה.

401. עו"ד שמרית גולן, יו"ר הוועדה [והח"מ], סבורה כי אמנם סוגיית פיתוח השטח הוכרעה על ידי המועצה הארצית, אולם הותנתה לכל אורך קידום התכניות (השינוי לתמ"מ והתכנית המפורטת) בכך שחלק גדול ככל הניתן מיחידות הדיור בתכנית ישמשו כקרקע משלימה, ועל כן יש לקבוע בתכנית מנגנון אשר יבטיח זאת, ככל הניתן במגבלות המשפטיות הקיימות.

402. גב' פרל (פנינה) קפלן, נציגת השרה להגנת הסביבה, סבורה כי הפגיעה הנגרמת לשטחים הפתוחים אינה מידתית ואינה מוצדקת גם נוכח מטרת התכנית המוצהרת, שהיא כי התכנית תשמש כקרקע משלימה עבור התחדשות עירונית בשכונות העיר. זאת, לא רק מכיוון שאין הבטחה ברורה כי מטרה זו תיושם, אלא מכיוון שכפי שהוצג בפני חברות הוועדה, פיתוח על קרקע משלימה בשטחים פתוחים בשולי העיר אינו האמצעי הנכון והמיטבי, ואף לא האופציה הרעה האחרונה להשגת היעד, ועל כן יש לדחות את התכנית.

403. לאחר דיונים פנימיים ממושכים, גובשה כאמור החלטה בדעת רוב, לפיה ייקבע בהוראות התכנית כי יוקם צוות מלווה לתכנית, שחוות דעתו תידרש כתנאי למתן היתרי בנייה מכוח התכנית, ולמעבר בין השלבים שנקבעו למימוש התכנית בהוראותיה. חוות הדעת של הצוות המלווה תבטא את מיצוי בחינת האפשרות להקצאת מגרשי השלמה במסגרת אותו שלב, מתוך שאיפה להגדיל את היקפם גם מעבר להיקף שאושר עד היום בהסכמים. הסכמה זו מכירה בנחיצותה של התכנית כקרקע משלימה עבור תכניות התחדשות עירונית המקודמות בעיר כיום (בהיעדר מדיניות ממשלתית המאמצת מנגנוני מימון אחרים שיאפשרו את ישימותן הכלכלית), ולצד זאת, גם בקושי הפרקטי שעשוי להיות לשיווק מלוא יחידות הדיור בכל שלב של מימוש התכנית כקרקע משלימה.
404. נימוקי העמדות השונות יובאו להלן ביתר פירוט.

עמדת יו"ר הוועדה, עו"ד שמרית גולן:

405. אין מחלוקת כי לפיתוח ולבנייה ברכס לבן מחיר סביבתי גבוה מאוד, אולם מחיר זה הוא בבחינת "רע הכרחי" אם יסייע למימוש פרויקטים להתחדשות עירונית בתוך העיר, באופן שיצמצם את הצורך להרחיב עוד ועוד את גבולות הפיתוח של העיר לשטחים הפתוחים שסביבה.
406. שינוי וקביעת ייעוד השטח לטובת צורכי הפיתוח העירוני נעשו למעשה כבר במסגרת השינוי לתמ"מ, אשר הדיון בו הוכרע במועצה הארצית ובבתי המשפט. גם הטענות השונות שעלו בעררים בהקשר זה, לרבות הטענות המפורטות לגבי עתודות הקרקע ומאגר יחידות הדיור בעיר, נטענו כנגד השינוי לתמ"מ, ונבחנו על ידי החוקר, שציין בדו"ח (בעמ' 40-41) כדלקמן:

"אין כל גורם תכנוני או אחר שדעתו נשמעה שאינו מסכים עם הערכיות והייחודיות של רכס לבן, גם לא הגורמים התומכים בפיתוח. זהו שטח נוף פתוח הנמצא באגן נחל רפאים בעל נצפות נרחבת כלפי דרום ומזרח, המשמש כאזור פנאי וטיול לתושבי השכונות הסמוכות ומטיילים אחרים, אשר בשיפוליו נמצאים מעיינות עין לבן ועין בלאד. בשטח יער אורנים גדול, צמחיה ובעלי חיים ביניהם הצבי הישראלי, המהווה חלק מאזור מורשת החקלאות העתיקה. [...]"

נציין כי כמעט כל השטח הפתוח ממערב לירושלים מיועד לשטחים מוגנים ובכללם: יערות, גנים לאומיים ופארק מטרופוליני, קיים קושי מהותי לאתר שטח במערב ירושלים שאינו נופל לגדר שטח ערכי, כך גם רכס לבן.

המחלוקת הינה על האיזון הראוי שבין שימור הרכס לאור ערכיו כפי שפורטו לעיל לבין פיתוח הרכס הואיל ועתודות הקרקע הגדולות בירושלים בבעלות ובניהול המדינה הנמצאות באזור לפיתוח עירוני הקיים נגמרות וכי למדינה אין מצאי קרקעות לפיתוח העיר מול הצורך הדחוף בתוספת יח"ד בניהול ובשיווק המדינה כפי שפורטו בפרק 4.1 לעיל. מחלוקת זו הינה רבת שנים החל מ"תכנית ספדי" – תמ"מ 37/1 שנדחתה בשנת 2007 והחלטת המועצה הארצית מיום 06/12/11 בתמ"מ 30/1 בדיון על אישורה."

407. בהמשך הדו"ח, ציין החוקר (בעמ' 43-44):

"היה ראוי כי הוועדה המחוזית תתמיד במגמה של שמירת השטחים הפתוחים סביב ירושלים גם לדורות הבאים, שטחים המהווים חלק מהנוף העוטף את העיר וצביונה ומשמשים לרווחת תושבי העיר, המחוז והמדינה כולה. שמירה על נוף המורשת החקלאית, המעיינות ובורות

המים, המערכות והמסדרונות האקולוגיים, הצומח והחי וזאת בהתאמה למדיניות התכנון בתמ"מ 30/1 שעיקרה התחדשות עירונית ומניעת פיתוח בשטחים הפתוחים בהתאם לקבוע היום.

עוד ייאמר כי לאור יעדי התכנית האסטרטגית לדירור ראוי כי תיערך בחינה כוללת, כאמור בפרק 4.2, תוך התייחסות גם למרחב הכפרי במרקם העירוני עפ"י תמ"א 35 אשר יכול להוות בהיבט התפקודי חלק מהשכונות בירושלים [...].

408. וכן :

"קיים קושי בהצדקתה של התכנית ביחס לערכיות השטחים הפתוחים. ההנמקה המרכזית בגינה הינה המחסור בקרקע מדינה זמינה בהיקף גדול, אשר יאפשר למדינה לקדם פרויקטים נרחבים תוך ניסיון להתמודדות עם מחירי הדירור כחלק ממאמצי המדינה לטיפול "במשבר הדירור" כפי שפורט בפרק 4.1.

מרכיב נוסף במשוואה זו הוא ההתחדשות העירונית אותה מקדמת הוועדה המחוזית על כל מורכבותה. קיים קושי רב בקידום תכניות להתחדשות עירונית במיוחד בשכונות הוותיקות הגובלות, קריית מנחם וקריית יובל, שם קיימים מתחמים בהם צפיפות המגורים הקיימת גבוהה מאוד.

עמדת הוועדה המחוזית היא כי באיזון שבין צרכי פיתוח העיר אל מול ערכיות השטח הפתוח יש לבחור באפשרות של פיתוח שטח זה. בהמלצתה של הוועדה המחוזית בהתנגדויות שהוגשו לתכנית בדבר הצורך בהתחדשות עירונית קיבלה הוועדה המחוזית עמדה זו והמליצה כי 50% מיחיד שיאושרו בשטח זה ישמשו כקרקע משלימה.

המלצת החוקר :

לקבל את ההתנגדות בחלקה

לאור המסקנות בדבר עתודות הקרקע בירושלים ומצאי יחיד כפי שהוצגו בפרק 4.1 וניתוח סוגיית ערכיות השטח כאמור לעיל אני ממליץ לדחות את ההתנגדויות לעניין קביעת שטח לאזור פיתוח עירוני ברכס לבן בשל רגישות השטחים הפתוחים בו. יחד עם זאת, לאור ערכיות השטח אני ממליץ על תיקונים בתכנית [...]."

409. החוקר ציין את הקושי הנובע מהפגיעה בשטחים הפתוחים הערכיים, אולם בשורה התחתונה מצא לנכון להצדיק את הפגיעה כמאוזנת אל מול צרכי פיתוח העיר.

410. הוולנת"ע, שדנה בהמלצות החוקר בעניין השינוי לתמ"מ ביום 16.4.2019, התייחסה בהחלטתה לנושא זה כדלקמן :

"הוועדה סבורה כי המלצות החוקר משפרות את התכנית ומביאות לאיזון ראוי בין הצרכים והערכים השונים ובכללם הצורך בתוספת שטח לפיתוח עירוני בתחום זה לבין צמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים.

כפי שהומלץ על ידי החוקר ובהתאם לעדכון מנציג רשות מקרקעי ישראל אישורה של התכנית יאפשר, בין היתר, מתן מענה לקרקע משלימה עבור התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות בירושלים. הוועדה רואה חשיבות רבה בסוגיה זו וסבורה כי יש לתת דגש לעידוד תהליכי ההתחדשות העירונית אשר מחד יחזקו ויעצימו את האיכות העירונית ומאידך יצמצמו את הפגיעה בשטחים הפתוחים וזאת גם בהתאמה לקבוע בהחלטת הממשלה לעניין התכנית האסטרטגית לדירור".

411. המועצה הארצית, באשררה את השינוי לתמ"מ, ציינה אף היא :

"המועצה הארצית סבורה כי התכנית, בכפוף לתיקונים שיוטמעו בה בהתאם להמלצות החוקר והולנת"ע, משקפת איזון ראוי בין הצרכים השונים ועמידה בעקרונות תכנון מרכזיים ובכללם, מתן דגש על פיתוח עירוני תוך ניצול יעיל ומיטבי של הקרקע ותוך צמצום מירבי של פגיעה בשטח הפתוח, עידוד התחדשות עירונית באמצעות קרקע משלימה, כפי שהוצג על ידי נציגי עיריית ירושלים ורשות מקרקעי ישראל, ועידוד פתרונות תחבורה על בסיס תחבורה ציבורית".

412. אישור השינוי לתמ"מ במועצה הארצית אושר כאמור גם על ידי בית המשפט העליון, בפסק הדין בעניין

השינוי לתמ"מ, שציין כדלקמן:

"בעיקרם של דברים מדובר במחלוקת לגבי האיזון הראוי במקרה דנן בין צרכי הפיתוח לבין ערכים של שמירת הטבע והנוף. הכרעה בדילמות מסוג זה של צרכי פיתוח מול ערכי סביבה והאיזון הראוי בין ערכים אלה, ביניהם קיים מתח מתמיד, היא ענין תדיר בהליכי התכנון.
[...]

אין גם חולק בדבר הצורך לאזן בזהירות בין צרכי הפיתוח האורבני לבין האינטרס החברתי בהגנה על ערכי טבע ונוף, "המצויים במשורה בארצנו הקטנה" (בג"ץ 1135/04 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הצוות המלווה לעניין תמ"א 18/א/31, פ"ד נט(4) 784, 794 (2005); בג"ץ 3917/14 פורום הארגונים למען יער ירושלים נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה תשתיות לאומיות [פורסם בנבו] (2014)).

ברם, הדילמות שבין צרכי פיתוח אל מול ערכי סביבה, כמו גם שאלות אחרות הנובעות מהליכי התכנון, הן שאלות תכנוניות מובהקות אשר ההכרעה בהן נמסרה בחוק למוסדות התכנון, בהתאם לסוג התכנית, ולא לבתי המשפט. וכפי שבית משפט זה הדגיש פעמים אין-ספור, אין בית המשפט משמש כ"מוסד תכנון על", אלא תפקידו לערוך ביקורת שיפוטית כדי להבטיח שהליכי התכנון התקיימו כדין.
[...]

הלכה זו של אי התערבות בשיקול הדעת התכנוני חלה במשנה-תוקף מקום שהעתירה תוקפת החלטה של המועצה הארצית לתכנון ולבניה, שהיא מוסד התכנון המקצועי העליון, ואשר בין חבריה מיוצגים כלל האינטרסים הנדרשים להליך התכנוני, לרבות אלה הנוגעים לערכי סביבה וטבע [...]."

413. כלומר, השינוי לתמ"מ הוא שהכריע בשאלת ייעוד השטח לפיתוח, ובמסגרת הדיון בשינוי לתמ"מ

הוכרע, על ידי כל הגורמים, כי למרות הפגיעה בשטחים הפתוחים הערכיים, שאין חולק על קיומה, מדובר בפגיעה המאוזנת במקרה זה אל מול צורכי הפיתוח העירוני. כחלק מהשיקולים בקביעת האיזון, צוינו בהחלטות השונות גם צמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים ככל הניתן, וכן העובדה ששטח התכנית ישמש כקרקע משלימה.

414. חשוב לציין כי ההכרעה שהתקבלה על ידי המועצה הארצית התייחסה לשטח שנכלל במסגרת השינוי

לתמ"מ, ואליו בלבד. כל הרחבה נוספת של אזור הפיתוח העירוני, לרבות לצורך תכניות נוספות שהוזכרו במסגרת הדיונים בעררים, תדרוש בחינה מחודשת ודיון מחודש בשאלת האיזון הנכון. יובהר כי החלטה זו נוגעת לתכנית המפורטת שלפנינו והיא ניתנה על בסיס ההנחה כי ההרחבה שאושרה בשלב זה על ידי המועצה הארצית היא בהיקף שנכלל בשינוי לתמ"מ בלבד.

415. גם במסגרת הליכי התכנון של התכנית המפורטת, מושא העררים, נבחנה שאלת האיזון בין הפגיעה

בשטחים הפתוחים לבין צורכי הפיתוח.

416. לתכנית המפורטת נערך תסקיר השפעה על הסביבה (מחודש אוקטובר 2017). במסגרת התסקיר נבחנה

גם חלופות תכנון, לרבות חלופת אפס (תהליך איתור התכנית ביחס לאפשרויות אחרות שעשויות לענות

על הצרכים והיעדים שהוצבו בבסיס התכנית); וכן חלופות מיקרו – חלופות תכנוניות במיקום שנבחר ברכס לבן, וקביעת גבול התכנית הנוכחית תוך מזעור השפעות סביבתיות.

417. חלופות מאקרו: חלקו הראשון של פרק ב' לתסקיר (עמ' 225-201) בוחן בהרחבה את חלופות התכנון, לרבות את חלופת האפס, על רקע נתונים ומסמכי מדיניות המתייחסים לתהליכי התכנון והבנייה בירושלים בעשור האחרון ולתחזיות הקיימות לגידול העיר. הבחינה מצאה כי קיים מאגר של עתודות קרקע ויחידות דיור בשטח הבנוי של העיר, שיכול לתת מענה לצרכים, אולם קיימת בעיית מימוש. כמו כן, על מנת לממש את פוטנציאל הדירות שניתן להוסיף במסגרת תכנית להתחדשות עירונית, יש צורך באיתור שטחים משלימים בקרקע בבעלות ציבורית. לפיכך, נבחנה בתסקיר האפשרות לעשות שימוש בעתודות קרקע בשטחים פתוחים, ובמסגרת זאת צוין (בסעיף 2.8.1.2 לתסקיר):

“לאור הצורך שהוצג בתוספת יחידות דיור בקרקעות משלימות למימוש תכניות התחדשות עירונית, ובהנחה שתוספת זו נדרשת בתחום ירושלים, במסגרת בדיקת חלופת האפס יש לבחון האם קיימים שטחים פתוחים אחרים בתכנית המתאר בעלי עדיפות לבינוי בהשוואה לתכנית הנוכחית”.

418. בבחינת החלופות לא נכללו השטחים הפתוחים בערכיות הגבוהה ביותר במיפוי אתרי הטבע העירוני, ויתר החלופות נבחנו על פי הקריטריונים הבאים: פוטנציאל יחידות הדיור, בהנחה שאלה נדרשות להוות השלמות יחידות דיור למיזמי התחדשות עירונית ברחבי העיר; פוטנציאל מימוש (מיקום ביחס לתחום השיפוט, בעלות ויזמות – פרטית/ציבורית); שלב תכנוני סטטוטורי ושנת היעד של התכנית); חוסן השטחים הפתוחים בפני פיתוח, ביחס הפוך לדרכת הערכיות הכוללת על פי מיפוי אתרי טבע עירוני; תפקוד מערכתי ומיקום האתר ברצף העירוני על מנת לתת מענה לצורכי התושבים, ומיקומם ומידת הקישוריות ברצף השטחים הפתוחים סביב העיר.

419. החלופות שנבחנו כללו את הפרויקטים הבאים: רכס לבן, גבעת יעל, מתחם הדסה, גילה מורדות, גילה שולי, עטרות, הר חרת ושיפולי מעוז. בחינת כל הפרויקטים על פי הקריטריונים הנ"ל הובילה להעדפת רכס לבן כחלופת המאקרו הנבחרת.

420. בתקציר התסקיר סוכמה בחינת חלופת האפס באופן הבא (ההדגשות הוספו):

“תיאור חלופת האפס כולל את תהליך בחירת מיקום התכנית ביחס לאפשרויות אחרות שעשויות לענות על הצרכים והיעדים שהוצגו בבסיס התכנית המוצעת לפיתוח ברכס לבן. בחינת חלופת האפס נועדה לברוק האם עתודות קרקע אחרות יכולות לשמש תחליף לבינוי במיקום רגיש זה. הבדיקה מתייחסת לחלופות הבינוי בתחומי השיפוט של העיר. האפשרות לבנות בשטחים הפתוחים ממערב הוגבלה ע"י מדיניות התכנון כבר בהחלטת הועדה המחוזית בשנת 2005 (תכנית ספדיה). בעוד שממזרח, התפתחות העיר נתונה למגבלות גיאופוליטיות. מסקירת נתוני גידול אוכלוסייה, הגירה, התחלות בנייה, תכניות קיימות ועתודות יחידות דיור פוטנציאליות ניתן לראות שקיים בתחומי העיר פוטנציאל דירות העונה על הביקוש הצפוי ואף מעבר לו. עם זאת, יש צורך לבחון את אפשרות המימוש של מאגר הדירות. מאגר עתודות הקרקע משתרע על פני כל שטחי העיר ואינו מרוכז באזור אחד.

יעד ההתחדשות העירונית בעיר נקבע ל-1,000-800 יח"ד לשנה. אולם בפועל הוא לא ניתן ליישום בחלק מהמתחמים בהיעדר כדאיות כלכלית. שש תכניות להתחדשות עירונית הוצעו כמתחמים הזקוקים לקרקע משלימה נוספת. לכן, נמצא שקידום ההתחדשות העירונית מחייב בנייה של שכונות חדשות.

הצורך הוא בשכונות מובילות בהיקף יחידות דיור, בתכניות ביוזמה ציבורית בהן השליטה על קצב הפיתוח והשיווק הינו בידי המדינה. לכן סביר לבחון תחילה תכניות אלה ואת השלב התכנוני בהן הן נמצאות.

בתחום שיפוט העיר ירושלים קיימים שטחים מועטים אשר נותרו כשטחים הפנויים לפיתוח בהיקף של אלפי יח"ד. במתחמים בהם מרבית השטח הוא פרטי, לא ניתן לקדם תכנית מפורטת במסגרת ציבורית ועל כן אינם מהווים פוטנציאל לתכניות לקרקע משלימה.

אפשרות נוספת היא תפיסת שטחים פתוחים שאינם מיועדים לפיתוח במסגרת תכנית מתאר 2000. אל מול פיתוח ברכס לבן, המוגדר כשטח מטרופוליני פתוח בתכנית מתאר 2000, ניתן לבחון פיתוח בשטחים אחרים המוגדרים כשטחים פתוחים בתכנית זו. לאור הצורך שהוצג בתוספת יחידות דיור בקרקעות משלימות למימוש תכניות התחדשות עירונית, ובהנחה שתוספת זו נדרשת בתחום ירושלים, במסגרת בדיקת חלופת האפס עלה הצורך לבחון האם קיימים שטחים פתוחים אחרים בתכנית המתאר בעלי עדיפות לבינוי בהשוואה לתכנית הנוכחית. בשנת 2010 נערך סקר מקיף של תשתיות הטבע בעיר בו מופו 151 אתרי טבע עירוניים. ממצאי הסקר מהווים בסיס למסמך המדיניות הכוללת לטבע עירוני מ-2014 שפרסמה עיריית ירושלים ולתכנית מפורטת לטבע עירוני המצויה בשלבי תכנון.

הערכיות האקולוגית והתועלות החברתיות-קהילתיות מהוות שיקולים מרכזיים בבחינת פוטנציאל פיתוח של שטחים פתוחים חלופיים ברחבי העיר. מנייתן ושקלול הקריטריונים האקולוגיים עולה שהאתרים הגובלים בשטחים הפתוחים הסובבים את העיר ממערב הם האתרים המשמעותיים ביותר ובעלי העושר הביולוגי הגדול ביותר. המדד הכמותי לתועלות החברתיות משקלל את מרחק האתר משכונות מגורים, מספר התושבים שיש להם נגישות לאתר ובלעדיות האתר במתן שירותים חברתיים. על מנת לאפשר נגישות, מעורבות בניהול ומודעות לערכי טבע, יש למנוע ניתוק מוחלט של שכונות מגורים משטחים פתוחים. לשטחים פתוחים כלואים יש ערכיות חברתית גבוהה, גם אם הערכיות האקולוגית שלהם נמוכה. מיקומו ותפקודו של השטח ביחס לאוכלוסיית היעד שאותה הוא משרת וביחס לתפקודו האקולוגי מהווה מרכיב חשוב בקביעת הערכיות הכוללת ובהשוואת השטחים הפתוחים ברחבי העיר.

קו פרשת המים מחלק את העיר בין אזורים גאו-אקלימיים בעלי מאפיינים אקולוגיים שונים ובין אזורים בעלי מאפיינים דמוגרפיים שונים ובכלל זה צפיפות ונגישות לשטחים פתוחים. מבחינה תפקודית, שטחים פתוחים מאזורים אחרים אינם מהווים חלופות מבחינת ערכיות שירותי המערכת שהם יכולים לספק לאוכלוסיות השונות. לפיכך, נמצא שחלופות הפיתוח למתחם רכס לבן מצטמצמות לשטחים במעטפת של חלקה המערבי של העיר.

השטחים הפתוחים בחלק המערבי של מעטפת העיר הינם בעלי ערכיות גבוהה, ומסווגים כולם בשלוש הקבוצות בעלות הדירוג הגבוה ביותר. דירוג זה נובע בין השאר בשל חשיבותם לשמירת הרציפות והקישוריות עם השטחים הפתוחים הסובבים ממערב לעיר. לכן, מרבית החלופות לפיתוח ברכס לבן ממוקמות למעשה בשטחים פתוחים בעלי ערכיות דומה ואף גבוהה יותר מאשר ערכיות אתר זה."

