

ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה

**הנדון: החלטה בעררים בעניין תכנית: 101-0681288 מתחם אפשטיין – עירוב
שימושים ומבנה ציבור לאורך הרק"ל, ירושלים**

להלן החלטה בעררים 44/24, 45/24, 46/24.

דיון בעררים התקיים, בנוכחות הצדדים ובהיוועדות חזותית, ביום ו' אדר
תשפ"ה (06.03.2025) וביום י' באייר תשפ"ה (08.05.2025).

1. להלן חברי הוועדה:
עו"ד מורן בראון, נציג שר המשפטים (יו"ר).
אדרי' רוני בר, נציגת מנכ"ל מינהל התכנון.
מר הלל זוסמן, נציג מנכ"ל רשות הטבע והגנים.
אדרי' אסתי כהן-ליס, נציגת שר הבינוי והשיכון.
2. חברי הוועדה שנעדרו מהישיבה:
מר אליהו אטון, ראש המועצה האזורית לב השרון, נציג שלטון מקומי.
מר רוביק דנילוביץ', ראש עיריית באר שבע, נציג שלטון מקומי.

בכבוד רב,

מלאנית זואאף שרף
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 44-24

ערר 45-24

ערר 46-24

1. יוסי חביליו

2. 100 עוררים נוספים כאמור ברשימה שצורפה כנספח ד' לערר

בעצמם

ה ע ו ר ר י ם

ערר 44-24

מינהל קהילתי יובלים

באמצעות מר אסף שפינר, מר ישי כהן

ה ע ו ר ר י ם

ערר 45-24

התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל

ע"י ב"כ עוה"ד בעז ארד, אדרי' הלל שוקן

ה ע ו ר ר י ם

ערר 46-24

- נגד -

1. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

ע"י ב"כ עוה"ד צביה זיכרמן
הייעוץ המשפטי לוועדה המחוזית

2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

ע"י ב"כ עוה"ד עידן שחם, סמדר כץ ברלינר
משרד עו"ד נבו קידר בלום

3. אם או אפשטיין בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד שרון אבני, עינב בן שימול
ש. אבני משרד עורכי דין

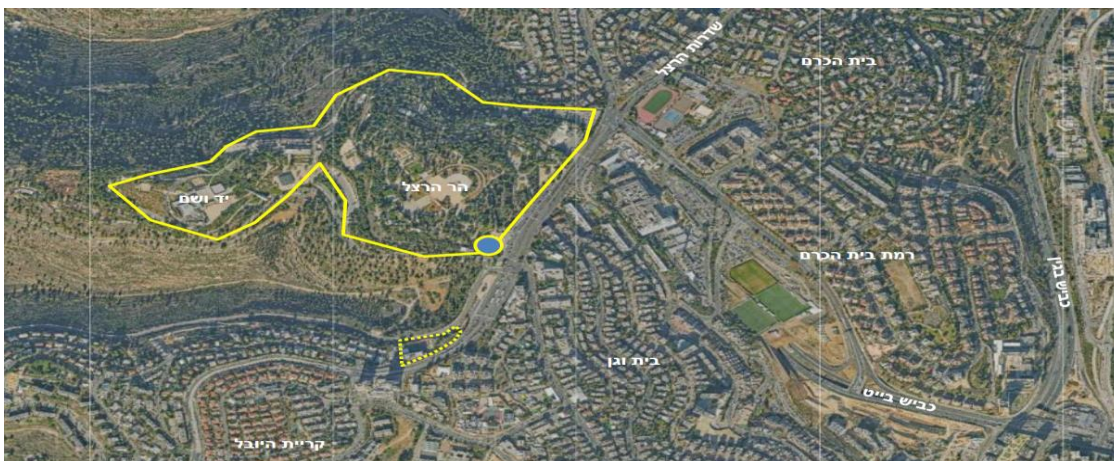
ה מ ש י ב ו ת

ה ח ל ט ה

1. לפנינו עררים על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית ירושלים מיום 15.09.2024 לאשר את תכנית מס' 101-0681288 "מתחם אפשטיין- עירוב שימושים ומבנה ציבור לאורך הרק"ל, ירושלים".
2. העררים הוגשו לאחר שניתנה לעוררים רשותה להגשתם על-ידי יושבת ראש הוועדה המחוזית, וזאת בהינתן סמכותה בסעיף 110(א)(2)(ב) בחוק התכנון והניה, תשכ"ה-1965.
3. נקדים ונציין כי לאחר בחינה מעמיקה של טענות הצדדים ושמיעת טענותיהם בדיונים שהתקיימו ביום 06.03.2025 וביום 08.05.2023 רוב חברי הוועדה – עו"ד מורן בראון (יו"ר), אדר' אסתי כהן-ליס ואדר' רוני בר סבורים כי יש **לדחות** את העררים בליווי מספר הערות שביסודן קריאה לוועדה המקומית לבחון קידום וביצוע תיקונים מסוימים במפת הרקע של מדיניות הרק"ל וכן תיקון של סעיף 6.13(12) וסעיף 6.13(15) בהוראות התכנית נושא העררים. חבר הוועדה מר הלל זוסמן מצא כי דין העררים להתקבל וכתוצאה מכך יש לבטל את ההחלטה על אישור התכנית.
4. להלן יובא הרקע העובדתי והתכנוני הנוגע להליך התכנון שהתקיים בתכנית וכן הליך הדיון בעררים. לאחר מכן יוצגו חוות-דעת חברי הוועדה.

התכנית והליך התכנון

5. תכנית 101-0681288 "מתחם אפשטיין- עירוב שימושים ומבנה ציבור לאורך הרק"ל, ירושלים" (להלן: **התכנית**) חלה במתחם ששטחו מהווה כ- 7.323 דונם, ברחוב אפשטיין שבפאתי שכונת קריית היובל בירושלים, במקרקעין הידועים כגוש 30343 חלקות 112-113, וחלק מחלקות 41 ו-43 (להלן גם: **מתחם אפשטיין**). להלן צילום אוויר של האזור המסמן את הר הרצל ושטח התכנית כפי שהוצג במצגת מתכנן המחוז עת הדיון בעררים ביום 08.05.2025 (להלן גם: **מצגת מתכנן המחוז**):



6. התכנית מציעה הריסה של מבנה ישן הקיים בשטח התכנית, הפקעה בקרקע, והסדרת ייעודי הקרקע לפרויקט חדש הכולל עירוב שימושים למגורים, מלונאות, מסחר, מבנה ציבור. בתוך כך, התכנית מציעה שני מבנים: האחד, בחלקו הצפוני של המתחם, מבנה בן 2 קומות חניון ו-4 קומות מתחת למפלס הקרקע, שישמש למטרות מבני ציבור ומסחר; והשני, בחלק הדרומי של המקרקעין, מגדל

משולב למלונאות ולמגורים של 42 קומות מעל הקרקע, ובו ייבנו 240 יחידות דיור ו-5 קומות מתחת למפלס הכניסה המיועדות למלון. המבנה המשמש למטרות מבני ציבור מוצע מתחת למפלס רחוב הרצל-דרך קריית יובל תוך ניצול הפרשי הטופוגרפיה בין הכבישים ומעליו מוצעים מבנים ומוסדות ציבור עם ראסטר של זיקת הנאה להולכי רגל בגובה מפלס הרחוב העליון, אשר ישמש ככיכר עירונית. מטרת התכנית כפי שעולה מסעיף 2.1 להוראותיה: **"יצירת מתחם מגורים לאורך צירי הרכבת הקלה, הכולל מגדל מגורים ומלונאות בנוסף למוסד ציבורי בן 4 קומות"**. להלן הדמיה עדכנית של הפרויקט כפי שהוצגה על-ידי אדריכל התכנית מר Gordon Gill במצגת שהוצגה עת הדיון בערר, מנקודת מבט של אתר "יד ושם" (נבהיר כי במקרה זה ניטש בין הצדדים ויכוח באשר להדמיות שנדונו בפני הוועדה המחוזית ונתייחס לכך בהמשך אך יחד עם זאת ההדמיה שלהלן מציגה בצורה בהירה את הפרויקט על רקע הסביבה הקרובה לרבות המתוכננת בקרבה):



ולהלן מאותה המצגת הדמיה במבט מלמעלה על פריסת השימושים:



7. התכנית התקבלה בלשכת התכנון ביום 15.02.2019. בהתאם להוראות סעיף 62(א) לחוק התכנית הועברה לוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים לצורך גיבוש המלצה טרם הדיון בה לפני הוועדה המחוזית. נוכח עיכוב בקבלת המלצתה של הוועדה המקומית, דיון ראשון בהפקדת התכנית התקיים

בוועדה המחוזית ביום 14.03.2022 בנוכחות נציגי היזם וצוות התכנון לרבות אדריכל גורדון גיל וצוות התכנון ממשרד Adrian Smith & Gordon Gill (שיקגו). ביום 10.04.2022 המליצה הוועדה המקומית להפקיד בתנאים את התכנית, וביום 02.05.2022 הובאה התכנית לדיון בפני מליאת הוועדה המחוזית במסגרת דיון פנימי (להלן ביחד: **דיון ההפקדה**), שבמסגרתו הוצגו עיקרי המלצות הוועדה המקומית, ובתום הדיון הוחלט לאמץ חלקית את המלצות הוועדה המקומית ולהפקיד את התכנית בכפוף למספר תיקונים (להלן: **החלטת ההפקדה**). התכנית פורסמה להפקדה ביום 09.01.2024. לנימוקי החלטת ההפקדה נתייחס בהמשך אך נפנה כבר כעת כי עוד בהחלטת ההפקדה סברה הוועדה המחוזית כי יש מקום לחרוג ממדיניות התכנון החלה בשטח התכנית, ומבוטאת במסמכי ה"מדיניות להעצמת הבינוי לאורך צירי הרק"ל" בירושלים שאומצה עוד בשנת 2016 ותוקנה בשנת 2019 (להלן גם: **מסמך המדיניות או מדיניות הרק"ל**). בין היתר נימקה זאת הוועדה בכך ש"המתחם הכלול בתכנית מצוי במיקום ייחודי ובעל איכויות והקשרים כלל עירוניים, והוועדה סבורה כי יש לבחון את החריגה המוצעת מן המדיניות בגובה הבינוי על רקע זה [...]. המתחם מצוי בקו הרכס העובר בשדרות הרצל, רחוב קריית היובל, הנטקה והנרייטה סאלד, בשוליים המערביים של הרקמה הבנויה של העיר ובמפרק המחבר בין שכונת בית הכרם ושכונת קריית היובל. [...] המתחם גם בריוחוק מסוים מהרקמה הבנויה, ומהווה מעין נקודת קצה עירונית הצופה אל נוף מרהיב של הרי ירושלים. מצדו המזרחי גובל האתר בחניון חנה וסע ותחנת הרכבת הקלה, מצדו הדרומי בציר הרכבת הקלה ומעבר לו שכונת בית וגן ומצדו המערבי במתחם מגורים ברחוב אפשטיין. מצדו הצפוני של האתר משתפלת הקרקע מטה, אל הכביש היורד אל עין כרם, ומעבר לו צופה האתר אל המרחב הפתוח הכולל את יער ירושלים והמוסדות הלאומיים בהר הרצל. [...] הוועדה סבורה כי שילוב המיקום הייחודי של האתר כאמור והתנאים הטופוגרפיים, תומך בחלופה המציעה צמצום של תכנית הבינוי, תוך יצירת כיכר עירונית רחבת ידיים המשקיפה אל הנוף ומהווה נקודת ציון ייחודית".

8. לתכנית הוגשו למעלה מ-200 התנגדויות. נציין כי המשיבה 3 (ולהלן גם: **היזם**) הפנתה לכך, עובדתית הדבר נכון, כי כ-200 התנגדויות צורפו למעשה למסמך ההתנגדות מטעמו של העורר בערר 24-44, עוה"ד יוסי חביליו (ולהלן גם: **חביליו**). יוער שאחת ההתנגדויות הוגשה מטעמו של ארגון יד לבנים. התנגדות זו נמשכה טרם הדיון בוועדה המחוזית כפי שנציין עוד להלן. בהקשר אחרון זה נציין כי לא הוגשה התנגדות מטעם ההסתדרות הציונית שאמונה על הפעלת המוסדות הלאומיים בהר הרצל, ולא מטעמו של מוזיאון יד ושם. כמו-כן נוסיף כי כחלק מתנאי ההפקדה, משרד הביטחון אישר את התכנית ולא הוגשה מטעמו התנגדות אליה, כמו-גם שלא הוגשו התנגדויות מטעמם של גורמי ממשלה אחרים.

9. ביום 10.07.2024 קיימה הוועדה המקומית דיון בהתנגדויות שהוגשו והמליצה לדחות ברובן ובין היתר נימקה כי "המגדל המוצע נמצא על ציר רכבת קלה באזור שבו על פי המדיניות שאושרה בנושא מדיניות רק"ל סומן כאזור המאפשר בנייה לגובה וזאת בניגוד למקטע שנמצא מול מוסדות אלה שסומן במסגרת המדיניות כאזור שבו לא תותר בנייה על פי מדיניות זו. הבניין המוצע נמצא בצמוד לשכונת קריית יובל כאשר מעבר לכביש קיימים שני מגדלים חדשים ובעתיד יהיו מגדלים נוספים. הוועדה סבורה כי הקמת מגדל במיקום זה אינה פוגעת בהר הרצל ובית הקברות הצבאי ומוסדות חשובים נוספים הקיימים בהר והיא כן מאפשרת ניצול ראוי של השטח, תוך שיפור משמעותי של השלד הציבורי בתחומה". אחר זאת, הוועדה המקומית המליצה לקבל חלקית את

ההתנגדויות בעניין גובה הקומות במגדל וכתוצאה מכך גובה הבינוי ולצמצם את גובה הבניין על-ידי ביטול קומות כפולות המוצעות וצמצום כל קומה לגובה המקובל בבנייה של מגדלים ל-3.5 מטרים לקומה. מבחינה אופרטיבית, משמעות ההמלצה הייתה הנמכת גובהו הכולל של המגדל מ-200 מטרים ל-170 מטרים. ניתן אפוא להיווכח כבר כעת כי במסגרת ההתנגדויות עלתה ביתר שאת הסוגיה הנוגעת להקמתו של מגדל מגורים גבוה, בהתאם לחלופת הבינוי שנבחרה עת הדיון בהפקדה ונצפותו מכיוון אתר הר הצל והשימושים הקיימים בתחומו - המוסדות הלאומיים לרבות אתר רחבת הטקסים, חלקת גדולי האומה וקבר הרצל; בית העלמין הצבאי; מוזיאון יד ושם.

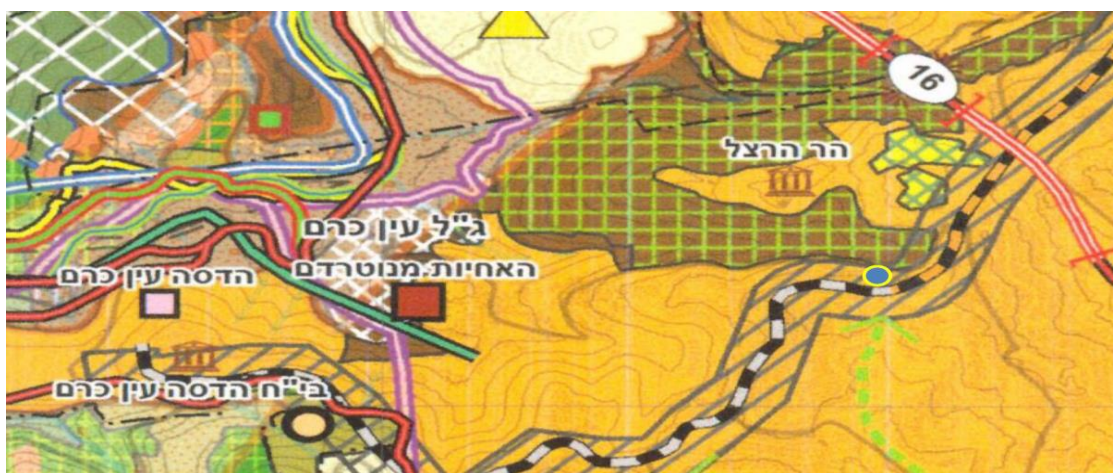
10. ביום 16.07.2024 קיימה ועדת המשנה להתנגדויות דיון לשמיעת ההתנגדויות שהוגשו לתוכנית (להלן: **הדיון בהתנגדויות**). ביום 15.09.2024, לאחר קיום דיון פנימי, ניתנה החלטת ועדת המשנה להתנגדויות בדבר דחיית רובן של ההתנגדויות ואישור התכנית. נפנה בהמשך לנימוקים הרלבנטיים בהחלטה זו (ולהלן: **ההחלטה בהתנגדויות**) אך נביא בשלב זה את ההנמקה הכללית שניתנה בהחלטה: "תכנית מתחם אפשטיין" מקודמת זה מספר שנים במוסדות התכנון, כמימוש מובהק של מדיניות הוועדה להעצמת הבינוי לאורך צירי הרק"ל. מדיניות זו תואמת את מגמות התכנון הארציות והמחוזיות המבקשות לתת מענה לצפי גידול האוכלוסייה בארץ ומשבר הדיור המתמשך על ידי, בין היתר, עיבוי הרקמה העירונית ללא הגדלת תחומי הפיתוח העירוני ופגיעה בשטחים פתוחים ערכיים. זאת באמצעות הכוונת פיתוח עירוני אינטנסיבי אל צירי הסעת המונים כדוגמת רכבת קלה, ובין מטרותיה ניתן למנות את השמירה כאמור על שטחים פתוחים ערכיים, הגדלת הצפיפות העירונית כערך חיובי ובעל יתרונות רבים וידועים, הגדלת השימוש בתחבורה הציבורית והפחתת השימוש ברכב הפרטי (וכפועל יוצא הפחתת זיהום האוויר והרעש, הפחתת נפגעים בנפש ומפגעים אחרים) ויצירת שלד עירוני אינטנסיבי בעל הקשר וזהות כלל עירוניים. הוועדה תציין כי ירושלים הינה חלוצה ארצית הן בתכנון וביצוע רשת קווי הרכבת הקלה והן בקידום המדיניות להעצמת הבינוי והשימושים לאורך צירים אלו, והוועדה רואה בחיוב מימוש חזון תכנוני זה, המוציא אל הפועל מאמצי תכנון וביצוע גדולים שארכו שנים רבות, וכן הקצאת תקציבים משמעותיים מצד המגזר הציבורי והמגזר הפרטי כאחד. [...] העובדה כי מדובר במתחמים מעורבי שימושים המשרתים מגוון רחב של תושבים, מן העיר ומחוצה לה, מדגישה את ההיבט הציבורי של מתחמים אלה, ואת החשיבות בהבטחה של עיצוב אדריכלי ברמה הגבוהה ביותר, הן של הבינוי המוצע והן של המרחב הציבורי, כיאה למרחבי בינוי משמעותיים בעיר הבירה, המשרתים קהל רב ומגוון. בהמשך לאמור, וכפי שפורט בהחלטת הוועדה להפקיד את התכנית, הוועדה סבורה כי עורכי התכנית, הנמנים על משרדי האדריכלים המובילים העוסקים בעיצוב עירוני ובניה גבוהה, הציגו תכנית העומדת ברף האיכות המבוקש ולמעלה מכך למתחמים לאורך הרק"ל, ובמיוחד במתחם בעל הקשרים ייחודיים כפי שפורט בהחלטת הוועדה להפקדת התכנית. [...] בדיון להתנגדויות נטען על ידי מתנגדים כי החלופה המועדפת עליהם היא שני מגדלים בגובה 25-30 קומות ולא מגדל אחד כמוצע. לאחר שמיעת ההתנגדויות וקיום סיור מעמיק במקום ע"י חברי הוועדה, ולאחר שזו שקלה לעומק את מכלול השיקולים, השתכנעה כי החלופה המופקדת מציעה יתרונות רבים יותר, ונותנת ביטוי ראוי למדיניות ומציעה נקודת ציון ייחודית במקום לצד מרחב ציבורי עשיר ומגוון המשלב רחבת תצפית, מלון ושימושים מסחריים וכן מבנה תרבות המשלב מרחבים פתוחים וגישה רגלית לכיוון יער ירושלים".

11. בגין ההחלטה לאשר את התכנית, הוגשו בקשות לרשות ערר למועצה הארצית, ויו"ר הוועדה המחוזית החליטה לקבלן, בטענה שהן משקפות רגישות ציבורית מסוימת. עוד צוין כי הואיל וזהות

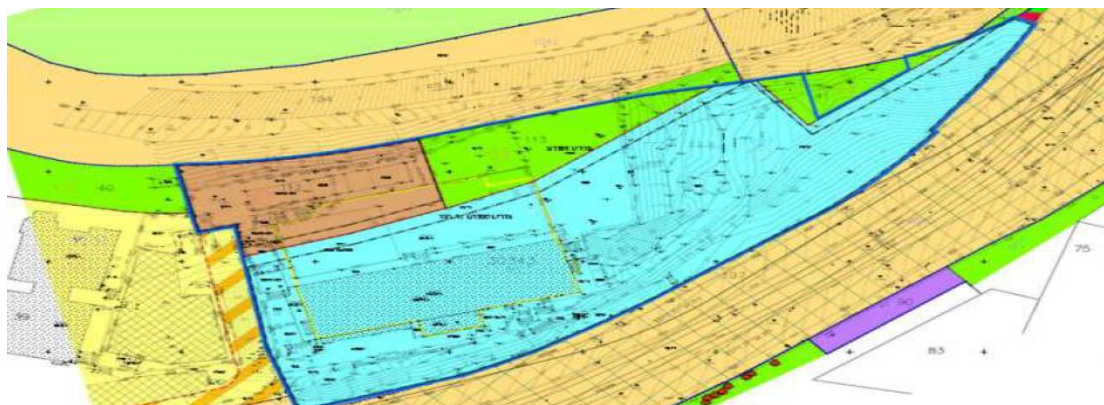
חלק מהמתנגדים שהצטרפו לבקשה הינם משפחות שכולות אשר לטענתם התכנית פוגעת ברגשותיהם, מן הראוי ליתן רשות ערר למועצה הארצית, תוך מתן משקל לתקופת המלחמה המתמשכת בה מצויה מדינת ישראל שייתכן והופכת את הרגישות הנטענת למיוחדת.

הרקע התכנוני

12. תמ"מ/1/30 : ביום 28.11.2013 פורסמה לאישור ברשומות תכנית המתאר המחוזית אשר סימנה את מתחם התכנית בשטח הפיתוח העירוני "וכאזור מוטה תחבורה ציבורית". התמ"מ קובעת ביחס למתחמים אלה כי מוסד התכנון ישקול, בין היתר, את העלאת הצפיפות בשטחים המיועדים לבנייה ועירוב שימושים בהם, וכן קביעת מעברים לציבור. ראו להלן הסגמנט הרלבנטי מתשריט התמ"מ עם סימון מיקום התכנית – נקודה בכחול (מתוך מצגת מתכנן המחוז):



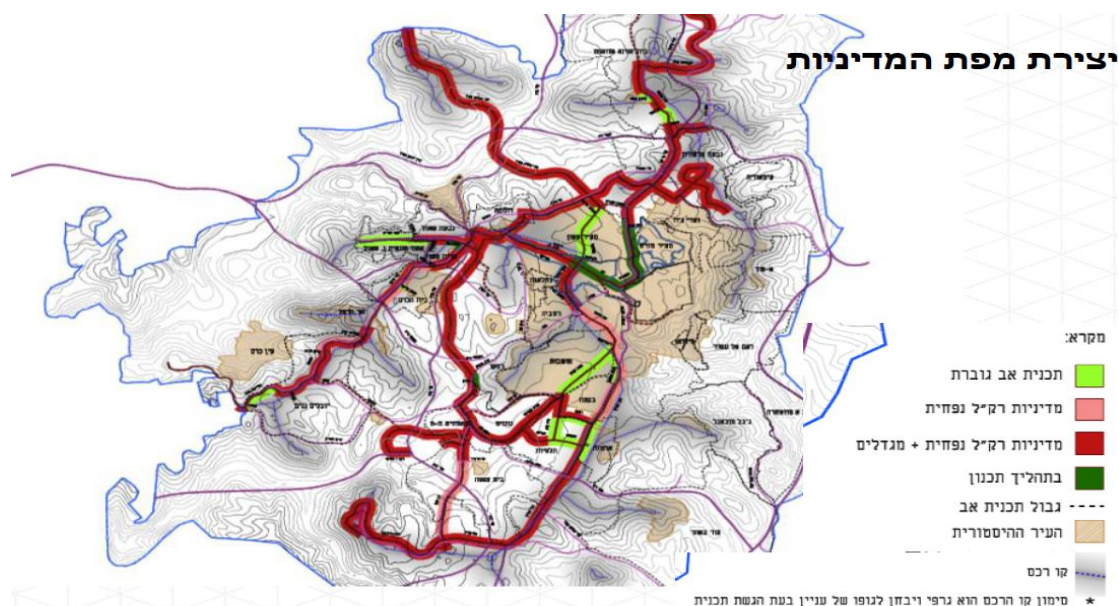
13. תכנית במ/5117 "גבעת האנטנה": בהתאם לתוכנית זו (ולהלן: **תכנית 5117**) שפורסמה לאישור ברשומות ביום 24.10.1997 וחלה גם על מתחם התכנית, מרבית מתחם התכנית סומן בייעוד "אזור מגורים 2" (שטח של 6,282 מ"ר) וחלקו סומן בייעוד "שטח למבני ציבור" (שטח של 1,040 מ"ר) ושצ"פ (שטח של 1,025 מ"ר). התכנית אפשרה בנייה של 82 יחידות דיור בשטח מתחם אפשטיין:



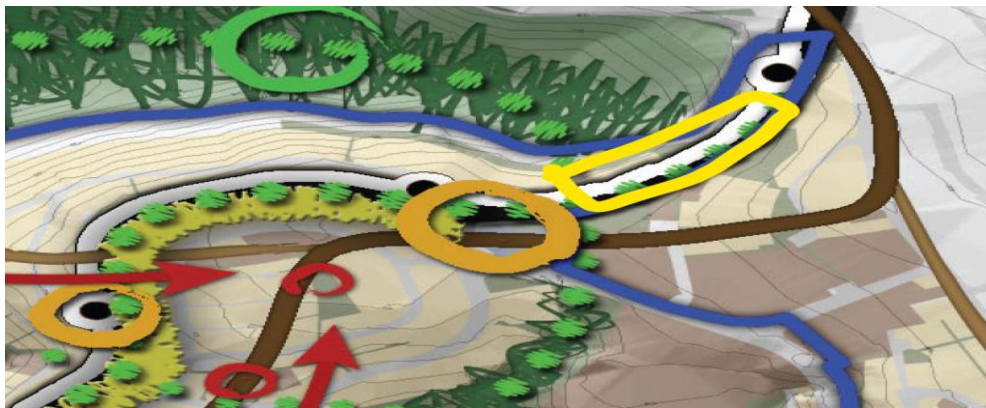
14. מסמך מדיניות "תכנית מתאר ירושלים 2000": תכנית מתאר ירושלים 2000 (קודמה במקור כתוכנית מתאר עירונית חדשה לירושלים, וביקשה להתוות באופן כולל את מדיניות התכנון העירונית של העיר ולמעשה להחליף את תכנית המתאר התקפה בירושלים (תכנית 62) מאז שנת 1959. תכנית 2000 קובעת עקרונות תכנוניים לפיתוח עתודות מגורים ותעסוקה, וזאת בהתבסס על

מערך השטחים הפתוחים העירוני. לפירוט אודות תכנית ירושלים 2000, מעמדה, והליכי קידומה עד אימוצה כמסמך המדיניות העירוני של הוועדה המחוזית בשלהי העשור הראשון התייחסנו בהרחבה בהחלטתנו בערר 09-24 **אדיר שוורץ נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים** (06.02.2025). בשלב בעניין תכנית התחדשות עירונית ברחוב קליינמן בשכונת קריית יובל (להלן גם: **ערר קליינמן**). בשלב זה נפנה לכך כי מתחם אפשטיין סומן בתשריט תכנית מתאר 2000 כאזור מגורים עירוני ובחלקו המצומצם מסומן לפארק רובע/עירוני. בנספח תבנית הבנייה המתחם מסומן כאזור עירוני לא לציפוף.

15. **מסמך מדיניות העצמת הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה:** כאמור, בשנת 2016 ולאחר מכן בעדכון משנת 2019, אימצה הוועדה המחוזית מסמך מדיניות המכוון לעידוד והעצמת הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה. הוועדה המחוזית פירטה בתשובתה לעררים כי מדיניות זו מעוגנת בעיקרון תכנוני מרכזי של ניצול אופטימלי של הקרקע העירונית במתחמים הסמוכים למערכת צירי הרכבת הקלה, תוך הבטחת עירוב שימושים והקפדה על שיפור איכותי ומשמעותי של המרחב הציבורי. המדיניות כפי שהתוותה מבקשת לעודד התחדשות לאורך צירי הרק"ל בבנייה בגובה עד 10 קומות במגרשים קטנים עד 1.5 דונם, לצד מגרשים גדולים מ-1.5 דונם בהם מתאפשרת העצמה של הבינוי לגובה של 18 קומות, ועד 30 קומות לאורך קווי רכס (אין מחלוקת כי מתחם אפשטיין מצוי בקו הרכס), והכל תוך עירוב שימושים עירוני ושיפור איכות הרחובות והמרחב הציבורי בעיר. עוד מסרה הוועדה המחוזית בתשובה לעררים, כי העדכון שנערך למדיניות הרק"ל בשנת 2019 עסק בשני היבטים של המדיניות. האחד קידום בניה נפחית בגובה עד 10 קומות לאורך צירי הרכבת, במגרשים בגודל של עד 1.5 דונם. השני בחינת היחס בין תכניות האב השונות בעיר ובין מדיניות הרק"ל ויצירת מפה הכוללת את כל העיר, בה מסומנת תחולת מדיניות הרק"ל לאורך הצירים בהתאם לעניין. כך נקבעו צירים בהם לא חלה מדיניות הרק"ל (רחוב עמק רפאים כדוגמה, סימון קו בצבע ירוק), צירים בהם ניתן לקדם בניה נפחית עד 10 קומות בלבד (רחוב קרן היסוד כדוגמה, סימון קו בצבע ורוד), וצירים בהם ניתן לקדם בניה נפחית לצד בניה גבוהה (סימון קו בצבע אדום). על-פי המדיניות העדכנית, ניתן להציע בינוי של עד 30 קומות במגרשים בגודל מעל 1.5 דונם על קו הרכס ו-1200% שטחי בנייה לאחר הפקעה של 40% משטח המגרש עבור צורכי ציבור. ראו להלן מפת הרקע של מסמך המדיניות כפי שנקבעה בשנת 2019 (מתוך מצגת מתכנן המחוז):



מסמך מדיניות "תכנית האב יובלים-גנים": בין השנים 2010-2015 הוכנה תכנית אב להתחדשות עירונית לרובע יובלים גנים (להלן: **תכנית האב**). גם החלטות הוועדה המחוזית בעניינה של תכנית האב עברו גם אי-אילו שינויים ותיקונים לאורך השנים, בהתאם למנגנון מעקב ובקרה שנתי משותף ועדה מקומית-ועדה מחוזית שהוגדר בתכנית, וראו גם בהקשרים אלה הרחבה בהחלטתנו בערר קליינמן. בתמצית, רובע יובלים גנים ממוקם בדרום מערב העיר ירושלים וכולל את השכונות קריית יובל, קריית מנחם ועיר גנים בשטח כולל של כ- 3,400 דונם. מבחינת תבנית הבנייה העתידית ברובע, חילקה תכנית האב את הרובע ל- 11 מתחמים, וקבעה בהם מספר קטגוריות לבינוי אך לעניינו החשוב הוא שמתחם אפשטיין אמנם מסומן בקו הכחול של תכנית האב אך הוא אינו חלק מהמתחמים שהוגדרו בה ולמעשה תכנית האב לא קובעת הנחיות בהקשרו כחלק ממתחם. יחד עם זאת, כפי שהציגה הוועדה המחוזית בתשובתה לעררים, התכנית כוללת כמה התייחסויות למתחם אפשטיין. כך, המתחם ממוקם בצמוד לצומת הכניסה לשכונה המסומנת בסימון עיגול כתום בחלק "עקרונות התכנון" של תכנית האב שמשמעו "איתור פרויקטים משמעותיים לאורך השדרה הראשית וציר הרכבת הקלה כמנוף לפיתוחו". כן מצוי מתחם התכנית בצמוד לסימון "נתיב הרכבת הקלה" אשר נקבע "כציר בעל אינטנסיביות עירונית [...] אשר ישלב לאורכו בניה גבוהה למגורים, חזית מסחרית ומוקדי עניין עירוניים סביב תחנות הרכבת". ראו להלן:



כן מצוי מתחם התכנית בצמוד לסימון ציר הרכסים בתכנית האב לגביו נקבע בפרק "עקרונות התכנון" כי צירי הרכסים מהווים "עמוד שדרה שכונתי" אשר לאורכו מבני ציבור ומסחר ורחבות עירוניות.

עיקר טענות העוררים

ערר 24-44 מטעם חביליו ו-100 עוררים נוספים

חשיבות האתר וחשיבות שמירה על הגבלות הגובה בירושלים, פגיעה באתרים לאומיים, חשיבות היסטורית על בנייה לגובה בערי בירה ופגיעה במשפחות השכולות: לעמדת העוררים, התכנית המוצעת להקמת מגדל מגורים במתחם רגיש הסמוך להר הרצל וליד ושם בירושלים מהווה פגיעה חסרת תקדים במרחב ההנצחה הלאומי החשוב ביותר במדינת ישראל. לטענתם, המגדל המתוכנן, בשל גובהו והיקפו תהווה חריגה משמעותית מהאופי התכנוני והנופי של האזור הנשמר בקפידה מתקופת המנדט הבריטי כאזור בעל רגישות תכנונית מיוחדת המחייב שמירה על נוף נמוך ואופי צנוע. עוד נטען כי המגדל יבלוט באופן דרמטי וייצור אלמנט חזותי בולט בסמוך לאתרים הלאומיים

החשובים ביותר למדינת ישראל, בניגוד לסטנדרטים הנהוגים בערי בירה מרכזיות הקובעים הגבלות תכנוניות נוקשות סביב אתרי הנצחה לאומיים ומחייבים בנייה נמוכה וצנועה, וכי ירושלים, כבירת ישראל ואתר בעל חשיבות דתית ולאומית ייחודית, צריכה לשמור על סטנדרטים אלה ביתר שאת. נטען כי עד כה לא נקבעו בתוכניות מתאר הגנות על הסמלים הלאומיים והתוכנית היא הראשונה כנראה שעלולה להוביל לפגיעה משמעותית ובלתי ניתנת למחיקה במונומנט לאומי מרכזי. בנוסף, טוענים העוררים כי לא בוצעו בדיקות נצפות מקיפות וראויות, וכי המגדל יהיה גלוי וברור מרוב נקודות התצפית בבית הקברות הצבאי ובמתחם יד ושם, באופן אשר יפגע באופן ישיר ובלתי הפיך בקדושת המקום ובמהותו כמרחב הנצחה לאומי. מעבר לפגיעה התכנונית, העוררים מדגישים את הפגיעה הרגשית העמוקה שתיגרם למשפחות השכולות ולניצולי השואה, אשר יחשו כי המגדל הגבוה והראוותני לתפיסתם מחלל את קדושת המקום ופוגע בכבוד הנפלים והזיכרון הלאומי. הם מציינים כי מתחם יד ושם והר הרצל מהווים מרחב קדוש של זיכרון והנצחה, אשר אופיו צריך להישמר כמרחב צנוע, שקט ומכובד, ללא בנייה מסחרית גבוהה וראוותנית. לשיטתם, החלטת הוועדה המחוזית המאשרת את התכנית מגלה חוסר רגישות קיצוני, תוך העדפת אינטרסים כלכליים צרים של יזמים על פני הערכים הלאומיים העמוקים המגולמים באתר. לטענת העוררים, התכנית עוררה התנגדות ציבורית הכוללת למעלה מ-200 התנגדויות מצד גופים ציבוריים ומקצועיים משמעותיים ביניהם, המנהל הקהילתי, אנשי אקדמיה, התאחדות האדריכלים ואישי ציבור, אשר הצביעו באופן מובהק על הפגיעה החמורה במרחב הלאומי של יד ושם והר הרצל. נוכח ההתעלמות המוחלטת של הוועדה המחוזית מריבוי ועוצמת ההתנגדויות וחוסר ההתייחסות לפניות אישי הציבור, מבקשים העוררים כי ועדת זו תתערב באופן מהותי, בין אם על דרך של ביטול התכנית ובין אם על דרך של צמצום משמעותי שיפחית את הפגיעה במרחבי הנצחה הלאומיים. בנוסף, מציינים העוררים כי מתוך הכרה בחשיבות הטענות התכנוניות והמשפטיות החורגות מעבר לשאלת היופי האסתטי, צורפו לערר "חוות-דעת מומחים" מקצועיות הערוכות על פי הכללים המשפטיים, אשר נועדו להבהיר את אופן ההפרה של הכללים הבסיסיים שמוסד תכנון צריך לפעול על פיהם, תוך הדגשת החריגות היוצאות הדופן של התכנית והפגיעה המהותית בצביונה של ירושלים ובמוסדות הלאומיים החשובים ביותר.

18. סתירה עם מדיניות הוועדה המחוזית לבנייה גבוהה באזור הר הרצל: לטענת העוררים, קיימת סתירה מהותית בעמדת הוועדה המחוזית בנוגע לבנייה באזור הר הרצל, כפי שהודגמה בהחלטות קודמות ובמסמכי מדיניות שונים, אשר יוצרות תקדים ברור האוסר בנייה גבוהה באזור זה. העוררים מפנים להחלטת הוועדה המחוזית משנת 2016 בנוגע לתכנית להרחבת בית החולים שערי צדק, תכנית מס' 101-0117887 (להלן: **תכנית שערי צדק**), שם הוגבלה הבנייה לכדי 6-7 קומות בלבד, תוך הדגשה כי השטח נשוא הערר קרוב ונצפה אף יותר מבית החולים, ללא כל הבדל מהותי בין האזורים. עוד נטען כי מסמך מדיניות הרק"ל אינו חל באזור הר הרצל ולטענתם, ההיגיון מאחורי קביעה זו הוא ברור - לא לפגוע ולא לגמד את הר הרצל. הוסף כי הסימון במסמך המדיניות מסתיים באזור הצומת העליונה של הר הרצל, מפגש הרחובות הרצל והפסגה אך גם מתחם אפשטיין נצפה באופן בברור מהאתרים בהר הרצל אפילו באופן ברור יותר מהאזור שסומן לבנייה נמוכה ולכן אין כל היגיון לבנות מגדל גבוה ולעבר "מאפס למאה" בחוסר סבירות קיצונית.

19. הבנייה שאושרה פורצת את מסמך מדיניות הרק"ל: העוררים טוענים כי התכנית המאושרת לבניית מגדל בן 42 קומות מהווה הפרה חמורה של מסמך מדיניות הרק"ל שאומץ על ידי הוועדה המחוזית עצמה; נטען כי לפי השוואת תרשים ההתמצאות של התכנית עם מפת הרקע המצורפת למסמך,

מיקום התכנית מסווג כאזור לבנייה נפחית בלבד המוגבלת ל-10 קומות, וזאת בשל החשיבות הערכית-תכנונית של אזור הר הרצל, יד ושם ועין כרם; יתרה מכך, נטען כי סעיף 42.15 במסמך המדיניות קובע במפורש כי "יש להסיר את סימון המדיניות מתוואי הדרך היורדת לעין כרם ומן החלק הנושק להר הרצל", הוראה שלא בוצעה כראוי במפה המצורפת למסמך; לטענת העוררים, הוועדה המחוזית טעתה תחילה בפרשנות המוטעית של מסמך המדיניות שלה עצמה בקובעה כי המיקום מאפשר בנייה של עד 30 קומות ו-1200 אחוזי בנייה, ולאחר מכן אף אישרה חריגה מפרשנות שגויה זו באשרה מגדל של 42 קומות עם תוספת גובה משמעותית של 25 מטרים לקומת הקרקע וקומות טכניות, כך שהמבנה בפועל שקול למגדל של כ-60 קומות רגילות. העוררים מדגישים כי בעוד שהמגדלים הקיימים באזור (בני כ-20 קומות ובגובה של כ-67 מטר) והמתוכננים (עד 30 קומות ובגובה של כ-110 מטר) ממוקמים בצד המזרחי של ציר הרצל-הנטקה, הרי שהמגרש נשוא התכנית נמצא בצדו המערבי, שם המדיניות מגבילה את הבנייה ל-10 קומות בלבד. כמו כן, נטען כי הוועדה המחוזית פעלה בחוסר שקיפות ביוזמה לריכוז זכויות הבנייה במגדל גבוה יותר במקום בניית שני מגדלים נמוכים יותר, תוך קיום מגעים ישירים עם היזמים, והפכה לשותפה שלהם.

20. פגיעה קשה בכפר עין כרם: לטענת העוררים, הקמת המגדל תגרום לפגיעה חמורה בכפר עין כרם, המהווה נכס תיירות, תרבות, היסטוריה ודת בעל חשיבות מוכרת לירושלים, למדינת ישראל ולעולם כולו. מיקום התכנית בשיפולים העליונים של הכפר יביא לכך שהמגדל ייצפה על-ידי כל הבאים לכפר מכל הכיוונים ובאופן חלקי מהכפר עצמו, כך שבמקום לראות את צריחי הכנסיות והשטחים הירוקים, המראה הראשון שייקלט יהיה מגדל ענק ומנוכר. העוררים מדגישים כי הכפר עין כרם נמצא ברשימה הטנטטיבית של אונסק"ו כמועמד להכרה כאתר מורשת עולמית, הכרה בעלת חשיבות לאומית בהגברת החשיפה והתיירות, וכי לפי מכתב מטעם נציגי אונסק"ו בישראל, כל בינוי באגן עין כרם (שאינו מוגבל לגרעין הכפר בלבד) יפגע בסיכויי ההכרה. העוררים תוקפים את טענת הוועדה המחוזית כי הבינוי לא יפגע בהסתמך על מסמכים והדמיות שהוצגו לה, וטוענים כי לא הוצגו הדמיות של מופע המגדל מאזור אגן עין כרם, ואף אם הוצגו, הן היו חסויות לציבור – פגם היורד לשורש ההליך. יתרה מכך, נטען כי החלטת הוועדה המחוזית אינה מתייחסת כלל לחשש שהעלו המתנגדים בדבר הפגיעה בסיכויי ההכרה כאתר מורשת עולמית, זאת למרות שבמסמך מדיניות הרק"ל עצמו, עליו מסתמכת הוועדה המחוזית, נקבע במפורש כי אין לבנות לגובה בירידה לעין כרם ובאזור הנושק להר הרצל; העוררים מוסיפים ומפנים לתקדים בעניין "תכנית רכס לבן" שם הוצע בינוי של 25 קומות בצומת אורה, אך לאחר שהוצגו הדמיות של הבינוי כפי שייראה מעין כרם והועלתה טענה לפגיעה בכפר, קיבלה ועדת המשנה לעררים את הטענה והורתה על הפחתת הבינוי ל-15 קומות בלבד.

21. הוועדה המחוזית לא קיימה את הוראות תמ"מ/1/30: העוררים טוענים כי הוועדה המחוזית הפרה את הוראות התמ"מ בכך שלא קיימה את הדרישות המפורטות בסעיפים 44 ו-45 להוראות התמ"מ העוסקים בבנייה גבוהה (למעשה מדובר בסעיף 5.1(4)(ג) או (ד) בתמ"מ). נטען כי הוועדה המחוזית התעלמה מחובתה להורות על עריכת נספחים המתייחסים להשפעות הבנייה הגבוהה על המרחב הציבורי הסמוך, על מרקמים ואתרים היסטוריים ועל קו הרקיע של האזור, וזאת למרות שהסביבה הנדונה כוללת אתרים בעלי חשיבות לאומית והיסטורית מהמעלה הראשונה - הר הרצל ויד ושם - אשר המגדל המתוכנן צפוי להשפיע עליהם באופן דרמטי, וכן את כפר עין כרם. יתרה מכך, נטען כי קו הרקיע באזור זה הוא רגיש במיוחד, נצפה מאזורים רחבים, והמגדל המתוכנן ישנה אותו באופן דרמטי; ובנסיבות אלו, חובה היה על הוועדה המחוזית להציג את החתכים הנדרשים בנספחים

המצוינים בהוראות התמ"מ, ולהבטיח כי נספחים אלו יערכו ויהיו פתוחים לעיון הציבור כחלק מהליך אישור התכנית.

22. הוועדה המחוזית הייתה צריכה לערוך הדמיות מטעמה כבר משלב ההפקדה ולא להסתמך על ההדמיות מטעם היוזם: לטענת העוררים, הוועדה המחוזית כשלה בשלושה היבטים מהותיים בהליך התכנוני: ראשית, בהינתן רגישות התכנית, על הוועדה היה לערוך הדמיות אובייקטיביות מטעמה כבר בשלב ההפקדה. אלא שהוועדה הסתמכה על הדמיות חלקיות שנערכו על-ידי היוזם, אשר לא הציגו את מלוא ההשפעה החזותית של המגדל על המרחב האורבני והאתרים בעלי החשיבות הלאומית. מעבר לכך הדמיות שהוצגו לוועדה בשלב ההתנגדויות חשפו השפעה דרמטית של המגדל על קו הרקיע, הר הרצל ויד ושם - מידע קריטי שלא עמד בפני הוועדה בשלב קבלת ההחלטות הראשוני. שנית, הוועדה נמנעה מלדרוש נספח תחבורתי מקיף כמתחייב בתכנית בסדר גודל כזה, תוך התעלמות מניתוח תחבורתי מהותי שהוצג בפניה במסגרת דיון קודם בעדכון תכנית האב יובלים-גנים, ניתוח שהצביע על העובדה שמקטע הרכבת הקלה באזור יגיע למקסימום קיבולת עם תוספת 8,000 יחידות דיור בלבד, בעוד שתוכניות מאושרות כבר חורגות ממספר זה באופן משמעותי. שלישית, הוועדה לא דרשה עריכת תסקיר השפעה על הסביבה, למרות היקפה החריג של התכנית והשלכותיה הסביבתיות והנופיות המשמעותיות. לכן, החלטת הוועדה התקבלה על בסיס תשתית עובדתית חסרה ולקויה, באופן הפוגם בסבירותה ובתקינותה המנהלית.

23. סתירה לתכנית האב "יובלים גנים" ולפרוגרמה השכונתית ופגיעה במטרת ההתחדשות העירונית: לטענת העוררים, אישור התכנית מהווה פגיעה מהותית בעקרונות תכנוניים ובאינטרס הציבורי. לעמדתם, התכנית חותרת תחת תכנית האב יובלים-גנים והפרוגרמה העירונית המוסכמת, בהוסיפה יחידות דיור למרחב שכבר עתה מצוי בעומס יתר תכנוני. ההיקף המצטבר של התוספות במרחב - 8,143 יח"ד מאושרות, 4,619 יח"ד בהפקדה או שהוגש עליהם ערר, ו-2,934 יח"ד שאושרו להפקדה החיוניות לתמיכה בהתחדשות עירונית, בתוספת לכ-3,000 יח"ד במתחמים שאינם עומדים בתקן רעידות אדמה ובכך נוצר עומס בלתי סביר של כ-20,000 יח"ד תוספתיות שהמרחב אינו מסוגל לשאת. עוד נטען כי התכנית תגרום לקריסת התשתיות הציבוריות, בהיבט התחבורתי, הואיל ומקטע הקו האדום של הרכבת הקלה יגיע לקיבולת המקסימלית כבר עם תוספת של 8,000 יח"ד בלבד, כאשר התוספת המתוכננת עולה על כך משמעותית. עוד נטען כי בהיבט מבני הציבור, קיים מחסור חמור במרחב, והמתחם נשוא הערר, בשל מיקומו האסטרטגי, מתאים במיוחד למענים ציבוריים שדורשים שטח נרחב ואינם מוקפים במגורים. נטען כי התכנית מנוגדת לפרוגרמה העירונית שקבעה כי יש לתת עדיפות לתוכניות התחדשות עירונית ולא לאשר תוספת יח"ד בפריקטים של פינוי-בינוי מעבר לצורך הכלכלי, בעוד שלתוכנית הנדונה אין כל תרומה להתחדשות העירונית במרחב. לבסוף, נטען כי בניית מגדל המיועד לאוכלוסייה אמידה אינה תורמת לפתרון משבר הדיור הלאומי, אלא אף פוגעת בתהליכי ההתחדשות העירונית החיוניים למרחב כולו.

24. המתנה לדיון במועצת עיריית ירושלים, חוסר תועלת ציבורית ונימוק ביטחוני: לטענת העוררים, הוועדה המחוזית פעלה בחוסר סבירות כאשר קידמה את התכנית ללא עמדה סופית של הוועדה המקומית, שכן על אף שוועדת המשנה המקומית המליצה לאשר את התכנית, הוגשה בקשה לדיון במליאת מועצת העיר בהתאם לסעיף 18' לחוק התכנון והבנייה. בנסיבות אלו, משמדובר בתכנית בעלת השלכות רחבות היקף המצויה בסמכות הוועדה המחוזית, היה על הוועדה המחוזית להמתין לקבלת עמדתה הסופית של הוועדה המקומית כמתחייב מעקרונות המנהל התקין ושיתוף הפעולה

בין רשויות התכנון השונות. עוד נטען כי התכנית חסרה תועלת ציבורית אמיתית שתוכל לאזן את הפגיעה הנופית, התכנונית והסביבתית הכרוכה בה. המגדל אינו מספק מענה לצורכי הדיור של האוכלוסייה הכללית אלא מיועד לפלח אוכלוסייה מבוסס בלבד, וזאת אף ביחס לשמונה הקומות שיועדו לדיור להשכרה, אשר לא הוגבלו במחיר ואף לא הותאמו להיות דיור בר השגה או דיור ציבורי. הניסיון מלמד כי גם כאשר נקבעה מגבלת מחיר בפרויקטים דומים, עלויות הניהול והאחזקה הגבוהות מנעו בפועל מאוכלוסיות ממוצעות להתגורר במגדלים אלו. ועוד נטען, בהיבט ביטחוני, המגדל, ובפרט חלקו העליון, צפוי באופן ישיר על רחבת הטקסים של הר הרצל וחלקת גדולי האומה, דבר היוצר סיכון ביטחוני ממשי לחשיפה של מנהיגי המדינה וסמלי השלטון בעת הטקסים הלאומיים הנערכים במקום. טענת הוועדה המחוזית כי התקבל אישור ממשרד הביטחון טרם הפקדת התכנית לא הובאה לידיעת העוררים ולא הוצגו אסמכתאות המאששות טענה זו או המפרטות את התנאים שנקבעו באישור כאמור, ככל שניתן.

ערר 24-45 מטעם מנהל קהילתי יובלים

25. יש להבהיר כי חרף מתן רשות הערר גם למנהל הקהילתי, הלכה למעשה כתב הערר שהוגש מטעמו הוא למעשה כתב ההתנגדות לתכנית מבלי שזה עבר התאמות כלשהן לקביעות ההחלטה בהתנגדויות. מדובר בהתנהלות תמוהה יש לציין, ואף נציג המנהל הקהילתי סבר בדיון כי ראוי היה לנהוג אחרת. למען הסדר הטוב נציג להלן את עיקרי כתב ההתנגדות של המנהל הקהילתי כפי שהוגש.

26. נפח ואופי הבינוי: העורר מדגיש את רגישות מיקומו של הפרויקט, בסמיכות לאתרי הנצחה וזיכרון לאומיים בהר הרצל, לרבות בית העלמין הצבאי, חלקת גדולי האומה ו"יד ושם", וסבור כי בניית מגדל כה דומיננטי ומשקיף על אתרים אלו פוגעת בכבודם ובמעמדם הסמלי והלאומי. עוד נטען כי גובה הבינוי ותכנית המגדל סותרים את מדיניות הרק"ל, הקובעת מגבלת גובה נמוכה יותר (עד 30 קומות במתחמים המותרים ביותר) ותכנית מרבית של 600 מ"ר, כאשר בפועל מוצעת תכנית של 770 מ"ר, ובנוסף, בהחלטת ועדת המליאה נזנחה המדיניות תוך טענה ליצירת כיכר עירונית, באופן שאינו עומד באמות המידה התכנוניות המחייבות. כמו-כן, מודגש כי הבינוי המתוכנן אינו משתלב עם אופיים של המרחבים הפתוחים הסמוכים, לרבות עין כרם ויער ירושלים, שהינם בעלי צביון כפרי, דתי, תרבותי ותיירותי, וכי הבינוי יתבלט בקו הרקיע של העיר באופן בלתי פרופורציונלי, תוך חציית רף 1,000 המטר מעל פני הים – דבר שיגרור שינוי בלתי הפיך בצביונה של ירושלים, ואף עלול ליצור תקדים בעייתי לבינוי חריג נוסף.

27. יחס לתכנית האב: נטען כי התכנית חורגת מהנחיות תכנית האב יובלים-גנים, אשר אינה מזהה את מתחם אפשטיין כמרכז אינטנסיבי או כמתחם להתחדשות עירונית, ואף לא נמנה על המתחמים האדומים או הכתומים שבהם ישנה עדיפות מובהקת להתחדשות. לגישת העורר, קידום תכנית נקודתית ומנותקת במתחם שאינו בעדיפות, סותרת את עקרונות מדיניות ההתחדשות העירונית ואף פוגעת במיצוי יעיל ונכון של המשאבים התכנוניים. העורר מוסיף כי מדובר בבנייה על קרקע בבעלות מלאה, ולא בפרויקט פינוי-בינוי, ולכן הרווח היזמי אינו מוגבל וכפועל יוצא אין כל הצדקה תכנונית או ציבורית להיקף כה חריג של זכויות הבנייה.