421. ההחלטה לקדם את התכנית ברכס לבן לא התקבלה, אם כן, תוך התעלמות מערכיו הסביבתיים.

התסקיר שנערך בחן אם קיימות חלופות להשגת מטרת התכנית באתרים אחרים בעיר ובסביבתה, ומצא כי רכס לבן הוא החלופה המועדפת, וכי השטח הוא בעל ערכיות דומה או פחותה מבין החלופות האחרות שנבחנו, ובעל ערכיות פחותה מהשטחים הרגישים ביותר, שלא נכללו מראש בבחינת החלופות.

422. חלופות מיקרו: בחלקו השני של פרק ב' לתסקיר (עמ' 248-225) נבחנו הפרוגרמה התכנונית והיבטי

אקולוגיה, נוף ונצפות, ביחס לשלוש חלופות: חלופת תכנית השלד (שכללה בשטחה, בנוסף לשטח התכנית הנדונה, גם את שטחי המושבים אורה ועמנדב, מורדות שכונת משואה, אזור צומת אורה ואת

השלוחה המערבית ביותר של רכס לבן), חלופת תמ"ל 1009 והחלופה הנבחרת. החלופות נבחנו על פי הקריטריונים הבאים: מיקום במרחב, שימושים, השפעת התכנית על משאבי טבע, השפעות נופיות, יחס לתכניות שטחים מוגנים, יחס לתשתיות בתכנון, תחבורה, פריסת שימושים ועוד.

423. במסגרת בחינה זו, נבחרה החלופה התכנונית שאינה כוללת את חלקו הדרום-מערבי של מורדות רכס לבן, הנמצא בשולי המסדרון האקולוגי הארצי. ביחס לפגיעה בבתי גידול (בעיקר שטחי הבתות היס-תיכוניות) ובמגוון הביולוגי (בעיקר הצבי הארצישראלי), צוין בתסקיר כי בכל החלופות צפויה פגיעה, אולם בחלופה שנבחרה הפגיעה צפויה להיות קטנה יותר בשל היקף השטח המצומצם יותר מדרום וממערב וצמידות הדופן לשטחים בנויים, וכן בשל המאמץ לשמר משאבי קרקע ומים טבעיים בערוצים בתחומי התכנון. בנוסף, צוין (בסעיף 2.11.3):

"באופן כללי, הפיתוח והבינוי על גבי מדרונות בשיפועים חדים. התנאים הטופוגרפיים מחייבים עבודות עפר נרחבות של מילוי וחציבה בכלל שטח התכנית, ללא אפשרות לשימור שטחים במצבם הטבעי, גם בשטחי שצ"פים המתוכננים בערוצים. בכל החלופות, מוגבלת האפשרות לשמר שטחים בעלי ערכיות אקולוגית, למעט בחלקה הדרומי של התכנית בסמוך לטיילת הנופית".

424. עוד צוין כי החלופה הנבחרת כוללת את אתר הטבע העירוני עמק לבן (175 דונם) וכ-400 דונם מתוך 980 באתר רכס לבן, ומייעדת את השטחים ההיקפיים בה לשצ"פים.

425. בהיבט אזורי חידור מי תהום, צוין בתסקיר כי "האזור המיועד לבנייה ברכס לבן ממוקם כולו על גבי תצורת עמינדב השייכת לתת האקוויפר התחתון של יהודה. זרימת המים בתצורת עמינדב מתרחשת במערכות קרסטיות, המים מחלחלים לעומק של עשרות עד מאות מטרים. תצורת עמינדב מונחת על גבי תצורת מוצא החאוורית. המעיינות הרבים הקיימים בשולי רכס הר לבן נובעים במגע בין תצורת מוצא שעוצרת את המים לבין תצורת עמינדב שאוצרת את המים". בנוסף צוין כי הקמת אזורי מגורים ופעילות אנושית באזור ההזנה של המעיינות השונים עלול לגרום לזיהומים ממקורות אנתרופוגניים, וכי גם ביצוע חפירות ויציקת יסודות במסגרת הבנייה עלולים לגרום לקטוע מערכות הידרולוגיות.

426. בהמשך צוין כי "במסגרת הייעוץ ההידרוגיאולוגי נערך מיפוי האגן ההידרוגיאולוגי של המעיינות במדרונות הדרומיים ברכס לבן כל האזור הנמוך מקו הבינוי העליון ואשר גבוה מגג תצורת מוצא-נמצא בתוך אזור ההשפעה ההידרוגיאולוגי של התכנית. כל מעיין/נביעה/מקווה מים אשר נמצא באזור זה עלול להיפגע מבניה אשר תתבצע מעל לרום של נביעת מימיו. לכן, לדוגמה: בינוי ברום של 650-700 מ' לא יוכל להשפיע על עין אל בלד עליון (רום 725 מ') אך קיימת היתכנות כי ישפיע על המעיינות האחרים הממוקמים מתחת לרום הבנייה (משני צידי הרכס). לעומת זאת- בינוי ברום 700-750 מ' עלול להשפיע על כל מעיינות אלו". צוין כי מאחר שהחלופה שנבחרה אינה כוללת את קו הרכס, השפעתה על

חידור המים לאקוויפר ועל שפיעת המעיינות צפויה להיות פחותה, וכי הסיכון לזיהום ולפגיעה באיכות מי המעיינות נמוך יותר בחלופה שהסבה את אזור התעסוקה והתעשייה סביב צומת אורה למגורים.

427. בהיבט הנוף והנצפות, מצוין בתסקיר כי התכנית משמרת את קו המצוק באופן ברור ובונה במרחק של לפחות 25 מ' ממנו כלפי מעלה, ושומרת על המבטים הפתוחים והתצפית מראש ההר ושוליו. סביב עין לבן נעשה מאמץ להרחקת הבינוי ככל הניתן מהמעייין, ולמתן את ההשלכות הוויזואליות של הבנייה על האתר.

428. מבחינה נופית ואקולוגית, כל החלופות הופכות את הפארק המטרופוליני לפארק בעל דופן עירונית בנויה. התכנית יוצרת אזור חיץ נופי בין השטח הבנוי לבין הפארק, הכולל טיילת נופית ומרכזי מבקרים מוצעים בפתחי הערוצים המרכזיים בנחל לבן ונחל וולגיה. התכנית משמרת את אגן עמק לבן כיחידה נופית בעל חשיבות מרבית בתחום התכנית ומחברת אותו ל"פארק עמק רפאים".

429. בתקציר התסקיר סוכם :

"החלופות התכנוניות במיקום שנבחר בעקבות הניתוח שתואר על רכס לבן, הביאו לקביעת גבול התכנית הנוכחית תוך מזעור ההשפעות הנופיות-סביבתיות. קביעת הקו הכחול ועקרונות הפיתוח, התבססו על עבודות התכנון של תכנית השלד כללה בשטח, בנוסף לשטח התכנית הנדונה, גם את שטחי המושבים אורה ועמינדב, מורדות שכונת משואה, אזור צומת אורה ואת השלוחה המערבית ביותר של רכס לבן. העקרונות התכנוניים המנחים לתכנית השלד כללו יצירת רצף צירים ראשיים המקביל לשלוחות הרכס בכיוון מזרח- מערב ושמירה על ערוצי הנחלים כשטחים ירוקים. מבין חלופות התכנון שהוצעו נבחרה חלופת "שכונה בגב המושבים" שבה הפיתוח מרוכז על המורדות הדרומיים של הרכס, מתחת לבינוי הכפרי הקיים במושבים. חלופה זו שימשה כנקודת המוצא התכנונית של שתי החלופות הבאות: החלופה אשר הוגשה בותמ"ל (תמ"ל 1009) וחלופת התכנית הנוכחית.

חלופת תמ"ל 1009 הוגשה לוועדה למתחמים מועדפים לדיור בחודש יולי 2015. התכנית כללה הקמת שכונת מגורים בת 4,200 יח"ד ועוד 750 יחידות דיור מוגן בצפיפות שמשמעותה הקמת שכונה בת כ-16,000 תושבים בצפיפות 17.5 יח"ד/ד'. צפיפויות השכונה תוכננו לחיזוק הטופוגרפיה ולריכוך מופע השכונה לכיוון הפארק המטרופוליני. הכניסה לשכונה, מכיוון ירושלים, תוכננה דרך "מרכז תעסוקה אורה" ודרך הכביש הקיים המוביל למושב אורה. התכנית מוסיפה חיבור חדש למושבים אורה ועמינדב במערב השכונה. התכנון תאם את העקרונות שהונחו בתכנית השלד אך, בשונה ממנה, לא התבסס על כביש הטבעת המערבי ו/או חיבור לכביש 39 המתוכנן אלא על תכנון כבישים מקומי בעל שתי כניסות-יציאות מהשכונה המאפשר התבססות על תח"צ.

במהלך עבודת התכנון הנוכחית, בוצעו התאמות לקו הכחול של התכנית ביחס לתמ"ל 1009. הגבול הדרומי של הפיתוח המוצע בתכנית הנוכחית, נקבע מצפון לקו המצוק (שנקבע כגבול בתכנית השלד). גבולה הצפוני של התכנית נקבע עפ"י הגבול בין חלקות א' לבין חלקות ב' של מושב אורה. גבולה המזרחי של התכנית נקבע ממערב לעמק לבן וכולל את שטח תכנית מס' 101-0054130 – "מרכז תעסוקה אורה", אשר תכנית זו מהווה לה שינוי. בעקבות ההחלטה שלא לקדם מתחם תעסוקה בצומת אורה, הוחלט לצרף את שטח התכנית שהוכנה בסביבת הצומת, הצמוד לשטח תכנון התמ"ל ממזרח, לתחום תכנית זו, ולכלול בו תכנון למגורים. במקביל לתוספת המגורים בצד המזרחי נגרעה הגבעה המערבית מתחום התכנית, והגבול המערבי נקבע על פי ממזרח לאגן נחל וולגיה, שבו שטחים שאופיינו כבעלי ערכיות נופית גבוהה. גבולות החלופה השלישית, נקבעו במידה רבה בעקבות המידע שנאסף בסקר טבע מקיף, סקר הידרולוגי ואקוואטי של מעיינות בסביבת התכנית וניתוח הידרוגיאולוגי מקומי, והטמעת תובנות שעלו ממידע זה. אמות המידה ששימשו להערכת החלופות כוללות שלושה היבטים מרכזיים התלויים זה בזה: תכנית השטחים - רציפות ושימור בתי גידול ומגוון

ביולוגי, ניקוז מי נגר, השפעות בתת הקרקע - חילחול מי גשמים שפיעה ואיכות המים במעיינות.

הפריסה הפנימית של ייעודי הקרקע בתוך גבולות התכנית מבוססת על שיקולים שגובשו כבר בחלופות השלד בהתאם לעקרונות הפיתוח: א. שימור קו המצוק; ב. פיתוח מבוקר בערוצים; ג. שמירה על קו הרקיע והנצפות של הרכס. בהתאם לכך, הצפיפויות הגבוהות ממוקמות במעלה ההר, באזור החיבור של השכונה עם צומת אורה, הצפיפות הבינונית לאורך השדרה הראשית, והצפיפויות הנמוכות ממוקמות במורדות הדרומיים לכיוון הפארק. הקריטריונים לבחינת פריסת מבני הציבור בתחום התכנית נקבעו בהתאם לעקרונות הפיתוח המובילים את התכנון ולמאפיינים הטבעיים בתחום התכנון שנבחר בתהליך שתואר עד כה: התאמה לטופוגרפיה, עירוב שימושים, חדירת שטחים ירוקים לשכונה.

דרך הגישה היחידה לשכונה הינה מצומת אורה בה מתוכננים תחנת הרכבת הקלה, מרכז תחבורה וחניון חנה וסע. בשל כך, התכנון פיתח רחוב ראשי, כמה שיותר רצוף ממזרח למערב. פיתוח זה הינו תוצר של תהליך פיתוח חלופות השלד וחלופות התחבורתיות עבור תמ"ל 1009. בחלופה התחבורתית שנבחרה הרחוב הראשי הינו בעל שיפוע מתון המותאם להולכי רגל ופריסת השימושים ומערך הדרכים מאפשרים נגישות פנים-שכונתית ובין-שכונתית גבוהה. במהלך הכנת חלופת הבינוי הנוכחית נבדקה היתכנות מנהור מתחת לצומת אורה הכוללת הפרדה מפלסית בשתי תנוחות חלופיות. אפשרות זו כרוכה בהרחבת הדרך להדסה. מסקנות הביניים העלו שהסדרי התנועה יהיו קשים למרות שישפרו את התנועה אל השכונה. השכונה תוכננה תוך כוונה לחזק את השימוש בתחבורה ציבורית. לצורך כך מתוכנן בחלופה הנבחרת ממשק תחבורה ציבורית פנים-שכונה עם הרק"ל, הקו האדום, בצומת אורה שבו גם מתוכנן חניון חנה וסע. בתחום השכונה מתוכננת מערכת אוטובוסים שמגיעה לכל הרחובות. בשל השיפועים הגבוהים בכבישים המשניים והפרשי הגובה בין הכבישים העורקים נבחנה אפשרות לשילוב מערכות הנעת המונים לעידוד הליכות ושימוש בתחבורה הציבורית בשכונה. חלופת הרק"ל נבחנה בתכנית הנוכחית במחשבה שעד להקמתה יופעלו אמצעי תחבורה אחרים.

כל החלופות משנות את מהותו של הפארק המטרופוליני והופכות אותו לפארק בעל דופן עירונית בנויה.

תכנית התמ"ל והתכנית הנוכחית יוצרות אזור חיץ נופי בין השטח הבנוי לבין הפארק, הכולל טיילת נופית ומרכזי מבקרים מוצעים בפתחי הערוצים המרכזיים בנחל לבן ונחל וולג'ה. בחלופה הנבחרת יש שימור של אגן עמק לבן כיחידה נופית בעלת חשיבות מרבית בתחום התכנון וחיבורה ל"פארק עמק רפאים".

430. מלבד בחינת ההשלכות הסביבתיות של התכנית במסגרת בחינת החלופות, מוקדש פרק ד' של התסקיר

(עמ' 298-373) לבחינת השפעת התכנית על הסביבה במגוון היבטים: שינויים חזותיים נופיים ותכנון סביבתי, הידרולוגיה, ניקוז, אקולוגיה, ורבים אחרים. בהמשך לבחינת המפגעים הסביבתיים החזויים, כולל פרק ה' לתסקיר הצעה להוראות התכנית: הוראות לבנייה משמרת נגר בדגש על שימור מעיינות; הוראות למניעת מפגעים סביבתיים; הוראות למזעור פגיעה במערכת האקולוגית; מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות בנייה; ועוד.

431. ואכן, כפי שהוצג בפנינו באריכות, התכנית נערכה כך שהפגיעה בשטחים הפתוחים ובערכי הטבע

תצומצם ככל הניתן, כפי שפורט בתשובות הוועדה המחוזית ומשרד השיכון, ובמקביל היא מעניקה מעמד סטטוטורי של גן לאומי לאגן נחל רפאים. הפגיעה המדאיגה ביותר שנדונה במסגרת העררים היא הפגיעה האפשריות במעיינות האזור, שאליה נתייחס בנפרד להלן.

432. כפי שהודגש לאורך הליכי קידום התכנית ואישורה, אין מחלוקת כי תיגרם פגיעה לערכי הטבע כתוצאה

מהתכנית, אולם תפקידו של מוסד התכנון הוא לאזן את הפגיעה אל מול התועלת שתושג מהתכנית,

ולמזער את הפגיעה ככל הניתן. בכל הנוגע למזעור הפגיעה, ניכר כי הושקעו בתכנית מאמצים רבים על מנת שהשלכותיה השליליות על הסביבה יהיו מצומצמות ככל האפשר.

433. עם זאת, ביחס לאיזון בין הפגיעה לתועלת, התשובה פחות ברורה. חשוב לציין כי בין מטרות התכנית

כפי שנבחנו וכפי שנבחנו במסגרת בחינת החלופות, מתייחס התסקיר ל"פוטנציאל יחידות הדיור, **בהנחה שאלה נדרשות להוות השלמות יחידות דיור למיזמי התחדשות עירונית ברחבי העיר**". זאת,

בהמשך להמלצות ולהחלטות שהתקבלו במסגרת השינוי לתמ"מ, ושפורטו לעיל: החוקר, שציין כי מרכיב נוסף במשוואה הוא ההתחדשות העירונית, והעובדה כי הוועדה המחוזית המליצה כי 50% מיחידות הדיור בשטח ישמשו כקרקע משלימה; הוולנת"ע, שבהחלטתה מיום 16.4.2019 ציינה כי אישורו של השינוי לתמ"מ "יאפשר, בין היתר, מתן מענה לקרקע משלימה עבור התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות בירושלים. הוועדה רואה חשיבות רבה בסוגיה זו וסבורה כי יש לתת דגש לעידוד תהליכי ההתחדשות העירונית אשר מחד יחזקו ויעצימו את האיכות העירונית ומאידך יצמצמו את הפגיעה בשטחים הפתוחים"; והמועצה הארצית, שבהחלטתה ביחס לשינוי לתמ"מ הדגישה את "עידוד התחדשות עירונית באמצעות קרקע משלימה" וקראה לוועדה המחוזית "כי לעת אישורה של התכנית המקומית, תבחן מול גורמי המדינה את הגדלת היקף יחידות הדיור שישמשו כקרקע משלימה".

434. במסגרת הדיונים בעררים, ביקשנו הבהרות שונות בנושא הקרקע המשלימה. בהחלטה מיום 1.7.2020 ביקשנו כי לדיון הבא בעררים יגיע גם נציג רמ"י, שיוכל לענות לשאלות הוועדה בעניין מנגנון ההקצאה של קרקע משלימה (וכן בעניין תכניות נוספות לפיתוח באזור התכנית, ככל שישנן).

435. בדיון שהתקיים ביום 13.7.2020 השתתפה נציגת רמ"י, והסבירה כי רמ"י משתפת פעולה עם מהלכים של התחדשות עירונית ואף מקדמת פרויקטים כאלה בעצמה, ומתייחסת לכך בהסכמי גג עם רשויות מקומיות. פרק 5.6 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל כולל הנחיות בנוגע למגרשי השלמה, הכוללות את מסלול רשויות מקומיות, המאפשרות לרשות מקומית שאישרה תכנית אב להתחדשות עירונית לבקש לשייך לפרויקט מסוים יחידות דיור במקום אחר הנדרשות לצורך הכדאיות הכלכלית. בנוסף, ישנו סעיף סל המאפשר שקילת שיקולים חברתיים. המנגנון מאפשר לרשויות מקומיות לייצר בנק של יחידות דיור להשלמה, לפי מספר פרמטרים, והכול מתוך הבנה של חשיבות ההתחדשות העירונית.

436. רמ"י טוענת כי בירושלים ישנה התייחסות לנושא הקרקע המשלימה בהסכם הגג. בנוסף, טוענת רמ"י כי כל ההסדרים הכלולים בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל הם קנייניים במהותם, מעולם התוכן של ניהול הקרקע. רמ"י טוענת כי אף שנלווה לכך הליך תכנוני, אין הבדל ברמה התכנונית או בייעוד התכנוני בין מגרש שישמש כמגרש השלמה לבין כל מגרש אחר באותה תכנית. הקצאת הקרקע נותרת

בסמכות רמ"י, והחלטת מועצת מקרקעי ישראל קובעת מפורשות כי לא ייושמו תכניות שיקבעו בהוראותיהן הוראות לגבי קרקעות משלימות.

437. רמ"י טוענת כי יש לה הכלים "לשריי" מגרשים גם בתכניות המצויות בשלבי הכנה, אף שההקצאה נעשית בסופו של דבר רק לאחר אישור התכנית. רמ"י טוענת כי היא מצויה בשיח שוטף מול עיריית ירושלים, וכי הסכם הגג מתייחס באופן ברור למספר יחידות הדיור שישמשו להתחדשות עירונית, ובתמ"ל 2020 (תכנית ברח' הנורית) יש התייחסות למכסה זו מתוך תכנית רכס לבן.

438. רמ"י מדגישה כי מחויבותה אינה במישור החוזי וכי אין מקום להתחייבות שלטונית ביחסים שבין זרועות שלטוניות, אך כי ניתן לסמוך על שיתוף הפעולה שלה עם עיריית ירושלים, בהתאם להסכם הגג ולהחלטת מועצת מקרקעי ישראל. רמ"י טוענת כי ישנו דין ודברים בעניין הרחבת המכסה שנקבעה בהסכם הגג.

439. יצוין כי ב"כ מושב אורה ותנו לחיות העלו שאלות לגבי התאמת מכסת יחידות הדיור שנקבעה בהסכם הגג לבין התקרות שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל ובנספח להסכם הגג, שלכאורה מובילות למספר יחידות דיור בקרקע משלימה הנמוך מ-2,500.

440. בהמשך, בהחלטת ביניים מיום 27.7.2020, ביקשנו כדלקמן:

"הוועדה מבקשת לקבל לידיה את מלוא המידע בעניין בחינת האפשרות לממש את השטח כמתחם השלמה להתחדשות עירונית במידה רבה ככל שניתן. לפיכך:

- משרד השיכון מתבקש להתייחס לשאלה מהו השיעור המקסימלי של יחידות דיור שניתן להקצות בתכנית כקרקע משלימה מבחינה תכנונית, מבלי לפגוע בשימורתה של התכנית.
- הוועדה המחוזית והוועדה המקומית מתבקשות לפרט אם נבחנה מול גורמי המדינה האפשרות להגדיל את שיעור הקרקע המשלימה בתכנית, בהתאם לקריאת המועצה הארצית בהחלטתה מיום 7.5.2019 בתמ"מ 1/30/1; והאם ישנה אפשרות להגדיל את המכסה של 2,500 יח"ד שהוקצו כקרקע משלימה במסגרת הסכם הגג בין רמ"י לעיריית ירושלים."

441. בתשובה לכך, השיב משרד השיכון כי הוא מסתמך על בדיקה שנערכה באוגוסט 2015, במהלך תכנון רכס לבן, לעניין הצורך בשכונת מגורים חדשה בירושלים. ההמלצה בעקבות הבדיקה הייתה לעודד שיווק יחידות דיור לזוגות צעירים בשכונה חדשה ובהיקף נרחב, כדי להוריד את מחירי הדיור ולצמצם את ההגירה השלילית של זוגות צעירים מירושלים. בדיקה נוספת שנערכה בשנת 2016 לבקשת ועדת ההיגוי בחנה את משמעות השימוש במנגנון הקרקע המשלימה לצורך האצת תהליכי התחדשות עירונית בשכונות הסמוכות לרכס לבן, ובעקבותיה הומלץ להקצות כ-2,200 יחידות דיור עבור פרויקטים ספציפיים בעיר הנדרשים לקרקע משלימה.

442. משרד השיכון ציין כי למסלול השיווק אין השפעה על ההכנסות, אולם עד עתה טרם צלח השימוש במסלול הקרקע המשלימה ועל כן מדובר בהימור מסוים. משרד השיכון טוען כי הוא מעוניין שהשכונה תוקם ברצף, והגדרת כל שטחה כקרקע משלימה תביא לכך שהקמתה תותנה בהצלחת השיווק בתכניות

אחרות ובהסכמת דיירים. משרד השיכון טוען כי אמנם יש מספר תכניות בתכנון הכוללות קרקע משלימה, אך טרם ניתן היתר בנייה לתכנית הכוללת קרקע משלימה. משרד השיכון טוען כי הקצאת 50% מיחידות הדיור בתכנית כקרקע משלימה נותנת ביטחון שבכל שלב הקמה ישווקו 50% מיחידות הדיור גם במסלול רגיל.

443. הוועדה המקומית השיבה כי היא מעוניינת שכל יחידות הדיור בתכנית יוקצו כקרקע משלימה. הוועדה המקומית הציגה רשימת פרויקטים להתחדשות עירונית המקודמים כיום בירושלים, הדורשים כ-3,740 יחידות דיור בקרקע משלימה.

444. הוועדה המקומית טוענת כי כאשר שטח טבעי ירוק מופשר לבנייה, יש לעשות זאת עבור מטרה נעלה כתהליכי ההתחדשות בשכונות, וכי יש לראות את הבנייה ברכס לבן כנובעת בעיקרה מהצורך בקידום התחדשות עירונית בירושלים. הוועדה המקומית טוענת כי לא הייתה מסכימה לתכנון על שטחי טבע אלה לולא הקרקע המשלימה עבור התחדשות עירונית, ועל כן ניתן לראות את כלל יחידות הדיור בתכנית כקרקע משלימה.

445. הוועדה המחוזית השיבה, לעניין הגדלת היקף הקרקע המשלימה בתכנית, כי הוקם צוות לצורך מעקב אחר יישום מנגנון הקרקע המשלימה, ובמקביל מתקיימים דיונים במישור הפוליטי והכלכלי. הוועדה המחוזית טוענת כי התכנית לא כוללת הוראה לעניין הקרקע המשלימה מסיבות משפטיות, אולם הוועדה המחוזית השתכנעה כי כיום ההסכמות בין רמ"י לעיריית ירושלים נותנות מענה של 50% מיחידות הדיור לפחות, וצוות המעקב נועד כדי לעקוב אחר ההתפתחויות ולהגדיל שיעור זה במידת האפשר.

446. בהחלטתה, קבעה הוועדה המחוזית כדלקמן (בסעיף 2.5):

(2) הוועדה תציין כי נושא זה נדון בהרחבה במסגרת הדיון להפקדת התכנית ומליאת הוועדה המחוזית סברה כי חשיבותה של תכנית המוצעת נעוצה, בין היתר, בכך שהינה נחוצה בכדי לספק "קרקע משלימה" אשר תאפשר חידוש עירוני וקידום פעולות שיקום ובינוי מחדש של המרקם העירוני הקיים.

(3) בהמשך לאמור, נקבע בהחלטת ההפקדה של התכנית כי "תינתן "קרקע משלימה" בתכנית בהתאם לסיכום בהסכם המיוחד בין עיריית ירושלים לרמ"י או לחלופין בהתאם להסכם פיתוח לשכונה או בהתאם לסיכום דברים בין העירייה לרמ"י והכל בהתאם לכללים שנקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע ל"קרקע משלימה". כן נקבע בהחלטת ההפקדה כי "בטרם תאושר תכנית זו יוצג בפני הוועדה המחוזית הסכם אסטרטגי בין עיריית ירושלים לרמ"י, בכפוף להחלטות מועצת מקרקעי ישראל מס' 1519 או כל החלטה אחרת בנושא "קרקע משלימה".

(4) בהמשך להחלטת ההפקדה, הוצג לוועדה הסכם הגג האסטרטגי שנחתם בין עיריית ירושלים לבין משרד האוצר ורמ"י ביום 11.03.2019. הסכם זה כולל הקצאת "קרקע משלימה" בהיקף של כ-2,500 יחידות דיור בתחום התכנית. במסגרת ההסכם נקבע כי: "[...] מספר יחידות הדיור אשר העירייה תהא זכאית להן כמגרשי השלמה בהתחדשות עירונית [...] יעמדו על 2,500 יח"ד. לבקשת העירייה, ירוכזו מגרשי ההשלמה בתחומי תכנית "רכס לבן", אלא אם כן יוסכם אחרת בין הצדדים".

- (5) הוועדה תציין כי הכללים בנוגע להקצאת מגרשי השלמה ושיווקם, הוסדרו במסגרת קובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, פרק 5.6. מדובר בהסדרים הנוגעים להיבטים קנייניים, מכרזיים ושיווקיים, המשלימים את החלטת הוועדה בנוגע לקרקע משלימה בתחום התכנית, ומבטיחים את ישימותה.
- (6) כפי שצוין בהחלטת ההפקדה ובהחלטה זו, הוועדה רואה חשיבות גדולה בהקצאת מגרשי השלמה בתחום התכנית, לצורך חידוש עירוני וקידום פעולות שיקום ובינוי מחדש של המרקם העירוני הקיים בירושלים. הוועדה תציין כי פרויקטים להתחדשות עירונית כוללים יתרונות תכנוניים, סביבתיים וחברתיים, ומאפשרים ציפוף בתחום העיר תוך שימוש במערכות התחבורה הציבורית והתשתיות העירוניות הקיימות. בהתאם לנתונים שהוצגו לוועדה, היקף יחידות הדיור במגרשי ההשלמה בתחום התכנית, יאפשרו מימוש פרויקטים להתחדשות עירונית אשר לא יוכלו להתממש ללא מגרשי השלמה, תוך הוספת אלפי יחידות דיור בתחום העיר וזאת בנוסף לתוספת יחידות הדיור בתחום התכנית.
- (7) הוועדה תציין כי ככלל, ובכפוף לחריגים, תכניות מסדירות את מכלול ההיבטים התכנוניים הכרוכים בתכנית, ואינן מסדירות נושאים המצויים במישור הקנייני, כמו גם נושאים הנוגעים לאופן השיווק של הקרקע בתחומן. בענייננו, וכפי שפורט לעיל, הוועדה סבורה כי הסכם הגג שנחתם כמו גם ההסדרים הקנייניים המשלימים בנוגע להקצאת מגרשי השלמה שעוגנו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, מספקים את הכלים למימוש החלטת הוועדה בדבר הקצאת קרקע משלימה בתחום התכנית. בהתאם לכך, הוועדה חוזרת וקובעת כי תינתן קרקע משלימה בתחום התכנית, בהתאם להסכם הגג מיום 11.03.2019, ובהתאם להסדרים שנקבעו בפרק 5.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, או כל הסדר אחר בנוגע לקרקע משלימה.
- (8) בנוסף, נוכח החלטת המועצה הארצית מיום 07.05.2019 בדבר אישור תמ"מ 1/30/1, ונוכח החשיבות הרבה שהוועדה רואה בעידוד ההתחדשות העירונית בשכונות הסמוכות באמצעות מגרשי השלמה בתחום התכנית, הוועדה ממליצה לגורמים המוסמכים להגדיל את היקף יחידות הדיור המיועדות לקרקע משלימה בתחום התכנית. בהמשך לכך, הוועדה קובעת כי יוקם צוות בראשות יו"ר הוועדה המחוזית, בהשתתפות מתכנת המחוז, נציגי משרד האוצר, נציגי רמ"י ומהנדס עיריית ירושלים, לשם מעקב אחר מימוש החלטת הוועדה בדבר מגרשי השלמה בתחום התכנית, לרבות אימוץ ההמלצות של המועצה הארצית והוועדה בעניין הגדלת היקף יח"ד המיועדות לקרקע משלימה בתחום התכנית. יו"ר הוועדה ימסור מעת לעת למליאת הוועדה המחוזית עדכונים בנוגע למימוש החלטת הוועדה בדבר מגרשי השלמה בתחום התכנית, בהתאם להתקדמות מימוש התכנית".

447. העוררים העלו טענות שונות כנגד עצם השימוש באמצעי הקרקע המשלימה כמנוף כלכלי/פיננסי לקידום תכניות להתחדשות עירונית. טענות אלה מופנות כנגד מנגנון הקרקע המשלימה עצמו, הקבוע כיום בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל, והן תוקפות את החלטות עצמן, ובחלקן הן בעלות אופי חוקתי. אף שמדובר בטענות הראויות להישמע, ועדה זו אינה הפורום המתאים לדון בהן, ודאי שלא על דרך תקיפה עקיפה.

448. עם זאת, הטענות מציפות את הקושי הקיים בכך שהאמצעי המוצהר להשגת מטרת התכנית – הקצאת שטח התכנית או חלקו כקרקע משלימה – אינו מעוגן בהוראות התכנית, והוא נותר חיצוני לה. זאת מכיוון שמדובר במנגנון קנייני, המנוהל במסגרת שיווקי הקרקעות שבסמכות רמ"י, וקיים קושי משפטי להתנות עליו באמצעות הוראות תכנוניות הנקבעות בתכנית, כל עוד אין בנמצא חקיקה המסדירה את האפשרות לקבוע הוראות קנייניות מסוג זה בתכנית.

449. התוצאה היא כי ההחלטה לאשר את התכנית נשענה על קיומו של הסכם בין רמ"י לעיריית ירושלים, שאין לו ביטוי בתכנית. אשר להסכם עצמו, כל שסוכם בו הוא כי "מכסת יחידות הדיור אשר העירייה תהיה זכאית להם כמגרשי השלמה בהתחדשות עירונית בגין התכניות המפורטות בהסכם זה בהתאם להוראות החלטת המועצה, יעמוד על 2500 יחידות דיור. לבקשת העירייה, ירוכזו מגרשי השלמה בתחומי תכנית "רכס לבן" אלא אם כן יוסכם אחרת בין הצדדים".

450. 2,500 יחידות דיור מהוות פחות ממחצית יחידות הדיור המתוכננות ברכס לבן; כיום כבר ידוע כי לעיריית ירושלים צורך בהיקף גדול בהרבה של יחידות דיור כקרקע משלימה; ובשלב זה לא הוצגה כל התחייבות מעודכנת מטעם רמ"י להגדיל את הקצאת יחידות הדיור שיינתנו כקרקע משלימה, ואף נרשמה התנגדות מטעם רמ"י להתחייב לכך באופן חוזי. מרגע אישור התכנית, גם לצוות המעקב שהוקם במסגרת החלטת הוועדה המחוזית לא תהיה, מאותם טעמים שזכרו לעיל, הסמכות לקבוע את אופן השיווק של הקרקעות, להרחיב את מכסת יחידות הדיור שיהוו קרקע משלימה או למנוע הוצאת היתרי בנייה ליחידות דיור שאינן קרקע משלימה.

451. לכל אלה מצטרפת העובדה כי יעילותו של מנגנון הקרקע המשלימה טרם הוכחה במציאות, ולא הוצגה בפנינו דוגמה לתכנית להתחדשות עירונית שמומשה בהצלחה בעזרת הקצאת קרקע משלימה על ידי רמ"י. אין בכך כדי לומר שהדבר לא ייתכן; אולם השאלה היא אם ניתן לבסס החלטה בדבר אישור התכנית על תשתית זו. העובדה היא כי גם בתסריט האופטימי ביותר, של הוצאה לפועל של כל ההתחייבויות וההסכמים, בשלב זה מדובר על קרקע משלימה בהיקף של עד 2,500 יחידות דיור. השאלה היא אם די בכך כדי להצדיק את הפגיעה הסביבתית שתיגרם על ידי התכנית.

452. משרד השיכון סבור כי התכנית מוצדקת גם בהנחה שהיקף הקרקע המשלימה בה לא יגדל, מכיוון שיתר יחידות הדיור ייתנו מענה למצוקת הדיור של זוגות צעירים, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן". במהלך החודשים האחרונים, בוטלה תכנית "מחיר למשתכן", אשר גם אותה, בכל מקרה, לא ניתן היה לעגן בהוראות התכנית, שכן גם היא מהווה מדיניות שיווק ולא הוראה תכנונית.

453. לעמדתני, ההצדקה היחידה שיש בה כדי לאזן את הפגיעה בשטחים הפתוחים היא קביעת כל שטח התכנית, ולכל הפחות השטח המקסימלי המאפשר את מימושה, כקרקע משלימה לפרויקטים של התחדשות עירונית בתוך העיר, שכבר הוצג על ידי הוועדה המקומית כצורך קיים. אמנם, לשאלה מהו השיעור המקסימלי של יחידות דיור שניתן להקצות בתכנית כקרקע משלימה מבחינה תכנונית, מבלי לפגוע בישימותה של התכנית, לא ניתנה תשובה ברורה מטעם משרד השיכון, אף שניתנה לו ההזדמנות להתייחס לכך, אולם גם לא נטען כי יש מניעה עקרונית כי כל יחידות הדיור בתכניות יוקצו כקרקע משלימה.

454. על פי החקיקה כיום, לא ניתן לקבוע הוראות לעניין אופן שיווק הקרקע בתכנית. אולם, אין מניעה משפטית להתנות את אישור התכנית בהצגת הסכם או במתן התחייבות חוץ-תכנוניים ביחס להקצאת יחידות הדיור בתכנית כקרקע משלימה, שיהוו חלק מהתשתית העובדתית הנחוצה לקבלת החלטה. באופן זה, שימש הסכם הגג כבסיס להחלטת הוועדה המחוזית בתכנית, והצהרת נציג רמ"י במועצה הארצית שימשה כבסיס לקבלת החלטת המועצה הארצית בשינוי לתמ"מ.

455. הקשר הבלתי-נפרד הקיים במקרה זה בין ההצדקה שניתנה לאישור התכנית, שהיא בעלת אופי כלכלי או קנייני יותר מאשר תכנוני, לבין אישור התכנית, מצדיק לקבוע בהוראותיה מנגנון אשר יבטיח כי התכנית תהווה קרקע משלימה לתכניות התחדשות עירונית בתוך העיר. הוועדה המחוזית הורתה בהחלטתה על הקמת צוות מלווה לתכנית, שתפקידו לעקוב אחר מימוש ההחלטות וההמלצות בעניין הגדלת היקף יחידות הדיור המיועדות לקרקע משלימה בתחום התכנית, אולם סמכויותיו מוגבלות למסירת עדכונים מעת לעת בדבר מימוש ההחלטות, בהתאם להתקדמות מימוש התכנית.

456. יש לחזק את מעמדו של הצוות המלווה ולהקנות לו סמכויות ממשיות, בדומה לצוותים מלווים המוקמים מכוח תכניות ותמ"ליות, המוסמכים לקבוע שלביות ביצוע לתכנית. לפיכך, יש לקבוע כי הצוות המלווה יאשר הוצאת היתרי בנייה רק לאחר מיצוי בחינת הצורך בקרקע משלימה ותוך מתן עדיפות להקצאת הקרקע באופן זה. מבחינה משפטית, הצוות המלווה יהווה "גורם מאשר" או גוף שאינו מוסד תכנון, שאישורו נדרש כתנאי למתן היתר על פי התכנית (ר' תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016). במקרה הנוכחי, ולאור השלבויות שכבר נקבעה בסעיף 7 לתכנית, יש לקבוע כי תנאי להוצאת היתר בנייה ליחידות הדיור בתכנית (על פי שלבים מס' 1, 3, 4, 5 ו-6 שנקבעו בסעיף השלבויות) יהיה קבלת חוות דעת הצוות המלווה, כמפורט בנוסח הסעיף להלן.

457. מסקנה זו משקפת את הדיון וההחלטה בעניין השינוי לתמ"מ במועצה הארצית, ואת ההסכמה הקיימת בדבר היותה של ההתחדשות העירונית האמצעי הנכון והמועדף למימוש יעדי תכנית הדיור האסטרטגית, תוך שמירה על האיזון שנקבע במדיניות התכנון הארצית בין הצורך בפיתוח לבין חשיבות השמירה על השטחים הפתוחים.

עמדת חברת הוועדה גב' מיכל מריל :

458. לא ניתן לנתק את התכנית מהקונטקסט הרחב יותר, ויש להסתכל עליה בראייה כוללת ובשתי רמות. ברמת המאקרו, ראשית, התכנית הינה חלק מהמאמץ הלאומי לייצר מענה למחסור ביחידות דיור, וחלק מהתכנית האסטרטגית שנקבעה בהחלטת ממשלה, ואשר קבעה יעדי דיור בפריסה ארצית, לרבות יעדים בהתחדשות עירונית. מחוז ירושלים מתקשה לעמוד ביעדי הדיור, ובפרט העיר ירושלים ביחס

לשאר הארץ, בה המלאי התכנוני הדל ביותר, לאור המצאי המוגבל של עתודות קרקע בה, ולאור העובדה שהתכנוניות להתחדשות עירונית לבדן לא יכולות לעמוד ביעדים, בשל היותן תכנוניות מורכבות מבחינה פיזית, כלכלית וחברתית, וקצב יישומן איטי ולא ניתן לשליטה. נציגי הוועדה המחוזית פרסו בפנינו את הנתונים בדבר מיצוי עתודות הקרקע ומצאי יחידות הדיור לשנים הבאות, והמסקנה היא כי קיים פער בין היקף יחידות הדיור הקיים בדוחות השונים, שבחלקם הציגו נתונים אופטימיים, לבין רמת הוודאות של יישומן. המחסור ביחידות דיור בנות מימוש לעשורים הבאים בירושלים, נמוך באופן משמעותי ביחס לצרכי העיר, ויש בו בכדי להשליך על מיצובה העתידי וצמיחתה של העיר, על היכולת למנוע הגירה שלילית ועל מכלול ההיבטים בתחום הכלכלי, החברתי, החינוכי, ההשכלה, התרבות, התעסוקה ועוד.

459. שנית, התכנית קודמה בהתאמה למדיניות התכנון הארצית, הקבועה בתמ"א 35, לפיה שטח התכנית מצוי במרקם עירוני; זוהי אינה קלישאה. המרקמים העירוניים שסומנו בתמ"א 35 אינם שרטוט בלבד, אלא נקבעו לאחר סדרה ארוכה של ניתוח צרכים ברמה ארצית, בדיקות ודיונים רבים הן בוועדות המחוזיות והן במועצה הארצית, ולאחר שנשמעה קשת רחבה של בעלי עניין, רשויות מקומיות, גופי ממשלה, גופים ירוקים, ועדות מחוזיות ועוד, ומתוך תפיסה תכנונית אשר אחד מעקרונותיה הראשיים הוא הכוונת רוב הפיתוח לגושים העירוניים ובצמידות דופן להם. כך נכתב בדברי ההסבר של תמ"א 35:

"גבולות המרקמים העירוניים המסומנים בתשריט מהווים "קווים אדומים", התוחמים את התפתחות הרצפים העירוניים הגדולים בישראל. הגבולות הותוו כך שהמרקמים העירוניים יכולו את מלוא הביקושים החזויים לקרקע בטווח התכנון ואף מעבר לכך, ואילו מרבית השטחים הפתוחים בעלי הערך יותרו מחוצה להם. המרקמים העירוניים מהווים למעשה את אזורי החיפוש העיקריים לפיתוח עירוני, הן בתוך השטחים שכבר בנויים והן בהמשך רצוף אליהם. מרקמים עירוניים "נדיבים" יחסית בהיצע הקרקע מחזקים את סיכויי תמא 35 לעמוד ביעד המרכזי של יצירת מלאי תכנוני התואם את הביקושים החזויים בטווח התכנון. עמידה ביעד זה חיונית לחוסנה הכלכלי של המדינה ולרווחת תושביה. מרווחי החיפוש במרקמים העירוניים מאפשרים גמישות תכנונית מובנית אשר אינה פורצת את הוראות התכנית ומסייעת על ידי כך לשמור על הרצפים החשובים של השטחים בעלי הרגישות הגבוהה המצויים ברובם במרקמים השמורים".

460. כך, בתחום מרחב החיפוש של המרקם העירוני שנקבע בתמ"א 35 בירושלים, נעשה מאמץ למקם את השטח המיועד לפיתוח שבתכנית זו בצמידות דופן למרקם הבנוי ככל האפשר, ובתחום שטחים מופרים, ותוך ניצול יעיל של הקרקע וניצול החיץ של הפרשי הטופוגרפיה.

461. שלישית, התכנית תואמת לשינוי לתמ"מ, שאושר אף הוא במועצה הארצית לאחר שנשמעו מכלול הטענות וההתנגדויות שהוצגו שוב במסגרת ערר זה. יש לציין, כי בהשוואה למחוזות אחרים בהם קיימת בשנים האחרונות תנופת תכנון גדולה, במחוז ירושלים לא נערכו שינויים בתכנית המתאר המחוזית לצורך הגדלת עתודות הדיור, על אף הצורך ואי העמידה ביעדי הדיור הממשלתיים שהוקצו למחוז.

462. במסגרת שמיעת ההתנגדויות לשינוי לתמ"מ הוצגו בפני החוקר נתונים בדבר מצאי עתודות הקרקע

בירושלים לעשורים הבאים, ובעקבות זאת נכתב בדו"ח כי :

"...ג. מצאי יח"ד בעיר ירושלים בתכניות מאושרות ובתכניות קלוטות בלשכת התכנון במגזר הכללי בקרקעות ציבוריות (לא כולל תכניות המוגדרות כחסמים) עומד על 11,012 יח"ד, מתוכן כ-3700 יח"ד בתכניות להתחדשות עירונית (105 יח"ד בתכניות מאושרות, 3,507 יח"ד בשלב בדיקה תכנונית). זהו מצאי תכנוני נמוך מאוד של יח"ד בקרקעות מדינה לעיר בהיקף של ירושלים. ד. היעדר רזרבה תכנונית מספקת של קרקעות מדינה אינו מאפשר ויסות היצע למגורים לסוגיהם השונים, דיור להשכרה, דיור בהישג יד, מחיר למשתכן, התחדשות עירונית ויוזמות אחרות המקודמות על ידי המדינה לצורך הספקת מגוון יח"ד לאוכלוסיות השונות".

463. החוקר ציין בהמלצתו כי "יתרונה של תכנית זו במתן מענה ליח"ד מעבר לשנת 2020 בהתייחס לניתוח

שלעיל ולשנקבע בהחלטה לאישור תממ1/30 אליו אתייחס בפרק הבא. בנוסף לאור החשיבות בקידום

ההתחדשות העירונית, ראוי כי הגורמים הרלוונטיים ובכללם רשות מקרקעי ישראל, הועדה והרשות

המקומית ירושלים והועדות המקומיות יפעלו על מנת ששטח תכנית זו ישמש כקרקע משלימה עבור

התחדשות עירונית בשכונות הותיקות בירושלים".