28. תחבורה, תנועה ורגישות: לטענת העורר, התכנית המוצעת מעלה שורה של כשלים מהותיים בהיבטי תחבורה, תנועה ורגישות, המחייבים בחינה מחודשת ומעמיקה. ראשית, נטען כי הפרויקט ממוקם על ציר הקו האדום של הרכבת הקלה, אשר על פי תחזיות מוסדות התכנון מצוי ברמת קיבולת קרובה לרוויה בתרחיש פיתוח ריאלי, וזאת טרם מימוש מלא של כלל יחידות הדיור במתחם יובלים-גנים, המציעות תוספת של כ-12,200 יח"ד. עוד נטען כי התכנית מוסיפה 240 יח"ד ושימושים למלונאות, שיביאו לעומס נוסף ומשמעותי על הקו האדום ויספקו רמת שירות נמוכה לציבור, בפרט נוכח ממצאי התכנית האסטרטגית הקובעים כי פיתוח מעבר ל-8,000 יח"ד במרחב קריית יובל וקריית מנחם מצריך בחינה מחודשת של פתרונות תחבורתיים. לפיכך, יש לבחון את השפעתה של תכנית זו בפרט, על רמת השירות והקיבולת של מערכת הסעת ההמונים, גם לאחר כניסת הקו הסגול לשירות. בנוסף, העורר מציין כי האזור שבו מוצעת התכנית מאופיין כיום ברמת אכלוס נמוכה וכי הציר התחבורתי ממנו לירושלים מצוי כבר היום בתפוסה גבוהה, מה שיוביל להחרפה של בעיות תחבורה ביציאה ובכניסה לשכונה, לרבות דרך עין כרם. בהיבט התחבורתי הפנימי, נטען כי רוב החניות המוצעות בתכנית חורגות מהתקן ברוחבן ויש לבחון את האפשרות לצמצמן, דבר שיתרום לצמצום הבינוי התת-קרקעי. בהקשר של נגישות רגלית ליער ירושלים ולשטחים הפתוחים הסמוכים, נטען כי למרות קיומם של הסדרי תנועה המאפשרים חציה רגלית, לא ניתן להבין את רוחב וצורת המדרכות, ויש לתקן את נספח התחבורה כך שיובהר היבט זה ויותאמו מדרכות רחבות.
29. היבטים חברתיים: לטענת העורר, אופי הבינוי, רמת הגימור, העיצוב האדריכלי והמפרט של מגדל המגורים משקפים ייעוד לאוכלוסייה ממעמד סוציו-אקונומי גבוה במיוחד, שאינה תואמת את אופיין של שכונות קריית יובל ובית וגן, ואף לא את פרופיל האוכלוסייה הממוצעת בעיר. בכך, נטען, מתעלמת התכנית מהתובנות שגובשו במסמך "עדכון מדיניות הציפוף לאורך הרק"ל – התייחסות המנהלים הקהילתיים, אפריל 2019", ובפרט תובנה מס' 15 הקוראת להתאמת הבינוי לאופי האוכלוסייה המקומית, ותובנה מס' 16 העוסקת בצורך למנוע היווצרות דירות רפאים בשכונות היקרות. לדברי העורר, קיימת סבירות גבוהה כי הפרויקט יאוכלס, בחלקו הגדול, על-ידי תושבי חוץ, באופן שיחזק את תופעת דירות הרפאים ויתרום למחסור בדירות פעילות לצורכי מגורים בעיר. עוד נטען כי גובהו החרגי של המגדל, המשקיף על אזורים רגילים כגון הר הרצל שבו מתקיימים טקסים רשמיים בנוכחות אח"מים, עלול ליצור סיכון ביטחוני ממש, אשר מחייב בחינה מדוקדקת מול גורמי הביטחון הרשמיים. אף שבהחלטת הוועדה המחוזית נקבע כי תנאי להפקדת התכנית הוא אישור משרד הביטחון, מבקש העורר לוודא כי אישור כאמור אכן ניתן בפועל.

ערר 24-46 מטעם התאחדות האדריכלים ובוני ערים בישראל

30. יש לציין כי כתב הערר מטעם ההתאחדות אינו חתום וראוי היה להקפיד על כך, במיוחד כאשר מדובר בערר שהוגש ברשות.
31. לטענת העורר, התכנית חורגת באופן קיצוני ממתחם הסבירות התכנונית, תוך גרימת פגיעה חמורה בערכים לאומיים, נופיים, תכנוניים וציבוריים, שאינה מידתית ואינה עומדת באמות המידה התכנוניות המחייבות. נטען כי המגדל המתוכנן פוגע באופן חזותי וסימבולי באתרי ההנצחה הלאומיים בהר הרצל וביד ושם, אשר נבנו כחלק מחזון אדריכלי המקדש קרקע פתוחה, ירוקה ונמוכה, והוא מבטל את כוונת המיקום והפרופורציה שהנחתה את תכנונם. כן נטען כי הבינוי המתוכנן מהווה פגיעה קשה בקו הרקיע של ירושלים דווקא בנקודה רגישה ואסטרטגית הדורשת

שמירה על בנייה צנועה ומרוסנת, וכן בנוף התרבותי, ההיסטורי והתיירותי של כפר עין כרם, עד כדי סיכון ההכרה בו כאתר מורשת עולמית. עוד נטען כי גובה המגדל חורג באופן מובהק מהוראות מסמך מדיניות הרק"ל – הקובע כי במיקום זה תותר בנייה של עד 30 קומות, ובאזור הר הרצל בלבד עד 8 קומות – וממילא היה מקום להפחתת הגובה בהתאם לרגישות המתחם, לא כל שכן שלא להגביהו. בניגוד להוראות תמ"מ 30/1, לא בוצעה כל בחינה של הנצפות וההשפעה החזותית של הבינוי הגבוה על הסביבה הרגילה, לא הוכנו נספחים המתייחסים להשפעת הבינוי על אתרים היסטוריים, מרחב ציבורי וקו הרקיע, וההדמיות שהוצגו כללו מבט מתוך המגדל בלבד, מבלי להמחיש את השפעתו החזותית על סביבתו. לגישת העוררת, אין בפרויקט תועלת ציבורית אמיתית – הוא לא מקדם דיור בר השגה או פתרון למצוקת הדיור, אלא מתוכנן כפרויקט יוקרתי לאלפיון העליון, וממילא התועלת הגלומה בו פחותה לאין ערוך מהנזק הנגרם ממנו לעיר ירושלים, למוסדות הלאומיים, לקו הרקיע ולנופה הייחודי של העיר. נטען כי במיקום זה נדרשת בנייה צנועה, מכבדת ובלתי ראוותנית, וכי המגדל המוצע אינו הולם את צביונה של ירושלים ובוודאי שלא את האתרים הלאומיים הסמוכים. כן נטען כי התכנית עומדת בניגוד לתכנית האב של מתחם יובלים-גנים, אשר מדגישה את הצורך בהתחדשות עירונית תוך הימנעות מהוספת יחידות דיור מעבר לצורך הכלכלי, על רקע מגבלות תשתיות התחבורה, הציבור והשטחים הפתוחים. משאין מדובר בתכנית של התחדשות עירונית, לא היה מקום לאשרה בעת זו. בנוסף, העוררים מציינים כי אף שהתכנית כוללת מרחב ציבורי פתוח, הוא אינו נחוץ בשל קיומם של שטחים פתוחים סמוכים, ולנוכח מיקום המתחם נדרשת דווקא דופן עירונית פעילה ולא שטח פתוח נוסף. מעבר לכך, טוענים העוררים כי התכנית משקפת את היעדרו של חזון תכנוני כולל לעיר ירושלים, אשר פועלת ללא תכנית מתאר עדכנית וסדורה, באופן המביא לכך שהשוק הפרטי מכתוב את סדרי העדיפויות העירוניים – תופעה שאין לה אח ורע בערים מתקדמות בעולם. לבסוף, נטען כי לא התקיים דיון משמעותי בעיריית ירושלים, ואף לא התקיים דיון ציבורי משמעותי, חרף ההשפעה רחבת ההיקף של התכנית על כלל תושבי העיר ועל הציבור הרחב, בישראל ובעולם.

התשובות

הוועדה המחוזית

32. לעמדת הוועדה המחוזית, התכנית נותנת מענה ראוי לצורכי גידול האוכלוסייה ומשבר הדיור, תוך קידום בינוי אינטנסיבי לאורך צירי מתע"ן, עידוד תחבורה ציבורית והפחתת השימוש ברכב פרטי, שמירה על שטחים פתוחים באמצעות תכנית מצומצמת, שילוב ייעודי קרקע ציבוריים, עירוב שימושים, ותכנון אדריכלי איכותי במוקדים עירוניים משמעותיים.

33. נטען כי הטענות בדבר פגיעה באתרי ההנצחה הלאומיים בהר הרצל וביד ושם נטענו בעלמא, מתוך תחושת בטן בלתי מבוססת, ללא כל חוות דעת מקצועית או תימוכין תכנוניים, תוך התעלמות מהמרחק המשמעותי שבין המתחם לבין אתרי ההנצחה ומהקשרו העירוני המתפתח. נטען כי בסביבה קיימת כיום בנייה גבוהה לרבות שני מגדלי מגורים קיימים וכן מגדל נוסף בן 30 קומות שאושר בתכנית "טופ בורוכוב" המצויה בשלבי מימוש – מגדלים שכולם נצפים מאזור הר הרצל, בדומה למגדל נשוא התכנית. לשיטת המשיבים, ההחלטה לבחור בחלופת הבינוי המוצעת נבעה ממיקומו הייחודי של המתחם כמוקד עירוני משמעותי, תוך שאיפה לתכנון איכותי המעצים את

סביבת המוסדות הלאומיים ולא פוגע בהם. עוד נטען כי לא קיימת כל הוראה סטטוטורית בתוכניות המתאר הארציות או המחוזיות המחייבת בנייה נמוכה במתחם או בסביבתו, ולפיכך טענות העוררים בעניין זה נעדרות בסיס תכנוני או משפטי ודין להידחות.

34. הוועדה הוסיפה כי טענות העוררים בדבר פגיעה ברגשות המשפחות השכולות נבחנו בכובד ראש ובמלוא הרגישות על ידי ועדת המשנה להתנגדויות, לאחר שהאחרונה שמעה את טענות המשפחות במשך שעות ארוכות ואף קיימה סיור במקום. לטענת הוועדה, שמירה על כבוד הנופלים והאתרים הלאומיים הייתה ונותרה נר לרגליה, והיא בחנה הדמיות המדגימות את נצפות המגדל מכיוון אתרי ההנצחה, וקבעה כי אין נצפות למגדל מחלקות בית העלמין הצבאי עצמו, המצוי במרחק של כ-700 מטרים מהמגדל המוצע. עוד נטען כי פגיעה נטענת ברגשות הציבור היא עניין סובייקטיבי, אשר כשלעצמו אינו יכול להצדיק את דחייתו של תכנית תכנונית, קל וחומר כאשר מדובר בתכנית בעלת תועלות ציבוריות רבות ובהן תכנון איכותי, עירוב שימושים, קידום תחבורה ציבורית, שמירה על שטחים פתוחים ומענה לצורכי הדיור. מודגש כי למרות ממצאי הנצפות, ועדת המשנה החליטה להפחית מגובה המגדל המוצע, על-מנת לצמצם את נוכחותו החזותית ולהקל ככל האפשר על תחושת הפגיעה ברגשות. לשיטתה, ההחלטה התקבלה תוך הפעלת שיקול דעת מקצועי, רגיש ומידתי, לאחר שנשקלו כלל השיקולים הרלוונטיים וביניהם מאפייני האתר, הקשרו העירוני, מורכבותו הטופוגרפית, המגדלים הסמוכים המצויים בתהליכי מימוש, ומכלול האינטרסים הציבוריים. לפיכך, ובהינתן שמדובר בהחלטה סבירה, מנומקת ומפורטת, אשר התקבלה על יסוד מכלול השיקולים הרלוונטיים ובסיוע יועצים מקצועיים, נטען כי אין כל עילה המצדיקה את התערבות ערכאת הערר ויש לדחות את הטענה בדבר העדר משקל ראוי לפגיעה ברגשות.

35. המשיבים טוענים כי יש לדחות את הטענה לפיה עצם מספרן הרב של ההתנגדויות שהוגשו לתכנית, או עצם פניותיהם של אישי ציבור ואקדמיה, מצדיקים את התערבותה של ועדת המשנה לעררים. מרבית ההתנגדויות הוגשו במתכונת אחידה ("סטנסיל"), אשר איננה מעידה על קיומו של נימוק תכנוני כבד משקל או טיעון עצמאי, אלא על העתקה של נוסח זהה, וממילא אין במספר המתנגדים כשלעצמו כדי ללמד דבר באשר לאיכות התכנונית של התכנית, וקל וחומר – כדי להצדיק את התערבותה של ועדת הערר. בהקשר זה מפנה הוועדה לפסיקה ממנה עולה כי אף כאשר מוגשות התנגדויות רבות, אין הדבר מלמד בהכרח על קיומה של "מחלוקת ציבורית קשה". בנוסף, עיון בפניות שצורפו לעררים מלמד כי עמדותיהם של אישים וגופים שהובאו בפניית העוררים לא גובו בהליכי התנגדות פורמליים כנדרש. כך למשל, פנייה מטעם יו"ר הנהלת יד ושם לשעבר, מר אבנר שלו, וכן מטעם הגב' קולט אביטל כחברת הנהלה, איננה מהווה התנגדות רשמית מטעם מוסד יד ושם עצמו – אשר לא הגיש התנגדות לתכנית, וזאת על אף חשיבותו ומעמדו של מוסד זה והיותו צד רלוונטי למרחב. לפיכך, ובהיעדר התנגדות רשמית מטעמו של הגוף, ולנוכח העובדה כי רק אחת מתוך עשרים חברי ההנהלה של יד ושם הגישה פנייה אישית, הרי שלשיטת המשיבים לא מתקיימת תשתית המלמדת על התנגדות מוסדית רחבה או על עילה תכנונית המצדיקה את ביטול ההחלטה המקצועית שהתקבלה, ומשכך יש לדחות את הטענה.

36. לדבר הטענה כי בערי בירה וערים בעלות חשיבות היסטורית בעולם יש מגבלות על בנייה לגובה וכי המגדל המוצע בתכנית מנותק מאופי וצביון העיר ירושלים, טוענת הוועדה המחוזית כי גם בעיר ירושלים יש מספר אזורים עם מגבלות על בנייה לגובה כגון העיר העתיקה, שכונת ארנונה ותלפיות ועוד. טענה זו של העוררים שומטת את הקרקע מתחת לטיעוניהם בדבר פגיעה באתרים הלאומיים,

וזאת שעה שכאמור אין כל מגבלה תכנונית סטטוטורית שנקבעה במתחם התכנית, נהפוך הוא, תכנית המתאר המחוזית סימנה את השטח הכלול בתכנית כאזור מוטת תחבורה ציבורית המיועד להעצמת בינוי, כפי שמוצע בתכנית שבנדון.

37. נטען כי יש לדחות על הסף את כלל חוות הדעת והמסמכים שצורפו לראשונה במסגרת הערר, מבלי שצורפו בשלבים הקודמים של ההליך התכנוני, ובפרט – בשלב ההתנגדויות, כמקובל וכמתחייב בהתאם להוראות הדין. לשיטת המשיבים, אין לאפשר לעוררים לבצע "מקצה שיפורים" בערכאות ערר, תוך הצגת טענות, מסמכים ועמדות חדשות אשר ניתן היה להציגן מבעוד מועד, במהלך הליך ההתנגדויות, ובכך להביא להרחבת גדר המחלוקת שלא לצורך ולפגיעה בזכויות דיוניות של יתר הצדדים.

38. באשר לשינוי קו הרקיע של העיר, נטען כי זהו שינוי בלתי נפרד מתהליכי ההתפתחות העירונית, ומתחייב, בין היתר, מהצורך בניצול מיטבי ועיל של הקרקע העירונית – משאב שהולך ומתמעט – לשם מתן מענה לצרכים מגוונים של האוכלוסייה העירונית, תוך הימנעות מפיתוח פרברי על חשבון שטחים פתוחים והתרחבות עירונית שאיננה בת קיימא.

39. הוועדה טוענת כי יש לדחות את טענת העוררים בדבר גזירת גזירה שווה מתכנית שערי צדק, מהטעמים הבאים: טענה זו לא הועלתה כלל בשלב ההתנגדויות ויש לדחותה על הסף בהתאם להלכה הפסוקה, האוסרת העלאת טענות חדשות בשלב הערר; העוררים ציטטו באופן חלקי ומטעה את החלטת הוועדה המחוזית ובפועל, מליאת הוועדה דחתה את הטענות שעניינן שמירה על הגדה המזרחית של הר הרצל כשטח פתוח נטול בינוי, בקובעה כי ישנה חשיבות בחיזוק והעצמת הבינוי לאורך קווי הרכס וצירי התנועה הראשיים, וכי ציר הרצל, ובפרט אזור קריית יובל ורחובות הנטקה-הנרייטה סאלד – מהווים את סביבת התכנית מושא הערר – מתאפיין באינטנסיביות עירונית מוגברת; נטען כי קיים הבדל מהותי וסטטוטורי בין שתי התכניות, באשר תכנית שערי צדק חלה על קרקע ציבורית המצויה בגדה המזרחית של הר הרצל, בסמיכות ישירה ובקו נצפות ישיר ממנו, ואילו התכנית מושא הערר חלה על קרקע המצויה מדרום להר הרצל, במרחק של מאות מטרים ממנו, וללא קו נצפות ישיר. עוד נטען כי אף בהחלטת הוועדה המחוזית בעניינו של שערי צדק נקבע כי אין בבינוי המאושר שם כדי להאפיל על הר הרצל, וכי ההצעה לבטל את הבינוי ברצועה זו תחליש את ציר הרצל כציר עירוני פעיל ולא תתרום להעצמת האתר הלאומי.

40. נטען כי אין ממש בטענות העוררים כי התכנית פורצת וסותרת את מדיניות הרק"ל, שכן מתחם התכנית ממוקם במיקום ייחודי בעל איכויות והקשרים עירוניים משמעותיים - בצמידות לציר הרכבת הקלה (כ-150 מ' מתחנת הרק"ל), על קו הרכס העובר בשדרות הרצל, רחוב קריית היובל, הנטקה והנרייטה סאלד, בשוליים המערביים של הרקמה הבנויה של העיר ובמפרק המחבר בין שכונות בית וגן וקריית היובל לשטחים הפתוחים. הוועדה המחוזית הדגישה כי החלופה התכנונית המועדפת של ריכוז זכויות הבנייה במבנה יחיד בן 42 קומות נבחרה במטרה לצמצם את תכסית הבינוי במפלס הרחוב, ליצור כיכר ציבורית הכוללת רחבת תצפית ולהימנע מחסימת הנוף על-ידי מבנים מרובים או בינוי מרקמי בתכסית גבוהה. לאחר בחינת הדמיות ונצפות של הבינוי המוצע, השתכנעו מליאת הוועדה וועדת המשנה כי החלופה שנבחרה תואמת את איכויות המתחם ואת תפיסת התכנון של הוועדה בדבר שילוב בנייה גבוהה בקווי הרכס של העיר, ההולכים ומתפתחים בהתאם לצרכי העיר העדכניים. החלופה המוצעת מצדיקה את החריגה מגובה הבינוי שנקבע

במדיניות רק"ל, וכי בכל מקרה אין במסמכי מדיניות כדי לאיין את הצורך בבחינה עניינית של כל מקרה לגופו או לפסול אפשרות של סטייה מהמדיניות מטעמים מנומקים המצדיקים זאת.

41. לטענת הוועדה, אין בסיס לטענה כי המגדל פוגע בכפר עין כרם או עלול לפגוע בהכרתו כאתר מורשת עולמית של אונסק"ו, שכן הבינוי המוצע בתכנית תואם את עקרונות התכנון של הוועדה אשר בחנה את נפחי הבנייה והצפיפות המוצעים בתכנית ומצאה אותם ראויים. התכנית המוצעת מרוחקת למעלה מקילומטר אווירי מליבת שכונת עין כרם, וממילא המתחם הכלול בתכנית הוא חלק מרקמה עירונית בנויה קיימת ומתפתחת, כאשר גם במצב הקיים, ובוודאי במצב המאושר, שכונת עין כרם ממוקמת למרגלות אזור פיתוח עירוני המהווה חלק בלתי נפרד מסביבתה המתפתחת והנוף הנשקף ממנה, ועל כן אין בחיזוק והעצמת המרקם הבנוי הקיים כדי לפגוע בשכונת עין כרם או באיכות האזור. לגבי המכתב שצורף לערר מטעם גיא קב ונקי וגלית אטרקצ'י, טוענים המשיבים כי יש לדחותו על הסף מאחר שמדובר במסמך שהוגש לראשונה במסגרת הערר.

42. עוד פורט כי יש לדחות את הטענה כי הוועדה פעלה בניגוד להוראות תמ"מ 30/1 המחייבות בחינה של נצפות הבנייה הגבוהה והשלכותיה החזותיות על קו הרקיע, שכן במקום חלה מדיניות רק"ל וסעיף 4(ג) בתמ"מ אליו הפנו העוררים עוסק בהנחיות החלות בהיעדר מסמך מדיניות שאושר על-ידי הוועדה המחוזית, ולכן אינו חל במקרה דנן. ביחס לסעיף 4(ד) בתמ"מ, מציינים המשיבים כי לתכנית צורך נספח בינוי ונספח תחבורה, וממילא מדובר בהוראה המקנה למוסד התכנון שיקול דעת לעריכת נספחים ואינה מחייבת עריכת כלל הנספחים המפורטים. הוועדה המחוזית מדגישה כי במסגרת החלטת ההפקדה מיום 02.05.2022 נשקל הצורך בעריכת הנספחים הנדרשים (כמפורט בסעיפים 1-9, 18 ו-31 להחלטה), ובפני הוועדה הוצגו חלופות בינוי שונות, הדמיות ונצפות של הבינוי המוצע המציגים את מופע הבינוי והשתלבותו בקו הרקיע, אשר נמצאו תואמים את איכויות האתר ואת תפיסת התכנון בדבר שילוב בנייה גבוהה בקווי הרכס של העיר. המשיבים מבהירים כי גם בשלב ההתנגדויות הוצגו על-ידי המתנגדים הדמיות המדגימות את נצפות המגדל מנקודות שונות מכיוון אתרי ההנצחה הר הצל ויד ושם, ומנגד, מגישי התכנית הבהירו כי המגדל מרוחק 500 מטר לפחות מרחבת הטקסים ומקבר הרצל, כי גובה המגדל בהדמיית המתנגדים אינו מדויק והוא נמוך יותר ובולט פחות, וכי בשל התנאים הטופוגרפיים אין כל נצפות למגדל מכיוון כלל החלקות בבית העלמין הצבאי הנמצא במרחק של כ-700 מטר לכל הפחות. לאחר שקילת מכלול השיקולים בשלב ההתנגדויות, הגיעה ועדת המשנה למסקנה כי לא קיימת נצפות למגדל מחלקות בית העלמין הצבאי, אך קבעה כי גובה המגדל יונמך משמעותית ויעמוד על 165 מטרים ממפלס הרחבה.

43. לעמדת הוועדה, יש לדחות את הטענה לפיה התכנית נוגדת את תכנית האב ותפגע במטרה החשובה של התחדשות עירונית בשכונה, שכן תכנית האב אינה כוללת הנחיות ספציפיות בנוגע למתחם התכנית, וממילא מדובר במסמך שהוועדה רשאית לסטות ממנו בשל נסיבותיו הייחודיות של המתחם הנדון. תכנית האב לא כללה התניה בדבר עדיפות לקידום תכנית בשכונה, וכי לעת הזאת כלל המתחמים האדומים בתכנית האב ורבים מהמתחמים הכתומים כבר מצויים בהליכי תכנון שונים, ולכן אין בקידום תכניות לפי מדיניות הרק"ל בכלל והתוכנית שבנדון בפרט כדי לפגוע בקידום ומימוש תכניות להתחדשות עירונית בשכונה. בכלל זאת הוסף כי התכנית הנדונה ותוכניות אחרות המקודמות בהתאם למדיניות רק"ל הינן בעלות מאפיינים ייחודיים התורמים לרקמה העירונית ומעשירים אותה, כאשר התכנית מציעה עירוב שימושים משמעותי הכולל בית מלון המהווה שימוש סמי-ציבורי, מבנה ציבור למטרות תרבות, שטח מסחרי מצומצם, רחבת תצפית

ומהלך ירידה לכיוון יער ירושלים - רובד משמעותי של שימושים שאינם מוצעים בדרך כלל בתוכניות להתחדשות עירונית בשכונה המאופיינות בעיקרן בשימושים למגורים ומסחר מקומי, כך שהשימושים המוצעים בתכנית דווקא מעלים את קרנה של השכונה ויתרמו לפיתוח הכלכלי והתרבותי. יתרה מכך, הוועדה סבורה כי התכנית מציעה איכות אדריכלית יוצאת דופן ומדגימה בנייה גבוהה בעיצוב ייחודי שיש בה כדי להעלות את הרמה האסתטית של הסביבה ולשמש דוגמה ראויה לתוכניות אחרות, באופן שיתרום להליכי ההתחדשות עירונית בשכונה ובאזור, בניגוד גמור לטענות העוררים.

44. לטענת הוועדה, יש לדחות את הטענות הנוגעות לסתירה לתכנית האב, לרבות הטענות כנגד מנגנון השלבויות שנקבע על ידי הוועדה המחוזית במסגרת החלטותיה בדיוני המעקב ובקרה, ומדגישה כי בניגוד לטענות הרבות שהועלו בכתב הערר, במסגרת החלטה מיום 03.02.2025 במסגרת דיוני המעקב והבקרה, התקבלה פה אחד החלטה מפורטת וסדורה אשר במסגרתה ניתנו, בין היתר, המענים להתייחסויות הציבור וכן לנושאים המוזכרים על-ידי העורר חביליו. הוועדה המחוזית מדגישה כי היא עמדה באריכות בתגובתה על השיפורים הציבוריים המשמעותיים שהתכנית הנוכחית מציעה, לרבות מבנה תרבות, כיכר עירונית רחבת ידיים בשטח של דונם לפחות, מסחר, שימושים למלון ודוור להשכרה - שימושים ציבוריים אשר יתרמו רבות לציבור, ולכן דין טענות העורר בעניינה של תכנית האב - להידחות.

45. לטענת הוועדה, יש לדחות את הטענה כי על הוועדה היה להמתין לדיון חוזר בוועדה המקומית לפי סעיף 18(ז) לחוק, שכן כפי שפורט בהחלטה לאשר את התכנית, חלפו למעלה מחודשיים ממועד הגשת הבקשה לפי סעיף 18(ד) לחוק והעלאתה בדיון ההתנגדויות ועד למתן החלטת ועדת המשנה ביום 15.9.24, ולאורך כל התקופה הזו לא ניתנה חוות דעת אחרת מטעם הוועדה המקומית בקשר להתנגדויות שהוגשו לתכנית. הוועדה מדגישה כי החלטת ועדת המשנה בדבר אישור התכנית מבוססת על שיקול דעתה המקצועי והעצמאי של הוועדה בתכנית שבסמכותה, וזאת לאחר שנבחנו כל ההיבטים התכנוניים הכרוכים בה, תוך התייעצות עם היועצים המקצועיים של הוועדה, וכי התכנית קודמה בהתאם לכל השלבים שנקבעו בחוק, לרבות הפקדתה לעיון הציבור ושמיעת ההתנגדויות בדיון פומבי, ולפיכך אין מקום לקבלת טענת העוררים בעניין זה.

46. הוועדה המחוזית מדגישה כי הפעילה שיקול דעת מקצועי ומאוזן כאשר קיבלה חלקית את ההתנגדויות לגובה המבנה, והורתה על צמצום גובה קומות המגורים ל-3.5 מטרים וביטול הקומות הכפולות, תוך קביעת גובה כולל של 165 מטרים ממפלס הרחוב. צוין כי בהתאם למדיניות הרק"ל, בשטח התכנית בהיקף של 7.323 דונם היה ניתן להקים שני מגדלים בני 25-30 קומות, אך התכנית מציעה מגדל אחד עם מספר קומות כולל מופחת, תוך תרומה ציבורית משמעותית של שטחי קרקע פתוחים. התכנית מגדילה את היקף השטחים הציבוריים באופן ניכר - מעל 40% הפרשה לשטחים ציבוריים - כולל ייעוד "כיכר עירונית" שנקבע בהחלטת הוועדה מיום 15.9.24, וכן מציעה מבנה ציבור בעל אופי כלל-עירוני בהיקף של כ-4,000 מ"ר. בנוסף, הוועדה קבעה כי התכנית תכלול תמהיל של 20% יחידות דיור בשטח שלא יעלה על 55 מ"ר, וכן 50 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 12 שנים, במטרה להגדיל את מגוון פתרונות הדיור בסמיכות למוקדי תחבורה ציבורית. באשר לטענה בדבר סיכון ביטחוני, הוועדה מציינת כי התקבל אישור משרד הביטחון לתכנית כמצוין בסעיף 26 להחלטה מיום 15.9.24.

47. הוועדה המחוזית מבקשת לדחות את ערר מס' 24-45 מטעם המנהל קהילתי יובלים על הסף, מאחר שהערר מהווה העתק זהה של מסמך ההתנגדות שהוגש מטעם המנהל הקהילתי, ללא כל שינוי למעט השמטת התאריך והמען, ובכך אינו עומד בדרישות תקנה 3(א)(4) לתקנות התכנון והבניה (ערר בפני המועצה הארצית), תשל"ב-1972, המחייבת פירוט נימוקי הערר, ובדרישות תקנה 21(ב) לתקנות, המחייבת פירוט המועד שבו הומצאה לעורר ההודעה על רשות לערר בצירוף העתק מן ההודעה. טעם נוסף לדחיית הערר על הסף הוא שהערר מציג נתונים שגויים הנוגעים לתכנית במתכונתה המופקדת, מבלי להתייחס לעובדה שבמסגרת החלטת ועדת המשנה מיום 15.9.24 בדבר אישור התכנית, התקבלו חלק מההתנגדויות, לרבות ביחס לגובה המגדל המוצע, בטיחות וכריתת עצים. לחלופין, ככל שהערר לא יידחה על הסף, הוועדה המחוזית סבורה כי יש לדחותו גם לגופו בהתאם למפורט בתשובתה ובהתאם לפירוט בהחלטה בהתנגדויות.

48. ביחס לערר 24-46 מטעם התאחדות האדריכלים ובוני הערים בישראל, הוועדה המחוזית מבקשת לדחותו על הסף, בשל הפרת תקנה 2 לתקנות סיפא שכן הערר הוגש ללא חתימת העוררים, וכן בשל אי פירוט המועד בו הומצאה לעוררים ההודעה על רשות לערר בצירוף העתק מן ההודעה כנדרש בתקנה 21(ב) לתקנות; לחלופין, הוועדה מבקשת לדחות את הערר לגופו, בהינתן התשובה שניתנה לערר חביליו. בהתייחס לטענה בדבר דופן רחוב פעילה, הוסף כי ועדת המשנה קבעה כי קטע הרחוב מהווה דופן עירונית באורך של כ-400 מטרים, וכי הרחבה המוצעת בתכנית בשילוב עירוב השימושים תורמים לתפקוד המקום ומציעים חוויה עירונית איכותית השונה מהרחבות החד-תפקודיות הקיימות. באשר לטענה בדבר היעדר תכנית מתאר עדכנית, הוועדה המחוזית השיבה כי אימצה את תכנית מתאר 2000 כמסמך מדיניות תכנונית לירושלים, וכן אומצו תכניות אב שכונתיות ומדיניות העצמה לאורך צירי הרק"ל, כאשר תמ"מ/30/1 המאוחרת לתכנית מתאר 2000 סימנה את מתחם התכנית כאזור פיתוח עירוני עם סימון אזור מוטה תחבורה ציבורית, ללא מגבלות, בהתאמה לקידום מטרות פיתוח ירושלים כבירת ישראל ומרחב בעל זיקה מיוחדת לעם היהודי, יצירת תנאים לתפקוד יעיל ופיתוח כלכלי של המחוז בעל המשמעות ההיסטורית, הדתית והלאומית.

הוועדה המקומית

49. דחייה על הסף של ערר 24-44 מחמת ניגוד עניינים של העורר חביליו: בכתב התשובה לעררים הגישה הוועדה המקומית התייחסות לטענות בדבר חשש לפגם של ניגוד עניינים בו מצוי לכאורה העורר חביליו, טענות שהועלו לאחר הגשת העררים. חביליו, המכהן כסגן ראש עיריית ירושלים בשכר, חבר בוועדת המשנה המקומית לתכנון ובנייה וחבר במליאת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים, ואף נבחר לשמש כנציג הוועדה המקומית בוועדה המחוזית. הוועדה המקומית צייה כי סוגיית ניגוד העניינים כפי שעלתה גם בתשובת המשיבה 3 בעררים מצויה בסמכותו של היועץ המשפטי של עיריית ירושלים שיגיש את חוות-דעתו ישירות לחביליו. עם זאת הוסף, כי לטענת הוועדה המקומית, הגשת ההתנגדות והערר על-ידי חביליו אסורה בהתאם לפסיקת בתי המשפט שפירשה את דיני התכנון והבניה באופן שיש בו לראות בהסדרים הסטטוטוריים המאפשרים לחברי מוסד תכנון לתקוף החלטות בגוף שהם מכהנים בו כממציים, כאשר סעיפים 100 ו-110 לחוק קובעים את בעלי זכות העמידה להגשת התנגדות מטעמים ציבוריים או ערר, ולפי הפסיקה אין לחבר מוסד תכנון זכות להגישם אלא בהתאם להסדרים הקבועים בחוק. בנוסף נטען כי קיימת פגיעה חריפה בכללי הצדק הטבעי ומראית פני הצדק שכן העורר נקבע לשמש חבר בוועדה המחוזית שעל החלטתה הוא עורר.

עם זאת, מצינת הוועדה המקומית כי ממילא בשל הגשתם של עררים נוספים וכן שערר 24-44 הוגש לכאורה גם בשם עשרות עוררים נוספים, ואף מבלי להידרש לשאלה האם ועדת המשנה לעררים מהווה הפורום הנכון לדון ולהכריע בטענות בדבר ניגוד העניינים, יש להידרש לטענות שהועלו בערר 44-24 לגופם של דברים.

50. מסמך מדיניות הרק"ל: הוועדה המקומית טוענת כי החלטת הוועדה המחוזית אינה עומדת בסתירה למסמך מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, וכי אף אם הייתה סטייה, היא מבוססת על שיקולים עניינים המצדיקים זאת. הוועדה המקומית מדגישה כי בניגוד לנטען בעררים, על תחום התכנית חלה בבירור מדיניות נפחית ומגדלים ולא מדיניות המוגבלת ל-10 קומות (המתייחסת למגרשים עד 1.5 דונם בלבד). אשר לתוספת הקומות מעבר למדיניות הרק"ל, נטען כי מסמך מדיניות הרק"ל מהווה מסמך מנחה שמעמדו כהנחיה מנהלית ולא תכנית סטטוטורית בעלת מעמד משפטי מחייב, ועל כן אין מניעה כי מוסד התכנון יסטה מהנחיותיו כאשר קיימים שיקולים עניינים המצדיקים זאת, כפי שמתקיים בענייננו, כאשר ההחלטה לרכז את הבנייה במגדל אחד החורג מהמדיניות (במקום שני מגדלים בני כ-30 קומות) נועדה לשמור על הנוף הייחודי באזור, בהמשך להוראות תכנית מתאר 5117 שקבעה כי במגרש זה תותר בנייה המנצלת את הפרשי הטופוגרפיה בין הכבישים ולא תותר בנייה מעל שדרות הרצל כדי לשמור על השטח פתוח לנוף.

51. קרבה להר הרצל: הוועדה המקומית ציינה כי היא המכבדת את חשיבותם הרבה של האתרים הלאומיים, רגשות המשפחות השכולות וזיכרון הנופלים, אך סבורה כי מיקומו של המגדל המוצע אינו בקרבה יתרה למוסדות הר הרצל ומוזיאון יד ושם, וקרבתו היחסית אינה פוגעת בכבודם או מפחיתה מחשיבותם. המגדל ממוקם על ציר הרכבת הקלה באזור המיועד לבנייה לגובה על פי מדיניות הרק"ל, כאשר במסגרת מדיניות זו נעשה איזון מתאים בין השמירה על כבוד המוסדות הלאומיים לבין הצורך בהגדלת אחוזי הבנייה, וזאת באמצעות תחית "אזור מוגבל" לבינוי בחלק הסמוך ביותר לאתרים אלה בו חלה תכנית 5117 המתירה בנייה נמוכה בלבד. המקרקעין נשוא התכנית אינם הסמוכים ביותר לאתרים אלה לאורך ציר הרק"ל, והם מצויים בצמוד לשכונת קריית יובל בה קיימים כבר מגדלים בני 20 ו-30 קומות ומתוכננים מגדלים נוספים בקרבת מקום, וזאת מבלי שיש בכך פגיעה במוסדות הלאומיים. בהתייחס לתכנית להרחבת בית החולים שערי צדק, עולה כי הנימוק העיקרי להגבלת הבינוי שם נבע מהאופי האורבני של החלק הספציפי בשדרות הרצל ובשכונה בה חלה התכנית, כאשר הקרבה להר הרצל היוותה רק נדבך תומך בהחלטה, ולפיכך, לעמדת המשיבה, אין בפגיעה הנטענת כדי להביא לביטול התכנית ודין הטענות להידחות.

52. תכנית האב יובלים גנים ופגיעה נטענת בהתחדשות עירונית: הוועדה המקומית מצינת כי תחום התכנית דגן לא סומן כלל בתכנית האב משנת 2015 (הנמצאת בהליכי עדכון ובקרה משנת 2021), מבהירה כי אין מדובר בתכנית התחדשות עירונית כמקודם במתחמים של תכנית האב, וכי תכנית האב לא קבעה קשר מחייב בין תכניות התחדשות עירונית לבין תכניות אחרות בשכונה, כאשר ממילא במרבית המתחמים האדומים בשכונה כבר אושרו או מקודמות תכניות להתחדשות עירונית. יתרה מכך, התכנית הנדונה דווקא מממשת בפועל את מטרת תכנית האב בכך שהיא מאפשרת תרומה ציבורית משמעותית יותר מתוכניות התחדשות עירונית אחרות המקודמות במתחמים האדומים, בהציעה עירוב שימושים משמעותי הכולל מלונאות, מבנה ציבור למטרות תרבות, שטח מסחרי, רחבת תצפית ומהלך ירידה לכיוון יער ירושלים, ובכך אין כל ביסוס לטענות העוררים כי קידום התכנית הספציפית דגן יפגע במימוש התחדשות עירונית בהתאם לתכנית האב. בנוסף, בהיבט

התחבורתי, הקמת המגדל בסמיכות לציר ראשי בעיר ולציר הקו האדום של הרכבת הקלה, בצירוף הקו הסגול העתידי שצפוי לקום בסמוך למקרקעין, מספקים מענה תחבורתי הולם לתכנית המוצעת.

53. אי קיום דיון בתכנית במליאת הוועדה המקומית ירושלים: לעמדת הוועדה המקומית יש לדחות את טענות העוררים בדבר אי קיום דיון במליאת הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 18(ז) לחוק הואיל ובמסגרת הערר לא התבקש כל סעד בעניין כינוס מליאת הוועדה המקומית ואף לא צורפה הבקשה הנטענת לדיון בה ומשכך דין הטענה להידחות על הסף; הוסף כי העורר חביליו, בהיותו חבר מועצה וסגן ראש העיר בשכר, יכול היה להגיש שאילתות והצעות לסדר במליאת המועצה בעניין זה או לפנות ליועמ"ש העירייה בטרוניה על אי כינוס המליאה, ומשלא עשה כן הוא מנוע ומושתק מלטעון טענה זו בפני המועצה הארצית. עוד צוין כי בהיות ירושלים העיר הגדולה בישראל, מבחינת שטח שיפוט וכמות תושבים, סדר יומה של מועצת העיר עמוס בנושאים רבים, ועל כן מועצת העיר כמליאת הוועדה המקומית טרם התכנסה ודנה בעניין התכנית, אם כי עמדת ועדת המשנה לתכנון ובניה המקומית (על נבחר הציבור וגורמי המקצוע המייעצים שלה) הוצגה בפני הוועדה המחוזית הן בשלב הפקדת התכנית והן בשלב שמיעת ההתנגדויות. ובעיקר, התכנית הינה תכנית מתאר מקומית המצויה בסמכות הוועדה המחוזית, כאשר סעיף 106(א)(2) לחוק קובע שהוועדה המקומית רשאית (ולא חייבת) להגיש חוות דעת בעניין ההתנגדויות תוך 21 ימים, ובהתאם לסעיף 108 לחוק, הוועדה המחוזית תכריע בהתנגדויות לאחר עיון בחוות הדעת, אם הוגשה, כך שהוועדה המחוזית אינה מנועה מלדון בתכנית ולתת לה תוקף אף ללא חוות דעת של הוועדה המקומית.

54. עין כרם: הוועדה המקומית סבורה כי יש לדחות את טענות העוררים בדבר פגיעה צפויה של המגדל המתוכנן בכפר עין כרם, וזאת מהנימוקים הבאים: ראשית, לאורך ציר הרכבת הקלה בשכונת קריית יובל כבר אושרו תכניות שונות הכוללות מגדלים מבלי שהועלתה כל טענה לפגיעה בעין כרם או בסיכויי להיות מוכרז כאתר מורשת עולמי של אונסק"ו; שנית, התכנית הנדונה משתלבת באופן ראוי במרקם האורבני הקיים והמתוכנן בסביבתה, לצד מגדלים נוספים המצויים בציר זה; ושלישית ועיקר, התכנית מרוחקת באופן משמעותי משכונת עין כרם - כקילומטר אווירי מליבת השכונה - באופן שאין בהעצמת המרקם הבנוי באזור התכנית כדי לפגוע בשכונת עין כרם או באיכויותיה התרבותיות, הדתיות, ההיסטוריות והתיירותיות של האזור.

55. סתירה לתמ"מ: באשר לטענות העוררים כי התכנית אינה עומדת בהוראות תמ"מ 30/1, יצוין כי אף שלמוסד התכנון קיימת סמכות לפי סעיף 5.1.4(ג) לתמ"מ 30/1 לאשר בנייה גבוהה החורגת מהותית מגובה הבניה האופייני לאותו אזור, הרי שהוראות סעיף זה חלות בהיעדר מסמך מדיניות שאושר על ידי הוועדה המחוזית, ובענייננו - כפי שגם העוררים אינם חולקים - חלות בתחום התכנית הוראות מסמך מדיניות הרק"ל הקובע את מדיניות הבינוי בתחום התכנית, ועל כן אין רלוונטיות לסעיף האמור; למעלה מן הצורך הודגש כי מוסדות התכנון בחנו את כלל השיקולים המנויים בסעיף זה כמפורט בהחלטת ההפקדה תוך התייחסות מפורטת לטענות העוררים כפי שהובאו בהתנגדויות, וכן שהפניית העוררים לסעיף 4(ד) הקובע סמכות בשיקול דעת של מוסד התכנון לערוך נספחים הנוגעים להשפעות הבניה הגבוהה על ההיבטים השונים אינה מועילה להם, שכן כל ההיבטים הרלוונטיים נשקלו כאמור בהחלטת ההפקדה.

56. תנועה ותחבורה: באשר לטענות העוררים כי התכנית צפויה להוסיף עומסי תנועה ולהכביד על התחבורה בשכונה, הוועדה המקומית סבורה כי מדובר בתכנית המציגה תוספת לא משמעותית של

יחידות דיור בשולי השכונה ובסמוך לתחנת רק"ל, ועל כן התכנית עצמה לא צפויה לייצר עומסי תנועה משמעותיים ביחס למצב הקיים. צוין כי הוועדה המחוזית בשיתוף עיריית ירושלים מבצעת הליך עדכון ובקרה של תכנית האב בהיבטי התחבורה, במסגרתו הוצג ניתוח מרחבי של המערכת התחבורתית ובחינת התחבורה הציבורית והנגישות אליה בדגש על נידודות הולכי רגל והצעות לשיפור המערכת התחבורתית, ובהחלטת הוועדה המחוזית מיום 03.02.2025 נקבע כי העירייה תציג תכנית עבודה לשיפור התשתית התחבורתית בשכונה ללא קשר לפיתוח ומימוש התכניות המקודמות בה. מכאן שאין באישור התכנית כדי לייצר עומסי תנועה חריגים וודאי שאין בכך כדי להצדיק את ביטול התכנית, במיוחד לאור העובדה שנושא התחבורה בקרית יובל נמצא בדיונים במוסדות התכנון ומתחם התכנית מצוי בסמיכות לצירי תחבורה ציבורית מרכזיים הצפויים לתת פתרון תחבורתי יעיל לדיירי המגדל והאזור.

57. תועלות ציבוריות: לטענות העוררים כי למגדל אין תועלת ציבורית מיוחדת ומדובר בפרויקט יוקרתי שלא יסייע למצוקת הדיור בירושלים, הוועדה המקומית סבורה כי דין טענות אלה להידחות, שכן במסגרת הדיון בהתנגדויות המליצה לקבל חלקית את ההתנגדויות בעניין זה ולאור חשיבות העניין הומלץ כי ייקבע תמהיל דירות הכולל היצע של דירות קטנות וכי ייעודו מספר קומות לצורך השכרה לתקופה של 10 שנים לפחות, והוועדה המחוזית אימצה בהחלטתה לאשר את התכנית המלצות אלה.

תשובת המשיבה 3 :

58. דחייה על הסף ערר חביליו: היזם טוען כי חביליו הפר את הסדר ניגוד העניינים עליו חתום כעו"ד במסגרת תפקידו כחבר מועצת העיר ירושלים וסגן ראש העיר, אשר קובע כי הוא רשאי להופיע בפני ועדות התכנון אך ורק כאזרח פרטי ובכפוף לאישור יועמ"ש העירייה ורק בנוגע למקרקעין שיש לו אליהם זיקה ישירה, ואסור לו להתנגד כלל להתנגדויות בהן יש לו אינטרס ציבורי. חרף כך שההתנגדות הוגשה בטרם התקיימו הבחירות, גם בהסדר קודם מיוני 2021 נכלל סעיף דומה, ובכך היה מצוי חביליו בהפרה של הסדר ניגוד העניינים גם בעת הדיון בהתנגדויות, בעת בקשת הרשות לערור ובערר שהגיש, ויתרה מכך כשהגיש את המסמכים והפניות בהליך התכנוני בשמו ולכאורה גם בשם 100 מתנגדים נוספים בניגוד להסדר האוסר על ייצוג בפני ועדות התכנון מבלי שהציג אישור יועמ"ש העירייה, ועוד העיד שאינו בעל עניין אישי בתכנית ושהגיש התנגדותו במסגרת תפקידו כסגן ראש העיר. עוד נטען ביחס ליתר העוררים בערר 24-44, כי לא צורפו תצהירים או ייפוי כוח המעידים על זיקתם לתכנית ומצדיקים זכות עמידה להגשת התנגדות (וממילא ערר) בהתאם למבחן שקובע סעיף 100 לחוק.

59. דחייה על הסף של ערר המנהל הקהילתי: נטען כי המנהל הקהילתי לא זכה להכרה על-ידי שר הפנים ככזה שזכאי לקחת חלק בהליכי תכנון או להגיש התנגדות כמייצג ציבור, והתנגדותו מעוררת שאלות בדבר תפקידו כזרוע מקשרת בין העירייה לתושב כשהוא יוצא נגד מדיניות מוסדות התכנון והעירייה, ולא ברור מי הציבור שהוא מתיימר לייצג, דבר הפוגע בעיקרון שיתוף הציבור וברציונל של סעיף 100 לחוק. עוד הוסף כי הערר הינו הגשה מחדש של כתב ההתנגדות המעיד על חוסר הבנה של משמעות הליכי התכנון וניצול לרעה של זכות הערר ומטעמים אלה יש לדחותו על הסף.

60. דחייה על הסף של ערר ההתאחדות: נטען כי לעוררת אין זכות עמידה בהליכי התנגדות או עררים כיון שלא ניתנה לה הכרה כגוף מקצועי או ציבורי זכאי לייצג ציבור בהליכי תכנון ולא הוכיחה זיקה לגופים המוכרים כמייצגים בהליכי תכנון ובניה או שמי מהם הקנה לה זכות לפעול בהליכים אלה.
61. אחר האמור המשיבה 3 הגישה תשובה מפורטת ומנומקת למכלול טענות העררים ולהלן נביא בתמצית את ההתייחסות לטענות העיקריות מקום בו התשובה מוסיפה על טענות הוועדה המחוזית והמקומית.
62. לטענת היעדר תכנית מתאר סטטוטורית וקידום תכניות מכוח מסמכי מדיניות משיב היזם כי יש לדחות טענה זו, שכן מסמכי המדיניות ובכללם תכניות האב, מדיניות הרק"ל ותוכנית מתאר ירושלים 2000 פורסמו לציבור ונדונו בפומבי, והיזם אינו יכול לקדם תכנון העולה על רוח המדיניות ועליו לפעול בהתאם להנחיות לשכת התכנון המחוזית, כאשר סטייה מהמדיניות חלה במקום בו יש לה הצדקה ובו ישנה הזדמנות לשפר את השלד הציבורי ולתת תרומה ציבורית משמעותית כפי שנעשה בתכנית דגן; עוד מוסיף היזם כי מדיניות הרק"ל בפרט ומסמכי מדיניות בכלל הן במעמד של הנחיה מנהלית, ובעולם בו תכנון סטטוטורי מקודם בקצב שאינו תואם את צרכי המציאות אין מניעה ואף רצוי שמוסד תכנון יגבש מדיניות שלא במסגרת תכנון סטטוטורי, כאשר דרך המלך לבקר מדיניות היא במסגרת התנגדויות לתוכניות סטטוטוריות המוגשות מכוחה שאז תיבחן הסבירות ביישומה בכל מקרה, ובאשר למדיניות הרק"ל נקבע שהיא נערכה לאחר שיתוף ציבור מעמיק וממושך תוך בחינת השלכותיה על המרחב הציבורי ובשיתוף פעולה עם הרשות המקומית.
63. באשר לבינוי המגדלי וקו הרקיע, מציין היזם כי השאלה אם קו הרקיע של ירושלים ישתנה כבר הוכרעה שכן ברור שקו הרקיע ישתנה כפי שקרה במרוצת השנים במדינת ישראל, ותפקיד מוסדות התכנון להבטיח שהבניינים ייבנו במיקומים המתאימים ולהבטיח שהעיר ההיסטורית ואזורי השימור ימשיכו ליהנות מבניה נמוכה. מסיבה זו מדיניות הרק"ל החלה בכל מקום בו עובר ציר רכבת קלה נבחנת בכל תכנית מפורטת בפני עצמה ומותאמת לשינויים המתחייבים בהתאם לנסיבות חטיבת הקרקע הנכללת בה, ובתוכנית דגן הוצגו מספר חלופות תכנון ביחס לתוכניות מאושרות וזו שנבחרה עונה על כל הצרכים באופן מיטבי ומאוזן תוך התאמה מקסימלית לסביבה. עוד מוסיף היזם כי התכנית נבחנה על רקע התפתחות הבנייה במרחב בו היא מקודמת, ובשנים האחרונות הופקדו ואושרו בשכונה קריית יובל ובשכונות סמוכות תכניות שעיקרן בנייה מגדלית, ובמהלך הדיונים הוצגו הדמיות שכללו נצפות המבנים המוצעים בתוכניות המאושרות והמופקדות לאורך ציר הרק"ל מבית כרם ועד קריית יובל ובקרבת אגן עין כרם, וההדמיות מראות שהמגדל ישתלב בסביבתו בצורה מושלמת ומפריכות את טענות העוררים כאילו המגדל יהיה נטע זר באזור. לבסוף כופר היזם במשוואה כאילו בנייה לגובה מהווה ביזוי הסביבה או פגיעה בצביון ירושלים, שכן לטענה זו אין כל ביסוס וההיפך הוא הנכון - ירושלים נועדה משחר ההיסטוריה כעיר של ניגודים ונבנו בה לאורך שנים מונומנטים אדריכליים והנדסיים, והניסיון לעצור את התפתחותה של ירושלים גם לגובה דינו להיכשל, ולפיכך יש לדחות את טענות העוררים ולקבוע כי התכנית הוגשה וקודמה כדין מכח מדיניות הרק"ל.
64. היזם טוען כי העוררים מעלים טענות סותרות או חלופיות ביחס לתחולת מדיניות הרק"ל, ומכל מקום טענות אלה קיבלו מענה מפורט בהחלטת ההפקדה ובהחלטה בהתנגדויות תוך שהובהר כי התכנית חלה במיקום בו חלה המדיניות במלואה. עוד מוסיף היזם כי בעת עדכון המדיניות הוועדה המחוזית לקחה בחשבון את כל הנוגע להחלת המדיניות בקרבת הר הרצל ובסמיכות לעין כרם

וערכה את האיזונים הנדרשים ביחס לשני מקומות אלה, אף צמצמה את תחולת המדיניות באופן שיתייחס לשני המקומות מבחינת קרבה והסתרה נופית והחילה אותם בשטח שביניהם בצורה מדורגת כך שבאזור שמריהו לזין המאופיין בבנייה נמוכה ופרטית השאירה מדיניות נפחית וביתר האזורים אפשרה בנייה מגדלית, והסבר זה מתיישב עם קביעת מוסדות התכנון במחוז ירושלים ומתקבל על הדעת יותר מעמדת העוררים, שכן אם תתקבל טענת העוררים תעלה השאלה מה פשרו של הצבע האדום המסומן בין תחום התכנית להר הרצל והאם סביר לחשוב שהועדה המחוזית ייעדה את הרצועה הקרובה להר הרצל לבנייה מגדלית (רחבת שטח "הפסל האדום") בעוד בשטח התכנית המרוחק יותר תהיה בניה נפחית, ולכן הפרשנות וקריאת המפה לפי גרסת העוררים אינה נכונה ואינה הגיונית מבחינה תכנונית וחוטאת למטרה שהעוררים עצמם מנסים להשיג והיא מניעת בנייה בקרבת הר הרצל. באשר לטענות על פריצת המדיניות משיב היזם כי ככלל מדיניות הרק"ל היא מדיניות רציונלית ששמה לה מטרה לפתור בעיות תכנוניות וחברתיות אקוטיות בעיר ירושלים כמו משבר הדזור, מחסור בשטחים פתוחים ובשטחי ציבור, עידוד שימוש בתחבורה ציבורית ופיתוח מערכת הסעת המונים יעילה, וכדי להשיג מטרות אלה המדיניות צריכה להיות גם כלכלית ולעודד בעלי זכויות ויזמים ליישמה ולפתח מגרשים סמוכים לצירי הרק"ל, ובניית מגדל בודד בעיצוב אדריכלי ייחודי שכולל בתוכו שימושים שאינם למגורים מכוח תכנית המחייבת את היזם לוותר על שטח פרטי ולפתח שטחים עירוניים פתוחים ומבונים היא בניה המותאמת לסביבה, ודווקא ההיצמדות הדווקנית למדיניות הרק"ל הייתה מביאה לתוצאה נחותה וכושלת מבחינה תכנונית ומבחינת תרומה ציבורית וסביבתית. עוד טוען היזם כי מדיניות הרק"ל קובעת שבמגרש ששטחו מעל 1.5 דונם ונמצא על קו רכס ניתן יהיה להגיע ל-1200% מירבי מעל הקרקע במגרש הפרטי כשבענייננו המשמעות היא 45,900 מ"ר בנוי מעל מפלס רחוב קריית יובל, אלא שהתכנית המופקדת לא ממצה את מלוא הזכויות והופקדה עם 41,880 מ"ר כש-30,000 מ"ר מתוכם הם למגורים והשאר למלונאות, וכמו-כן היזם נדרש לשמור על תכנית מצומצמת של קומות כדי לאפשר נוף פתוח לכיוון יער ירושלים. אמנם תכנית הקומה שאושרה להפקדה עוברת את ה-600 מ"ר הקבועים במדיניות אך זאת באופן מדוד ומחושב ובהתאם לשיקול הדעת שהוקנה למשיבה 1 ונדרש לצורך קביעת מספר יח"ד נכון וכלכלי וכן לאפשר גמישות בשלב הביצוע בשל הקונסטרוקציה המורכבת הנדרשת למגדל גבוה וצר. היזם טוען כי הפחתת 10 קומות נוספות רק כדי להיצמד בצורה דווקנית לקביעת 30 קומות שבמדיניות פירושה אובדן של כ-7,500 מ"ר (כ-25% מזכויות הבניה למגורים), פגיעה אדירה ברווחיות הפרויקט וסיכויי מימושו והעדפת חלופה תכנונית גרועה לסביבתה ולעיר, וכן בעקבות ההתנגדויות ועמדת הוועדה המקומית נקבע כי 8 קומות מגורים המהווים כ-20% יוקדשו לדזור להשכרה שהוא בינוי הפסדי ובעייתי לשיטתו, הרי שהיצמדות דווקנית לאמור במדיניות והחלתה מבלי לשקול את נתוני המגרש והתוכנית הספציפיים היא זו שתביא לתכנון גרוע ויכולה לחטוא למטרות שהמדיניות נועדה לקדם, ולפיכך יש לדחות את טענות העוררים ולקבוע ששיקול הדעת שהופעל במקרה דנן היה עניני ואיזון בצורה מיטבית בין כל המטרות, הטענות והאינטרסים.