464. כלומר, החוקר רואה בתכנית זו כפוטנציאל ליצירת מאגר לקרקע משלימה, אך **כנדבך נוסף** וחשוב

ביצירת עתודות פיתוח ולא רק לצורך קרקע משלימה. גם הוולנת"ע ציינה את חשיבות התכנית **גם**

כיצירת מלאי יח"ד נוסף **וגם** כמענה להתחדשות עירונית וקיבלה את המלצות החוקר : "...כפי שהומלץ

על ידי החוקר ובהתאם לעדכון מנציג רשות מקרקעי ישראל אישורה של התכנית יאפשר, **בין היתר**,

מתן מענה לקרקע משלימה עבור התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות בירושלים".

465. כיום קיימת מודעות גדולה בקרב גורמי ממשלה, כולל רמ"י ומשרד השיכון (הרשות להתחדשות

עירונית) לעניין הצורך האקוטי במתן פתרון למכפילים הגבוהים המתקבלים בתכניות להתחדשות

עירונית, ונעשים מאמצים ליישם בין היתר את הפתרון של מתחמי השלמה באמצעות החלטות שונות

של מועצת מקרקעי ישראל שהתקבלו בנושא. נציגת רמ"י ציינה בפני ועדת המשנה לעררים כי קיימות

החלטות הנהלה בכמה מקומות בארץ שנמצאות בתהליך יישום, כי יש נכונות מצד רמ"י להשתמש בכלי

זה תוך שיתוף פעולה עם הרשויות המקומיות, וכי מדובר בין היתר בשיקולים כלכליים וחברתיים.

נציגת רמ"י ציינה כי הם יודעים "לתפור לכל פרויקט את החליפה", וכי החלטות רמ"י נעשו נדיבות

יותר ויותר עם השנים. לכן לטענתה, אין מקום לערבב בין עולם התוכן הקנייני לעולם התוכן התכנוני,

והקצאת הקרקע נעשית לאחר תכנון.

466. עוד אציין, כי במסגרת הדיון, הציגו בפנינו נציגי הוועדה המחוזית את הפעילות התכנונית הנרחבת

שנעשית בתחום ההתחדשות העירונית בירושלים, וכי הן מהוות נתח גדול מעתודות הבנייה שמיוצרות

בירושלים. תכנית רכס לבן לא באה על חשבון קידום התכניות להתחדשות העירונית אלא כהשלמה,

ככלי עזר ובמקביל להן, והיא תתמוך בהן גם כקרקע משלימה.

467. לעניין שימוש במלוא שטח התכנית לטובת מתחמי השלמה, קיים קושי לממש תכנית המבוססת כולה על שטחים שיוקצו כקרקע משלימה עבור תכניות להתחדשות עירונית, שכן קצב אישורן של תכניות להתחדשות עירונית אינו קבוע ועובדה זו יוצרת חוסר ודאות לגבי יכולת מימוש התכנית וקצב פיתוח התשתיות הפיזיות והחברתיות.
468. עוד נקבע בהחלטת הוועדה המחוזית, כי יוקם צוות מעקב שיפעל לשם מעקב אחר מימוש החלטת הוועדה בדבר מגרשי השלמה בתחום התכנית לרבות אימוץ החלטת המועצה הארצית בעניין.
469. ברמת המיקרו, ולגופה של התכנית, מדובר בתכנית הכוללת מגוון רחב של פתרונות למזעור הפגיעה הסביבתית, ואשר מייצרת תכנון ראוי ומתחשב בעל מאפיינים עירוניים המצוי ברצף לבנייה העירונית הקיימת, ובהתאם למדיניות התכנון הארצית. תכנון הנשען על ציר מתע"ן, ובעל ערך מוסף ציבורי בהיותו נותן מענה למבני ציבור ברמה על שכונתית כגון בית ספר לחינוך מיוחד, וכולל ייעוד של כ-280 דונם לטובת גן לאומי הכולל ערכי מורשת רבים, ובכך מבטיח שמירה על השטח כשטח פתוח מוגן.
470. יזמי התכנית ונציגי הוועדה המחוזית ציינו בפנינו כי אינם מתעלמים מהעובדה כי יש בתכנית משום פגיעה סביבתית, אולם זהו האזור הפחות ערכי ביחס לחלופות אחרות להרחבת תחום הפיתוח של העיר. בהקשר זה, הושקעו בתכנית משאבים ציבוריים רבים על מנת למנוע פגיעה סביבתית, ובין היתר בוצע מחקר גיאואידרולוגי מעמיק ומרשים במשך כשנתיים בליווי השירות ההידרולוגי, ואשר הוצג בפנינו בהרחבה בדיון. מטרת המחקר למפות את המערכת הקרסטית ולייצר תכנון, התומך בהמשך תפקודה של המערכת על ערוצי הזרימה שבה והזנת המעינות. זהו מחקר יוצא דופן בסדר גודל נדיר, ושטרם נעשה כמותו בארץ. במסמכי התכנית נקבע סט הוראות שלם על מנת להבטיח את המשך הזרימה והזנת המעינות. וכן הובטח כי במקרה של כשל, יוזרמו מים למעינות, וכפי שיפורט בהמשך, אנו מציעים לחזק ולשפר את ההוראות בעניין זה.
471. לפיכך, בכל הנוגע לאיזון בין מטרת התכנית והתועלות הנובעות ממנה לעיר ירושלים, לבין הפגיעה שתיגרם כתוצאה ממנה, החלטת הוועדה המחוזית היא החלטה מאוזנת. עם זאת, לאור החשיבות שאני רואה במאמצים האדירים שמשקיעות הוועדה המחוזית ועיריית ירושלים כדי לקדם תכניות להתחדשות עירונית, ועל מנת לחזק את כוונותיה הטובות של הוועדה המחוזית המכוונות לשימוש במרבית שטח התכנית כמתחם השלמה לתכניות של התחדשות עירונית, אני סבורה כי יש לחזק את המנגנון שנקבע בהחלטת הוועדה המחוזית, למען מטרה חשובה זו, באופן הקושר בין שלב הביצוע לבין פעילות הצוות המלווה, אשר אמור לעקוב אחר מימוש החלטת הוועדה המחוזית בדבר מגרשי השלמה. אופן חיזוק המנגנון, מוסכם ביני לבין יו"ר הוועדה ויפורט להלן. כל זאת בנוסף לשינויים המוצעים

בהחלטה זו, אשר משפרים את התכנית בהיבט הסביבתי, בהיבט התכנוני ובהיבט של הממשק מול מושב אורה כפי שיפורט בהמשך.

עמדת חברת הוועדה, גב' פרל (פנינה) קפלן:

472. מוטלת עליי ועל חברותיי בוועדה אחריות רבה בהכרעה בערר זה. יש לכולנו כבוד רב לאנשי המקצוע ולמקבלי ההחלטות שדנו והכריעו עד כה בתכנית המאתגרת הזו ואין ספק שבפני כולם עמד דבר אחד – טובת העיר ירושלים ותושביה.

473. המדיניות של קידום התחדשות עירונית היא מדיניות נכונה, אולם, היא מותנית בכדאיות כלכלית עבור היזם. המנגנון שנבחר למימושה על ידי הממשלה כאשר אין כדאיות כלכלית בשטח התכנית מבוסס על קרקע משלימה. על כן, בסופו של יום, בבסיס קידום התכנית עומד שיקול שאינו תכנוני, אלא כלכלי: הקצאת שטח פתוח כקרקע משלימה עבור פרויקטים של התחדשות עירונית.

474. הקצאת קרקע משלימה הינה אמצעי ולא מטרה. המטרה היא לאפשר קידום של פרויקטים של התחדשות עירונית. כאשר מדובר בקרקע משלימה בשטח לפיתוח במרחב הבנוי של העיר, פתרון זה הוא הגיוני. אך כאשר מדובר בקרקע משלימה על שטחים פתוחים בשולי העיר, הפתרון הכלכלי אינו מצדיק את המחיר הסביבתי והחברתי, ונדרש למצוא פתרון כלכלי אחר. יתרה מכך, בשל אופי שטח התכנית שהינו על רכס בהרי ירושלים, עלויות הפיתוח של התכנית, ועלויות התחזוקה של התשתיות, יהיו גבוהות באופן ניכר בהשוואה ליחידות דיור המתוכננות בהתחדשות עירונית, וחסרה וודאות אם בסופו של דבר המנגנון של קרקע משלימה ישתלם מול ההשקעה שתידרש בפיתוח התכנית.

475. קידום התכנית לצורך קרקע משלימה הינו מהלך תכנוני המתבסס על הסכם חוץ-תכנוני שאף הוא לא מבטיח שתכנית רכס לבן תשמש לקרקע משלימה. כפי שניתן לראות מתוך הסכם הגג בין רמ"י לעיריית ירושלים צוין שמגרשי ההשלמה יהיו בתכנית רכס לבן, אלא אם כן יוסכם אחרת (עמ' 3 סעיף 16.3):

“מכסת יחידות הדיור אשר העירייה תהיה זכאית להם כמגרשי השלמה בהתחדשות עירונית בגין התכניות המפורטות בהסכם זה בהתאם להוראות החלטת המועצה, יעמוד על 2500 יחידות דיור. לבקשת העירייה, ירוכזו מגרשי ההשלמה בתחומי תכנית “רכס לבן” אלא אם כן יוסכם אחרת בין הצדדים.”

476. יו"ר הוועדה ציינה שהתכנית של רכס לבן הינה ה"רע ההכרחי". עדיין לא הגענו למיצוי כל הפתרונות האפשריים וה"רע" עדיין אינו "הכרחי". יש כבר היום התקדמות בגיבוש פתרונות כלכליים חלופיים לקרקע משלימה ויש לבחון אותם במקרה זה. האם נכון לגזור גזר דין על שטח פתוח על כל השלכתיה היום כאשר ייתכן שיהיה פתרון ראוי יותר מחר? וזאת כאשר מדובר בתכנית שאין דחיפות ביישומה (כפי שבא לידי ביטוי בבקשת משרד השיכון להאריך את תקופת מימוש התכנית).

477. לצד יעדי הדיור של התכנית האסטרטגית, קיימים יעדים ושיקולים נוספים, כגון השמירה על השטחים הפתוחים, תשתיות התחבורה ועוד. אף שקל יותר לפתח קרקע מדינה בשטח פתוח, הדרך הנכונה להתמודד עם חסמי המימוש של ההתחדשות העירונית היא לפתור את החסמים עצמם. זו משימה בהחלט לא פשוטה, אבל מול הפגיעה בשטחים הפתוחים סביב ירושלים, מהלך זה נדרש.
478. בנוגע למטרת התכנית לצורך תוספת יחידות דיור בעיר – הוצג בפני הוועדה, על ידי יותר מגוף אחד ועל בסיס עבודות שנעשו, שיש מלאי עתודות קרקע מספק בעיר עד 2040 ולכן התכנית של רכס לבן אינה נדרשת למטרה זו בעת הנוכחית. המחלוקות בנוגע למלאי העתודות בעיר מתבססות על סיכויי מימוש ולא על מלאי תכנוני.
479. טיעון מרכזי בהחלטה בקידום התכנית הוא איזון בין פגיעה סביבתית לבין צרכי הפיתוח של העיר. בעידן שבו תופעות שינוי האקלים הולכות ומתגברות ובזמן שהמגוון הביולוגי העשיר והייחודי בישראל מאוים, השיח של איזון בהקשר זה הוא פחות רלוונטי. כבר עברנו את נקודת האיזון. ערים סביב העולם עושות צעדים על מנת לוודא את החוסן העירוני בפני תופעות שינוי האקלים ועל מנת למתן את השפעתיו, בדגש על שמירה על שטחים פתוחים ואף החזרה של שטחים פתוחים טבעיים לעיר ולסביבה. בישראל, שבה תופעות שינוי האקלים עלולות להיות חריפות, ושבה השטחים הפתוחים הם מעטים מאוד, השמירה עליהם היא עוד יותר הכרחית.
480. אין חולק כי האתגר העומד בפני העירייה והוועדה המחוזית הוא עצום, אך לא הוכח שהדרך המיטבית כעת להתמודד איתו היא בפיתוח על שטחים פתוחים בשולי העיר, במיוחד כשמדובר בשטחים ערכיים עם מקורות מים אשר חיוניים לתפקוד האקולוגי של המרחב.
481. כפי שעלה במסגרת הדיונים, התכנית מהווה פריצה ראשונה של אזור הפיתוח של העיר, שככל הנראה לא תהיה האחרונה. לחצי הפיתוח רק ילכו ויתגברו בשנים הבאות, ואחרי פריצה ראשונה לשטחים הפתוחים יהיה קשה עוד יותר לעמוד בפני לחצים אלה. בפני חברי הוועדה הוצג תכנון ראשוני כבר עכשיו לתכנית לרכס לבן ב'. בנוסף, ההשקעה בתשתית הרכבת הקלה בשכונה מלמדת כי תהיה הרחבה נוספת בעתיד, שכן לרוב היא לא מתבצעת עבור כ-5,000 יחידות דיור בלבד. וכן, לא הוסבר כמה יחידות דיור יידרשו בשנים הקרובות לצורך קרקע משלימה, וכיצד יושגו יעדי התכנית האסטרטגית. העובדה כי משרד השיכון ביקש להאריך את פרק הזמן למימוש התכנית ל-10 שנים מעידה כי אין דחיפות בצורך ביחידות דיור אלה. לא הוכח כי לא ניתן לאתר 5,000 יחידות דיור במיקום אחר בירושלים, שיוכלו לשמש כקרקע משלימה.
482. לסיכום, התכנית פוגעת בשטחים הפתוחים, וזאת מבלי שהוצגה הצדקה לכך בעיתוי הנוכחי ובמיקום שנבחר. המנגנון הכלכלי לעידוד התחדשות עירונית עשוי להשתנות, או להיות מיושם במיקום אחר.

אולם, יישומו של מנגנון הקרקע המשלימה בשטח התכנית כרוך במחיר כבד מדי, ואף קיימים ספקות בשלב זה לגבי מימושו בפועל.

483. מעבר לפגיעה בשטחים הפתוחים, הוצגה בפני הוועדה השפעת התכנית על העיר הקיימת בשל אופי התכנית. התכנית, בהיותה מנותקת מהרצף האורבני של ירושלים, היא פרברית במהותה והחיבור האורבני לעיר הוא מאולץ. למרות שהושקע מאמץ רב לחבר את המתחם דרך הרכבת הקלה וכבישים, הניתוק בא לידי ביטוי בכך שלא יהיה נוח ללכת ברגל מהשטח של רכס לבן לשכונות הקרובות לה בעיר. שכונות פרבריות אינן מסייעות לחיזוק העיר אלא מחלישות אותה. אף שנטען כי תוספת יחידות הדיור בתכנית תסייע להורדת מחירי הדיור בעיר, עלויות הפיתוח בשטח התכנית יכתיבו עלויות גבוהות.
484. מטעמים אלה, וחרף המאמצים הראויים לציון לצמצום השפעותיה הסביבתיות של התכנית, אני מקבלת את טענות העוררים כי אין לאשר את התכנית.

הכרעה

485. בשאלה העקרונית בדבר האיזון בין התועלת הנובעת מהתכנית לבין פגיעתה בשטחים הפתוחים, הוחלט ברוב דעות כי מטרת התכנית מצדיקה את הפגיעה שתיגרם על ידיה, בכפוף לתיקונה כדלקמן:
486. סעיף 7.1 בהוראות התכנית יהפוך לסעיף 7.2, ולפניו יבוא:

7.1"

1. יוקם צוות מלווה לתכנית, אשר יורכב מהנציגים הבאים: יו"ר הוועדה המחוזית (יו"ר), מתכננת/ת המחוז, נציג משרד האוצר, נציג רמ"י ומהנדס עיריית ירושלים.
2. הצוות ילווה את ביצוע התכנית לאורך שלבי מימושה, בהתאם לשלבים שנקבעו בסעיף 7.2 בהוראות התכנית לצורך כל שלב מימוש הכולל הוצאת היתרי בנייה ליחידות דיור (שלבים 1, 3, 4, 5 ו-6) תידרש חוות דעת הצוות המלווה לפיה מוצתה בחינת האפשרות להקצאת מגרשי השלמה במסגרת אותו שלב.
3. הבחינה תיערך על בסיס הנתונים הבאים:
 - א. מספר יחידות הדיור הנחוצות כקרקע משלימה עבור תכניות של התחדשות עירונית בעיר לעת ביצוע אותו שלב בתכנית.
 - ב. מספר יחידות הדיור הכלולות במסגרת תכניות מאושרות להתחדשות עירונית הזמינות לפיתוח באותה עת.
 - ג. קיומם של הסכם או הסכמה מטעם רמ"י להקצאת קרקע משלימה בשטח התכנית במסגרת כל שלב, בהתאם לכללים שנקבעו/שיקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע ל"קרקע משלימה".
4. הבחינה תיערך מתוך שאיפה להגדלת היקף יחידות הדיור שיוקצו עבור קרקע משלימה בשטח התכנית, בהתאם להחלטת הוולנט"ע מיום 16.4.2019 ולהחלטת המועצה הארצית מיום 7.5.2019 בתמ"מ 1/30/1."

487. בסעיף 7.2 [מספרו המתוקן של סעיף שלבי הביצוע], במספרי שלבים 1, 3, 4, 5 ו-6, תתווסף בעמודות ה"התנייה" התניה נוספת של "חוות דעת הצוות המלווה לפיה מוצתה בחינת האפשרות להקצאת מגרשי השלמה במסגרת אותו שלב, כמפורט בסעיף 7.1".

דיון והכרעה – המשך

488. כאמור, ביחס ליתר הטענות שעלו בעררים, החלטנו פה אחד לדחות חלק מטענות העררים, ולקבל טענות אחרות, כמפורט להלן. ככל שתקודם התכנית, נציגת השרה להגנת הסביבה מצטרפת להחלטות אלה.

קידום התכנית במקביל לשינוי לתמ"מ

489. בעררים המקוריים, שהוגשו בטרם התקבלה החלטה סופית בעניין השינוי לתמ"מ, נטען בין היתר כי התכנית סותרת את התמ"מ. עם אישור התמ"מ במועצה הארצית, ולאחר מכן דחיית העתירה שהוגשה כנגד אישורה בבית המשפט העליון, מתייתרת הטענה לסתירה בין התכנית לתמ"מ.

490. עם זאת, העוררים מוסיפים וטוענים כי עצם קידום התכנית במקביל לשינוי לתמ"מ, ולא לאחוריו, מהווה פגם בהליך. הטענה היא כי לא ניתן היה להפקיד את התכנית כל עוד לא אושר השינוי לתמ"מ.

491. יש לדחות טענה זו. סעיף 85(ב)(1) לחוק מסמיך את מוסד תכנון המוסמך לאשר תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת להחליט להפקיד את התכנית, לדחותה או להתנות תנאים להפקדתה. תנאי ההפקדה יכולים לכלול גם אישורו של גורם אחר הנדרש על פי דין.

492. כפי שכותבים ש' דנה ושי' זינגר, **דיני תכנון ובנייה** (2015), בעמ' 485-486:

"חלק מהתנאים שנוהגים מוסדות התכנון ככלל והוועדות המחוזיות בפרט, לקבוע, עניינם בדרישה לקבל אישור או הסכמה של גורמים שונים לתכנית או להיבט מסוים בה. הפקדתה של תכנית מסוימת עשויה לדרוש, מכוח הדין, אישורו של גורם נוסף מעבר למוסד התכנון המוסמך להפקידה. [...] תכניות מתאר ארציות ומחוזיות שונות כוללות הוראות שלפיהן מותנית הפקדתן או אישורן של תכניות מתאר מקומיות או תכניות מפורטות שאינן תואמות היבטים מסוימים בתכנית המתאר הארצית או המחוזית, באישורה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה. במקרים אלה התניית הפקדתה של תכנית באישורו של הגורם המוסמך היא אכן התניה כדין".

493. אמנם, בענייננו האישור הנדרש אינו אישור על פי סעיף גמישות כזה או אחר (שייתכן שאליו כווננו הדברים שלעיל) אלא אישור של המועצה הארצית לשינוי בתכנית מתאר מחוזית, המקודם כתכנית בפני עצמה. אולם, הרציונל זהה.

494. הוועדה המחוזית התייחסה לעניין זה כבר במועד הפקדת התכנית, בסעיף 2 להחלטת ההפקדה מיום 24.7.2018, כדלהלן:

"תכנית זו מתקדמת במקביל להליכי תיקון תמ"מ 1/30/1 בהתאם לתכנית המופקדת. לא אחת ולשם ייעול וקידום הליכי התכנון, מוגשות תכניות בסמכות המחוז במקביל לתיקון תמ"מ או קידום תכנית ברמה הארצית, תכניות אלו מתקדמות עקב בצד אגודל, כך שיש להתנות את הפקדת התכנית המקודמת במחוז בהפקדת התכנית בהיררכיה הארצית, וכך גם אישור התכנית במחוז מותנית באישור התכנית ברמה הארצית. בענייננו, התכנית לתיקון התמ"מ הופקדה

ומצויה בשלב שמיעת התנגדויות בפני חוקר. על כן, מובהר כי יש לקבל החלטה על הפקדת תכנית זו בתנאים, ולקבוע כי תנאי לאישורה של תכנית זו היא אישור התמ"מ".

495. בהחלטתה בהתנגדויות, מיום 18.7.2019, התייחסה הוועדה המחוזית בשנית לטענות שעלו בהקשר זה,

והבהירה כי החלטתה לאשר את התכנית ניתנת לאחר השינוי לתמ"מ כבר אושר במועצה הארצית,

ובהתאם אליו. כאמור, בינתיים קיבל השינוי לתמ"מ תוקף סופי בפסק הדין בעניין השינוי לתמ"מ.

496. אכן, קידום תכנית מקומית במקביל לתכנית מחוזית נעשה לא אחת, ויש בו כדי לקצר את משכם המשך

הכולל של הליכי התכנון ואף לקצרם, בהנחה ששני ההליכים מסתיימים בסופו של דבר באישור

התכנית. קידום תכניות באופן זה קיבל את אישורו של בית המשפט העליון בבג"ץ 8824/13 **כפר הס**

מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ נ' שר הפנים (25.7.2016, פורסם בנבו; להלן:

"עניין כפר הס"), שעסק גם הוא במקרה שבו קודמה תכנית מקומית, שהותנתה בשינוי לתמ"מ

הרלוונטית, במקביל להליך שינוי התמ"מ. יצוין כי בעניין כפר הס, הטענה שעלתה הייתה הפוכה:

העותרים טענו כי לא היה מקום להכריע בשינוי התמ"מ טרם שמיעת ההתנגדויות לתכנית המקומית,

מאחר שסברו כי היה צורך בשינוי משמעותי יותר של התמ"מ.