65. ביחס לטענה בדבר הצורך בתיעדוף התחדשות עירונית, לטענת היזם החלטות הוועדה המחוזית ממאי 2021 ועד מרץ 2024 בעניין תכנית האב מעידות על עבודה יסודית שנערכה במוסדות התכנון ובעיריית ירושלים לבחינת כושר הנשיאה של השכונה לתוספת יחידות דזור חדשות, לרבות בחינת העומס על התשתיות והצרכים הציבוריים, כאשר תכנית האב מבוססת על הנחה כי חלק משמעותי מיחידות הדזור יתממש במסגרת תכנית שאינן פינוי בינוי. עוד נטען כי ביחס לתכנית נשוא הערר, כבר בשנת 2021 - עוד בטרם ניתן לה אישור עמידה בתנאי סף - היא נכללה ברשימה שהכין צוות

המעקב והבקרה של תכנית האב שעוסקת בתוכניות המקודמות בשכונה, כך שברור שהמעקב התכוף שנעשה לקח בחשבון ועודנו לוקח בחשבון את התכנית. יוער כי תכנית האב אינה קובעת איסור מוחלט על קידום תכניות שאינן פינוי בינוי במתחמים כתומים או אדומים, אלא נותנת עדיפות להתחדשות עירונית במתחמים הדורשים התחדשות מעמיקה, ומאחר שבמציאות קיים קושי משמעותי לקדם ולממש תכנון במתחמים אלה, אין הדבר בא על חשבון חידוש ופיתוח שאר המתחמים בשכונה, שהרי פרשנות שתמנע קידום תכניות ברחבי השכונה עד לסיום טיפול במתחמים הכתומים-אדומים תביא לקיפאון מוחלט ותתקע התפתחות של שכונה שלמה, ובעניינו של הערר הנוכחי מדובר במגרש שתכנית האב כלל לא מייחסת למתחם ספציפי ואין כל רציונל למנוע את פיתוחו עד לסיום בנייה במתחמים אחרים שאינם קשורים אליו.

66. באשר לטענות בעניין צרכי ציבור מבונים ופתוחים, במצב הסטטוטורי הקיים ניתן לבנות כ-80 יחידות דיור בתכנית רחבה ללא הפרשת שטחים לצרכי ציבור, ואילו התכנית המופקדת מוסיפה כ-160 יחידות דיור נוספות - מספר זניח ביחס להעמסה על תשתיות ציבוריות. יחד עם זאת, התכנית מעבירה לבעלות ציבורית קרוב לשלושה דונמים לפיתוח ככר עירונית, מפתחת שטחים ציבוריים פתוחים וחיבורים מונגשים מציר הרכבת הקלה ליער ירושלים, וקובעת הקמת מבנה ציבור עירוני בן ארבע קומות לצרכי תרבות וקהילה. הטענה כי התכנית פוגעת ביחס התושבים לשטחים ציבוריים פתוחים מופרכת, שכן במרחק הליכה מצוי יער ירושלים הנרחב, אליו התכנית מנגישה את ההגעה.

67. באשר לטענה כי התכנית מעמיסה על תשתיות תנועה וחניה, היזם טוען כי בשכונה הצפויה לגדול באלפים רבים של יחידות דיור חדשות מדובר בתכנית שהשפעתה על תשתיות התנועה והחניה באזור היא מינורית ביותר, כאשר התכנית מציעה חניון תת קרקעי למגרש הפרטי ולמגרש הציבורי שייתן מענה מלא לחניות בהתאם לתקן כמו-כן הפרויקט הגובל ברכבת הקלה ונמצא במרחק הליכה משתי תחנות של הקו האדום מיישם בצורה מיטבית את כוונת הרשויות לעודד שימוש בתחבורה ציבורית, ומאחר שהתכנית ותוספת יחידות הדיור שלה כלולה כבר מספר שנים ברשימת התכניות המקודמות בשכונה ומנוטרת על ידי צוות הבקרה שהקים מהנדס העיר, ונכון למרץ 2024 קיים לקו האדום כושר נשיאה טוב לתוספת הצפויה ממימוש כל התכניות הרשומות לרבות התכנית דן, הרי שהטענה בדבר העמסה בלתי סבירה על תשתיות התנועה והחניה נעדרת יסוד.

68. המשיבה 3 דוחה את הטענות בנוגע למוסדות הלאומיים ומשפחות שכולות מהטעמים הבאים: לגבי הר הרצל, נטען כי הפרויקט אינו נצפה מחלקות הקבר הצבאיות הנמצאות בצידו הנגדי ובמורד ההר, בניגוד למגדלים אחרים שכן ישקיפו עליהן, ואף שהפרויקט נצפה במידה מסוימת מרחבת הטקסים, כך גם בניינים אחרים. באשר ליד ושם, נטען כי מסלול הסיור במקום מהכניסה למרכז מבקרים ועד היציאה לנוף הפתוח הולך כולו מדרום לצפון ופונה לכיוון הנגדי מהפרויקט, כך שמי שמגיע לסייר לא צפוי לראות את הפרויקט אלא אם יפנה לכיוונים הנגדיים או לכל היותר יראה אותו מהחניה. לעניין השכול וההנצחה, המשיבה טוענת כי יש מנעד רגשות ופעולות שיכולים להתבטא בצורות שונות, וכנגד הדוגמה של וושינגטון הבירה שלטענת המשיבה 3 היא אינה עיר בירה טיפוסית, הציג היזם את מנהטן בניו יורק בה "גראונד זירו" מוקף בבנייה רבה, וכן את המצב בישראל שבה בתי עלמין פזורים ברחבי הערים ומוקפים בבנייה. לבסוף, נטען כי התכנית המופקדת דווקא משפרת את המצב הקיים, שכן המבנה הנוכחי במגרש משתרע על תכנית רחבה פי כמה מהמגדל המבוקש, והתוכנית מצמצמת את הבינוי לפינה המערבית עם תכנית נמוכה מאוד, תוך יצירת שטח ציבורי בצד המזרחי עם מבנה ציבור מתחת למפלס הרחוב.

באשר למחלוקת בסוגיית ההדמיות וחוות הדעת הנוספות שצורפו לעררים, היזם טוען כי ההדמיות שהציג חביליו בפני הועדה המחוזית אינן מדויקות כלל, שכן הן מציגות את המגדל במיקום שגוי ובגובה שגוי. נטען כי הטענה בעניין היעדר הדמיות מטעם הועדה המחוזית והסתפקות בהדמיות מטעם מגישי התכנית היא דמגוגית וחסרת בסיס, וזאת מכמה טעמים: ראשית, הדמיה היא כלי עזר להמחשת בינוי מוצע והבנת השתלבותו, אולם אינה מסמך הנדרש על פי חוק ואף לא נדרשה במקרה דנן מכוח התמ"מ, כך שהמשיבה 3 לא הייתה מחויבת בהגשתן כלל. שנית, הועדה המחוזית יכולה לבחון את התכנון המוצע באמצעות כלים תכנוניים מקובלים כחתכים ושרטוטים דו-ממדיים בקנה מידה ואינה מחויבת להידרש להצגה תלת-ממדית, כאשר ממילא הועדה המחוזית אינה מכינה הדמיות בעצמה בתוכניות שאינה מגישה אותן אלא מסתמכת על נתונים שמציג מגיש התכנית, בדיוק כפי שהיא עושה ביחס לתשריטים, מדידות, נספחים וכל מסמך אחר. שלישית, במקרה דנן אדריכלי המשיבה 3 הכינו הדמיות המראות את הבינוי המוצע ועיצובו, ובעת הדיון הפומבי, כאשר העורר חביליו הציג את הדמיותיו, אדריכלי המשיבה 3 בדקו והלבישו בזמן אמת את הדמיות העורר על מודל מבוסס GIS של הפרויקט וסביבתו וגילו בה חריגות משמעותיות לעומת הבינוי המבוקש. רביעית, לו סברו העוררים שהיה מקום לבחון הדמיות נוספות היה עליהם להכין אותן בעצמם ולהוכיח פגם בהדמיות מטעם המשיבה 3, ומשלא עשו כן ומשהוכח שדווקא הדמיות חביליו הן השגויות והמטעות, אין להם אלא להלין על עצמם.

המשיבה 3 טוענת כי יש לדחות גם את חוות הדעת המצורפות לערר חביליו מהטעמים הבאים: ראשית, חוות הדעת לא ערוכות כלל לפי הכללים המשפטיים, שכן איש מקצוע הנותן חוות דעת כמומחה צריך להצהיר שאין לו קשר או עניין אישי למושא חוות הדעת, ובמקרה דנן פרופ' פייטלסון הגיש התנגדות לתכנית והופיע בפני הועדה המחוזית, ולכן מרגע שהגיש התנגדות אי אפשר לטעון עוד שחוות דעתו אובייקטיבית. שנית, גם חוות דעתו של פרופ' מייק טרנר ראווה להיפסל, הן משום שאינה נוגעת כלל לתכנית הספציפית הנדונה אלא לעקרונות כלליים של תכנון ערי בירה או היסטוריה של ירושלים, והן מאחר שפרופ' טרנר הוא עורך מספר 4 בערך 24-46 של התאחדות האדריכלים ולכן חוות דעתו נגועה בעניין אישי. שלישית, באשר למומחים מתחום הרוח, אין מקום לקבל את עמדותיהם כחוות דעת מומחים כמשמען בפקודת הראיות כיוון שמומחיותם אינה רלוונטית לתכנון או להשלכות על הסביבה. באשר למועצה לשימור אתרים, המועצה הוכרה כגוף מקצועי ציבורי שיכול להגיש התנגדות, והיא בחרה מטעמים השמורים עמה לא להתנגד לתכנית, ולכן היא מנועה מלעשות כן כעת באופן שעוקף את דרך המלך הקבועה בחוק, ומשכך אין להיעתר לחוות הדעת וניירות העמדה שצורפו לעררים.

ביחס לטענה כי התכנית פוגעת באפשרות להכרזה על עין כרם כאתר מורשת עולמי של אונסק"ו, המשיבה 3 טוענת כי לטענות אלו לא הובאו סימוכין או תימוכין, לא הוסבר תהליך ההכרזה או סיכויי ההכרזה, לא הוסברו לוחות הזמנים ותוואי השטח או רדיוס המרחק שלכאורה יש לשמר "נקי מבינוי", ודי בכך שמדובר בטענה סתמית שנטענה בעלמא וללא ביסוס כדי לדחותה. שנית, המשיבה 3 מבהירה כי מדינת ישראל ביטלה את חברותה בארגון אונסק"ו בשנת 2018, ואף שהיא עדיין צד לאמנה למורשת עולמית וממשיכה לנהל רשימה טנטטיבית, הגשה של אתר מהרשימה הטנטטיבית כמועמד לאתר מורשת עולמית היא עניין מורכב ויקר שלוקח כשנתיים לבצע, מאז 2015 לא הוגשו אתרים לרשימה הטנטטיבית של ישראל, ועין כרם אמנם כלולה ברשימה הטנטטיבית אך לא הוגשה עד היום כאתר. שלישית, המשיבה מדגישה כי עין כרם אינה ישות נפרדת אלא שכונה בתוך עיר בירה מטרופולינית בת אלפי שנים המתאפיינת במרקמים היסטוריים וחדשים, וכי

האיזונים במקרה דנן באו לידי ביטוי בתכנית מתאר 2000 שהגדירה את עין כרם כאתר לשימור ושמרה על זהותו, ובעדכון מדיניות הרק"ל מאפריל 2019 בו החליטה הועדה המחוזית שלא להחיל את המדיניות לאורך צירי הרק"ל היורדים לעין כרם אך החילה אותה במלואה לאורך ההמשך המזרחי של ציר הרק"ל למעט בחלק הנושק להר הרצל. לבסוף, המשיבה טוענת כי המרחק בין מתחם התכנית לעין כרם מגיע למאות מטרים בקו אווירי וביניהם חוצצים יער ירושלים ויער ציפורי, הבינוי המבוקש אינו המבנה היחיד באזור ומצטרף לבינוי קיים ומאושר, ומי שיבקר בעין כרם יוכל לחוות את החוויה של כפר קטן ועתיק למרגלות ההר כשהעיר המתחדשת נמצאת מעבר ליער וברום ההר, המעבר מקו הרכס למורדות היער ועד לכפר הוא מעבר מדורג ונכון מסביבה עירונית-מטרופולינית לכפרית, והפרדה ראויה בין האזור הכפרי המיועד לשימור לאזור העירוני שהבנייה בו מתחדשת.

72. לטענה כי במגדל אין תועלת ציבורית וייבנו בו דירות לעשירים בלבד, המשיבה 3 טוענת כי קידמה את הפרויקט מתוך רצון ליצור שער כניסה מכבד ומיוחד לשכונה הכולל מבנה ציבור עירוני מיוחד עם קונספט תכנוני המבטא אדריכלות ייחודית ברמת מעלה, כאשר היא גאה שהפרויקט נתפס כיוקרתי ותשמח שיגורו בו דיירים מכל גווי האוכלוסייה כולל עשירים. תמהיל הדירות במגדל מגוון ביותר - חלקן מעל 120 מ"ר וחלקן בשטח מקסימלי של 55 מ"ר עם יתר הדירות על המנעד שביניהן, תמהיל המכוון לאוכלוסייה מגוונת רב-גילאית ובמצב משפחתי וסוציו-אקונומי משתנה. כמו-כן בהחלטת הועדה המחוזית נקבע שילוב דיור להשכרה לטווח ארוך בהיקף של כ-8 קומות (50 דירות בפרויקט). ועוד הוסף כי תכנית האב יובלים-גנים מפלחת את השכונה לפי חתך סוציו-אקונומי ומחלקת אותה לאזורים חזקים יותר ופחות, כאשר בהתאם לחלוקה זו היא מתעדפת התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי במתחמים החלשים ותוכניות בניה אחרות במגרשים החזקים יותר. עוד צוין כי התרומה הציבורית של התכנית באה לידי ביטוי בשטח הקרקע, בשטח מבונה, במגוון השימושים ותמהיל הדירות, ובפיתוח השטח כולו כולל שטחים ציבוריים פתוחים ומעברים.

73. יש להוסיף כי סעיפים 65-74 בתשובת המשיבה 3 הוקדשו לטענותיה שלה כנגד החלטת הועדה המחוזית. כך באשר להחלטה לתוספת השימוש של דיור להשכרה, גובה המגדל, שלביות ביצוע, ביטול זיקת הנאה, תיקון טעות סופר. חלק של טענות אלה הועלו בהתנגדות עצימת שהגיש היזם, וחלק מההחלטות הן תולדה של הדיון בהתנגדויות שהלכה למעשה המשיבה 3 טענה בעניינם לפני ועדת המשנה להתנגדויות כלומר ניתן לה יומה בהקשרים אלה. עוד נציין כי למיטב ההבנה המשיבה 3 הגישה גם היא בקשת רשות ערר אך משכה אותה טרם הכרעה. הואיל וכפי שיפורט להלן, לעמדת ועדה זו אין מקום להידרש, בנסיבות האמורות, למכלול טענות היזם כנגד קביעות אלה בהחלטה בהתנגדויות, לא נפרט את הטענות מעבר לראשי הפרקים האמורים.

מהלך הדיונים בערר

74. בהינתן החלטות יו"ר הועדה המחוזית למתן רשות ערר, הוגשו העררים דנן במהלך חודש נובמבר 2024. ביום 13.01.2025 נשלח לצדדים זימון לדיון בערר ליום 06.03.2025 ומעד הגשת התשובות נקבע ליום 06.02.2025. המשיבות 1-2 ביקשו ארכות להגשת התשובות, שניתנו. המשיבה 3 הגישה תשובתה במועד האמור והוסיפה בפנייה למזכירות הועדה כי בדיון צפויים להופיע מטעמה של המשיבה 3 צוות התכנון משיקו ומשכך התבקש כי מעוד הדיון ייוותר על כנו. בנוסף, בשים לב לחלק

האחרון בתשובה המשיבה 3 נשלחה מטעמו של הח"מ ביום 10.02.2025 החלטה בה התבקשה המשיבה 3 להודיע האם בכוונתה למחוק את עמודים 66-74 בתשובתה שבהן הופיע טענות ערריות כנגד החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות, מבלי שקיבלה לכך רשות ערר מיו"ר הוועדה המחוזית. ביום 11.02.2025 השיבה המשיבה 3 כי לשיטתה, בשל כך שהחלטות יו"ר הוועדה המחוזית ניתנה במעמד צד אחד מבלי שהמשיבה 3 יודעה עליהן וניתנה לה זכות להגיב, ובשל מכתב שהופץ בחודש ינואר מטעם גורמים בממשלה שעניינו בקביעת ייעוד דיור להשכרה, אלה מהווים פגיעה מהותית ודיונית משמעותית במשיבה 3 שמעמדים בסיכון את מימוש התכנית. מכל מקום המשיבה 3 טענה כי כתב התשובה למעשה לא מהווה הרחבת חזית לטענות כתבי הערר מקום בו מכלול טענותיה כבר נדונו לפני הוועדה המחוזית וממילא גם היה מדובר בהרחבת חזית, ועדת המשנה לעררים רשאית להפעיל שיקול דעת ולבחון כל מקרה לגופו וראוי לעשות שימוש בכלים פרוצדורליים במשורה.

75. עוד יש לציין כי לאחר הגשת תשובת המשיבה 3 אשר כללה טענות כנגד מעמדו של העורר חביליו ופעולות בניגוד עניינים (לפי הטענה), נדרשה גם הוועדה המקומית לנושא. במקביל הוגשה גם פנייה ליועצת המשפטית לממשלה, שהעתיקה העובר לוועדה (מכתב עוה"ד ערן בן-ארי מיום 12.02.2025). מכל מקום, גם בשל הצורך לבחון את סוגיית ניגוד העניינים ביקשה הוועדה המקומית כמה ארכות להגשת תשובתה. תשובת הוועדה המקומית הוגשה ביום 25.02.2025 וכללה התייחסות לנושא ניגוד העניינים אך גם ציינה כי הבדיקה הפנימית בעניין עודנה נמשכת ובכוונת היועץ המשפטי לעירייה למסור לחביליו את חוות דעתו שגם תוגש לוועדה זו עובר למועד הדיון. בעקבות הברורים שנערכו בעיריית ירושלים בעניינו, פנה חביליו ביום 26.02.2025 בבקשה לדחיית מועד הדיון בעררים או לקביעת מועד נוסף לדיון. באותו היום ניתנה החלטת הח"מ לפיה מועד הדיון בעררים ייוותר על כנו תוך שהוועדה המקומית התבקשה לעדכן בעניין מתן חוות הדעת בעניין חביליו. ביום 27.02.2025 הגיש גם בא-כוח התאחדות האדריכלים בקשה דומה לדחיית מועד הדיון או קביעת מועד נוסף. באותו המועד פנה חביליו למשנה ליועצת המשפטית לממשלה, בתפקידו כיו"ר הוועדה למניעת ניגוד עניינים של נבחרי ציבור ברשויות המקומיות בבקשה לקבלת חוות-דעת דחופה בנושא. ביום 02.03.2025 הועבר לוועדה מכתב יועמ"ש העירייה לחביליו בעניין "חוות דעת והנחיות משלימות להסדר מניעת חשש לניגוד עניינים שנערך עמך ביום 23.04.2024". נקצר ונציין, כי בעמוד 43 בחוות הדעת הזו הנחה יועמ"ש העירייה את חביליו, בין היתר, למשוך את הערר שהוגש מטעמו ובכל מקרה לא לייצג עוררים אחרים. ביום 03.03.2025 ניתנה החלטת הח"מ כי הדיון שנקבע בערר יחל כמתוכנן ובתחילתו יישמעו טענות בעניין השלכות חוות-דעת יועמ"ש העירייה על זכות הטיעון של העוררים בערר 24-44 והסדרים נוספים למהלך הדיון. יוער כי באותו היום הוגשה גם בקשה "בהחלטה ודחופה" מטעמה של עמותת "ירושלים שקופה" לצירופה כמשיבה לעררים לרבות טענות לפסילת הח"מ מלשמש כחבר בהרכב הוועדה. בקשה זו נדחתה, בהסכמת כל חברי הוועדה, ביום 04.03.2025 ונקבע כי אין לעמותת ירושלים שקופה מעמד במסגרת העררים. להחלטה צורף מכתב הלשכה המשפטית במשרד המשפטים מיום 03.03.2025, במענה לפניית העמותה, לפיו טענות העמותה ל"ניגוד עניינים" בין תפקידו של הח"מ כיו"ר הוועדה ותפקידו הקודם כפרקליט – נדחות.

76. ביום 06.03.2025 החל הדיון בעררים (ולחל גם: **הדיון הראשון**). בהתאם להחלטות שניתנו, חלקו הראשון הוקדש לדיון בסוגיית ניגוד העניינים הנטען של חביליו, שהצהיר כבר בתחילת הדיון כי הוא מכבד את הנחיית יועמ"ש העירייה וממתין להחלטת הוועדה המייעצת במשרד המשפטים, ובשל כך אין בכוונתו לטעון את העררים אך אין למנוע מיתר העוררים שהצטרפו לערר וקיבלו רשות ערר, והתייצבו לדיון, מלטעון את טענותיהם. ואכן, לאחר החלק הראשון של הדיון, שארך כמה שעות

(עמ' 1-102 בתמליל הדיון הראשון), בוצעה הצגה אדריכלית של הפרויקט על-ידי אדרי' גורדון גיל, ולאחר מכן החלו להישמע טענות העוררים. תחילה העוררים בערר 24-44. בין היתר נשמעו גב' כנרת בוטליל, תושבת בית הכרם; גב' אסנת קולק, ביתו של טדי קולק ז"ל, ותושבת ניות; גב' פנינה עין מור, תושבת בית הכרם מזה 50 שנים, שבעיקר הציגה טענות על קשיים תחבורתיים והעמסה על הדרך היורדת מהפרויקט בשל פרויקטים עתידיים שצפויים בתוואי זה ועומס שקיים בשל התיירות שמגיעה לכפר עין כרם; פרופ' ערן פייטלסון שציין כי עוסק בתכנון בירושלים מעל 40 שנים; מר דרור פייטלסון; מר אלון אוריון; גב' נעמי צור; מר דניאל טאובר, תושב בית הכרם. כמו-כן מר דרור מורג, חברת הנהלת ההסתדרות הציונית ביקש את רשות הדיבור, אך סורב (וראו להלן בעניין זה); פרופ' מרגית כהן, מהפקולטה למשפטים באוניברסיטה העברית; גב' יעלה ביטון דה לנגה; ד"ר לורה ורטון; גב' איילת דבי, אדריכלית ומתגוררת בקריית יובל. ציינה כי אביה קבור מזה 50 שנים בהר הרצל; מר רון חביליו; פרופ' אריאלה אופנהיים, האוניברסיטה העברית ותושבת עין כרם; עוה"ד טל ליפר שייצג את גב' מרינה קורנפלד וגב' אלישבע ריגבי. בנוסף ביקשה את רשות הדיבור עוה"ד שרון אבני, יושבת ראש הפורום הציבורי במועצה לשימור אתרים. בקשה זו סורבה (וראו להלן); עוה"ד שרה בן שאול ויס ייצגה ודיברה בשם מר שחר יאורי, אביו של עמית יאורי ז"ל, שנפל במבצע צוק איתן וקבור בהר הרצל. את ערר המנהל הקהילתי (24-45) הציג מר ישי כהן. מטעם ההתאחדות (ערר 24-46) הציגו פרופ' הלל שוקן ועוה"ד בעז ארד. יש לציין כי ההתאחדות הציגה כי פרופ' מייק טרנר מטעמה שאמור היה להתייצב אף הוא לדיון אושפז בבית החולים ומשכך ביקשה כי ייקבע מועד נוסף לשמיעתו. עם תום הצגת טענות העוררים החל שמיעת התשובות. בתחילה טענה היועצת המשפטית של הוועדה המחוזית. בשלב זה של הדיון הראשון, הייתה כבר שעת ערב והעוררים הרבים שנכחו באולם החלו לעזוב מבלי לשמוע את התשובות ולהמתין לזכותם, על-פי התקנות, להשיב בסיום לטענות המשיבים. לאחר התייעצות שערכו חברי הוועדה נקבע כי הדיון יסתיים וייקבע דיון נוסף בו יישמע התשובות כולן ובטרם כך יתבקשו השלמות מטעם חברי הוועדה. כן צוין כי בדעת חברי הוועדה לקיים סיור במקום לפני הדיון הנוסף.

77. ביום 12.03.2025 נשלחה לצדדים החלטת ביניים בה נמסר כי הדיון הנוסף יתקיים ביום 08.05.2025. כמו-כן ביקשנו כי הוועדה המקומית תגיש לנו מבט של קו הרכס של ציר הנסקה והרק"ל, בין רחוב הפסגה ורחוב זנגוויל, לכיוון צפון-צפון-מערב, בו יופיעו מבנים קיימים שאושרו במסגרת תכניות בתוקף או כאלו שלאחר מתן היתר בנייה בצבע ירוק, מבנים שמצויים בדיון במוסדות התכנון לאחר עמידה בתנאי סף או הפקדה באדום, ומבנים מעל 10 קומות בתוכניות שמצויות בשלבים מוקדמים יותר לרבות בפרה-רולינג או כאלו שמדיניות הבנייה לאורך צירי הרק"ל מאפשרת לבנות בציר זה בצהוב. מבט זה יכלול גם את המבנה המתוכנן בתכנית וההדמיות יוטמעו במודל העיר באמצעות מערכת ה-GIS העירונית. עוד ביקשנו כי הוועדה המקומית תגיש לנו פרספקטיבה (חזית תלת מימדית) מרחבת הטקסים בהר הרצל לעבר המגדל המתוכנן בפרויקט ויתר הבנייה כאמור לעיל. עוד נכתב בהחלטה ביניים כי העוררים בערר 24-44 יתבקשו להציג בדיון הנוסף הסבר מקצועי לעיגון המגדל בהדמיות שהוצגו מטעמם, לרבות ההצבה על גבי טופוגרפיה מדויקת; וכי בכוונת חברי הוועדה לערוך סיור באתר בתכנית ובמוקדים השונים הרלבנטיים בהר הרצל במתכונת של דיון פנימי.

78. לאחר החלטת הביניים, הגישה המשיבה 3 בקשה באשר לתמליל הדיון הראשון שהופץ לצדדים ומאוחר יותר בקשה לתיקון התמליל, שהתקבלה ברובה.

79. ביום 09.04.2025 הגישה הוועדה המקומית הודעת עדכון אליה צורפו ההדמיות של קו הרכס שהתבקשו בהחלטת הביניים וצוין כי מתקיים מאמץ לייצר את ההדמיות שהתבקשו מרחבת הטקסים.
80. ביום 10.04.2025 הוגשה הודעה מטעמו של עוה"ד חביליו בעניין חוות-דעתה של "הוועדה למניעת ניגוד עניינים של נבחרי ציבור ברשויות המקומיות" מיום 10.04.2025 ובהינתן עמדת הוועדה בחוות-הדעת האמורה ציין עוה"ד חביליו בסעיף 4 להודעתו כי הוא מתכוון להופיע בדיון הקבוע ביום 08.05.2025 ולטעון את הערר שהגיש; כמו-גם שהבהיר לנוכח חוות-הדעת כי "הוא מייצג רק את עצמו ולא את העוררים האחרים או כל אדם או כל גוף אחרים" (סעיף 5 בהודעה).
81. ביום 22.04.2025 קיימו חברי הוועדה סיור בשטח. הסיור התקיים במתכונת של דיון פנימי כפי שנמסר לכל הצדדים לעררים מבעוד מועד. חברי הוועדה החלו את הסיור מרחבת "הפסל האדום" לאורך ציר הרכבת הקלה מהר הרצל בשדרות הרצל, וערכו תצפית מקיפה מנקודות שונות לעבר המבנה הקיים המיועד להריסה והקמת מתחם התכנית. במהלך הסיור בחנו חברי הוועדה את סוגיית הנצפות של הפרויקט המתוכנן וההשפעות התכנוניות, הנופיות והרגישויות הציבוריות הנוגעות למיקום המגדל המוצע ביחס לאתרי הזיכרון הלאומיים בהר הרצל וכן יד ושם, כפי שנטענו בכתבי הערר וכן בתשובות, וכן ביחס למרקם האורבני הקיים ולבינוי העתידי המתוכנן באזור, בהתאם להדמיות שהועברו מראש לחברי הוועדה. בהמשך, קיימו חברי הוועדה בחינת נקודת המבט מאתר הר לרבות בצד רחבת הטקסים של הר הרצל (לא ניתן היה להיכנס לרחבה עצמה לנוכח החזרות לטקס הדלקת המשואות אך חברי הוועדה סיירו בהיקף הרחבה בנקודת גובה דומה), שם ביצעו בחינה של הנצפות הפוטנציאלית של המגדל המתוכנן מזוויות שונות, תוך הצגת הטענות בדבר ההשלכות על צביון האתר, רגשות המשפחות השכולות, שורדי השואה ומשפחותיהם וההשפעה הכוללת על המרחב הסובב. חברי הוועדה סברו כי בדיון ההמשך שנקבע ליום 08.05.2025 יש למצות בין היתר את סוגיית איתור שטח התכנית ביחס למדיניות הבנייה בצירי הרכבת הקלה – האם מדובר במתחם אדום כטענת הוועדה המחוזית והמקומית והיזם או מתחם ורוד כטענת העוררים השונים.
82. ביום 27.04.2025 הוגשה הודעת הוועדה המקומית אליה תצורף גם מכתב יועמ"ש העירייה לחביליו מיום 26.04.2025 ולפיו בכפוף לעדכון הסדר ניגוד העניינים, ולנוכח המלצת הוועדה, יאפשר יועמ"ש העירייה לחביליו להופיע ולטעון את הערר מטעמו; ולצד זאת צורף מכתב יועמ"ש העירייה מיום 24.04.2025 למשנה ליועצת המשפטית לממשלה ובו התייחסות לחוות הדעת יטעם הוועדה המייעצת ולמעשה ביקש כי יתקיים דיון נוסף אם כי הודגש כי עד להחלטה אחרת יפעל יועמ"ש העירייה בהתאם להמלצות הוועדה (באשר לתקציר המלצות אלה – ראו בהמשך).
83. ביום 29.04.2025 הגיש חביליו הודעה בעניין ההדמיות שהוגשו מטעמו, וזאת בהמשך להחלטת הביניים, אליה צורפה חוות-דעתו של עורך ההדמיות מר רועי מור לרבות הסברים בנושא.
84. ביום 08.05.2025 קיימו את הדיון הנוסף בעררים (להלן: **הדיון השני**). בפתח דיון זה נשמע השלמה מטעמה של גב' סיגלית בצלאל שלא נכחה בדיון הראשון, אימה של סגן הילה בצלאל ז"ל שנהרגה באסון בהר הרצל במהלך ההכנות לטקס הדלקת המשואות תשע"ב, וקבורה בהר הרצל. גב' בצלאל, שעבדה בהר הרצל בהסתדרות הציונית כ-39 שנים פירטה את דעתה בנוגע לתכנית המוצעת ואף סיפרה על פועלה וקורות חייה של בתה הילה ז"ל. לאחר מכן הציג עוה"ד חביליו את הערר מטעמו. בשעת הצהריים החלו להישמע התשובות. כמו-כן בשלהי הדיון שמענו את טיעונו של פרופ' מייק טרנר ואפשרו זכות טיעון גם לאדר' סלמה מילסון ארד מהתאחדות האדריכלים. מטעם הוועדה

המחוזית הציג מתכנן המחוז, אדרי' דן קינן ולאחר מכן יועמ"ש הוועדה המחוזית עוה"ד צביה זיכרמן. מטעם הוועדה המקומית טענו בא-כוחה עוה"ד עידו שחם וכן מהנדס העיר, מר יואל אבן, ומר אמי ארבל, סגן מנהל אגף התכנון. מטעם היזם השיבו מנכ"ל החברה היזמית מר אמנון מרחב, ובאמצעות הזום טענו משיקגו האדריכלים גיל ופלאציו. לאחר מכן טען בא-כוח המשיבה 3 עוה"ד שרון אבני. לאחר שמיעת התשובות נשמעו התייחסויות חלק מהעוררים לתשובות בעל-פה.

85. בתום הדיון השני קיימו חברי הוועדה התייעצות פנימית ראשונה ולאחר דיון זה התקיימו התייעצויות פנימיות נוספות במסגרתם סוכם כי תנוסח הצעת החלטה להתייחסויות החברים.

דיון והכרעה

הכרעה בטענות היזם לדחיית העררים על הסף; מעמד חוות הדעת הנוספות שהוגשו לצד העררים; הנמקת ההחלטה לעניין הבקשות להישמע בדיון בעררים מפי מי שלא היה עורר; והבקשה לצירוף ראייה

86. טרם ניגש להכרעה לגופן של טענות העוררים, נדון בקצרה בסוגיות שונות שעלו אגב הדיון בעררים ונדרשים בהכרעה שאינה חלק מהדיון בתכנוני המהותי.

87. בכל הנוגע לבקשת היזם לדחיית הערר מטעם חביליו על הסף מחמת ניגוד עניינים: בקשה זו נדחתה אף כי הדיון בה תפס נפח ניכר הן בכתובים (רבים) שהוגשו לנו והן בדיון הראשון. אין לדעתנו מקום לדחות את הערר על הסף מחמת שני נימוקים מרכזיים: הראשון – הוועדה המייעצת פרסמה בנושא את חוות-דעתה שעיריית ירושלים הודיעה כי היא מכבדת (גם אם ביקשה בה עיון מחודש). יש לציין כי המלצת הוועדה ניתנה הן ביחס לפנייתו של חביליו, הן ביחס לפנייתו הנ"ל של עוה"ד בן-ארי ליועצת המשפטית לממשלה והן ביחס לחוות-דעת שהוגשה מטעם היזם לוועדה על-ידי עוה"ד רז נזרי ואבינעם אלעד-סגל ונדים עבוד (משרד פירון) ביחס לניגוד העניינים הנטען של חביליו. חוות-הדעת של הוועדה המייעצת עוסקת בכמה סוגיות משפטיות עקרוניות הנוגעות להגשת התנגדות או ערר על-ידי חבר במוסד תכנון ובסיכום הדברים, בסעיף 109 בחוות הדעת, נקבע כך: "הוועדה מצאה כי מר חביליו היה רשאי להגיש את ההתנגדויות במקור, אך קם חשש לניגוד עניינים ביחס לחלק מהפעולות שהוא ביצע בנוגע להתנגדויות לאחר שאלה הוגשו. ביחס להגשת הערר, הוועדה הגיעה למסקנה כי לא קם חשש לניגוד עניינים בעצם הגשת הערר והניהול שלו, בכפוף להבהרות שפורטו במסגרת חוות הדעת. בנוסף, ניהול הערר עלול להקים חשש לניגוד עניינים בהפעלת סמכויותיו השלטוניות של מר חביליו בעתיד, וזאת ביחס לנושאים שנידונים ישירות בערר ובהתנגדות שהוא הגיש. סוגיה זו צריכה להיבחן על ידי היועץ המשפטי לעירייה על בסיס כל מקרה לגופו". בהינתן מסקנות אלה, וכאשר הוועדה המחוזית מצאה לאפשר לחביליו לטעון במסגרת ההתנגדויות ויו"ר הוועדה אף נתנה בידו רשות ערר, אין מקום לדחיית הערר מטעמו על הסף. נימוק נוסף לדחיית הבקשה מטעם המשיבה 3 נוגע לכך שגם אם היינו אומרים, וכאמור אין אנו אומרים וגם חוות הדעת לא גורסת כך, כי נפל פגם מסוג של ניגוד עניינים בפועלו של חביליו בעצם הגשת ההתנגדות או הערר, לא היה בכך השפעה של ממש על הצורך בדיון והכרעה בעררים שכן לערר חביליו נוספו עוררים נוספים וממילא הוגשו שני עררים נוספים. זאת ועוד יודגש, כי הטענה לא הייתה כי נפל פגם של ניגוד עניינים בעבודת מוסד התכנון או של חבר מוסד התכנון (סיטואציה בה כידוע עוסק סעיף 47א לחוק)

אלא על ניגוד עניינים של מתנגד ובשלב הנוכחי עורר. לכל היותר, ניתן היה לטעון כלפי ועדה זו כי כחלק מחובותיה כרשות מנהלית היה עליה – ככל שהיה נגלה לפניו פגם מנהלי משפטי מובהק – לדון באיזון בין הצורך במימוש זכות הטיעון והערר ושמירה על עקרונות שלטון החוק לרבות הכלל האוסר על נבחר ציבור להימצא בסיטואציה של ניגוד עניינים. אלא שבהינתן קביעות הוועדה המייעצת, אמנם אין לנו צורך להידרש להכרעה בכך.

88. בכל הנוגע לבקשת המשיבה 3 לדחיית יתר העררים, הרי שבהמשך למעשה לאמור לעיל, אין לנו לקבל גם בקשות אלה. המשיבה 3 סברה כי העוררים השונים לא היה בעלי זכות עמידה כמתנגדים לתכנית דנן. ברם, הוועדה המחוזית הכירה בזכותם של אלה להתנגד לתכנית ואף שמעה והכריעה בהתנגדויות מטעמם. ודוק, כאשר הוועדה המחוזית סברה כי התנגדות שהוגשה לתכנית אינה עומדת בסף שקבע סעיף 100 לחוק, היא הכריעה זאת במפורש – וראו סעי' 64 בהחלטה בהתנגדויות ביחס לעמותת ירושלים שקופה. מכל מקום, כפי שנקבע לא פעם, המבחן שקובע סעיף 100 לחוק לשמיעת התנגדות הוא רחב יחסית ובהינתן התכנית שעומדת לפנינו, מיקומה במרחב והטענות על השפעתה, לא מצאנו ממש בטענות היזם כי היה מקום לדחות את ההתנגדויות בשל העדר זכות עמידה. לכן אף טענות הסף ביחס ליתר העוררים – נדחות.

89. עוד נציין כי יש לדחות טענות שהעלתה המשיבה 3 ביחס להחלטות יו"ר הוועדה המחוזית ליתן רשות ערר. על-פני הדברים מדובר בהליך שהדיון בו, בשים לב להוראות סעיף 110 לחוק, הוא במעמד המבקש מול יו"ר הוועדה ואין הליך של שמיעת צדדים נוספים, ולכן אין ליזם מעמד להתנגד לבקשות אלה, והיזם לא הציג פסיקה הקובעת אחרת. זאת ועוד ובעיקר, השגות ככל שיש ליזם בעניין החלטת יו"ר הוועדה המחוזית לאפשר רשות ערר, מקומן בבית המשפט לעניינים מנהליים. המועצה הארצית אינה צד או חלק מהחלטה למתן רשות ערר, שמסורה כל-כולה ליו"ר ועדה מחוזית. באופן עקרוני, משניתנה רשות ערר, וזו לא בוטלה או עוכבה בהחלטה של בית משפט מוסמך, יש לשמוע את הערר בהתאם לרשות שניתנה. עוד נוסף שהלכה למעשה טענות כנגד מעמד של מתנגד זה או אחר, שלימים ניתנה בידו רשות ערר, הלכה למעשה נבלעות בהחלטה ליתן רשות ערר. רוצה לומר, שגם אם היה בידו לקבוע שלא היה מקום לאפשר למי מהעוררים להשמיע התנגדות לתכנית, הייתה נשאלת השאלה מה השפעה של קביעה זו בהינתן ההחלטה לתת בידו רשות ערר, שכאמור אינה כפופה לביקורת במסגרת ערר.

90. מעמד חוות-הדעת שצורפו לערר 24-44: בהקשר זה אנו סבורים שיש לקבל טענות המשיבות ולקבוע כי לחוות הדעת האמורות אין מעמד במסגרת ההליך הנוכחי. למעשה מדובר בנגזרת מקביעותינו לעיל שכן עם הקביעה כי לעוררים ניתן יומם כדין במסגרת הליך ההתנגדויות, צידו השני של המטבע היא שבמסגרת הליך הערר יש לשמוע את המתנגד שניתנה בידו הרשות לערר. במקרה זה, התרשמותנו הברורה היא כי חוות הדעת שצורפו לערר חבילו נוספו לא כתוצאה מקביעות מקצועיות בהחלטה בהתנגדויות שנדרשו בחוות-דעת חדשה שלא ניתן היה להגיש בשלב ההתנגדויות אלא בכדי 'לעבות' את טענות העררים ולאפשר זכות טיעון לגורמים נוספים אשר בזמן אמת מצאו שלא להגיש התנגדות מטעמם ולהישמע לפני הוועדה המחוזית. אין בכוונתנו להכיר במהלך מעין זה. ממילא צודקות טענות היזם כי חוות הדעת מטעם פרופ' פייטלסון ופרופ' טרנר לא יכולות להיחשב כחוות-דעת אובייקטיביות הואיל ומדובר במתנגדים לתכנית ובעוררים בהליך זה. עוד נציין כי בנסיבות בהן ההסתדרות הציונית לא מצאה לנכון להגיש התנגדות לתכנית, אין לקבל את מכתב חברי ההנהלה שתמך בהתנגדות, מבלי שאף לא אחד מחברי הנהלה אלה מצא לנכון להגיש

התנגדות מטעמו לתכנית. כך למעשה גם באשר למועצה לשימור אתרים, שהוכרה על-ידי שר הפנים כאחת העמותות שזכאיות להגיש התנגדות לחוק, אך לא מצאה להתנגד לתכנית.

91. הנימוקים לעיל נכונים גם באשר לבקשות חבר הנהלת ההסתדרות הציונית ונציגי המועצה לשימור אתרים להישמע בדיון. אלו לא הגישו התנגדות לתכנית ואף לא הגישו בקשה מבעוד מועד להצטרף כמשיבים להליך הערר. עוד נעיר כי לאחר הדיון הראשון התקבל מכתבו של יו"ר ההסתדרות הציונית שביקש להבהיר כי ההסתדרות אחינה מתנגדת לתכנית. לא מצאנו כי יש להרחיב את מעגל העוררים או הטוענים בעררים שלפנינו גם למי שמצא להגיש התנגדות בזמן אמת ולטעון לפני הוועדה המחוזית.

92. בקשת חביליו להוספת ראייה: ביום 30.09.2025 ביקש חביליו לצרף לידנו ראייה נוספת כתמך לשיטתו לטענות העוררים. מדובר בבקשה להיתר שהוגשה לצורך הרחבת בית העלמין בהר הרצל. בשים לב למועד הגשת הבקשה, במהלך כתיבת ההחלטה ממש, בהינתן התנגדות המשיבה 3, וכיוון שלמעשה אין בראיה מידע חדש שלמעשה לא עמד לפנינו קודם לכן (כבר במהלך הדיון דובר על האפשרות להרחיב את בית העלמין הצבאי בעתיד), אנו סבורים שיש לדחות אותה. נעיר כי הטענות בבקשה זו לפיהן הרחבת בית העלמין ותוספת של מאות קברים ייעשו לכיוון חלקת גדולי האומה באופן שקיימת אפשרות כי המגדל ייצפה מהחלקות החדשות לא אומתו במסמך מקצועי.

93. הטענות בדבר העדר קיום בוועדה המקומית דיון לפי סעיף 18(ז) לחוק: טענות אלה נדחות. הוועדה המחוזית המתינה כחודשיים מתום מועד הדיון הפומבי בהתנגדויות ועד לדיון הפנימי וקביעת ההחלטה. עיריית ירושלים לא התכנסה בנושא, וכפי שצינו המשיבות, העדר המלצה של הוועדה המקומית לא מייצר מחסום מפני קבלת החלטה.

94. אחר קביעות אלה, שהן על דעת כל חברי הוועדה, נעבור לדיון והכרעה בעררים לגופם.

חוות דעת חברי הוועדה מורן בראון (יו"ר), רוני בר ואסתי כהן-ליס

95. העררים, כך גם התשובות וכך בדיונים לפנינו, העלו טענות רבות ומגוונות ב"סקופ" רחב, רחב מאד. לצורך הכרעה יש לבחון את התכנית המוצעת במשקפיים תכנוניות מקובלות. לא פעם ציינה ועדה זו (ראו: ערר 21-34 הוועדה המקומית הרצליה נ' הוועדה המחוזית תל אביב (10.02.2022); ערר 14-23 מאיר דיין, וקבוצת 60 מתנגדים נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה - מחוז דרום (19.12.2023)) כי כאשר בשלב התכנון עסקינן, על מוסד התכנון לאתר את ההצדקה לאישור תכנית ולרוב מדובר יהיה בתיקון התכנית הקיימת. הצדקה לאישור תכנית עשויה להיות אינטרס פרטי כגון רצונו של בעל הקרקע להשביחה, לעיתים יהיה מדובר באינטרס ציבורי זה או אחר, אך בכל מקרה בשלב הראשוני נבדוק האם כלל נדרש תיקון התכנית הקיימת. זהו הלכה למעשה שלב ההפקדה. ככל שיאושר הצורך בכך, היינו שנכון יהיה להפקיד את התכנית גם אם בשינויים ותיקונים אלו או אחרים, יחל שלב בחינת הטענות שהועלו, ככל שהועלו, בעניין התכנית תוך שקילת יתרונותיה מול חסרונותיה. זהו אפוא שלב ההתנגדויות. במסגר ערר המונח לפנינו לפי סעיף 110 אנו שבים ובוחנים את ההליך התכנוני כולו תוך חיווי עמדתנו ביחס להחלטות שהתקבלו בשני השלבים האמורים והובילו להחלטה בדבר אישור או דחיית התכנית.

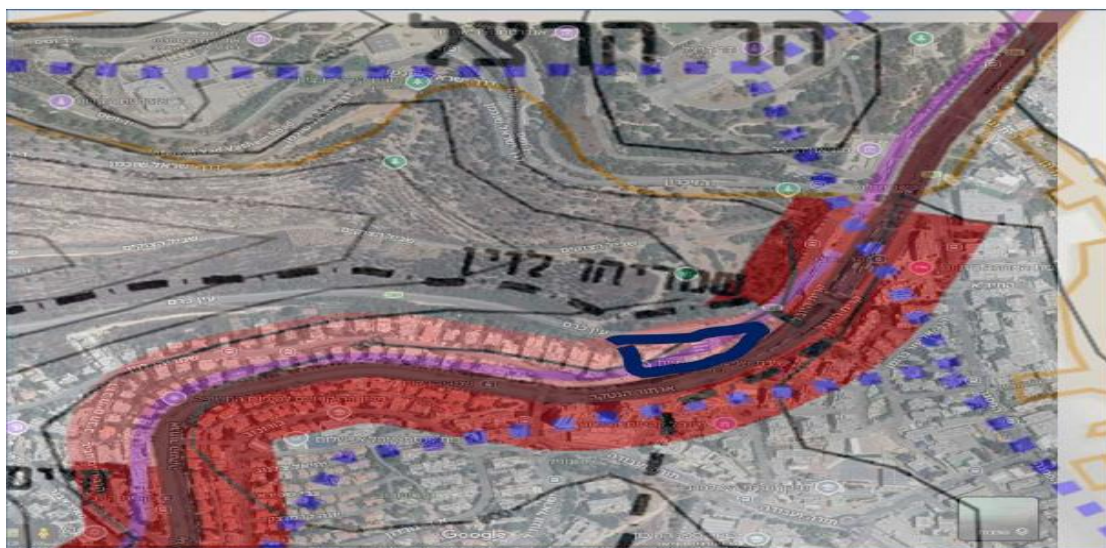
96. במקרה הנוכחי התכנית צולחת את שלב ההצדקה באופן מובהק. זאת הואיל והלכה למעשה אין מחלוקת בין הצדדים כי שטח הקו הכחול של התכנית נתון למדיניות הבנייה לאורך צירי הרק"ל כפי שכוונה בשנת 2016 ועודכנה בשנת 2019. אכן, ניטשת מחלוקת עמוקה בין שני צדדי המתרחם האם התכנית מצויה באזור "אדום" של בנייה המאפשרת גם מגדלים, או האם מדובר באזור "ורוד" המאפשר בנייה נפחית בגובה של עד 10 קומות. ברם, כך או כך, כאשר מוגשת תכנית שמבקשת לשנות תכנית קיימת (תכנית 5117 הנ"ל), שמאפשרת בנייה של 82 יחידות דיור 'בלבד' ומוגבלת בשל ההוראה לבנייה על המדרון בלבד ללא עלייה לגובה במפלס רחוב קריית יובל; כאשר מדובר בשטח שסמוך לתוואי הרכבת הקלה ולתחנות הרק"ל ממשי; מקום בו תכנית המתאר המחוזית מסמנת את שטח התכנית כ"אזור מוטת תחבורה ציבורית" לרבות ההוראה שמבקשת לבחון ציפוף (סעיף 5.2.4(2)(ב) הנ"ל בתמ"מ); כאשר תכנית האב בשכונה הסמוכה מסמנת צפי ל"איתור פרויקטים משמעותיים" בשטח התכנית, ומסמך מדיניות הבנייה העירוני שמבקש להגביר צפיפות לאורך צירי הרק"ל – כל אלה מלמדים אותנו שנפחי הבנייה שנקבעו בתכנית 5117, כמו-גם ההוראה המצמצמת שנקבע בתכנית מתאר 2000, מצדיקים בחינת תוספת יחידות דיור ובחינת צפיפות המתחם והאפשרות לקדם בו בנייה גבוהה מעל מפלס הרחוב.

97. יחד עם זאת יש מקום להכריע כבר בנקודה זו בשאלת מיקומו של שטח התכנית ביחס למדיניות הבנייה לאורך צירי הרק"ל – האם מתחם אדום או ורוד כאמור. אמנם אמרנו שכיוון שאין מחלוקת שהשטח נתון למדיניות ציפוף זו או אחרת ממילא מוצדק לבחון תכנית חדשה. ברם, הנמקתה של הוועדה המחוזית, ובתורה גם הוועדה המקומית יש לציין, הניחה משקל רב ביותר על העובדה כי מדובר בתכנית שמצויה בשטח שמסומן לבינוי גבוה בהתאם למסמך המדיניות העדכני (אדום). זו למעשה הנחת המוצא של התכנית כולה ועל יסודה נבחנו חלופות בינוי שונות – מבנה אחד תמיר, שני מגדלים נמוכים יותר, חלופה של כמה מבנים שגם הם בבינוי גבוה יחסית. מכאן שאם עסקינן בשטח שיש לקבוע אותו כ'ורוד', המשמעות היא כי נחלשת משמעותית הנמקת מוסדות התכנון – המחוזית והמקומית כאחד – שנשענו על ההנחה שמדובר במוקד של בנייה גבוהה, ובמקרה מעין זה יהיה עלינו לבחון האם על התכנית לחזור לשולחן התכנון ולמעשה לשלב הפקדה או טרום-הפקדה.

98. מטעם אחרון זה, ואף שקיים קושי רב בכך שטענת החריגה מתשריט מסמך המדיניות הועלתה רק בשלב הערר, ולא עלתה בכתבי ההתנגדות וממילא לא נדונה בדיון בהתנגדויות, ולפיכך אכן מהווה הרחבת חזית בשלב הערר, מצאנו לדחות את טענות המשיבות לדחייה על הסף של טיעון זה ולהכריע בו לגופו; שכן מדובר בטענה שיורדת לשורש שיקול הדעת התכנוני שהופעל על-ידי הוועדה המחוזית במסגרת התכנית הנדונה. הפגם שייגרם כתוצאה מהעדר הכרעה לגופה בטענה החריגה מהתשריט ולמעשה החריגה ממסך המדיניות, עולה על הפגם הדיוני שעניינו השיהוי במועד העלאת הטענות.

99. לאחר שבחנו את מכלול הטענות ובעיקר את החומר שהונח לפנינו, לאחר שבחנו גם את מסמכי המדיניות והדיונים שנערכו לגביהם, שוכנענו כי מפת הרקע של מסמך המדיניות היא מפה סכמטית ולא מדויקת, שמציגה מדיניות ואסטרטגיה. בהינתן זאת, מהלך העוררים 'להלביש' מפה זו על תצ"א אין לו נפקות משמעותית. מדובר בפער של רזולוציה באשר מפת הרקע לא מציגה פוליגונים סטטוטוריים אלא סימון עקרוני ואין מקום להציג על גביה או ללמוד ממנה באשר למיקומן המדויק של שכבות סטטוטוריות. מעבר למפת הרקע, כלל החומר הרלבנטי מלמד במובהק כי מתחם אפשטיין אינו מתחם 'ורוד' שהמדיניות מבקשת להגביל את מספר הקומות בו אלא מתחם 'אדום'. נסביר.

100. עיקר הטענה, שהוצגה באופן הברור ביותר על-ידי מר פייטלסון, הייתה כי הטלה פשוטה של שטח הקו הכחול של התכנית ותשריט מסמך המדיניות מעלה כי מדובר באזור ורוד. וראו להלן מהמצגת שהוצגה בדיון הראשון בערר – הלבשה של מסמך המדיניות ותוואי הרק"ל על גבי תצ"א:



101. מדובר בטענה אם כן בטענה שנסמכת כל-כולה על מפת הרקע שמסמנת אזורים באופן סכמטי למדי והיא לא קונקרטית או מדידה בהעדר כל עיגון נוסף בכתובים. אמנם, הטענה שובת לב, אך אין בידנו לקבל אותה. שכן, כפי שצינו, המטרה של מפת הרקע היא להציג מדיניות עקרונית ולא פוליגונים מדויקים. לכן, ההלבשה של "מפה על מפה" לא מתאימה למקרה זה. עוד נבקש להפנות כבר בנקודה זו כי במפת הרקע צוינו שמות של רחובות שבמקרים רבים מסמנים מיקומים בהם צבע אחד מתחלף לאחר, להבנתנו במטרה לייצר את "מראה המקום" ולהסביר לציבור באיזו נקודה יש שינוי במדיניות. במקרה הנוכחי מצוין במפת הרקע רחוב "שמריהו לוי" בכדי לסמן כי מצפון לרחוב זה הסימון חוזר להיות אדום (כפי שמדרום לרחוב חיים חביב הסימון חוזר לאדום).

102. חשוב מכך, טיעון העוררים מצוי בסתירה למסמך המדיניות עצמו ולהלך הרוח ששרר לאורך שנים בוועדה המחוזית ובוועדה המקומית, כאמור בהחלטות שיצאו תחת ידן במסגרת התכנית דנן, כי מדובר באזור שמיועד לבחינה של בינוי לגובה והעצמת זכויות משמעותי. נציין כי ועדה זו קבעה בעבר כי יש משקל לפרשנות הנוהגת של מוסד התכנון המוסמך בפירוש הוראות התכנית על בסיסם פועל (ערר 21-33 **אברהם צרך נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז מרכז** (18.08.2022)). במקרה הנוכחי, עולה מכל המסמכים שהוצגו לנו, ונוגדים לא ראינו, כי הן הוועדה המקומית הן הוועדה המחוזית סברו כי מתחם אפשטיין נתון למדיניות בנייה לגובה כמתחם אדום.