497. בית המשפט הכריע בטענה זו כדלקמן (בסעיף 13 לפסק הדין בעניין כפר הס):

"התוכנית המקומית ביקשה להרחיב את שטחי הפיתוח העירוני ואת איזור התעסוקה של טירה מעבר להוראות הקבועות בתוכנית המתאר המחוזית 21/3. מכאן שלא ניתן היה לאשר את התוכנית המקומית טרם אישור שינוי בתוכנית המחוזית (ראו, סעיף 130 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: חוק התכנון והבניה)). בנסיבות אלה, איני סבורה כי ההחלטה להתנות את הפקדת התוכנית המקומית בהפקדת השינוי הנדרש בתוכנית מחוזית מהווה פגם, וודאי לא פגם המצדיק ביטול התוכנית המחוזית".

גם בענייננו מתקיימות אותן נסיבות: לא ניתן היה לאשר את התכנית טרם אישור השינוי לתמ"מ,

ולפיכך אין פגם בהחלטת הוועדה המחוזית להתנות את הפקדת התכנית המקומית בהפקדת השינוי

הנדרש בתכנית המחוזית, ולקדמה במקביל.

אישור התכנית קודם לשינוי גבולות השיפוט

498. העוררים מסתמכים בטענותיהם בעניין זה על פסק הדין בבג"ץ 2689/00 **מועצה אזורית גליל תחתון נ'**

שר הפנים, פ"ד נה(4) 161 (2001; להלן: "עניין גליל תחתון"), שבו קבעה כב' השופטת פרוקצ'יה כי

"ככלל אין לפתוח בהליך תכנוני בטרם הוגדר השטח בבירור במישור המוניציפלי כשייך לתחום שיפוט

של רשות מקומית זו או אחרת על-פי ההסדרים הקבועים בדיני הרשויות המקומיות" (שם, עמ' 173).

אולם, ראשית, עניין גליל תחתון עסק בסיטואציה ההפוכה, שבה נתקפה החלטת שר הפנים לשנות

גבולות שיפוט טרם השלמת ההליך התכנוני התואם לשינוי, ושנית, דברי כב' השופטת פרוקצ'יה היוו

דעת מיעוט, כפי שהובהר בפסק הדין בבקשה לדיון נוסף שהוגשה בעניין גליל תחתון (דנג"ץ 4762/10

מועצה אזורית גליל תחתון נ' שר הפנים (6.11.2001, פורסם בנבו).

499. לעומת זאת, בעניין כפר הס התייחס בית המשפט העליון לפסק הדין בעניין גליל תחתון, וקבע כדלקמן (בסעיפים 22-23 לפסק הדין):

"בעניין גליל תחתון נקבע כי בנסיבות העניין ולאור השיקולים שהניעו את שר הפנים באותו מקרה, היה הוא רשאי להכריע בנושא שינוי שיוכו של השטח בלא להמתין להחלטת רשות התכנון. לטעמי, אין להסיק מדברים אלה מסקנה גורפת וכללית שלפיה מוסד תכנון אינו רשאי לקבל החלטה תכנונית לגבי שטח מסוים כל עוד לא נתקבלה לגביו החלטה במישור המוניציפלי. אף בעניין גליל תחתון הובהר כי ייתכנו מקרים שבהם יהא מקום לעכב את ההחלטה בנושא שיוך השטח עד לקבלת החלטה של רשות התכנון. כן הודגש שם כי בכל מקרה שר הפנים אינו רשאי להתעלם מהמטרה התכנונית שלשמה מבוקש שינוי גבולות הרשות (שם, בעמ' 167-168 (השופט מצא)).

מכל מקום, מקובלת עליי טענת המשיבים כי ההחלטה בדבר סדר ההתקדמות בשני המסלולים, התכנוני והמוניציפלי, עניינה במישור שיקול הדעת והסבירות והיא אינה נעוצה במישור הסמכות".

500. על בסיס קביעה זו בעניין כפר הס, קבע בית המשפט העליון גם ביחס לענייננו, בפסק הדין בעניין השינוי לתמ"מ (בסעיף 25(ד) לפסק הדין):

"במצב בו הטעם לשינוי גבולות השיפוט המוניציפליים נובע משיקולים תכנוניים, כפי המקרה דנן, מדובר במהלך אחד כולל, ולא ברורה הטענה כי יש להקדים דווקא את הליך שינוי הגבולות להליך התכנוני, שכן באותה מידת הגיון ניתן לטעון ההיפך, שהרי שני ההליכים כרוכים זה בזה. מטעם זה, הדרך שננקטה של קידום שני ההליכים במקביל נראית בנסיבות הענין כדרך ההגיונית והסבירה".

501. העוררים טענו בתשובתם כי פסקי הדין הנ"ל עסקו ביחס שבין תכנית מתאר מחוזית לבין שינוי גבולות שיפוט, ולא ביחס שבין תכנון מפורט לבין שינוי גבולות השיפוט. בעמ"מ 5916/16 מועצה אזורית זבולון נ' הוועדה לדיור לאומי מחוז חיפה (21.11.2018, פורסם בנבו; להלן: "עניין זבולון") נדונה הסוגיה גם ביחס לתכנון מפורט (באותו עניין, תכנית לדיור לאומי), וההלכה שנקבעה בעניין כפר הס אומצה גם לנסיבות אותו מקרה (סעיף 27 לפסק הדין בעניין זבולון).

502. מכאן, שגם דינה של טענה זו – להידחות.

503. ההחלטה בסוגיה זו רלוונטית גם לטענות מושב אורה בדבר הפגיעה בו. ראשית, חלק מהפגיעה בשטחי המושב תזכה בפיצוי מכוח החלטות רמ"י בדבר השבת קרקע חקלאית. שנית, אנו מקבלות את התשובה שניתנה על ידי הוועדה המחוזית, לפיה השלמת שינוי גבולות השיפוט ומרחב התכנון מלווה בהסדרת הגורם האחראי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק. בכל הנוגע לטענות מושב אורה לגבי הפגיעה שתיגרם על ידי התכנית, הרי שזו תקבל מענה, אם אכן תהיה פגיעה, באמצעות מנגנון הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק; ובכל הנוגע לטענות מטה יהודה, תשובת הוועדה המחוזית נותנת מענה בעניין הגורם האחראי לפיצוי.

504. סעיף 6.5 לתמ"א 35 עוסק בחידוש עירוני. סעיף 6.5.1 קובע:

"מוסד תכנון הדין בתכנית לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי יחליט על הפקדתה רק לאחר ששקל את הצורך בחידוש עירוני ובהרווית הבינוי הקיים ואת האפשרות לבצעם, כתנאי לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי".

505. התשובה הקצרה לטענות בנושא אי-עמידה בתנאי סעיף 6.5.1 לתמ"א 35 מצויה בפסק הדין בעניין השינוי לתמ"מ, אשר דחה טענה זהה שנטענה ביחס לשינוי לתמ"מ. בית המשפט העליון קבע כדלקמן (בסעיף 21 לפסק הדין):

"אשר לטענה כי לפי תמ"א 35 אישור פיתוח עירוני חדש מותנה במיצוע עתודות הבניה הקיימות, וכי התנאי אינו מתקיים בענייננו. עיון בהוראות תמ"א 35 אינו תומך בטענה זו. תמ"א 35 אינה מתנה פיתוח עירוני חדש במיצוע עתודות הבניה הקיימות, כטענת העותרות, אלא קובעת כי יש לשקול ענין זה -

"מוסד תכנון הדין בתכנית לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי יחליט על הפקדתה רק לאחר ששקל את הצורך בחידוש עירוני ובהרווית הבינוי הקיים ואת האפשרות לבצעם, כתנאי לתוספת שטח לפיתוח או לבינוי" (סעיף 6.5.1).

בענייננו, סוגיה זו אכן נדונה ונשקלה לאורך כל הליכי התכנון, ולמעשה עמדה במוקד הדיונים בתכנית, וההכרעה לטובת קידומה נפלה משהוברר כי אין די בעתודות הבניה הקיימות לצרכי העיר, וכי אישורה חיוני גם כקרקע משלימה להתחדשות עירונית בתוך שטחי הפיתוח הקיימים. דברים אלה קיבלו ביטוי הן בדיוני הולנת"ע והמועצה הארצית והן בהחלטת האישור של התכנית".

506. די בקביעה זו כדי לדחות את טענות העוררים, שכן בית המשפט קבע כי הדרישה על פי סעיף 6.5.1 לתמ"א 35 אינה מיצוע של עתודות הקרקע הקיימות, אלא שקילת העניין בלבד. ואכן, כפי שנקבע ביחס לשינוי לתמ"מ, שקודם בד בבד ועל אותו בסיס נתונים ששימש לקידום התכנית המפורטת מושא העררים, סוגיית עתודות הבניה הקיימות וחיוניות השטח כקרקע משלימה לצורך התחדשות עירונית בתוך שטחי הפיתוח הקיימים נשקלה לאורך כל הליכי התכנון.

507. על כן, אף שטענות העוררים בדבר קיומן של עתודות קרקע בתוך שטחי הפיתוח הקיימים נשמעו לפנינו בפירוט רב, ככל שהטענה היא לסתירה להוראות תמ"א 35, מדובר בטענה שכבר נדונה ונדחתה בפסק הדין בעניין השינוי לתמ"מ. לעומת זאת, חלק מהטענות רלוונטיות לשאלת ההצדקה התכנונית שביסוד התכנית המפורטת, האיזון בינה לבין הפגיעה הנובעת מהתכנית, והאם התכנית משיגה את מטרתה המוצהרת לשמש כקרקע משלימה לצורך התחדשות עירונית בתחומי הפיתוח הקיימים, שאליה התייחסנו לעיל.

508. סעיף 8.1 לתמ"א 35 עוסק בהרחבת יישובים כפריים. סעיף זה מתנה את האפשרות להפקיד תכנית הכוללת תוספת יחידות דיור ליישוב כפרי במספר תנאים, ובהם התנאי (הקבוע בסעיף 8.1.3(1)) לפיו "ביישוב כפרי הכלול בלוח 2, מספר יחידות דיור ביישוב לאחר ההרחבה לא יעלה על הקבוע בלוח". טענת העוררים, הנגזרת למעשה מהטענה בעניין העברת תחום השיפוט, היא כי מאחר ששטח התכנית טרם הועבר לתחום השיפוט של העיר ירושלים, לא ניתן לאשר בו תכנית לבנייה בהיקפים ובאופן שנקבעו בתכנית, משום שכך תיגרם חריגה ממכסת יחידות הדיור שהוקצתה למושב אורה בלוח 2 לתמ"א 35; ולחלופין, כי טרם צירוף השטח לעיר, התכנית תהווה הקמה של יישוב חדש, שלא על פי התנאים הקבועים בסעיף 13 לתמ"א 35 לעניין זה.

509. קביעה דומה, שעליה מסתמכים העוררים, נקבעה בעניין שדות נגב. בית המשפט המחוזי קבע (בסעיפים 59-62 לפסק הדין) כדלקמן:

"לטעמי, כל עוד מדובר בשטח הישוב תקומה, שהוא יישוב כפרי, לא ניתן לאשר בתחומי תקומה, כמות יחידות דיור העולה על המגבלה בתמ"א 35, גם לא במסגרת תכנית מועדפת לדיור.

המדינה, בהשלמת הטיעון, ביקשה להתגבר על קושי זה בטענה כי המגבלה הקיימת בתמ"א 35 לעניין מספר יחידות הדיור אינה חלה בענייננו, שכן מדובר בתוספת יח"ד שאינה לצורך הרחבת ישוב כפרי. לשיטת המדינה "מוסד תכנון אינו רשאי להפקיד תכנית הכוללת תוספת יחידות דיור שעולה על מספר יחידות הדיור הקבוע בלוח 2 אם ורק אם מדובר בתוספת יחידות דיור שעונה להגדרה של 'הרחבה בישוב כפרי', דהיינו, יחידות דיור בשטח המיועד לבנייה או צמודי דופן לשטח המיועד לבנייה. בניה שאינה עונה להגדרה של 'הרחבת ישוב כפרי' אינה מוגבלת למספר יחידות הדיור הקבוע בלוח 2".

נטען כי מאחר ובענייננו אין המדובר בבנייה שנועדה להרחבת הישוב תקומה ולא מתקיימים בה התנאים להרחבה, המגבלה הקבועה בתמ"א 35 לעניין הכמות המקסימלית המותרת של יחידות דיור במושב תקומה אינה חלה על התמ"ל בענייננו. המדינה מציינת כי בניגוד למגבלות על מושב תקומה, תמ"א 35 מגדירה את נתיבות כ"ישוב לפיתוח מיוחד" וניתן להרחיבה ולאשר בה תוספת יחידות דיור ללא הגבלה.

אין בידי לקבל את פרשנות המדינה. פרשנות זו מבטלת למעשה את הכפיפות של תכניות מועדפות לדיור לתמ"א 35. שהרי תכניות מועדפות לדיור יהיו, על פי רוב, כאלה שאינן עונות להגדרה של "הרחבה בישוב כפרי". אם ניתן לכלול בתכנית מועדפת לדיור בנייה עירונית בשטח שעל פי תמ"א 35 הוא שטח במרקם כפרי בו מותר להפקיד רק תכנית עם תוספת מוגבלת של יחידות דיור ובמגבלות של סעיף 8.1 לתמ"א 35, הרי שאין עוד שום משמעות לעליונות הנורמטיבית של תמ"א 35, שביקשה להכפיף את הבניה המואצת של יחידות דיור לתכנון ארצי ארוך טווח, שמאזן בין צורכי הפיתוח והבנייה לבין שימור שטחים פתוחים, ערכי טבע וחקלאות. תמ"א 35 תוחמת התרחבות של יישובים מתוך שיקולי תכנון ארציים, רחבים ועתידיים. אם בפועל, אגב אישור תכנית מסוימת, תוענק לתמ"ל הסמכות לעקוף את הוראות תמ"א 35 ולהרחיב יישוב עירוני בתחומי ישוב כפרי, אין משמעות להכפפת הותמ"ל לתמ"א 35 בחוק הותמ"ל. אשר על כן, פרשנות המדינה אינה עולה, לטעמי, בקנה אחד עם התכליות של תמ"א 35 וחוק הותמ"ל.

מעבר לכך, לפרשנות המדינה אין עיגון לשוני. הותמ"ל הוא מוסד תכנון, לכן חל עליה סעיף 8.1 לתמ"א 35. התכנית כוללת תוספת יחידות דיור ליישוב כפרי, שכן בשלב זה, בטרם שונו

הגבולות המוניציפליים, יחידות הדיור המתוכננות בשטח של תקומה הם בשטח של יישוב כפרי.

אוסף כי ככל שלא מדובר בבנייה ביישוב תקומה, לא ברור מה השייך המוניציפלי של יחידות הדיור שאמורות להיבנות לפי התכנית, ללא שינוי גבולות מוניציפליים. ברי כי יחידות הדיור לא משויכות לנתיבות, שכן הן אינן בשטח המוניציפלי של נתיבות. ככל שהן אינן משויכות לתקומה, אזי מדובר במעין יישוב חדש, דבר החורג מסמכותה של הותמ"ל (סעיף 3(א) לחוק הותמ"ל).

הפרשנות של המדינה עלולה ליצור "כאוס" תכנוני, שייתקל גם בקשיים מעשיים [...]."

510. יצוין כי אמנם הדברים נקבעו ביחס לתכנית מועדפת לדיור, אולם ברור כי גם תכניות מתאר מקומיות "רגילות", כמו התכנית מושא העררים, כפופות לתמ"א 35 ולהוראותיה.

511. אף על פי כן, ישנם מספר הבדלים בין המקרה שנדון בעניין שדות נגב לבין המקרה שלפנינו. כפי שצוין בפסק הדין בעניין שדות נגב עצמו, כאשר מדובר בתכנית מועדפת לדיור, שההצדקה לקיומה היא הצורך להגדיל את היצע הדירות במהירות, אין כל היגיון באישור תכנית שמימושה יצטרך להמתין להחלטת ועדת הגבולות. בענייננו, אין מדובר בתכנית מועדפת לדיור. כמו כן, בנסיבות שנדונו באותו עניין, כבר נעשה ניסיון קודם לשינוי גבולות השיפוט, שלא אושר, ובית המשפט ציין (בסעיף 65 לפסק הדין):

"כמובן שיש לבחון כל מקרה לנסיבותיו. שאלת הסבירות נגזרת מהשאלה אם ותוך כמה זמן צפוי להתבצע שינוי גבולות, שאלה שהתשובה לה משתנה ממקרה למקרה. יכול ומדובר בעניין טכני שצפוי להיפתר תוך זמן קצר, ויכול ומדובר ב"סכסוך גבולות" סבוך וממושך, שפתרונו אינו ידוע לאיש".

512. בענייננו, מדובר בשטח המסומן בתמ"א 35 כחלק מהמרקם העירוני של ירושלים, ושבעקבות השינוי לתמ"מ, מיועד על פי התמ"מ לאזור פיתוח עירוני. כפי שמצוין בפסק הדין בעניין שדות נגב, עובדה זו יכולה להקנות סבירות להחלטה מסוג זה. פסק הדין בעניין שדות נגב מפנה (בסעיף 63) לעניין זבולון, ומציין (ההדגשה הוספה):

"כך למשל, בעע"מ 5916/16 הנזכר לעיל, נדונה תכנית שהגישה רמ"י לפי חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) התשע"א-2011, להרחבת שכונת מגורים בקריית ביאליק כאשר חלק מהשטח היה מצוי בתחום השיפוט של מועצה אזורית זבולון וחלקו בתחומי קריית ביאליק. באותו מקרה, שטח התכנית לפי תמ"א 35 הוגדר "מרקם עירוני" ועיקרו יועד לפיתוח עירוני ועל כן לא נמצא פגם באישור התכנית, הגם שטרם בוצע שיוך מוניציפלי לקריית ביאליק".

513. לפיכך, בנסיבות המקרה, הדומות יותר לאלה שנדונו בעניין זבולון מאשר לאלה שנדונו בעניין שדות נגב, אנו סבורות כי ההחלטה לאשר את התכנית טרם השלמת הליך שינוי גבולות השיפוט אינה יוצרת סתירה עם סעיף 8.1 לתמ"א 35. כפי שהובהר על ידי הוועדה המחוזית, השלמת הליך שינוי גבולות השיפוט תהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה מכוח התכנית.

514. עוד יצוין, להשלמת התמונה, כי לעת כתיבת החלטה זו, ניתן פסק הדין של בית המשפט העליון בערעור על פסק הדין בעניין שדות נגב (26.11.2020, פורסם בנבו), שבמסגרתו התקבל הערעור ובוטל פסק הדין בעניין שדות נגב, אף אם מטעמים שאינם מתקיימים בענייננו (העובדה כי באותו עניין הטענה לא נטענה

בשלב ההתנגדויות, והעובדה כי לעת מתן פסק הדין בערעור כבר אושרה העברת המקרקעין לשטח המוניציפלי של העיר).

סעיף 7.2 לתמ"א 1/12

515. סעיף 7.2 לתמ"א 1/12 קובע:

"שטח חלופי"

7.2.1 תכנית המצמצמת או המבטלת ייעודו של שטח למלונאות תופקד רק אם כללה שטח חלופי למלונאות העומד בתנאים הבאים:

1. שטחו של השטח החלופי לא יפחת מהיקף השטח שייעודו שונה ומיקומו יהיה ככל הניתן בשטח המיועד לבינוי.

2. מאפייני השטח החלופי ותכונותיו תואמים ככל הניתן לשטח שייעודו שונה, ובכלל זה סוג האזור, מידת קרבתו וחשיפתו לחוף ים, לערכי טבע, נוף ומורשת, וכן הנגישות אליו.

3. נשמר, ככל האפשר, מספר יחידות האירוח.

7.2.2 על אף האמור בסעיף 7.2.1 לעיל, רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים כל התנאים הבאים:

1. שוכנע כי ניתן לספק את צרכי האכסון המלונאי במקום אחר או לצמצם את שטחו, לאחר שעמדה בפניו המלצתו של נציג שר התיירות בוועדה המחוזית, באם הוגשה על ידו תוך פרק זמן שלא יעלה על 21 יום מעת שהתבקשה.

2. קבע מוסד התכנון בהחלטתו כי התכנית מיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת אחרת.

3. נימק מוסד התכנון את החלטתו.

4. התקבל אישורה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה. תכנית הטעונה אישור הועדה לשמירה על הסביבה החופית לא תידרש לאישור המועצה הארצית מכוח הוראה זו.

516. במסגרת ההחלטה להפקיד את התכנית, לא התייחסה הוועדה המחוזית לשאלת עמידת התכנית

בהוראות תמ"א 1/12 ולעובדה שהיא מצמצמת שטחים בייעוד מלונאות. גם תמליל הדיון בהפקדת

התכנית אינו מלמד כי הנושא עלה או הוצג באותו מועד. בתשובה להתנגדות שבה עלתה הטענה,

התייחסה הוועדה המחוזית לראשונה לטענה זו, ודחתה אותה מן הנימוקים הבאים:

א. היעדר ישימות למימוש הבנייה למלונאות על פי התכנית התקפה;

ב. התכנית אמנם מצמצמת את שטח הקרקע שבייעוד מלונאות, אך מגדילה את שטחי הבנייה בייעוד

מלונאות (מ-11,000 מ"ר על פי התכנית התקפה, ל-22,500 מ"ר על פי התכנית) ואת מספר יחידות

האירוח;

ג. התכנית תואמת את מדיניות התכנון העדכנית לתיירות, ואילו התכנית התקפה אינה תואמת

אותה;

ד. נציג משרד התיירות נכח בדיוני ועדת ההיגוי טרם ההפקדה ובדיון להפקדה, והערותיו בנושא

נשמעו והוטמעו בתכנית.

517. עם זאת, בהמשך להערות שהתקבלו במסגרת בחינת התכנית לפי סעיף 109 לחוק, נקבע בהחלטת הוועדה המחוזית כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה קבלת אישור המועצה הארצית או ועדת המשנה שלה בנוגע לשינוי ייעוד השטח למלונאות המוצע בתכנית. ביום 25.11.2019 קיבלה הוועדה המחוזית החלטה נוספת שבה פנתה אל המועצה הארצית או ועדת המשנה שלה בבקשה לאשר את שינוי ייעוד השטח למלונאות המוצע בתכנית, "בהתאם לנימוקים שתוארו בהרחבה בהחלטה זו וכן בשל חשיבותה הציבורית הרבה של התכנית, המציעה תוספת משמעותית של יחידות דיור בירושלים".