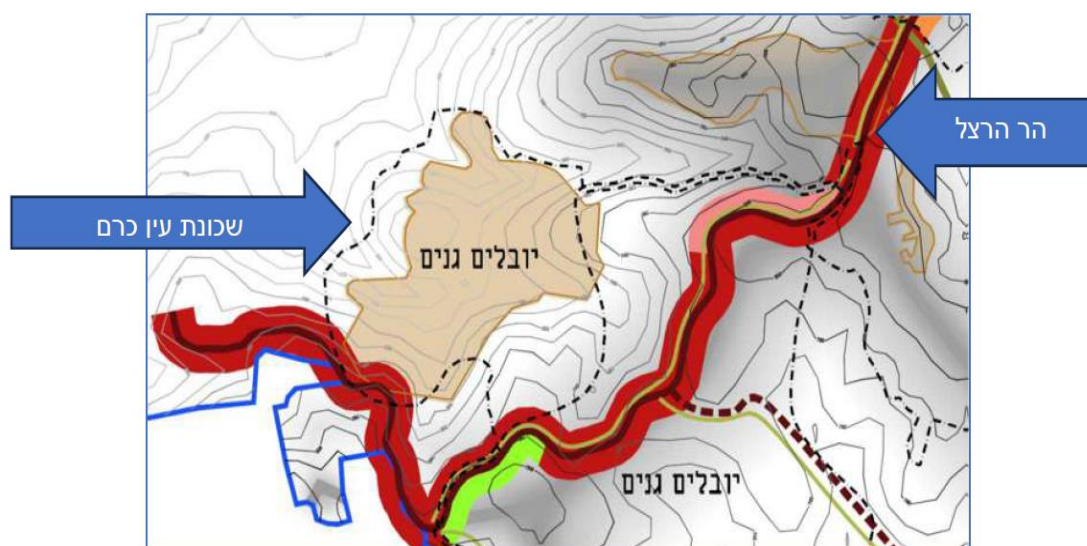
103. בכל מקרה, הטענה מצויה בסתירה להחלטת המדיניות עצמה משנת 2019 ולמעשה מדובר בעניין שדומה למקרה של פער או אי-התאמה מסוימת בין תשריט ותקנון הוראות של תכנית, שיש ליישב אותה בהתאם לבחינה נקודתית, אם כי יש להבהיר כי באשר במסמך מדיניות עסקינן, ממילא קיימת סמכות לסטות ממנו בהנמקה מתאימה והמפה שמלווה אותו אינה מדויקת לכתחילה. מכל מקום, במקרה הזה, כפי שיוצג להלן, הבחינה הנקודתית מובילה לעדיפות ברורה להוראות המדיניות ולרציונל שלה בסביבת הר הרצל כך שאין מקום להישען על מפת הרקע.

104. נציין כבר בפתח הדברים, כי אמנם דחינו את הטענות הנוגעות להרחבת חזית, כלומר שאין כאן חסם של קבילות (הדברים נאמרו עוד בדיון השני, ראו בעמ' 46 בתמליל), אך עצם התנהלות כלל

המתנגדים והעוררים שלא מצאו להעלות את הטענה האמורה בשלב ההתנגדויות חרף כך שמדובר הנמקה מרכזית, אם לא העיקרית, שניתנה בהחלטת ההפקדה לעצם קידום התכנית, מעוררת תהיות. וכך בין היתר נקבע כבר בתחילת החלטה ההפקדה: **"בהתאם למדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל, ניתן להציע בתחום התכנית בינוי בהיקף של עד 1200% בגובה של עד 30 קומות"** (סעיף 5); ולאחר מכן תחילת ההנמקה **"הוועדה מברכת על הגשת התכנית, המציעה מימוש של מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל והעצמה של הבינוי ועירוב השימושים לאורך צירים אלה [...]"**. **בנתונים אלה, העובדה כי את טענת החריגה מהתשריט כך שמדובר בשטח "ורוד" נמצא לטעון רק בשלב הערר, אומרת דרשני ועשויה להפחית משמעותית את המשקל שיש לתת לטענה זו או למצער יש לבחון את הטענה בזהירות במובן זה שאין להסתפק בהטלה התשריטית שנעשתה במסגרת המצגת לעיל כעניין מכריע.**

105. עוד יש לציין כי מסמך מדיניות 2019 מציין, בסעיף 39, כי **"תחולה המדיניות תהא במגרשים מצרניים לציר הרק"ל ובהתאם למפה המצורפת להחלטה זו כדלהלן (להלן "מפת הרקע")"**. רוצה לומר, כי אין מדובר בתשריט המוכר לנו מתוכניות מפורטות אלא כאמור, במפה סכמטית שלא בכדי קנה המידה שלה הוא 1:20,000. כלומר כל סנטימטר במפה מסמן כ-200 מטר בשטח. מאליו נובע כי נקודת המעבר בין חלקים שונים במפה זו, כגון בצבעים המסומנים – למשל ורוד לאדום – אינה כה מדויקת. עוד נציין כי במפת הרקע האמורה נכתב באופן בולט: **"יש לקרוא את המפה יחד עם החלטת הוועדה המחוזית מיום 08.04.2019"**. כלומר ברור שלא הייתה כל כוונה לתת עדיפות דווקא למפת הרקע על-פני מסמך המדיניות עצמו.

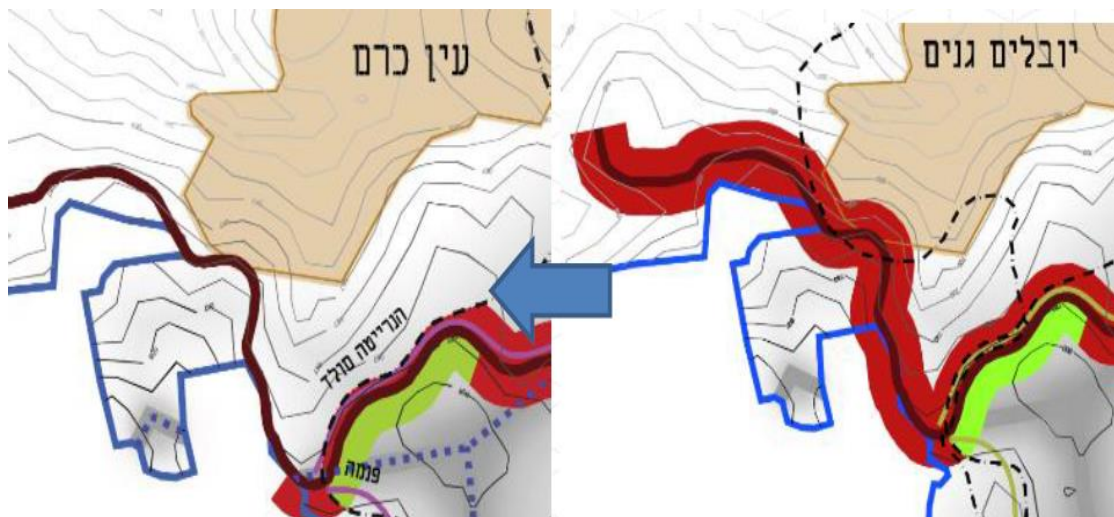
106. בסעיף 67 לתשובת המשיבה 3 הוצג הסגמנט הרלבנטי ממפת מדיניות הרק"ל משנת 2016 ממנו עולה כי כל החלק המצוי מול הכניסות לאתר הר הרצל סומן באדום וכך גם כל הדרך המובילה לכפר עין ערם ולבית החולים הדסה עין כרם ולכפר עין כרם (יוער שבחום נרשם אמנם "יובלים גנים" אך המדובר בכפר עין כרם, עניין שתוקן בתשריט 2019):



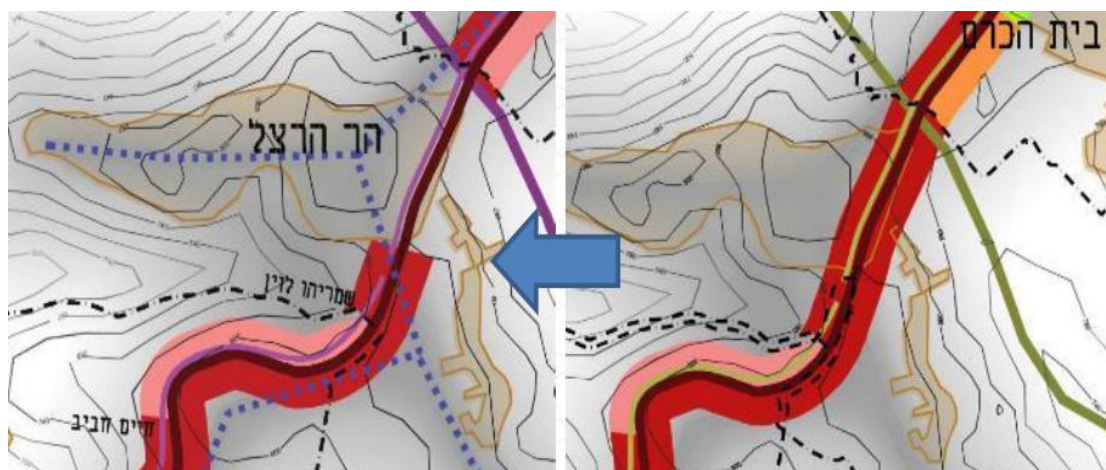
107. עיון בתמליל הדיונים שהתקיימו אגב עדכון המדיניות בשנת 2019 מעלה כי סוגיה זו של החלק הנושק לאתר הר הרצל וכן הדרך היורדת לעין כרם, נזקקו בתיקון/עדכון. בסופו של יום בסעיף 42.15 להחלטת העדכון מיום 08.04.2019 נכתב כי **"יש להסיר את סימון המדיניות מתוואי הדרך היורדת לעין כרם ומן החלק הנושק להר הרצל"**. בפועל, מדובר בתיקון שנעשה ברחוב הרצל בשטח

שמואל שערי הכניסה לאתר הר הרצל – שם הוסר הסימון לחלוטין, וכך גם לגבי הדרך מכיוון צומת אורה לעין כרם. לצורך הנוחות נציג את המעבר ממפת 2016 למפת 2019 בסגמנטים הרלבנטיים כפי שהובאו לפנינו במצגת מתכנן המחוז במסגרת הדיון השני:

שינוי הסימון בתוואי הדרך לעין כרם:



שינוי הסימון בחזית של הכניסות לאתר הר הרצל:



108. חביליו טען בערר (סעיף 83) ובדיון, אם כי בצורה מסויגת משהו, כי הוראת סעיף 42.15 הנ"ל לא יושמה במלואה וכי הלכה למעשה יש למחוק את סימון הצבע משטח התכנית כלל (בדומה למחיקה שנעשתה מול הכניסות לאתר הר הרצל) כיוון שההנחיה הייתה על מחיקת הסימון גם "מתוואי הדרך היורדת לעין כרם"; ובכל מקרה טען (כך גם ההתאחדות כאמור) כי ממילא מדובר בתכנית שנופלת בסימון הוורוד במפת הרקע. שני היבטים של טענות אלה שגויים לדעתנו.

109. ראשית, באשר לתוואי הדרך היורדת לעין כרם, בחינת ההבדלים בין מפת רקע 2016 ומפת רקע 2019 מלמדים כי פעולת התיקון שנעשתה לנוכח ההוראה בסעיף 42.15 הייתה הסרת הסימון האדום בדרך שיוורדת מצומת אורה ולא מכיוון הר הרצל. הדברים עולים גם מהדיונים שהתקיימו אגב עדכון המדיניות: בדיון מיום 28.01.2019 משיבה מתכנת המחוז דאז לשאלה בעניין הדרך היורדת לעניין הדרך לעין כרם (עמ' 125; ההדגשות בציטוטים שלהלן – של הח"מ):

גב' שירה תלמי – באבאי :
קודם – כל לגבי הקווים זה קל לי, הסימונהוא סכמתי הוא כמובן מתכוון לציר הרק"ל אם זה נראה לך זולג לכיוון עין כרם אין לנו שום כוונה להגיע לשם.

מר דן חביליו :
לא. לא. לא. פשוט אני שואל אם יש עליו בנייה.

גב' שירה תלמי – באבאי :
לא, חלק מהציר שהולך לכיוון אורה חלקו הוא מדיניות רק"ל כמו שהיא, זאת אומרת מגרשים בינויים בנייה מרקמית מגרשים גדולים יכולים לקבל מגדלים. חלק זה רק בנייה

110. בדיון מיום 08.04.2019 הדברים התחדדו ונפנה לשיח שהתקיים (עמ' 187-189):

מר דן קינן :
קיבלנו סט התנגדויות מהמינהלים הקהילתיים וממהנדס העיר ביחס למפה הזו, והסיפור של הירידה לעין כרם זה טעות טכנית זה צריך להיות בלי סימון. זה לא מדיניות רק"ל.

מר אבי בן - צור :
גם הדסה?

מר דן קינן :
כן. מצומת אורה למטה לכיוון עין כרם.

גב' לירון דין :
או - קיי.

מר דן קינן :
גם לאורך הר הרצל.

מר עמיר שקד - יושב ראש הוועדה המחוזית :
חברים.

מר דן קינן :
אתר זיכרון.

מר דן קינן :
בהמשך מדיניות רק"ל. בהמשך בדופן הצפונית זה מדיניות נפחית. זה עד 10 קומות זה לא המדיניות של המגדלים.

מר אבי בן - צור :
מה זה? מה זה הקטע הזה?

גב' לירון דין :
זה קטע של שמריהו לוי הדופן הדרומית של שמריהו לוי.

גב' זהבה סדן :
איפה הגבלתם את בנייה של ה - 30 קומות?

מר דן קינן :
יש כמה קטגוריות יש קטגוריה איפה שתכנית האב גוברת. למשל עמק רפאים. למשל באזור של מע"ר צפון. יש מקומות שיש מדיניות רק"ל נפחית.

111. אם כן, בכל הנוגע למתחם אפשטיין, אין מקום לקבוע כי ההוראה בסעיף 42.15 ביקשה להסיר את הסימון של המדיניות (אדום או ורוד) ממתחם זה בשל הסמיכות לתוואי הדרך היורדת לעין כרם. נציין כי קשה עקרונית לקבל תזה זו שבה ההוראה בעת העדכון מדברת על הסרת סימון מתוואי של דרך אך מובן בשל ההקשר כי מדובר בסימון שצמוד לקו רק"ל. אותה דרך היורדת לכיוון עין כרם מהצומת הדרומית של הר הרצל רובה ככולה אינה סמוכה לרק"ל או מצרנית כלל, בניגוד לדרך מצומת אורה, ואילו העוררים טוענים שיש ליישמה בנקודה ספציפית ולגבי דרך שכלל אינה כוללת סימון של מדיניות ברובה שכן אין קו רק"ל סמוך אליה. נזכיר כי במדיניות בנייה לאורך צירי הרק"ל עסקינן. לכן קל להניח שהכוונה – כפי שנעשה בפועל ברמה התשריטת – הייתה להסיר את הסימון האדום שצמוד למקטע הרק"ל שבין צומת אורה לכיוון בית החולים הדסה עין כרם.

112. שנית, ובכל הנוגע להסרת הסימון "בחלק הנושק להר הרצל", הדברים ברורים – הסימון הוסר מהחלק שמצוי מול שערי הכניסה לאתר הר הרצל – בית העלמין והאתר הלאומי – בין הצומת

הצפונית (אזור "יד שרה") ועד הצומת הדרומית – מפגש הרחובות הפסגה והרצל (עד לאזור "הפסל האדום").

113. שלישית, באשר למקטע הוורוד עצמו, תמליל הדיונים מלמד כי הסימון הוורוד מסמן מגרשים במרחב רחוב שמריהו לוי - ודרך קריית יובל בקטע שבין מפגש הרחובות אפשטיין ולוי ועד למפגש הרחובות לוי וחיים חביב, ששמו מסומן גם הוא במפת הרקע. לכן מרחב רחוב אפשטיין – דרך קריית יובל הוא בסימון אדום וכך גם חוזר הסימון האדום בקטע שממשיך על דפנות רחוב הנטקה (המשכה של דרך קריית יובל) ובהמשך על רחוב הנריטה סולד, עד לאחר קו רחוב מקסיקו והדרך הממשיכה מצומת אורה לכיוון עין כרם (בית החולים והכפר).

114. לכן, לא הייתה החלטה לבטל את הסימון האדום בדרך קריית יובל מהצומת הדרומית של הר הרצל וכיוון רחוב אפשטיין כולל. כך גם עולה כי ההחלטה באשר להסרת סימון המדיניות ביחס לאתר הר הרצל עצמו נוגע למקטע ברחוב הרצל שבין הצומת הצפונית (כאמור, אזור בניין "יד שרה") ועד הצומת הדרומית. חיזוק לכך אנחנו מוצאים גם בדיון שהתקיים בוועדה המקומית אגב ההתנגדויות לתכנית ביום 10.07.2024 (נספח ה' לתשובת הוועדה המקומית). נפנה לעמ' 139 בתמליל, דבריו של מר ארבל:

המדיניות למעשה נקבע בצורה מאוד ברורה, רואים את זה כאן, כאן תסתכלו, זה למעשה הקו האדום ואתם רואים סימון של הר הרצל, אפשר לראות שבדיוק כאן באמת, גם אנחנו חשבנו שימור המוסדות הלאומיים האלה, שיש פה, ואנחנו לא מזלזלים, כי הוא זה בכל המוסדות האלה, צביקה, סליחה רגע,

צביקה אסולין:
בבקשה.

אמנון ארבל:
אתה רואה שסומנה במדיניות בעצם קטע שבו למעשה אנחנו נקבע במדיניות שבו לא יותר למעשה בנייה של מגדלים, ולא את הכול מדיניות רק"ל. הבניין למעשה נמצא כאן בנקודה אדומה, אז אפשר לבוא ולטעון שזה סטייה מקנה מידה, וזה לא נכון, ועדיין היה נכון גם פה, אנחנו חשבנו שכן נכון במיקום הזה ספציפית כן ללכת על מדיניות רק"ל, וכן לאפשר בנייה של מגדל, ולכן התוכנית כן קודמה,

115. וראו גם בעמ' 205 תשובתו של מר יואל אבן ביחס לטענות בדבר פגיעה במשפחות שכולות:

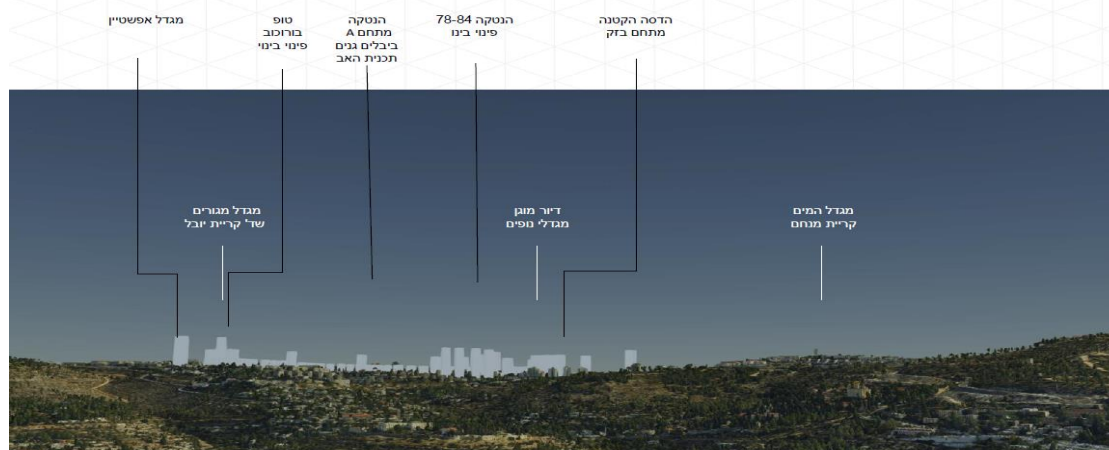
נכון, ומה נכון לעשות במקום הזה. אני חייב להגיד אני מאוד מכבד את מה שאמרת, וברור לי זה הגיע מהלב, באמת אמיתי זה אכן לא הייתי סולח לעצמי, אם הייתי עכשיו הולך להגיד דברים שפוגעים במה שאתה אמרת. אני חושב שהניסיון לקחת את הפרויקט הזה, ולהדביק אותו להר הרצל ויד ושם, אם זה היה נכון, אני וכל הצוות המקצועי שלי, היינו אומרים דברים אחרים. הסיבה שאנחנו לא אומרים את זה, כי אנחנו חושבים שזה ניסיון אולי מחוסר היכרות אמיתי של ה - , של האירוע, כי שנייה דקה, אני הקשבת, אני רואה שאתה מת להגיד, אבל שאתה בגלל זה לא מקשיב.

יונתן פלג:
אני מקשיב לגמרי.

יואל אבן:
אוקי, סליחה, אז אני אומר הניסיון להדביק אותו, אם אני הייתי מרגיש שאני והצוות שלי, שהדבר הזה מודבק באיזה צורה באופן כמו שהצגת, לא היינו תומכים בזה בחיים, אני כמוד, הייתי בצנחנים, יש לי חברים שנפלו, אני אומר לך אני כמוד. שנייה אני חושב שזה ניסיון לא נכון, בגלל שלא מבינים את ההקשר הכללי של הפרויקט הזה, ואיפה הוא ממוקם. כמו שאמרי הציג, מעבר

116. תמך נוסף לכך שמתחם התכנית נחשב כחלק מהסימון האדום במסמך המדיניות גם לעת עדכנו בשנת 2019 נובע מכך שלא רק שהוועדה המחוזית כמו-גם המקומית הניחו הנחת מוצא כי מדובר במגרש אדום, כפי שמשתקף בהחלטות החל מההפקדה, אלא שגם בזמן אמת, במועד הדיונים בעדכון במדיניות בשנת 2019 במצגות שהוצגו למשתתפי הדיונים, סומן במגרש מגדל כתואם הן את מדיניות 2016 והן את מדיניות 2019. ראו לדוגמה ממצגת שהוצגה בוועדה המחוזית בינואר 2019:

מבטים וניצפויות – מאושר + תואם מדיניות



מצומת עין כרם לדרום מערב העיר

117. תמך נוסף לראיה של מתחם התכנית בסימון אדום נובע מבחינת היחס בין תכנית האב יובלים גנים לרבות התשריט שלה ובין תשריט מדיניות הרק"ל. כך, תשריט מדיניות הרק"ל מסמן גבולות עקרוניים של תכניות אב, בקו שחור מקוטע עם נקודות, לרבות תכנית האב יובלים גנים. אלא שאמנם הקו הכחול של תכנית האב כולל גם את מתחם אפשיין, שטח התכנית בענייננו לא נכלל במסגרת אחד המתחמים של תכנית האב והיא לא מגדירה כל הוראה ממשית לגביו. תכנית האב בחלק הרלבנטי מסמנת את המבנים ברחוב לוי, החל מרביעיית המבנים הצמודים במפגש רחובות אפשיין ולוי כחלק ממתחם 6 (סומן בכתום). עיון במפת הרקע של מסמך המדיניות ביחס לקו הגבול של תשריט תכנית האב מלמד מסקנה מתבקשת שקו הגבול של תכנית האב שסומן על-גבי מסמך הרק"ל הוא זה של המתחמים ולא הקו הכחול של כל תכנית האב. כאמור, מתחם 6 בתכנית האב מתחיל ברביעיית המבנים האמורה בתחילת רחוב שמריהו לוי עניין שמלמד שמעבר לסימון קו המתחמים של תכנית האב, חל שטח אדום, והוא המתחם שבענייננו. זאת ועוד, גם ניתן בנקל להיווכח שהקו הכחול של תכנית האב מתממשק בנקודה הצפונית ביותר שלו עם מבנה בעל צורה גיאומטרית מובחנת במבט מלמעלה, שם למעשה מתחיל גם מתחם אפשיין, ואילו סימון מתחם 6 הכתום אליו מתייחסת תכנית האב מתחיל ברביעיית המבנים תוך שתשריט מסמך המדיניות מבהיר כי מדובר ברחוב שמריהו לוי. תנא דמסייע לכך שמתחם אפשיין הוא אדום, ורביעיית המבנים וממנה ועד לרחוב חביב – ורוד. ראו להלן מתשריט המתחמים של תכנית האב לצד הסגמנט הרלבנטי מתשריט מסמך מדיניות:



118. סיכום עד כה – החומר הגולמי וכלל המסמכים הרלבנטיים – מגבשים מסקנה לפיה מגרש התכנית סומן עוד בשנת 2016 כמגרש **אדום**, תוכנן עליו בינוי גבוה, והדבר לא השתנה עת העדכון בשנת 2019.

119. מכל האמור ניכר שלא נפלה שגגה בהכרעת הוועדה המחוזית והנמקתה בתכנית או בראייתה את מדיניות הרק"ל בשטח התכנית, ומפת הרקע של מדיניות הרק"ל לכל היותר הייתה צריכה 'למשוך' את הסימון האדום על-פני מקטע רחוב אפשטיין/קריית יובל שבחלקו סומן בוורוד כחלק מרחוב שמריהו לוי. בהינתן קנה המידה של מפת הרקע לא ניתן לראות בכך משום טעות יסודית ובוודאי שלא ניתן לקבל את טענת העוררים כי יש להכריע שעסקין במתחם שמסומן לבינוי נמוך. גם אילו היינו אומרים שנפלה תקלה בסימון התשריטי אל מול הוראות מסמך המדיניות, הרי שבנסיבות העניין, נלמד היקש ממקרים בהם נמצא שקיימת סתירה או חוסר הלימה בין הוראות תכנית ותשריט. סעיף 83(א) בחוק קובע כי לכל תכנית יצורף תשריט המסמן את תחומה. באשר ליחס בין הוראות תכנית והתשריט נפסקו בע"א 3213-97 נקר נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, הרצליה, פ"ד נג(4) 625, 649-650 הדברים הבאים: "שני חלקיה של תכנית מיתאר - החלק המילולי, ה'תקנון', ובצדו התשריט - שני חלקים אלה אמורים להשלים זה-את-זה ומשעה שבאה התכנית לאוויר העולם, על דרך הכלל אין לאחד חיים בלא רעהו. החלק המילולי סומן עצמו אל התשריט - שכן בלא תשריט יאבד מערכו, כולו או מיקצתו, ואילו התשריט מצדו נסמך אל החלק המילולי - שכן בהעדר עקרונות והגדרות לצבעים שבתשריט יידמה התשריט לציור צבעוני (או לציור בשחור-לבן) חסר משמעות [...]". בעניין נקר נחלקו השופטים בשאלה מהו הדין במקרה של סתירה בין תקנון ותשריט, ולימים נפסק כי "דעת הרוב, מפי השופט מ' חשין, הייתה שאין לתת מראש משקל יתר לחלק זה או אחר של התכנית וכל עניין צריך שיידון על-פי נסיבותיו" (ע"א 10213-03 מרחבי השרון בע"מ נ' דוד מייזליק 30.01.2006); וכי "אין לקבוע כלל גורף ובמקרה של סתירה – ויש לבחון כל מקרה לפי נסיבותיו הספציפיות" (עת"מ (חיפה) 2431-11-15 זאב בורנשטיין נ' ועדת הערר המחוזית מחוז חיפה 13.06.2016)).

120. במקרה הנוכחי מכלול החומר וכן דיוני הוועדה המחוזית עת עדכון מסמך המדיניות והתיקונים שנעשו בעקבות כך במפת הרקע של מדיניות הרק"ל כאמור לעיל מלמדים אותנו במובהק כי יש לתת עדיפות לעקרונות המדיניות במקרה זה, והכוונה ההייתה לסמן גם רצועה זו, בהמשך לרצועה האדומה מהצומת הדרומית של הר הרצל ועד לרחוב לוי – באדום. לכן, היבט זה של פער במסמך מפת הרקע, או למצער סטייה מקנה מידה, כאשר מדובר במפה סכמטית יחסית בקנ"מ של 1:20,000 של מסמך מדיניות שמסמן את כל העיר, וכאשר נשמעו לגביו מכלול הטענות אם במסגרת ההתנגדויות ואם במסגרת הערר, אינו מוביל, ללא כל תמך בכתובים, לקביעה כי עסקין ב'מגרש ורוד'.

121. הגענו אפוא לכלל מסקנה כי שטח התכנית מצוי בתחום מדיניות בנייה לגובה בסימון אדום. הסימון הוורוד מתייחס למקטע של הרק"ל שמקביל לרחוב שמריהו לוי עד למפגש עם רחוב חביב בלבד. ייתכן שגם שני מבני המגורים הקיימים בתחילת רחוב אפשטיין, אלו שמהווים יחד חלק מרביעיית המבנים בתחילת רחוב לוי, כונו לסימון ורוד אף הם. אך מעבר לכך המשכו של רחוב אפשטיין ולמעשה עד הצומת הדרומית של הר הרצל כוון לסימון אדום. בנוסף, ביטול הסימון של התחום "הנושק" להר הרצל כוון לקטע הרחוב שמצוי מול שערי הכניסה לאתרים הלאומיים – בית העלמין הצבאי, אתר הזיכרון הלאומי, מתחם הר הרצל – רחבת הטקסים וחלקת גדולי האומה – ולשם בלבד.