518. ביום 10.12.2019 דנה הוולנט"ע בתכנית, ולעניין תמ"א 12, קבעה כדלקמן:

"לאחר שהוצג בפני הוועדה הצמצום המבוקש בשטחי המלונאות ונימוקי הוועדה המחוזית בהחלטתה מיום 25.11.19, השתכנעה כי לצורך קביעת השטח הטבעי הערכי כגן לאומי ולצורך קביעת שטח נרחב למבני ציבור, הדרושים כדי לתת מענה לשכונה החדשה ולמרחב דרום מערב העיר, נדרש צמצום השטח המיועד למלונאות. עם זאת, בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית סבורה הוועדה כי יש להבטיח את המלונאות בשטח שנקבע בייעוד משולב 'מסחר, תעסוקה ותיירות'. משכך, מאשרת הוועדה את התכנית בהתאם לסעיף 7.2.2 בתמ"א 12 וקובעת כי יתווספו הוראות לתכנית לפיהן לא יתאפשר ניווד זכויות בנייה במתחם ממלונאות לשימושים האחרים. בנוסף, על מנת להבטיח את השימוש למלונאות הכלול בייעוד המשולב עם מסחר ותעסוקה, ייקבעו הוראות על פיהן לא יאושר היתר למסחר או לתעסוקה, אלא אם יכלול שימוש למלונאות, או לאחר מתן היתר למלונאות".

519. על החלטת הוולנט"ע מיום 10.12.2019 הוגשה בקשה לדיון חוזר בפני מליאת המועצה הארצית, לפי סעיף 6(ב) לחוק. הבקשה נדחתה ביום 7.1.2020.

520. השתלשלות העניינים מלמדת כי שאלת עמידת התכנית בהוראות סעיף 7.2 לתמ"א 1/12 לא נדונה לפני הפקדת התכנית, שנעשתה בפועל בניגוד לסעיף 7.2.1. אכן, מדובר בפגם שנפל בהליך ההפקדה. אולם, משעלתה הטענה במסגרת ההתנגדויות לתכנית ובהערות מנהל התכנון בעקבות בדיקת התכנית לפי סעיף 109 לחוק, פנתה הוועדה המחוזית לפעולה על פי סעיף 7.2.2.

521. כפי שראינו, הוולנט"ע אישרה את התכנית לפי סעיף 7.2.2(4), בתנאים שהוטמנו בהוראות התכנית.

522. יצוין כי לאורך ההליך לא פורסמה או הוצגה המלצת משרד התיירות, שעל פי סעיף 7.2.2(1) נדרש מוסד התכנון לכל הפחות לבקשה לשם עריכת דיון על פי הסעיף. לבקשתנו, הועבר אלינו במועד מאוחר סיכום דיון של הוועדה לבדיקת תכנית במשרד התיירות, הכולל את ההחלטה כדלקמן, שתוקפה 3 שנים:

"הוועדה ממליצה לאשר את התכנית בתנאים הבאים:

- א. תכנית הבינוי תחייב הפרדה בין השימושים השונים. תינתן עדיפות להקמת המתקן לאכסון מלונאי במיקום המיטבי.
- ב. הוראות התכנית יקבעו כי זכויות הבניה למלונאות לא יפחתו מ-18,000 מ"ר. ניתן יהיה לנייד זכויות למלונאות מתעסוקה ומסחר אך לא להיפך.
- ג. הוראות התכנית יכללו הנחיות שיבטיחו את מימוש המלונאות יחד עם שאר השימושים המותרים במגרש בעירוב שימושים.

ד. המתקן לאכסון מלונאי יוקם בהתאם לתקנים הפיזיים לסיווג ותכנון מתקני אכסון מלונאי של משרד התיירות".

523. יצוין כי סיכום הדיון הנ"ל נושא את התאריך 23.12.2019, וחתום (ידנית) בתאריך 1.1.2020, שני מועדים המאוחרים ליום הדיון בוולנט"ע, ומטבע הדברים גם ליום ההחלטה הנוספת של הוועדה המחוזית בעניין תמ"א 1/12.

524. עובדות אלה מעידות כי ההליך בעניין סעיף 7.2 לתמ"א 1/12 לא התנהל כתקנו במקרה זה. נראה כי הוועדה המחוזית הייתה מודעת לכך, ועל כן פעלה לתיקון הפגם בדיעבד. ואכן, נראה כי הפגם לא הביא לתוצאה שונה מזו שהייתה מתקבלת גם אילו קוים ההליך כסדרו, ועל כן ניתן לקבוע כי הפגם בהליך תוקן בדיעבד וכי אין צורך לחזור על ההליך, על פי עקרון הבטלות היחסית.

525. על אף כל האמור, לאור החלטתנו בעניין היקפי הבנייה בצומת אורה (ר' להלן), ואם בעקבותיה יוחלט על צמצום של שטחי המלונאות, הדבר יחייב ממילא עמידה מחדשת בכל תנאי סעיף 7.2 לתמ"א 1/12. אם אכן יידרש לחזור על ההליך לפי סעיף 7.2 לתמ"א 1/12, הוועדה המחוזית מתבקשת להקפיד על קיומו כסדרו.

סעיף 7.1.2 לתמ"א 35

526. "מכלול כפרי מוגן" מוגדר בתמ"א 35 כך: "השטח המיועד לבניוי ביישוב כפרי או מוסד חקלאי המצויים במרקם עירוני, וכן חיץ של מרחב פתוח בינם לבין סביבתם".

527. סעיף 7.1.2 לתמ"א 35 קובע:

"מכלול כפרי מוגן"

1. בתחום מכלול כפרי מוגן יישמר האופי הכפרי מבחינת היקפי הבנייה, מספר יח"ד, צפיפות, חזות כפרית, פיתוח החקלאות ועוד, על תכנית כאמור יחול הקבוע בסעיף 8.1, ולא יחולו הוראות סעיף 7.1.1.
2. על אף האמור בס"ק 1 ניתן בתכנית לשנות את אופיו של מכלול כפרי מוגן באופן שישתלב במרקם העירוני בתנאים הבאים:
 - א. ייקבע אופיו העתידי של היישוב וצפי האוכלוסייה בו לתקופה שלא תפחת מ 25 שנה.
 - ב. על תכנית מתאר מחוזית יחולו הוראות סעיף 7.1.1.
 - ג. לא יחולו על היישוב הוראות סעיף 8.1."

528. טענות העוררים לעניין "מכלול כפרי מוגן" מתמקדות בכך שהתכנית חלה על שטחים המהווים היום חלק משטחי מושב אורה, בסמיכות רבה לשטחי חלקות א' של המושב וללא הותרת חיץ הולם כנדרש על פי הגדרת "מכלול כפרי מוגן". הטענה היא כי התכנית פוגעת באופי הכפרי בהיבטים המנויים בסעיף 7.1.2(1) לתמ"א 35, ולפיכך אינה עומדת בהוראת הסעיף.

529. יוזכר כי טענה זו עלתה גם במסגרת הליך השינוי לתמ"מ, שבו המליץ החוקר בהתנגדויות להרחיב את

החיץ ולהרחיק את גבול התכנית משטחי מושב אורה, והמועצה הארצית קבעה כי סוגיה זו תידון

במסגרת התכנית המקומית. בית המשפט העליון, בפסק הדין בעניין השינוי לתמ"מ, קבע בעניין זה:

"בהתאם לתמ"א 35 נדרש "חיץ של מרחב פתוח" בין "מכלול כפרי מוגן" לבין סביבתו, אשר מטרתו "שימור אופיו של יישוב כפרי המצוי במרקם עירוני" (דברי ההסבר לתמ"א). ואולם, תמ"א 35 אינה קובעת הוראות לגבי מרכיבי החיץ או גודלו, ואלה אמורים להיקבע בכל תכנית בהתאם לנסיבות ולתנאים הספציפיים של כל יישוב כפרי. בענייננו, התכנית קבעה "חיץ של מרחב פתוח" בין תחום התכנית למרחב הכפרי המוגן, תוך שנקבע על ידי המועצה הארצית כי פרטי החיץ ייקבעו במסגרת התכנית המפורטת, בהתאם להוראות תמ"א 35 ותמ"מ 1/30/1. במסגרת התכנית המפורטת אכן נקבעו על ידי הוועדה המחוזית הפרטים וההוראות בנוגע לחיץ, וכאמור בעניין זה תלויים ועומדים עררים בפני המועצה הארצית.

נוכח האמור, איני סבור כי נפל פגם בהחלטת המועצה הארצית להותיר את קביעת פרטי החיץ להסדרה במסגרת התכנית המפורטת, כפי שאכן נעשה. אין בכך משום התפרקות מסמכות, כנטען, ובמיוחד כך בענייננו כאשר ממילא ההכרעה הסופית לענין החיץ תיעשה על ידי המועצה הארצית במסגרת הכרעתה בעררים לענין זה.

אשר לטענות העותרות לגופן לענין מרכיבי החיץ שנקבעו - בדין טענה המדינה כי מדובר בעתירה מוקדמת, שכן העררים בענין זה טרם הוכרעו, וטענות העותרות שמורות להן לאחר קבלת ההכרעה".

530. כאמור בפסק הדין בעניין השינוי לתמ"מ, תמ"א 35 אינה קובעת הוראות לגבי מרכיבי החיץ או גודלו.

המונח "מרחב פתוח" אינו מוגדר בתמ"א 35, והעובדה כי החיץ אמור להוות "מרחב פתוח", כאמור בהגדרת "מכלול כפרי מוגן", אינה מלמדת בהכרח כי הכוונה היא ששטח החיץ יהיה "שטח פתוח" כהגדרתו בתמ"א 35, החף מבינוי לחלוטין.

531. נציין כי אין חולק על העובדה שהתכנית סמוכה מאוד לשטחי מושב אורה (בין היתר על מנת להשיג את

מטרות התכנית תוך הרחקת הבינוי מעמק לבן), ומימושה אף כרוך בהעברת חלק מקרקעות המושב לתחום השיפוט העירוני של ירושלים. ההחלטה להרחיב את אזור הפיתוח העירוני של ירושלים לשטחים אלה התקבלה במסגרת השינוי לתמ"מ, והליך שינוי גבולות השיפוט מקודם בפורום הנוגע לכך. שאלת החיץ ממוקדת לפיכך בשטח הסמוך ביותר לשטחי המושב.

532. שילוב של הגדרת "מכלול כפרי מוגן" עם הסעיף המהותי העוסק במכלול זה (סעיף 7.1.2) מלמד כי

בשטח המכלול, הכולל את החיץ, יש לשמור על האופי הכפרי מבחינת היקפי הבנייה, מספר יחידות הדיור, הצפיפות, החזות הכפרית, פיתוח החקלאות ועוד. כלומר, יש להותיר מרחב מסוים שהיקפו אינו מוגדר סביב "הכפר", שמאפייני הבנייה בו יהלמו את אופי הכפר.

533. אנו סבורות כי ברובה, התכנית שומרת על החיץ הנדרש, אשר כפי שנאמר על ידי בית המשפט העליון,

נקבע בהתאם לנסיבות ולתנאים הספציפיים של כל יישוב כפרי. אמנם, התכנית מתקרבת לשטחו הבנוי של מושב אורה. אולם, בשטחים הסמוכים ביותר לבתי המושב (למעט אזור צומת אורה, שאליו נתייחס

להלן) מתוכננים שימושים שאינם פוגעים באופיו הכפרי: שטחים פתוחים, דרכים, מבני ציבור ומתקנים הנדסיים. שטחי הבנייה האינטנסיבית יותר למגורים, אשר אינם הולמים את האופי הכפרי בהיבטים המצוינים בסעיף 1.2.7.1 (1) לתמ"א 35, מרוחקים יותר מבתי המושב וממוקמים בטופוגרפיה נמוכה יותר באופן משמעותי, אשר אינה מהווה הפרעה לבתי המושב, וכן מרבית גגות השכונה מתוכננים להיבנות מתחת למפלס חצרות הבתים הקיימים של מושב אורה.

534. נציין בהקשר זה כי אין מקום להידרש לטענות בדבר "אותנטיות" אופיו הכפרי של מושב אורה. כל עוד מדובר סטטוטורית בשטח מושב שלא סופח לתחום העירוני, וגם אם האפשרות לכך קיימת בעתיד (ואף הומלצה על ידי החוקר בשינוי לתמ"מ), יש להתחשב בעובדה זו. זאת, כמובן, בהתאם לנסיבות ולתנאים הספציפיים של היישוב, שבמקרה זה אינו בעל אופי כפרי מובהק, אינו מבוסס על עיבוד חקלאי נרחב, ונסמך על הקרבה לעיר גם כיום – עובדות המאפשרות להסתפק בחיץ מינימלי.
535. שונים הדברים ביחס לבינוי המוצע בצומת אורה, בסמוך לבתי שכונת ההרחבה של המושב. אנו סבורות כי אינטנסיביות הבנייה באזור זה, והשפעתה על המושב, אינה הולמת את הדרישה לשמור על חיץ מתאים בין המכלול הכפרי המוגן לבין סביבתו, ולכך נפנה כעת.

המגדלים המוצעים בצומת אורה

536. הטענות מופנות כנגד הבינוי המוצע במתחם התעסוקה שבאזור צומת אורה, המכונה גם "ראש השכונה". המדובר בתאי השטח 201, 210 ו-711 בתכנית. תא שטח 201 מיועד ל"דיור מיוחד [דיור מוגן] ותחבורה"; תא שטח 210 מיועד ל"מסחר תעסוקה ותיירות"; ותא שטח 711 מיועד לתעסוקה.
537. התכנית, כפי שהופקדה ואושרה, כוללת במתחם זה שלושה מגדלים בגובה של 25 קומות. יצוין כי שאלת נצפות המגדלים משכונת ההרחבה של מושב אורה ("גבעת הבנים") לא נבחנה על ידי צוות התכנון, ושאלת נצפות המגדלים מאזור אגן עין כרם לא נבחנה במסגרת התסקיר, שכן בינוי זה נוסף לתכנית בשלב קרוב יותר למועד הפקדתה, לאחר שנושא זה הועלה בוועדות ישיבת ההיגוי לתכנית.
538. בהשלמות שהגיש לבקשתנו, פירט משרד השיכון את חלופות התכנון שנבחנו למתחם זה במסגרת ועדות ההיגוי, כדלקמן:
539. ברקע לתכנון מתחם התעסוקה עמדו השיקולים הבאים:
- א. המיקום: כניסה לשכונה; צמוד למרכז תחבורה (שני קווי רכבת קלה ומסוף תחנות אוטובוסים); חניון חנה וסע של 800 חניות; נגישות מוטורית ברמה גבוהה.
- ב. מדיניות הבינוי סביב תוואי הרכבת הקלה: ציפוף ואינטנסיביות בינוי; עידוד בנייה לגובה בעיקר במוקדים עירוניים וקווי רכס.

- ג. זכויות הבנייה שנדונו: 133,000 מ"ר שטח בנייה על 21.8 דונם = 611%; לפי מדיניות הרכבת הקלה, במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם על קו רכס ניתן לבנות 1200% ב-30 קומות.
- ד. נצפות: בעיקר מעין כרם (באותו שלב לא נבחנה הנצפות מגבעת הבנים); "זיהוי מקום בעיר".
- ה. ההקשר הפיזי: הכניסה לשכונה יושבת על אוכף מול אגן עין כרם, בצומת ענק עם משטח אספלט ברוחב 80 מ', לכן היה ניסיון לבנות דופן עירונית לחלל "בלי סוף".
540. בשלב התכנון נבחנו שלוש חלופות: חלופה ובה מגדל אחד – נפסלה מכיוון שלא נתנה דופן ברורה; חלופה ובה 4 מגדלים, אחד בצומת אורה ושלושה בפינת הצומת הקרוב הבא – נפסלה מכיוון שבנתה אשכול מבנים ולא דופן; חלופה ובה 3 מגדלים בקו בניין קדמי אחיד (לכיוון קרית מנחם) – נבחרה כחלופה נכונה בראייה של "בניית כתובת חדשה לשכונה על צומת אורה המהווה מוקד עירוני".
541. בעקבות הדיונים בעררים, ובהמשך להחלטת ביניים שניתנה בעניין, בחן משרד השיכון מספר חלופות נוספות לתכנון המגדלים, באופן שישפר את הנצפות משכונת ההרחבה של מושב אורה. מביניהן, לדבריו, ישנה חלופה מועדפת של פיצול המגדל הקרוב למושב אורה לשני מבנים נמוכים יותר בני 15 קומות, והיא אף עדיפה מהחלופה שהופקדה.
542. משרד השיכון הוסיף כי התכנית הופקדה כתכנית איחוד וחלוקה ועל כן יש צורך לשמור על סך כל הזכויות, אחרת יהיה צורך בהפקדת התכנית מחדש. משרד השיכון הוסיף כי הנמכת הבניין באופן המוצע אינה דורשת פרסום של התכנית לפי סעיף 106(ב) לחוק, מכיוון שאין מדובר בפגיעה נוספת אלא בשיפור המצב עבור המתנגדים.
543. נציגי הוועדה המחוזית הסכימו לקבל את החלופה שהוצעה על ידי משרד השיכון, ללא הפחתת השטחים, והם סבורים כי אין צורך בפרסום נוסף לפי סעיף 106(ב) לחוק ככל שחלופה זו תתקבל.
544. יצוין כי הצדדים הזכירו בטענותיהם את תכנית 101-0054130: מרכז תעסוקה אורה – ירושלים (להלן: "תכנית מרכז תעסוקה אורה"), שתוכננה באזור זה (בחלק הדרומי של צומת אורה), והופקדה בשנת 2014. תכנית מרכז תעסוקה אורה תוכננה על שטח של כ-127 דונם, והציעה שטחים (עיקריים) בהיקף של 74,277 מ"ר בייעוד תעסוקה, 10,744 מ"ר בייעוד מסחר, תעסוקה ותיירות ו-23,344 מ"ר בייעוד מלונאות. במסגרת תכנית מרכז תעסוקה אורה תוכננו 2 מגדלים בגובה של 18 ו-22 קומות. תכנית מרכז תעסוקה אורה נמשכה בסוף שנת 2016, והטיפול בה הסתיים.
545. אנו סבורות כי יש לקבל את העררים באופן חלקי ביחס לתכנון מתחם התעסוקה בצומת אורה, להנמיך את הבינוי המוצע בו ולהפחית את עצימות המופע שלו כלפי מושב אורה וכלפי עין כרם. זאת, מכיוון שלדעתנו, גם בחלופה שהציגו מתכנני משרד השיכון במסגרת הדיון בעררים, לא נערך האיזון הנכון בין השאיפה לנצל את מיקומו האסטרטגי של המתחם לצורך בינוי אינטנסיבי, לבין סמיכותו ליישוב כפרי,

ובמשקל שניתן לשיקולי הנצפות. כל זאת, כאשר לא הוצג ולא נטען מצד המשיבים כי היקף זכויות הבנייה התבסס על צורך פרוגרמתי מוגדר, אלא צוין כי ראוי שיהיה מוקד תעסוקה גם במערב העיר. שכן, בעוד שמטרתה העיקרית של התכנית הייתה לתת מענה לצורך בתוספת יחידות דיור, בין אם באמצעות קרקע משלימה אם לאו, ובנוסף היה על התכנית להתחשב בייעוד המלונאות המאושר בשטח, הרי שתוספת שטחי התעסוקה לא היוותה אחת ממטרותיה העיקריות של התכנית.

546. מהתייחסויות משרד השיכון והוועדה המחוזית עולה כי המתחם נתפס כמוקד עירוני, שבו מעודדת בנייה לגובה, וכי הוא מצוי על תוואי הרכבת הקלה ועל קו רכס, שבהם חלה מדיניות של ציפוף ואינטנסיביות בינוי. בהחלטה בדבר הפקדת התכנית, קבעה הוועדה המחוזית כדלקמן (ההדגשה הוספה):

"הוועדה, לאחר בחינת התכנית המוצעת ובדיקת היבטי הנצפות ממנה ואליה, מאשרת את הבינוי המוצע, הכולל 3 מגדלים ב'ראש הרכס' עבור שימושי תעסוקה, מלונאות ודיור מוגן. הוועדה השתכנעה כי הצעה זו מאפשרת גיוון באופן הבינוי תוך יצירת תמהיל מעורב של שימושי קרקע, באופן המייצר מרקם עירוני אינטנסיבי ומהווה עוגן ונקודת ציון לשכונה. כמו כן, הציפוף בכניסה לשכונה וקירבת המגדלים למרכז תחבורה ראשי מאפשר פיזור נכון של התנועה בקרבה וימנע היווצרות של עומסי תנועה במרכז השכונה.

הוועדה בחנה את השפעת הבינוי המוצע על אגן עין כרם. הוועדה מצאה כי מדובר בתוספת של בינוי בתוך המרקם העירוני של העיר (ואף בשטח המיועד כאזור פיתוח עירוני בתכנית המתאר המחוזית) ולכן תבנית הבינוי המוצעת אינה צפויה לפגוע באופן משמעותי בנוף הקיים ובערכיו".

547. בהחלטתה בהתנגדויות שהוגשו בעניין הבינוי המוצע בצומת אורה, דחתה הוועדה המחוזית את הטענות להשפעה הנופית של התכנית על שכונת עין כרם, ובהמשך קבעה כדלקמן (בסעיף 3.5 להחלטה):

4" יובהר כי אזור צומת אורה, הממוקם במרחק משמעותי מהמרקם הבינוי של שכונת עין כרם, הוא אזור מבונה ומופר שייעודו לפיתוח ולבניה נקבע כבר בכל שכבות התכנון החלות על השטח. כך, בהתאם לתכנית המתאר המחוזית, תמ"מ 30/1, אזור צומת אורה מהווה חלק מאזור הפיתוח העירוני של ירושלים, וממוקם בצמוד לציר רכבת קלה ובאזור מוטה תחבורה ציבורית. בנוסף, בתכנית המתאר החדשה ירושלים 2000, אשר הוחלט על הפקדתה בשנת 2009 ומאז משקפת את מדיניות התכנון של הוועדה, מסומן האזור כמוקד תעסוקה.

5) מעבר לכך, הוועדה תבהיר כי הבינוי המוצע בתכנית תואם את מדיניות הוועדה בדבר ציפוף הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה, אשר אומצה על ידי הוועדה בחודש יולי 2016 ועודכנה בידי הוועדה ביום 08/04/2019. בהתאם למדיניות זו ניתן לשקול באזור צומת אורה בינוי עד לגובה של 30 קומות, תוך יצירת קומות מסד רחבות לטובת יצירת ממשק פעיל לאורך הרחוב. תבנית הבינוי המוצעת בתכנית הנדונה מציעה בינוי של 24 קומות בלבד באזור וזאת על סמך שיקולי נוף ונצפות. בנוסף, תכנית המגדלים הולכת ומתרחבת ככל שמתרחקים מן האגן החזותי של עין כרם. כלומר: בתא שטח 201, שהוא תא השטח הממוקם בקרבה הרבה ביותר לעין כרם, תכנית המגדל היא כ-600 מ"ר, בתא שטח 210 תכנית המגדל היא כ-900 מ"ר ואילו בתא שטח 711, שהוא המרוחק ביותר מאגן עין כרם, תכנית המגדל היא כ-1,200 מ"ר. הרחבה זו של התכנית נועדה לתת מענה לצרכים הפרוגרמטיים של שימושי המלונאות והתעסוקה, הנדרשים לתכנית בינוי רחבה.

6) הוועדה בחנה את האופן בו הבינוי המוצע בתכנית משתלב בקו הרקיע המתקבל בתכניות המאושרות והמקודמות באזור קו-הרכס של דרום מערב ירושלים (ציר הרחובות הרצל והנטקה). הוועדה מצאה כי באזור זה עתיד להתפתח בשנים הקרובות קו רקיע הכולל בניה מרקמית אינטנסיבית, הכוללת גם בניה של מגדלים לגובה. לפיכך, הבינוי המוצע בתכנית ישתלב בקו הרקיע העתידי של ירושלים באזור זה והמגדלים המוצעים בתכנית ישתלבו בקו הרקיע העתידי של האזור.

[...]

7) הוועדה סבורה כי יש ליתן משקל ממשי הן לכך שמדובר במתחם המיועד לפיתוח בהתאם לתכנית המתאר המחוזית ולמדיניות התכנון של הוועדה, והן למיקומו בצמוד לציר הרכבת הקלה כאמור.

8) בנוספות אלו, משנמצא כי השפעת התכנית על החזות הנופית של מורדות עין כרם ומידת הנצפות שלה מאגן עין כרם אינן משמעותיות - ונוכח הצורך בניצול ראוי של משאב הקרקע לטובת שימושים של מלונאות, תעסוקה, מסחר ודיור מוגן - הוועדה דוחה את הטענות בהקשר זה.

9) נציין כי הטענות לפיהן אין מקום לבינוי באגן הנופי-חזותי של עין כרם, שהינו אתר מורשת וטבע המועמד להכרזה בתור אתר מורשת עולמית, כבר הוצגו בפני הוועדה במסגרת הדיון בהתנגדויות שהוגשו לתכנית מכללות צה"ל (תכנית 101-0579987) וכן באו לידי ביטוי כבר במסגרת תכנית התעסוקה למתחם שקודמה בעבר בוועדה. הוועדה תשוב על עמדתה לפיה גבולות אגן זה לא נקבעו בהליך סטטוטורי וכי גבולות האגן החזותי המוצע, הכוללים שטח של כ-13,000 דונם, לרבות שטחים המיועדים לפיתוח כבר במצב התכנוני המאושר, אינם משקפים את עמדת הוועדה המחוזית, אשר נדרשת לאזן בין מכלול ההיבטים התכנוניים. מדובר בהצעה המנוגדת למדיניות התכנון הנוכחית

המתעלמת מהצורך בשקילת מכלול השיקולים התכנוניים, לרבות ייעול ניצול משאב הקרקע.

10) בנוסף, תחום האגן הנופי-חזותי המוצע בידי המתנגדים אינו עולה בקנה אחד הן עם הקבוע בתמ"א/35, המסמנת רק את המורדות המערביים של עין כרם (המרוחקים משטח התכנית) כחלק מן המכלול הנופי של העלייה לירושלים, והן עם תמ"מ 30/1, והוא מפר את האיזון שנקבע בתכנית אלו בין פיתוח השטח הנמצא ממערב לעין כרם לבין שימור יתר השטחים הפתוחים העוטפים את האזור.

11) הוועדה שקלה את הצעת המתנגדים לצמצם את היקפי הבינוי המוצעים בצומת אורה ולקדם באזור בנייה נמוכה הכוללת תמהיל מוגבל של שימושי קרקע לצרכי פנאי ונופש. לדעת הוועדה מדובר בהצעה הנחותה ביחס למוצע בתכנית המופקדת. ראשית, הצעה זו מנוגדת למדיניות התכנון של הוועדה בנוגע לבניה לאורך צירי הרכבת הקלה ואינה עולה בקנה אחד עם הוראות תמ"מ 30/1 בנוגע לפיתוח אינטנסיבי באזורים מוטי תחבורה ציבורית. הצעה זו אף סותרת את מגמות התכנון העכשוויות המצביעות על הצורך בניצול יעיל ככל הניתן של משאב הקרקע, ביצירת תמהיל מגוון של שימושי קרקע מעורבים ובהגברת צפיפות הבינוי ככל הניתן באזורים עירוניים.

12) כמו כן, הוועדה סבורה כי התוצר התכנוני המתקבל בחלופה זו הוא נחות ביחס למוצע בתכנית המופקדת. לדעת הוועדה, הבינוי המוצע בתכנית מייצר דופן עירונית משמעותית המסמנת את קצה תחום הפיתוח העירוני האינטנסיבי. החלופה המוצעת בידי המתנגדים מתבססת על בינוי נמוך ודליל והיא מייצרת מופע חזותי בלתי ראוי של פיתוח זוחל ובלתי מבוקר. לפיכך, הוועדה סבורה כי אין מקום לקבל הצעה זו.

[...]

19) במענה לטענה לפיה ככל שלא יהיה ביקוש לתעסוקה לא יהיה יעוד למגדל הצמוד לתחנת הדלק, תציין הוועדה כי היקפי התעסוקה המוצעים בתכנית, עולים בקנה אחד עם מדיניות התכנון בנוגע לתעסוקה בעיר ירושלים, הרואה בצירי הרכבת הקלה צירי תעסוקה משמעותיים. המיקום המרכזי של צומת אורה, קרבתה למוקדי תעסוקה מרכזיים בירושלים ובמרכז כמה שכונות מגורים גדולות, יעודד מימוש של שטחי התעסוקה המוצעים."

548. בכל הנוגע לנימוקים בדבר מיקומו המרכזי של המתחם והיותו מוקד עירוני, יוער כי הדופן הפונה לכיוון

מושב אורה אינה דופן עירונית משני צדדיה, אלא דופן המצויה בממשק שבין העיר והכפר, ויש

להתייחס אליה ברגישות הראויה. ניתן לראות את הדופן הפונה צפונה ומזרחה, לכיוון שכונת קרית מנחם ודרך הנרייטה סולד, כדופן עירונית. אולם בכל הנוגע לדופן הפונה למושב אורה, עליה להתאים אליו, מבחינת מאפייני הבנייה שלה, ולצורך כך יש למתן את מופע הבינוי לפחות בכיוון זה.

549. הדברים נכונים גם ביחס לנימוק המתייחס לבינוי הצפוי בקו הרכס, בציר הרצל-הנטקה. מבלי להתייחס לשאלת השפעתו של בינוי אינטנסיבי בקו רכס זה על הנוף והנצפות מאגן עין כרם, שהיא נושא לדיונים אחרים שחלקם כבר הוכרעו, הרי שלאורך הציר ועד לצומת אורה קיים שטח פיתוח עירוני משני צדדיו. לעומת זאת, בחלק זה של הציר נמצאים מצדו המערבי של הציר שטחי מושב אורה, אשר עדיין אינם חלק משטח הפיתוח העירוני של העיר.

550. שנית, גם במנותק משאלת החיץ הנדרש, קשה לומר כי המתחם מצוי במיקום מרכזי בעיר או מהווה מוקד עירוני ממש. הפיתוח המוצע בתכנית הוא על שטחים שעד לשינוי לתמ"מ כלל לא היוו חלק מאזור הפיתוח העירוני של העיר ירושלים, וגם לאחר השינוי לתמ"מ הם ממוקמים בשוליה. גם דופן המתחם הפונה לכיוון קרית מנחם אינה בעלת מאפיינים של דופן רחוב עירונית אקטיבית, שכן היא ממוקמת מעברו של כביש רחב (כביש אורה-משואה) כבר כיום, שיהפוך למורכב יותר לחצייה אם וכאשר תמומש בו התכנית להפרדה מפלסית.

551. אמנם, השטח מסומן כמוקד תעסוקה בתכנית המתאר ירושלים 2000 ויש היגיון תכנוני רב בניצול שטחים בעלי נגישות גבוהה בתחבורה ציבורית לשימושי תעסוקה. אולם, אופן הניצול והיקפו צריך להתאים גם למאפייני השטח והסביבה.

552. ביחס למדיניות הוועדה המחוזית בדבר ציפוף הבינוי לאורך צירי רכבת הקלה: מדיניות זו נקבעה בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 26.7.2016, ועודכנה על ידיה ביום 8.4.2019. יצוין כי מהמדיניות עולה כי היא עוסקת במדיניות בינוי שעיקרה תוספת זכויות בנייה למגורים, ומטעם זה היא כוללת הנחיות לעניין אחוז יחידות הדיור הקטנות מתוך זכויות הבנייה; אחוז מזכויות הבנייה שיועדו לשימושים שאינם למגורים (תעסוקה, משרדים, מלונאות, דיור מוגן ומעונות); הפרשה מבונה לצורכי דיור ועוד.

553. במדיניות המעודכנת, מיום 8.4.2019, נקבע כי הבנייה במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם על קו רכס תהיה עד 30 קומות, בתכנית לפיה שטח קומה טיפוסית במגדל תהיה עד 600 מ"ר ובאחוזי בנייה של 1200% לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צורכי דיור. גם סעיפי ההחלטה מיום זה מתייחסים לתכניות שעיקרן למגורים, שבכל אחת מהן תיערך בחינה של צורכי הדיור הנדרשים בהתחשב בתוספת הזכויות המוצעת בתכנית; יישקל שילוב דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שטח מלונאי ושטחי תעסוקה; לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו קטנות; וכו'.

554. במסגרת ההחלטה מיום 8.4.2019 נקבע כי "במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם בתחום המע"ר, בשל חשיבות חיזוק המע"ר תשאף הוועדה לחלוקת השטחים בין שטחי המגורים לבין שטחי התעסוקה בחלוקה שעולה על 50% לטובת התעסוקה". ביחס לכך יצוין כי איננו נמצאים בתחום המע"ר, ואילו שטחי התעסוקה עולים על 50% משטחי הבנייה במגרשים. עוד צוין כי "מטרת מדיניות זו היא לעודד התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי ראוי לאורך צירי הרק"ל תוך מתן מענה לצרכים פרוגרמטיים ויצירת חזית עירונית פעילה. לפיכך מדיניות זו מכוונת להריסת המבנים הקיימים ובניית חדשים תחתם. עם זאת, תשקול הוועדה החלת המדיניות גם במקרים של הרחבות ותוספות למבנה [...]". ביחס לכך יצוין כי מדובר בבנייה חדשה.
555. כמו כן נקבע בהחלטה: "יובהר כי הבינוי בהתאם למדיניות זו, לרבות היקף הזכויות המרבי, נתון לשיקול דעת הוועדה, בהתייחס למאפיינים הייחודיים של כל מגרש והבינוי הקיים בו (במקרה שלא מדובר בתכנית המציעה הריסה ובניה מחדש). בנוסף, נקבע כי באזורים שונים שסומנו במפת הרקע לא חלה מדיניות הרק"ל, או שהיא חלה במגבלה של 10 קומות.
556. מכל האמור עולה כי מלכתחילה, ספק אם מדיניות הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה נועדה לחול על בנייה שאינה למגורים, ושאינה כרוכה בהריסה ובנייה מחדש או בתוספות למבנים קיימים, כפי שמוצע בתכנית זו במתחם התעסוקה. אולם, גם אם ניתן ונכון מבחינה תכנונית להחיל מדיניות של ציפוף בינוי במיקום זה, הרי שככל מדיניות, ניתן לסטות ממנה כאשר קיימות נסיבות המצדיקות סטייה כזו ותוך הפעלת שיקול דעת. במקרה הנוכחי מתקיימות נסיבות המצדיקות שלא להחיל את מדיניות הציפוף במלוא היקפה.
557. ראשית, כאמור, בינוי ברמת אינטנסיביות כזו אינו הולם את הממשק עם מושב אורה הסמוך מאוד למתחם. שנית, לבינוי המוצע נצפות מאזור אגן עין כרם, שלא נבחנה במסגרת התסקיר ושהוועדה המחוזית קבעה לגביה כי אינה משמעותית, וכי יש לאזנה "נוכח הצורך בניצול ראוי של משאב הקרקע לטובת שימושים של מלונאות, תעסוקה, מסחר ודיור מוגן".
558. אשר לנצפות מעין כרם, הוועדה המחוזית הפנתה בהחלטתה לכך שטענות לגבי בנייה באגן הנופי-חזותי של עין כרם כבר הוצגו (ונדחו) במסגרת הדיונים בתכנית מכללות צה"ל ובתכנית מרכז תעסוקה אורה. אלא שבעניין מכללות צה"ל, ציינו בהחלטתנו בערר 24/19 עופר ברקוביץ' נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים (8.8.2019), פורסם בבנו) בעניין זה כי "יש ממש בטענות הוועד לפיהן לבנייה באזור האגן הנופי של עין כרם יש השפעה רחבה יותר משטח עין כרם עצמה (כפי שהוא מוגדר בתכנית התקפות), והיבט זה צריך להילקח בחשבון, ואנו מניחים כי הוא נלקח בחשבון כבר כיום, על ידי

מוסדות התכנון בעת הדיון בתכניות המבקשות להוסיף שטח לבינוי באזור זה" (שם, סעיף 265); ואילו תכנית מרכז תעסוקה אורה מעולם לא אושרה למתן תוקף.

559. אשר לצורך בניצול הקרקע לטובת השימושים האמורים, צורך זה כלל לא הוצג כבסיס או כנימוק לבנייה האינטנסיבית כל כך במתחם התעסוקה, וכאמור, מלבד העובדה שקיים במקום סימון למתחם תעסוקה על פי תכניות מתאריות, החובה לשמור על שטחי המלונאות המאושרים, והצורך הכללי לנצל באופן מיטבי את משאב הקרקע במיקום זה, ולייצר מוקד תעסוקתי גם במערב העיר, לא הוצג כלל צורך פרוגרמטי בהיקף הבינוי המוצע, והנימוק העיקרי שניתן לבחירה בחלופת תכנון זו היה הרצון לייצר נקודת ציון אדריכלית בשער השכונה.

560. לפיכך, אנו מקבלות את טענות העוררים, וקובעות כי מתחם התעסוקה בצומת אורה צריך להיות מתוכנן באופן מידתי יותר, תוך צמצום היקפי הבנייה והשפעתה הנופית-סביבתית, בדרך התכנונית שתיבחר לשם כך (לרבות הפחתת זכויות הבנייה בשטח זה), באופן שגובה המבנים לא יעלה על 15 קומות ותוך מאמץ לצמצם את מופע הבינוי.

561. לשם הזהירות נעיר כי יהיה צורך לתאם את התכנון המחודש למתחם צומת אורה גם עם התכנית להפרדה מפלסית, בהתאם להחלטה הסופית שתתקבל בעניינה.

טענות תחבורתיות

562. נתייחס ראשית לטענות בדבר הקשר בין התכנית לבין התכנית להפרדה מפלסית, ולאחר מכן לטענות התחבורתיות ביחס לתכנית לגופה.

563. הוועדה המחוזית אינה מכחישה כי התכנית להפרדה מפלסית נחוצה כפתרון תחבורתי לעומס שיייוצר כתוצאה ממימוש התכנית. בסעיף 14 להחלטתה, ציינה כי "ככל שתכנית ההפרדה המפלסית תידחה, הרי שלא ניתן יהא לתת תוקף לתכנית בענייננו. עם זאת, ככל שתתקבל החלטה בדבר אישור תכנית ההפרדה המפלסית, הרי שניתן יהיה לתת תוקף לתכנית שבענייננו". בנוסף, נקבע בהוראות התכנית, במסגרת שלבי הביצוע, כי תנאי למתן היתר בנייה למעל ל-3,500 יחידות דיור במקבץ רציף יהיה, בין היתר, אישור תכנון מפורט של התכנית להפרדה מפלסית; ומתן היתר אכלוס למעל 3,500 יחידות דיור במקבץ רציף יהיה סיוס ביצוע ההפרדה המפלסית בצומת אורה.

564. התכנית להפרדה מפלסית אושרה בינתיים על ידי הוועדה המחוזית, והיא תלויה ועומדת בהליכי ערר בפני ועדה זו (בהרכב שונה). נוכח התלות הברורה בין התכניות, שגם הוועדה המחוזית עמדה עליה בהחלטתה, אנו מבהירות כי תנאי למתן תוקף לתכנית מושא העררים הוא החלטה סופית וחלוטה בדבר מתן תוקף לתכנית להפרדה מפלסית.

565. בנוגע ליתר הטענות התחבורתיות כנגד התכנית, בשלב ההתנגדויות לא ביססו העוררים (חביליו) את טענותיהם על חוות דעת מומחה. בשלב הערר התבקש צירופה של חוות דעת יועצת תחבורתית מטעם העוררים, גב' רות לב רן. הצדדים התייחסו לטענותיה של לב רן במסגרת הדיונים והשלמות הטיעון, ולהלן תמצית הדברים.
566. לב רן טוענת כי כאשר נבחנות זכויות הבנייה העדכניות בתכנית, גם תוך התחשבות ברכבת הקלה ובתכנית ההפרדה המפלסית, קיים כשל תחבורתי. לב רן ממליצה לבטל את המגדלים שאושרו בתכנית ולהפחית את מספר יחידות הדיור, ולחלופין לתכנן מחדש על פי היכולת התחבורתית. חביליו טוענים כי ללא בה"ת מעודכנת, לא ניתן לקבל החלטה בתכנית.
567. לב רן טוענת כי על פי שטחי הבנייה המופיעים באתר תכנון זמין, מתווספים שטחים בהיקף כולל של 199,000 מ"ר לייעוד תעסוקה (הכולל, לשיטתה, חדרי מלון, מבני ציבור, מסחר ותעסוקה), ובחוות הדעת שלה נלקחו בחשבון 170,000 מ"ר. לב רן טוענת כי הבה"ת הראשונה הוגשה ביום 4.4.2017, עוד לפני שכללה את תוספת המגדלים, ואילו הבה"ת השנייה, שהופקדה ב-9.12.2018, לא שינתה את מספר המועסקים ואת היקפי הבינוי בהתאם לתוספת המגדלים. בנוסף, טוענת לב רן כי מקדם ההמרה של מספר מועסקים למ"ר למועסק נמוך מכפי שנלקח בחשבון, והוא עומד על בין 1:5.5 ל-1:20, כך שיש לחשב במוצע 10 מ"ר לעובד.
568. לב רן טוענת כי לא הפחיתה בחוות דעתה את נפחי התנועה ב-15% ביחס לשטחי החנייה כנטען, מכיוון שבסמוך למגדלים מתוכנן מגרש חנייה גדול המספק כ-600-800 מקומות חנייה, ועל כן משיכת כלי הרכב תהיה גבוהה מ-85% משטחי החניונים במגדלים. עם זאת, בוצעו הפחתות אחרות עבור החישוב. כמו כן, טוענת לב רן כי חישה את נפחי התנועה באותו אופן שחישב אותם היועץ מטעם משרד השיכון, לרבות הרכבת הקלה, אלא שלא התייחסה לתוספת נתיבים או לאפשרות של שיקוע נתיבים, מכיוון שמשמעותם לחישובים אינה ברורה.
569. לעניין רמת השירות, טוענת לב רן כי אין הנחיה של משרד התחבורה לתכנן לרמת שירות E, אף אם ניתן להתפשר על רמת שירות זו כאשר מדובר במרכזים מטרופוליניים ועירוניים צפופים, שבהם מערכת התחבורה הציבורית צריכה לתת את המענה התחבורתי. לטענת לב רן, התכנית אינה אזור מטרופוליני צפוף אלא שטח שנמצא מחוץ לעיר, וגם תוספת הבינוי הגדולה אינה הופכת אותו למרכז מטרופוליני. לב רן טוענת כי הפער בין רמת שירות D ו-E הוא 25 כלי רכב בשעה בסך הכול, ולעומת זאת, מעבר לכך תוספת של כלי רכב אחד בדקה יביא את הצומת לרמת שירות F. על כן, יש לתכנן לרמת שירות D. לב רן מוסיפה כי צומת פקוק יפריע גם למעבר הרכבת הקלה.

570. הוועדה המחוזית, באמצעות יועץ התנועה של לשכת התכנון, טוענת כי חוות הדעת של לב רן שגויה, מכיוון שהיא מתמקדת ברכב הפרטי ודורשת תכנון לרמת שירות D, כאשר כיום מתכננים בערים ובמטרופולינים לרמת שירות E, מתוך הבנה שהדגש צריך להינתן על התחבורה הציבורית. בנוסף, נטען כי חוות הדעת שגויה בחישוב המקדמים של כלי הרכב שיתווספו כתוצאה מהתכנית לפי מ"ר שימוש (נטען כי לב רן התייחסה ל-170,000 מ"ר שטחי תעסוקה במקום 100,000) ולפי שטחי חנייה (לא הפעילה מקדם של 85% ולא התחשבה בתקן החנייה הנמוך).

571. הוועדה המחוזית טוענת כי בהתחשב במספר החניות הנמוך הצפוי בשכונה, כתוצאה מתקן חנייה נמוך באזור הסמוך לרכבת הקלה, סביר כי רמת השירות תהיה בגבול התחתון של רמת שירות E, כלומר בין D ל-E.

572. הוועדה המחוזית טוענת כי לב רן התבססה על תפיסה תחבורתית-תכנונית המגולמת במדריך להכנת בה"ת, שהוכן על ידי משרד התחבורה לפני כ-20 שנה, וכי בינתיים השתנתה הגישה במידה רבה: תקן החנייה הוקטן; התכנון העירוני נסמך על מערכות תחבורה ציבורית כמובילות, וכך מתאפשרים ציפוף של הבינוי והגדלה של זכויות הבנייה; מערכות תחבורה ציבורית עתירות נוסעים מתוכננות ומבוצעות, גם בירושלים; בפברואר 2019 פרסמה מנכ"לית מנהל התכנון הנחיות לתכנון מוטה תחבורה ציבורית.

573. הוועדה המחוזית טוענת כי לב רן טועה בקביעתה כי האזור נמצא מחוץ לעיר, שכן מדובר בהקמת שכונת מגורים עירונית וצפופה ומתחם תעסוקה באזור עצמו, ותכנון וביצוע מערכות תחבורה בעלות אופי עירוני מובהק. על כן, גם על בסיס המדריך להכנת בה"ת, ניתן לאפשר במקום רמת שירות E. הוועדה המחוזית טוענת כי עמידה ברמת שירות D משמעותה צמצום של זכויות הבנייה ממש ליד תחנות הרכבת הקלה, שם נכון להגדילן, ולחלופין סלילת דרכים נוספות על חשבון שטחי בינוי ושטחים פתוחים לכיוון עין כרם, בניגוד למדיניות התכנון העדכנית.

574. הוועדה המחוזית טוענת כי כאשר גורעים מסך כל השטח העיקרי במתחם הכניסה לשכונה, העומד על 138,760 מ"ר, את שטחי הדיור המוגן (המייצר מספר מועט של נסיעות) ואת שטחי חניון ה"חנה וסעי" (שאליו צפויים להגיע תושבי השכונה, אורה ועמינדב, כך שהעומס על היציאות מהשכונה יפחת), נותר שטח של 84,360 מ"ר, כך שמספר הנסיעות יהיה כמתואר בחוות הדעת, ובכל מקרה לא גדול מהן באופן משמעותי.

575. הוועדה המחוזית טוענת כי מקדמי השטח לעובד שצוינו על ידי לב רן אינם מוכרים, ונראים מופרכים. הוועדה המחוזית טוענת כי המקדמים המקובלים במודלים תחבורתיים הם 20-30 מ"ר לעובד במשרדים, 20 מ"ר לעובד במסחר ו-70 מ"ר לעובד בתיירות (שטחים עיקריים). על כן, ההערכה כי

בשטחי תעסוקה בהיקף של 100,000 מ"ר יעבדו 10,000 עובדים היא מוגזמת, ולמעשה המספר עומד על כ-3,057, כאשר בבדיקות התחבורתיות נלקחו בחשבון 3,000 עובדים, וייתכן שחלקם יגיעו מתוך השכונה ולכן לא יעמיסו על הצמתים, ושחלקם יעבדו במוסדות חינוך שבהם לכל עובד יש שטח גדול יותר.

576. הוועדה המחוזית טוענת כי הבה"ת מיום 4.4.2017 אינה מהווה חלק ממסמכי התכנית המופקדת, שכן מדובר בגרסה מוקדמת ולא מעודכנת, והיא פורסמה בטעות כחלק מהמסמכים. הוועדה המחוזית טוענת כי המלצות הבה"ת שהופקדה שונות מההמלצות בגרסה הראשונה, וזאת גם אם נפלה טעות באופן הצגת הנתונים בבה"ת שהופקדה.

577. הוועדה המחוזית טוענת כי חוות הדעת של לב רן מציגה את רמת השירות לפי מספר קובע בצמתים מרומזרים, בחלוקה למספר המופעים (פאזות בצומת), אולם מספר המופעים בצומת שווה למספר הזרועות רק כאשר מתאפשרות כל הפניות בצומת. בענייננו, בוטלו 3 פניות שמאלה בצומת אורה, ועל כן הצומת יתפקד בשלושה מופעים, ולא ארבעה. הוועדה המחוזית טוענת כי בדיקות המיקרו-סימולציה שנערכו דימו את תנועת כלי הרכב בצומת באופן פרטני, והן רגישות ומדויקות בהרבה מבדיקות כלליות המתבססות על מספר קובע. הוועדה המחוזית מוסיפה כי השיטה שנקטה לב רן אינה רלוונטית בצמתים מורכבים הסמוכים זה לזה וכוללים גם מעבר רכבת קלה.

578. הוועדה המחוזית טוענת כי התחשבות במקדם המשיכה של 85% ביחס למצאי החניות יביא ל-605 כניסות למתחם התעסוקה בשעת שיא בוקר, מספר הנמוך ב-60% מהתחזית של לב רן.

579. הוועדה המחוזית טוענת כי עדכון הבה"ת בעקבות שינויים פרוגרמטיים בתכנית כפוף לשיקול דעת של יועץ התחבורה, שבמקרה זה לא מצא לנכון לדרוש את עדכון הבה"ת. הוועדה המחוזית טוענת כי הבה"ת היא כלי עזר לקבלת החלטות, ולא מטרה בפני עצמה.

580. לטענות שעלו בערר חביליו ובחוות הדעת של רות לב רן, טוען משרד השיכון כי שטחי התעסוקה בתכנית אינם 170,000 מ"ר אלא 84,000 מ"ר, וכי המודל שעליו התבססה הבה"ת שיקף היקף של 100,000-120,000 מ"ר תעסוקה; כי הבה"ת נערכה ביחס ל-4,700 יחידות דיור ו-3,000 מועסקים, ותוספת יחידות הדיור בשלב ההפקדה אינה משפיעה באופן מהותי על עומס התנועה; כי חוות הדעת של לב רן התבססה על שיטת HCS (Highway Capacity Software) שלא לקחה בחשבון את הרכבת הקלה, ובאופן מגמתי, שכן היקף המשיכה שצוין אינו מותאם למספר מקומות החנייה; וכי גם על פי המספרים של לב רן, ניתן להגיע לרמת שירות D או E, מכיוון שמתווספת אפשרות פנייה ימינה ונתיב שלישי. זאת, למרות שנערכו בדיקות מיקרו-סימולציה מפורטות באמצעות שני משרד תכנון שונים, שאף בדקו חלופות ללא ההפרדה המפלסית.

581. ככלל, ועדה זו אינה נוטה להתערב בהחלטות הוועדה המחוזית המבוססות על חוות דעתו של המומחה מטעמה. כפי שנקבע, בין היתר, בבג"ץ 3917/14 פורום הארגונים למען יער ירושלים ו-10 אחרים נ' הועדה הארצית לתכנון ולבניה תשתיות לאומיות (17.12.2014, פורסם בנבו):

"הלכה עמנו כי מוסד תכנון רשאי להעדיף את חוות הדעת של הגורמים והמומחים מטעמו על פני אלו של המתנגדים לתכנית, וכי ככלל "העדפת חוות דעת מומחה 'חיצוני' על פני חוות דעת המקצועית של הרשות המינהלית, אינה מתיישבת עם אופיו של הליך הביקורת השיפוטית" (ע"מ 2141/09 הועדה המחוזית המשותפת לתכנון ובניה נ' אחל"ה איכות חיים לתושבי השרון, [פורסם בנבו] בפסקה 19 (17.11.2010); בר"ם 3186/03 מדינת ישראל נ' שולמית עין דור, פ"ד נח(4) 766, 754 (2004))."

582. במקרה זה, ומאחר שרוב הטענות לפיהן התכנית תביא לכשל תחבורתי מבוססות על היקפי הבנייה במתחם התעסוקה בצומת אורה, ולא על יחידות הדיור בתכנית, אנו סבורות כי צמצום היקפי הבנייה בהתאם להחלטתנו לעיל תפחית בהכרח גם את העומס התחבורתי הצפוי בצומת אורה, ובכך יינתן מענה גם לחששות העוררים בתחום זה. אף שחלק מהטענות שנטענו על ידי יועץ התנועה של לשכת התכנון במהלך הדיון – למשל הטענה כי אין להסתמך על המדריך להכנת בה"ת, והטענה כי מדובר במרכז העיר – אינן מקובלות עלינו בהכרח, הציג יועץ התנועה מטעם לשכת התכנון הסברים מפורטים ומספקים לאופן שבו נערכו הבדיקות התחבורתיות ולמסקנותיהן.

583. מעבר לכך, לא מצאנו מקום להתייחס לטענות תחבורתיות החורגות מתחומה של תכנית זו, שהוכרעו במסגרת התכניות להפרדה מפלסית ותכניות הרכבת הקלה.

הפגיעה במעיינות

584. לאורך כל הליכי קידום התכנית, הייתה מודעות לחשש מפגיעת התכנית במעיינות האזור, הכוללים את עין לבן ומעיינות נוספים. לפיכך, נערכה בחינה הידרולוגית מקיפה ופורצת דרך במסגרת התסקיר, ובהתאם למסקנותיה הוטמעו בתכנית הוראות שונות שמטרתן להגן על המעיינות.

585. בין היתר, במסגרת סעיף 6.2 להוראות התכנית, שענייננו תנאים למתן היתר בנייה, ובמסגרת "תנאים למתן היתר בנייה/חפירה או הרשאת עבודה ראשון בתחום התכנית לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו", נקבע כי במסגרת תכנית נופית סביבתית מרחבית, ייכלל:

ג. תכנון מוטה שימור לנושא הגאוו-הידרולוגי, בדגש על שימור המעיינות. כולל מערך משולב של בינוי ופיתוח הנותן דגש על שימור מערך החלחול. התכנית תתבסס על נתוני ניטור של ספיקות ואיכות המים, ותבוצע בצוות רב תחומי הכולל גם הגאוו-הידרולוגי, אקולוג עם התמחות אקוטית, ותתואם עם הרשויות המוסמכות: רשות המים, רשות הטבע והגנים, והמחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. התכנית המפורטת תיתן מענה כולל לנושא השפעות הבינוי על מערך המעיינות הן בשלבי הבניה (על ידי מתן הנחיות מפורטות להליך ליווי וניטור) והן לטווח ארוך, כולל בחינה של חיבור המעיינות לרשת המים במקרה של פגיעה בהם כתוצאה מפיתוח השכונה, כמפורט בסעיף 6.19.

התכנית המפורטת תכלול: מיקום מאגרים בהתאם להנחיות הסקר הגאולוגי-הידרולוגי, תוצאות מבחני החדרה עבור כל מאגר, הנחיות לשיפור חדירות, בהתאם לרמת אטימות השכבה, היבטים של בטיחות ותחזוקה מבחינת מרכיבי הבינוי.

ד. תכנון מערך הנגר העילי של המרחב, בתפיסה משולבת של בינוי ופיתוח על ידי שימור תבנית הנגר העילי, פיצול נקודות המוצא של מערכות ניקוז ותשתית ופיתוח איזורי השהייה ומיתון למניעת פגיעה בשטחים פתוחים, הגדרת נפח איזורי השהייה והמיתון, צוות התכנון לנושא זה יכלול הידרולוג והתכנית תתואם עם רשות הניקוז, רשות הטבע והגנים, המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים הכלל כמפורט בנספח הניקוז המנחה ובסעיפים 6.12 ו 6.19.

[...]

ו. תכנון ממשק וניטור השפעות הבינוי על פארק רפאים הסמוך בשטחים המצויים מחוץ לקו הכחול של התכנית, בדגש על נושאים הידרולוגיים הגאולוגיים-הידרולוגיים, שימור מעינות, שימור מערכות טבעיות והעצמתן, ממשק מבקרים ומטיילים, שלביות הביצוע – הכלל בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, נציגי פארק רפאים ורשות הטבע והגנים, המחלקת לאיכות סביבה מחלקת תכנון בר קיימא בעיריית ירושלים.

[...]

ח. תכנית פעולה וממשק מפורטת לטיפול בעודפי עפר, אשר תכלול התייחסות לנושאים הבאים: טיפול, גריסה, אחסון זמני, שינוי ופינוי עודפי עפר אל מחוץ לגבולות האתר, [...]

[...]

4. פתרונות לטיפול במי נגר בזמן העבודות".

586. במהלך הדיונים בעררים, העלה משרד השיכון הצעה להוסיף לתכנית מספר סעיפים אשר נוסחם תואם

עם רט"ג ושמטרתם להגן על עין לבן, כמפורט להלן:

א. בסעיף 6.2 לתכנית יתווספו הסעיפים הבאים:

1. "תנאי לתחילת עבודות פיתוח ובנייה בתחום התכנית, באחריות יזם תכנית זו, יהיה ניטור של כמות ואיכות המים הנובעת בעין לבן. הניטור יבוצע על ידי מודד שיאושר על ידי רשות המים במהלך תקופת הבינוי והפיתוח, תקופת הניטור תהיה מתחילת עבודות הפיתוח בתחום התכנית ועד לפחות 5 שנים מתום עבודות הפיתוח, ותבוצע ברמה דו-חודשית. הוראה זו תהווה סטייה ניכרת כתנאי להמשך הוצאת היתר בנייה לעבודות פיתוח והיתרי בנייה למגורים.

2. תנאי לתחילת עבודות פיתוח ובנייה בתחום התכנית יהיה הכנת תכנית הנדסית לאספקת מים לצורך תגבור עין לבן, באחריות יזם תכנית זו, אשר תאושר על ידי היחידה הסביבתית של עיריית ירושלים ורט"ג.

3. תנאי לתחילת עבודות פיתוח ובנייה בתחום התכנית, באחריות יזם תכנית זו, יהיה הסדרה של גיבוי המעיין עין לבן למקרה שמעיין ייפגע, כולל:

1. הקצאה שנתית של 6,000 מ"ק למעיין עין לבן כהגדרה של "מים לטבע" לאספקת המים שתאושר על ידי רשות המים. בהתאם להנחיית רט"ג המנהלים את הגן הלאומי, יוזרמו המים לתגבור מעיין עין לבן, החל מתחילת עבודות הפיתוח בהיקף שלא יפחת מ-0.5 מ"ק/שעה (12 מ"ק/יום) בחודשים יוני עד נובמבר, ולא תפחת מ-0.9 מ"ק/שעה (22 מ"ק/יום) בחודשים דצמבר עד מאי, באמצעות הזרמת מים למעיין מתוך הקצאה "מים לטבע". כל שינוי בתכנית העשרה וניטור ילווה בחוות דעת מקצועית של הידרו-גיאולוג, ויבוצע רק לאחר קבלת אישור היחידה הסביבתית של עיריית ירושלים ובתיאום עם רשות הטבע והגנים. המשך אספק מים למעיין יהוו סטייה ניכרת להמשך הוצאת היתרי בנייה לעבודות פיתוח והיתרי בנייה למגורים.

2. הסדרת הסכם תחזוקת התשתיות להזרמת המים למעיין והסדרה בהסכם של הגורם הנושא בעלות התחזוקה ומחיר המים".

ב. בסעיף 6.8 – תנאים למתן היתרי אכלוס, יתווסף הסעיף הבא:

3" תנאי לאכלוס 10% מיחה"ד האחרונות בתכנית זו, באחריות יזם תכנית זו, יהיה הבטחת ההקצאה השנתית לדורות של "מים לטבע" למעיין עין לבן והסכם תפעול מחייב כולל אחריות לנושא בהוצאות. כל זאת בהתאם לתוצאות הניטור אשר יועברו לבקרת רשות המים. הוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית".

ג. בסעיף 6.33 – סטייה ניכרת, יתווסף המשפט הבא :

"...והוראות ניטור כמות ואיכות המים בעין לבן והבטחת הקצאת "מים לטבע" (כפי שמפורט בסעיפים 6.2 ו-6.8)" הינם מחייבים וכל סטייה מהם תיחשב כסטייה ניכרת".

587. הוועדה המחוזית הודיעה כי היא מקבלת את הצעת משרד השיכון להוספת הסעיפים בעניין המעיינות.

588. הוועדה המקומית הודיעה כי הסעיפים מקובלים על מחלקת קיימות ואיכות הסביבה בעירייה, בכפוף להערות הבאות :

א. בכל מקום שבו יש התייחסות לניטור כמות המים, יש להוסיף התייחסות גם לניטור איכות המים.

ב. על מנת לשמור על שפיעה טבעית של מי המעיינות, יוכנס להוראות התכנית תנאי נוסף להוראות התכנית שיבטיח כי מתקני ההחדרה של מי נגר אכן יבוצעו ויאפשרו החדרת נפח של 5,900 קוב מי נגר ליום לפחות, לפי הגדרות רשות המים ובאישורה.

ג. יש להכניס להוראות התכנית תנאי המחייב פיקוח גיאולוגי/הידרו-גיאולוגי צמוד במהלך עבודות החפירה והפיתוח.

589. העוררת אדם טוענת כי לא ברור אם מבחינה משפטית ניתן לקבוע בתכנית הוראה המתנה היתרי אכלוס בהקצאת מים לדורות. כמו כן, הכנת תכנית הנדסית לאספקת מים צריכה להוות תנאי להיתר, ואולי אף לאישור התכנית, ולא רק תנאי לתחילת עבודות הפיתוח והבנייה. כמו כן, טוענת אדם כי הסעיפים מתייחסים לעין לבן בלבד, ולא ליתר המעיינות.

590. החל"ט טוענת כי מעיינות נוספים מלבד עין לבן עלולים להיפגע מהתכנית, וכי ההתחייבות שנתן משרד השיכון אינה מובטחת, ומבוססת על הזרמת מים לא טבעיים שיוזרמו כל עוד יתקבל תשלום עבורם. החל"ט טוענת כי לכל הפחות, יש לקבוע שאישור רשות המים יהווה תנאי לאישור התכנית. החל"ט מוסיפה כי אין לרשות המים מנגנון שיכול להבטיח אספקת מים לדורות. החל"ט טוענת כי מכלול ההוראות שהוצעו דורש דיון בוועדה המחוזית.

591. אנו מברכות על הנכונות לחזק את השמירה על המעיינות במסגרת הוראות התכנית. אמנם, כיתר הפגיעה הסביבתית שתיגרם על ידי התכנית, ככל הנראה אין מדובר במניעת הפגיעה לחלוטין אלא בצמצומה במידת האפשר, במסגרת האיזון אל מול התועלת הנובעת עם התכנית. אולם, מדובר באמצעים נוספים אשר יסייעו לצמצום הפגיעה האפשרית במעיינות.

592. יחד עם זאת, העיתוי והאופן שבו הועלתה הצעת משרד השיכון לערוך תיקונים בתכנית למטרה זו, אינם מאפשרים דיון מקצועי ומהותי בהצעה על ידי מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית, ולמעשה הנוסח המוצע לא נדון ואושר בוועדה המחוזית. כמו כן, ההצעה ממוקדת בעין לבן בלבד, ואינה מתייחסת למעיינות אחרים אשר התכנית עלולה לסכנם.

593. על כן, אנו סבורות כי יש לקיים דיון בוועדה המחוזית בסעיפים אלה, תוך התחשבות בהערות שהתקבלו לגביהם במסגרת הדיונים בעררים, ולדייק את הוראות התכנית בהתאם. הוועדה המחוזית תקיים דיון ממוקד בנוסח הסעיפים הנ"ל, בפורמט שתמצא כנוון ומתאים למטרה זו, ככל שניתן בישיבתה הקרובה ולכל היותר בתוך 30 יום, ותעביר אלינו את החלטתה המנומקת ואת נוסח הסעיפים הסופי לצורך מתן החלטה משלימה, בעניין זה בלבד. במסגרת זו, ייקבע בסעיף 6.33 לתכנית כי ההוראות שייקבעו בעניין יהיו מחייבות, וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.

סיכום

594. לסיכום, הוחלט ברוב דעות לאשר את התכנית, בתנאים ובתיקונים המפורטים להלן:

- א. תנאי למתן תוקף לתכנית מושא העררים הוא החלטה סופית וחלוטה בדבר מתן תוקף לתכנית להפרדה מפלסית.
- ב. סעיף 7.1 בהוראות התכנית יהפוך לסעיף 7.2, ולפניו יבוא:

7.1"

1. יוקם צוות מלווה לתכנית, אשר יורכב מהנציגים הבאים: יו"ר הוועדה המחוזית (יו"ר), מתכנת המחוז, נציג משרד האוצר, נציג רמ"י ומהנדס עיריית ירושלים.
2. הצוות ילווה את ביצוע התכנית לאורך שלבי מימושה, בהתאם לשלבים שנקבעו בסעיף 7.2. לצורך כל שלב מימוש הכולל הוצאת היתרי בנייה ליחידות דיור (שלבים 1, 3, 4, 5 ו-6) תידרש חוות דעת הצוות המלווה לפיה מוצתה בחינת האפשרות להקצאת מגרשי השלמה במסגרת אותו שלב.
3. הבחינה תיערך על בסיס הנתונים הבאים:
 - א. מספר יחידות הדיור הנחוצות כקרקע משלימה עבור תכניות של התחדשות עירונית בעיר לעת ביצוע אותו שלב בתכנית.
 - ב. מספר יחידות הדיור הכלולות במסגרת תכניות מאושרות להתחדשות עירונית הזמינות לפיתוח באותה עת.
 - ג. קיומם של הסכם או הסכמה מטעם רמ"י להקצאת קרקע משלימה בשטח התכנית במסגרת כל שלב, בהתאם לכללים שנקבעו/שיקבעו בהחלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע ל"קרקע משלימה".
4. הבחינה תיערך מתוך שאיפה להגדלת היקף יחידות הדיור שיוקצו עבור קרקע משלימה בשטח התכנית, בהתאם להחלטת הוולנט"ע מיום 16.4.2019 ולהחלטת המועצה הארצית מיום 7.5.2019 בתמ"מ 1/30/1."

ג. בסעיף 7.2 [מספרו המתוקן של סעיף שלבי הביצוע], במספרי שלבים 1, 3, 4, 5 ו-6, תתווסף בעמודת ה"התנייה" התניה נוספת של "חוות דעת הצוות המלווה לפיה מוצתה בחינת האפשרות להקצאת מגרשי השלמה במסגרת אותו שלב, כמפורט בסעיף 7.1".

ד. המגדלים המתוכננים במתחם התעסוקה בצומת אורה יתוכננו באופן מידתי יותר, תוך צמצום היקפי הבנייה והשפעתה הנופית-סביבתית, באופן שלא יעלו על 15 קומות, ותוך מאמץ למתן את מופע הבינוי ככל האפשר.

ה. הוועדה המחוזית תקיים דיון ממוקד בנוסח הסעיפים שהוצעו ביחס לשמירה על המעיינות, בפורמט שתמצא כנכון ומתאים למטרה זו, ככל שניתן בישיבתה הקרובה ולכל היותר בתוך 30 יום, ותעביר אלינו את החלטתה המנומקת ואת נוסח הסעיפים הסופי לצורך מתן החלטה משלימה בעניין זה. בסעיף 6.33 לתכנית ייקבע כי ההוראות שייקבעו בעניין יהיו מחייבות, וסטייה מהן תהווה סטייה ניכרת.

ו. טענותיו הטכניות של משרד השיכון, המקובלות על הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – מתקבלות, בנקודות הבאות:


(1) מהקביעה בסעיף 5.41 להחלטת הוועדה המחוזית, לפיה מפלס הגג החדש במבנים המצויים בתחום שבין גבול המושב לכביש מס' 2 שבתכנית לא יעלה בגובהו על מפלס הרצפה התחתונה של הבינוי למגורים הקיים מולו, יוחרגו תאי השטח בכניסה לשכונה, שאינם פוגעים במבטים מבתי המושב לכיוון דרום (תאי שטח 201, 202, 204, 205, 206 ו-210 ותאי שטח מסד 501A ו-501B).

(2) יתוקנו כמבוקש הערה י' לטבלה 5, וסעיף 6.4.2.2 לתכנית, ביחס להיקף ניווד יחידות הדיור ושטחי הבנייה ממגרש למגרש בתוך מתחם תכנון.

(3) תתוקן כמבוקש ההוראה לפיה מפלס ה-0.0 לא יעלה על 1.5 מ' ביחס למפלס הכביש, כך שתתייחס למפלס הכניסה.

(4) תתוקן הטעות בסימון כביש מס' 19 בתשריט, כך שיסומן חיבור רציף לכביש הכניסה הקיים למושב אורה.

595. יתר הטענות בעררים – נדחות, מנימוקי הוועדה המחוזית בהחלטתה ובתשובתה לעררים.


שמרית גולן, עו"ד

היום, כ"ג טבת תשפ"א (07 ינואר 2021)

יו"ר ועדת המשנה לעררים