122. בהינתן האמור, יש לעבור ולבחון את עיקר טענות ההתנגדויות והעררים ולמעשה את האיזון שמצאה לנכון הוועדה המחוזית לקבוע כתוצאה מקבלת חלקן של טענות אלה. נזכור – עסקינן במדיניות עקרונית של בנייה לגובה שמוצאת ביטוייה במסמך מדיניות. בהתאם לפסיקה, העת ליישם אגב שטח תכנית את הוראות המדיניות השונות ככל שחלות הוא כמובן בשלב התכנון המפורט, או-אז ניתן גם ככלל לשמוע התנגדויות הנוגעות לעצם ההכרעה שהתקבלה במסגרת המדיניות הכללית ממנה נגזרת התכנית המפורטת. זאת ועוד, מוסד התכנון מוסמך לחרוג ממסמך המדיניות, ולעיתים מחויב בכך, כאשר הפסיקה הכירה כי מסמכים תכנוניים מעין מאלו מצויים במעמד של הנחיות מנהליות (ראו הרחבה והפניות בהקשר זה בהחלטתנו בערר **קליינמן**). על-פני הדברים, אם היה מדובר במתחם 'ורוד', גם אז יכולה ובוודאי הייתה מוסמכת הוועדה המחוזית לבחון בינוי גבוה יותר, אך ניכר שהנמקה לחריגה מנפח הבינוי ה'ורוד' הייתה נדרשת בהנמקה משכנעת ומתאימה ועומדת לפני משוכה גבוהה יחסית למעבר. ברם, בהינתן הממצא כי עסקינן במתחם אדום, אנו מצויים בסיטואציה שבה הוועדה המחוזית סברה שנכון לחרוג מההוראה הקובעת מבנים של עד 30 קומות ולהלן נבחן את הנמקתה. עוד נציין שלבד טענות כלליות ביחס לתכנון על-פי מסמך מדיניות וללא תכנית מתאר וכיוצא בכל אלה, העוררים לא העלו טענות מפורטות המבקשות לתקוף את מסמך המדיניות גופו ולמעשה ביקשו להיבנות ממנו, ובערר חביליו אף הודגש כי אין המדובר בדיון העקרוני שנכון לשיטתו לערוך בכל הנוגע לבנייה לגובה של מגדלי מגורים בירושלים, אלא האם מתחם אפשטיין עצמו מתאים לבינוי מגדלי כאמור.

123. ההתנגדות העיקרית שעלתה בהתנגדויות ובעררים נוגעת לכך שאף בהינתן האפשרות הקיימת במדיניות התכנון, לא היה מקום ולמעשה חובה היה על הוועדה המחוזית לחרוג ממסמך המדיניות ולא לאשר בנייה גבוהה במתחם אפשטיין כלל – בשל הקרבה למוסדות הלאומיים באתר הר הרצל נוכח גישת העוררים כי המגדל המתוכנן יאפיל על הר הרצל והמוסדות הלאומיים המצויים בו והואיל והוא יהווה מופע נצפות משמעותי למבקרי ההר, כמעט בכל נקודה בו ובדרך אליו. על נימוק זה למעשה מתווספות הטענות לפגיעה ברגשות המשפחות השכולות וניצולי השואה. להלן עמדתנו ביחס לכלל טענות אלה.

124. בשל אופי הטענות, מצאנו לבדוק האם קיים כלל תכנוני שביקש להגן מפיתוח או מבינוי גבוה בסמיכות לאתר הר הרצל או במקום שבו קיימת נצפות להר ומההר. נקדים מסקנה לניתוח ונציין כי במציאות שבה לא הוגדר כל חוק, תקנה, תכנית או מסמך מדיניות עדכני שביקש להותיר 'חיץ' בין שטח התכנית והר הרצל, ולמעשה למעט מקטע הרחוב אל מול שערי הכניסה לא קיימת כל הגבלה תכנונית, העוררים מצויים לפני משוכה משמעותית למעבר, הואיל והטענות למעשה נשענות כל-כולן על עקרונות של נצפות ופגיעה ברגשות שכפי שיובא להלן יש בהן מימד סובייקטיבי משמעותי. בכל הנוגע לעקרונות תכנון העיר כפי שמבוטאים בתכנית המתאר המחוזית וכן בתוכניות המקומיות ומסמכי המדיניות נראה כי מכלל הלאו נשמע ההן – במובן זה שבמקרים בהם מצא גורם מוסמך כלשהו לקבוע מגבלות בנייה כלפי אתרים לאומיים או היסטוריים, לרבות משיקולי נצפות, הדברים נעשו במפורש, וקשה לראות שאגב אתר הר הרצל הדבר נשכח. אם כן, התכנון המחוזי והמקומי לא התעלם מהסוגייה הנוגעת למגבלות גובה כלפי אתרים היסטוריים או לאומיים - הנושא גם נבחן בהקשר של העיר העתיקה והעיר ההיסטורית ושם נקבעו מגבלות, והוא גם נבחן כלפי הר הרצל עצמו והוחלט להסיר את מקטע הבינוי הגבוה מול הר הרצל. לכן, מכלול הנתונים התכנוניים מלמד אותנו כי מדובר באתר שנתפס כחלק מהעיר ולא נדרשות הטלת מגבלות הנוגעות לנצפות מכיוון האתר, כלומר מרחבת הטקסים ואתר יד ושם, כלפי העיר הקיימת. ונסביר.

125. טרם התייחסות לתכנון הסטטוטורי הקיים, נפנה לכך שחרף טענות חלק מהעוררים בדבר ההיסטוריה של הקמת אתר הר הרצל, לא הובאו מטעמים תימוכין עובדתיים לכך שהאתר נבחר מחמת היותו נקודה מבודדת במרחב שצופה אל מרחבי העיר העוטפת אותו משלושה כיוונים והשטח הפתוח ממערב, באופן שיש "לרכך" את המגע בין העיר ירושלים שבמשך אלפי שנים הולכת ונבנית ותמשך להיבנות. לכן את מכלול הטענות בדבר פגיעה קונספטואלית באתר הר הרצל והמוסדות הקיימים בו, כך גם את ההשוואה לערים ונקודות ציון אחרות בעולם, יש לקחת בפרופורציה מתאימה.

126. ניתן להפנות בהקשר זה לרשימתו של מעוז עזריהו, מהחוג לגאוגרפיה ולימודי הסביבה באוניברסיטת חיפה: "הר הרצל: מצווה היסטורית של בית הקברות הלאומי בירושלים" (זמין באינטרנט) משם עולה כי בתחילת דרכה של המדינה הוקמה ועדה שמטרתה לאתר את המקום הראוי לקבורתו של חוזה המדינה בישראל. תיאודור הרצל נקבר בהר שקיבל את השם "הר הרצל" ביום 18.08.1949. עובר לכך היו דעות שונות בדבר מקום הקבורה הראוי. הוועדה בחנה 8 חלופות כאשר הממלכת מציין כי "הבחירה נפלה על פסגה חשופה באזור בית וגן, במבואות המערביים של ירושלים. חבר פעיל בוועדה היה יוסף ויץ, איש הקק"ל, שמעורבותו ביצירת הר הרצל הוכרה מאוחר יותר באמצעות לוח הנצחה שנקבע בכניסה לאתר. מעבר לנגישות האתר, הנקודה המרכזית שהביאה להעדפתו של האתר הייתה השליטה הטופוגרפית שלו בנוף המקומי והעובדה שמהפסגה נשקף נוף מרהיב לכל הכיוונים: הפסגה, המתנשאת לגובה של 834 מטר מעל פני הים, היא הנקודה הגבוהה ביותר בירושלים. היא נשקפת לרוב חלקי ירושלים והישובים היהודים בסביבה, כולל ארזה, שם נטע הרצל עץ ארז בעת ביקורו בארץ-ישראל ב-1898. הגבעה גם נשקפת להרי יהודה, הרי אפרים הרי חברון והרי מואב מעבר לירדן. היא מצטיינת ביופי הנוף והיא מתאימה מאין כמוה לפתוח ותכנון". בהמשך המאמר נרשם כי "בתהליך הדרגתי נבנתה בגבעת רם "קריית הלאום", שם נמצאים בנייני הממשלה, הכנסת, בית המשפט העליון ובנק ישראל. "קריית הלאום" היא המרכז של המדינה כמערכת של ממשל ושל מוסדות שלטון. ההחלטה להעביר את מוסדות הממשלה והכנסת לירושלים בשלהי 1949 הייתה תגובה להחלטת האו"ם שלא הכירה בריבונות ישראל בירושלים המערבית ובמעמדה כבירה. בשנות החמישים ובתחילת שנות השישים הסתיימה בניית שלושת בנייני הממשלה בקריית הממשלה. ב-1966 נחנך משכן הכנסת. עם בניית קריית הממשלה והרחבתה מאוחר יותר לכלל "קריית הלאום" נוצרו בירושלים המערבית שני מוקדים משלימים של הריבונות היהודית: הר הרצל, המייצג את סיפור התקומה במונחים סמליים של הביוגרפיה של הקבורים שם, ו"קריית הלאום", המייצגת את מבני הכוח של המדינה כגוף שלטוני. בעוד הר הרצל שייך למסד הסמלי של הריבונות, קריית הלאום מייצגת את הריבונות במונחי שלטון וממשל, פוליטיקה ומנהל, דמוקרטיה והפרדת רשויות. הר הרצל מייצג את סיפור התקומה, בעוד קריית הלאום מגלמת את התקומה במונחים של מוסדות השלטון של המדינה. הר הרצל מספק את הלגיטימציה הרעיונית למוסדות הלאומיים המייצגים את הריבונות, בעוד קריית הלאום מאשרת את תקפות הערכים הציוניים המודגשים בבית הקברות הלאומי". רוצה לומר, שאין כל מחלוקת על חשיבותו של אתר הר הרצל במישור הלאומי וזהו למעשה המסד לדיון. עם זאת, נראה כי המיקום נבחר בשל עדיפותו הטופוגרפית אך תוך הבנה כי מדובר בשטח שיפותח ויתוכנן בתוך העיר הקיימת שגם תשקיף אליו, והוא עליה. עם השנים חלו תמורות מובנות באופי הבנייה והפיתוח של העיר, בהתאם לצרכי האומה והשעה. אלא שגם במרוצה השנים לא נמצא לכונן תכנית או מסד נורמטיבי אחר שיבקש להחריג

את אתר הר הרצל או חלק מקו-המגע של מהפיתוח העירוני. להלן נסקור את התכניות הרלבנטיות בנושא.

127. תמ"מ/30/1: העוררים השונים ביקשו להסתמך על הוראות התמ"מ כסיוע לעמדתם בהיבטים שונים ואף נטען כי התכנית מצויה בסתירה לתמ"מ. עיון בהוראות התמ"מ והתשריט מלמד כי בשונה ממקומות אחרים, ובעיקר מדובר על העיר העתיקה, אתר הר הרצל לא אובחן ככזה המצריך גישה תכנונית מיוחדת בהיבטי של התקרבות העיר, לרבות בנייה גבוהה בסביבה המשיקה אליו. כך, התמ"מ מסמן את הר הרצל כחלק מ"אזור הפיתוח העירוני" ללא אבחנה מיוחדת לרבות סימון ראסטר של "אזור מוטת תחבורה ציבורית" לאורך תוואי הרק"ל הסמוך וללא כל החרגות. כאשר התמ"מ ביקשה להתייחס באופן מובחן לחלק מסוים באזור הפיתוח העירוני היא עשתה כן במפורש – והכוונה כמובן לתחום העיר העתיקה אשר מסומנת כשלעצמה בסימון מיוחד אך סביבה נתחם אזור המוגדר "האגן החזותי של העיר העתיקה" שהתמ"מ קובעת לגביו, בסעיף 5.2.2(5), כי בתכנית בתחום זה ייבחן אופי הבינוי ביחס לסביבתו הבנויה והטבעית וכן "המשמעותיות בשטחים הצופים אל העיר העתיקה והנצפים ממנה במטרה להבטיח כי התכנית המוצעת אינה פוגעת בערכים ארכיאולוגיים, היסטוריים, אדריכליים, תרבותיים ונופיים של אגן העיר העתיקה". לגבי הר הרצל לא קיימת הוראה או הוראות דומות. אכן, הר הרצל מסומן בסימבול של "מוסד ארצי/מטרופוליני". סימון זהה קיים גם בקריית המוזיאונים וקריית הלאום. סעיף 5.2.6 בתמ"מ קובע כי "מוסד תכנון הדן בתכנית באזור הסמוך לסמל של מוסד ארצי/מטרופוליני, יחליט על הפקדתה רק לאחר ששוכנע שאין בה כדי לקבוע באפשרות להקמת מוסד ארצי/מטרופוליני או להרחבתו, ככל שנדרש".

128. אם כן, התמ"מ אינו משמיע מגבלה כלשהי של בינוי המתקרב או צופה לאתר הר הרצל. אין בכך כמובן ללמד שאין אפשרות לבחון את השפעתה של תכנית זו או אחרת על האתר, ובאופן ספציפי ככל שהיא כוללת בנייה לגובה אשר עולה לגביה טענת נצפות בה עוד נעסוק להלן, אך טענות העוררים כי מדובר בתכנית ש"מנוגדת לתמ"מ" אין בהן ממש, והתמ"מ אף מבהירה שלפחות במישור התכנון המחוזי אין הנחייה לבחון בנייה האגן החזותי של הר הרצל, באופן שונה.

129. בנקודה זו נבהיר שיש לדחות את מכלול טענות העוררים בדבר סתירות אלו ואחרות להוראות התמ"מ. הטענות מבוססות ברובן על סעיף 5.1(4) בתמ"מ שעוסק ב"בניה גבוהה" שקובע כי הרשויות המקומיות יערכו ויגישו לאישור הוועדה המחוזית מסמך מדיניות לבנייה גבוהה. ראשית יש לציין כי בענייננו קיים מסמך מדיניות מאושר על-ידי הוועדה המחוזית שנוגע לבנייה גבוהה בהיבט כלל עירוני ביחס לצירי הרק"ל. שאלנו את עצמנו האם מדובר במסמך אליו מכוון סעיף 5.1(4)(א) בתמ"מ שעניינו ככל נראה במסמך מדיניות עירוני כולל ביחס לבנייה גבוהה. קיומו של מסמך מעין זה מייתר את הצורך לעמוד בהוראות סעיף 5.1(4)(ג) שקובע כי בהעדר מסמך מדיניות יש לעמוד באי-אילו תנאים אחרים. המשיבות, ובמיוחד הוועדה המחוזית והמקומית, טענו, גם אם בקצרה, כי מדיניות הבנייה לאורך צירי הרק"ל מהווה אכן מסמך מדיניות לפי סעיף 5.1(4)(א) בתמ"מ. אנו סבורים שלא בהכרח כך הדבר, אך הדבר אינו מחייב הכרעה במקרה זה, ונסביר. מסמך המדיניות שנדון לפנינו מתייחס לצירי הרק"ל בלבד. על-פני הדברים תיתכן גישה לפיה מסמך זה אינו עונה בהכרח על כל הנדרש בסעיף 5.1(4)(א) בתמ"מ – הוא אמנם מסמן מתחמים לבנייה גבוהה וכו' אך עושה זאת אגב צירי הרק"ל בלבד ולא נראה שהוועדה המקומית או המחוזית סבורות כי אי-סימון אזורים נוספים לבנייה לגובה משמעי הסדר שלילי בנושא. יחד עם זאת תיתכן גם גישה פרשנית אחרת להוראה האמורה בתמ"מ לפיה מסמך מדיניות חלקי לגבי חלק משמעותי מאזור הפיתוח או אף מסמך נושאי,

בא בגדרי הסעיף. כך הוועדה המחוזית והמקומית מתייחסות גם למסמך מדיניות הרק"ל ועל-פניו ניתן לקבל כי מסמך המדיניות אמנם לא מהווה מדיניות כלל עירונית לבנייה גבוהה, אך הוא כן מהווה מדיניות כלל עירונית לבנייה גבוהה סביב הרכבת הקלה, ולכן בעניין התוכנית הנידונה, הוא יכול להיחשב כמדיניות עירונית.

130. נעיר כי נכון שהוועדה המקומית, שהחובה להכנת מסמך מדיניות בינוי גבוה מצויה לפי התמ"מ באחריותה, תבחן הכנת מסמך עירוני כולל ומאוחד אשר בין היתר יסמיע את מדיניות הבנייה לאורך צירי הרק"ל, וטוב תעשה אם אגב כך תבחן דרכים להפוך את מפת הרקע של מדיניות הרק"ל לקריאה יותר, כגון הוספת שמות רחובות וכיוצ"ב.

131. מכל מקום, אין לנו צורך להכריע באופן מובהק בהיבט זה בשל כך שהצדדים לא הרחיבו וטענו בנושא והן מכיוון שגם אם היינו מוצאים שלא קיים מסמך מדיניות העומד בתנאי סעיף 5.1(4)(א) בתמ"מ, הרי שמסמך המדיניות הקיים הוא מקיף ביותר וכבר נקבע בפסיקה כי הוא עומד בסטנדרטים ראויים (ראו: עת"מ 46133-12-23 **וינבאד נ' הפנים** (21.04.2024), פסקות 8-10 (להלן: **עניין וינבאד**)). לכן, עצם ההתבססות על מסמך המדיניות ברקע אישור התכנית הלכה למעשה עונה מהותית על הנדרש בסעיף 5.1(4)(ג) בתמ"מ שכן מסמך מדיניות הרק"ל כבר ערך את רובן ככולן של הבדיקות הנדרשות, וגם אם היינו אומרים שלא, הרי שדי בעיון במכלול החלטות הוועדה המחוזית אגב התכנית ובנספחיה כדי ללמד שנשקלו כלל השיקולים הנדרשים בס"ק ג'. באשר לטענות העוררים כי נכון היה לצרף בכל מקרה נספחים כאמור בסעיף 5.1(4)(ד) בתמ"מ – סעיף זה שעשוי לחול עת קיום מסמך מדיניות עירוני או בלעדיו – מסור לשיקול דעת הוועדה המחוזית – שעליה לשקול האם לצרף לתכנית נספחים נוספים. לאחר עיון בהחלטת ההפקדה, אנו מוצאים לקבל את תשובת הוועדה המחוזית כי מליאת הוועדה אכן שקלה את הצורך בתוספת הנספחים ובאופן מהותי כלל ההיבטים התוכניים אשר נספחים אלה מבקשים להבטיח (השפעת הבנייה הגבוהה על שימושי קרקע סמוכים, המרחב הציבורי הסמוך, על מרקמים ואתרים היסטוריים, היבטי תחבורה ונגישות האזור, נצפות הבנייה הגבוהה והשלכותיה על קו הרקיע, מצאי התשתיות והשירותים לנפח הבנייה הגבוהה) – נשקלו לאורכם ולרוחבם במסגרת התכנית. למעשה, הדיון בסוגיות אלה היה לב-ליבו של הליך הדיון בתכנית הן בשלב ההפקדה ובוודאי בשלב ההתנגדויות. משכך באופן מהותי התכנית עומדת בכל דרישות סעיף 5.1(4) בתמ"מ וטענות העוררים נדחות בהקשר זה.

132. נתייחס בשלב זה לטיעונו של פרופ' טרנר, שהתייצב לדיון השני כפי שפורט לעיל. האזנו רוב קשב לדבריו המקצועיים ובהקשר אליהם נתייחס לכמה סוגיות. ראשית, באופן כללי אין בטענות שהוצגו כדי ללמד על כך שקיימת מגבלה תכנונית קונקרטית בכל הנוגע לבנייה סביב הר הרצל. זאת בניגוד כאמור למגבלות קונקרטיות שהוטלו באגן העיר העתיקה כאמור. ציינו לעיל שלשיטתנו עניין זה אומר דרשני ועודנו סבורים כך. שנית, פרופ' טרנר הפנה לסימון התמ"מ לעניין מבואות ירושלים (סעי' 5.2.10) ודרך עולי הרגל (סעי' 5.2.12). ברם, לא מצאנו כי שטח התכנית רלבנטי לסימבול המבואות בתמ"מ (סימון של מניפה חומה שלא מצויה בקרבה). אף שביל עולי הרגל שעולה לעיר מסומן במרחק מה משטח התכנית. מכל מקום, התרשמונו שאגב הדיון בתכנית וההתנגדויות נשקלה ההשפעה הנופית והיבטי הנצפות של המגדל המתוכנן גם כלפי השטח הפתוח שכן חלק ניכר מההתנגדויות עסקו בכך, הן הנצפות מכיוון הר הרצל, והן מכיוון הכפר עין כרם. שלישית, הופננו לכך שבסעיף 5.2.3 בתמ"מ הוגדרו הר הרצל ויד ושם, יחד עם אזורים אחרים, כ"מכלולים לשימור". אכן כך. אלא שהוראות התמ"מ בהקשר זה מתייחסות לתוכניות חדשות שמקודמות באותם

מכלולים. התכנית שבענייננו אינה במכלול לשימור, אינה חלה בהר הצל ומצויה במרחק אווירי של כמה מאות מטרים מהאתרים הנזכרים. נעיר כי הגדרת "מכלול לשימור" בתמ"מ מפנה לזו הקיימת בתמ"א 35. רשימה מס' 2 בתמ"א 35 אכן מציינת גם את הר הצל ויד ושם כ"מכלולים עירוניים לשימור". עיון בהוראות סעיף 9.5 בתמ"א ביחס אליהם מלמדת שגם שם לא הוטלו מגבלות על בנייה סובב לאותם מכלולים וגם לא ניתנו הנחיות לבחינה נופית.

133. אם כן, אין בהוראות התמ"מ כדי ללמד על הטלת מגבלה באזורים המשיקים או הסובבים או המתקרבים להר הצל בפריזמה של בנייה גבוהה או בנייה בעלת נצפות מההר. עוד נבקש לציין כי חרף העובדה שאין כל חולק כי באתר הר הצל מצויים מוסדות לאומיים מהמעלה הראשונה, אין מדובר בשטח שנמצא לסמן אותו כשטח מוגן לפי פרק השטחים המוגנים בתמ"א 1 (למשל כגן לאומי), לא קודמה לגביו תכנית מפורטת הקובעת את מעמדו התכנוני המובחן, ואין בנמצא דבר חקיקה ראשית או חקיקת משנה המעגנת את מעמדו ולמצער את אופן ההתייחסות הנדרש אליו בהיבטי נצפות (והשוו למקרה אחר בו המדינה סברה כי יש להגן על נכס לאומי – בית משכן הכנסת הראשון – ופעלה בנושא: ת"א (מחוזי י-ם) 23233-07-11 **בית משכן הכנסת הישנה בע"מ נ' מדינת ישראל** (23.09.2023)). יחד עם זאת, נבהיר ונדגיש כי העדר הגנה או הגנות מהסוג האמור אין בו כדי להמעיט מחשיבותו של האתר. מדובר באתר לאומי, "גבעת הלאום", וחשיבות שימורו כשלעצמה אינה נתונה במחלוקת. בכל הנוגע לפיתוח בשטח העירוני שמצויה בקרבה (יחסית) לאתר הלאומי, הרקע התכנוני שלעיל אותנו בהתמודדות בכלים התכנוניים המוכרים ועשוי להעמיד את המשקל שביקשו חלק מהעוררים לתת לעוצמת הפגיעה במוסדות הלאומיים בפרופורציה. בכלל זאת, אפשר להתבונן על הפיתוח הצפוי בשטח מתחם אפשטיין, שאינו חלק מאתר הר הצל, ויישום מדיניות הציפוף בו, כפוגעני, אך מנגד ניתן להתבונן בפיתוח הצפוי לרבות ציפוף שטח שגם במצב הקיים הוא מאושר לפיתוח, ככזה שמיישם איכות אדריכלית ברמה גבוהה בשל מיקומו המיוחד בקרבה לאתר לאומי ובאופן שמייצר שטח פתוח עירוני לשימוש הציבור לרבות המבקרים באתר הר הצל.

134. אחר העיסוק בתמ"מ, נבהיר שגם בחינה של תכניות המתאר המקומיות אינה מביאה למסקנה כי יש להגביל בהכרח בנייה לגובה בקרבת הר הצל, מעבר לתחום שכאמור לעיל הוסר ממסמך המדיניות. תכנית מתאר 2000 שכאמור לעיל מהווה את מדיניות התכנון העירונית מסמנת את מתחם אפשטיין כחלק משטח הפיתוח העירוני, אם כי בנספח תבנית הבנייה השטח מסומן כ"אזור עירוני לא לציפוף". בדברי ההסבר נכתב כי "אזורים אלה נקבעו בעיקר בשכונות חדשות כגון הר נוף וגבעת משואה, ובאזורים המאופיינים בבנייה נמוכה בסגנון "בנה ביתך". נעיר כי מתחם אפשטיין עצמו לא נבנה כ"בנה ביתך" אך תכנית 5117 שחלה במקום מסמנת במקום בינוי מרקמי (לאחר הריסת המבנה הקיים) בדומה לזה הקיים בהמשך רחוב שמריהו לוי. מכל מקום דברי ההסבר בתכנית 2000 מוסיפים כי "[...] התכנית מגדירה תכנית להתחדשות עירונית ככל תכנית ששטחה לא יפחת מ 3 דונם ואשר כוללת הוראות בדבר הריסת מרבית השטח הבנוי בתחומה ובניית בניינים חדשים במקומם תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה המירביות. התכנית קובעת כי בתכנית להתחדשות עירונית ניתן לאפשר בניה בהיקפים גדולים יותר מאלה שקבועים בתבנית הבניה, וזאת גם אם התכנית לא מצויה באזור להתחדשות עירונית". עוד נוסיף כי כבר נפסק בהקשר דומה – ביחס לתכנית שהציעה מגדל של 24 קומות בשכונת רוממה בעיר ההיסטורית כפי שסומנה בתכנית 2000 – "כי מאז תכנית 2000, התקבלה מדיניות ספציפית הנוגעת לרכבת הקלה (2016). זו אף עודכנה בהמשך (2019). כפי שהוסבר לעיל, אישור התכנית מושא העתירה עולה בקנה אחד עם המדיניות

האמורה; ובית המשפט במכלול השיקולים מצא לאשר את התכנית (עניין **וינבאך** הנ"ל). ועוד ראוי להוסיף בהקשרה של תכנית 2000, כי בדומה לתמ"מ אף היא נתנה דגש מיוחד להיבטי נצפות כלפי העיר העתיקה ואף אימצה את מגבלות הבנייה ההיסטוריות שנעו באזור זה בתכנית עמ/9 תוך שקבעה בסעיף 6.8 כי **"לא תאושר תכנית ולא יינתן היתר לבנייה מכוחה בתחום המצוי במרחק של מעל 75 מטר ומתחת למרחק של 150 מטר מצידה החיצוני של החומה, שגובהה המוחלט עולה על גובהה של החומה מעל פני הקרקע הטבעית בבסיס החומה, המוכפל במרחק הבניה במטרים מהחומה חלקי 75 בתוספת הגובה המוחלט של פני הקרקע הטבעית במקום בו מבוקשת הבניה"**. תשריט תכנית 2000 מסמן גם "פרוזדורי תצפית" כלפי העיר העתיקה.

135. יש לציין שאם כבר קיימת התמקדות בנצפות במישור המתארי המקומי, נראה כי עיקר הכובד אינו בהכרח המופע מכיוון ההר לעיר הקיימת אלא מכיוון העיר להר הרצל. כך למשל במוזיאון יד ושם, מה שקרוי "המוזיאון החדש", הוא במפתח לנוף הפתוח, שבתורו זכה להגנה גם בפרק השטחים המוגנים בתמ"א 1 וגם במסגרת תכנית 5999 **"קביעת גבולות יער ירושלים וקביעת הנחיות פיתוח ובינוי - יער ירושלים"** שאושרה בשנת 2006) **כלפי מערב**. וראו התמונה שהציג פרופ' טרנר בנושא לצד תשריט תכנית 5999 במקטע הרלבנטי:



136. אכן, העוררים הפנו אותנו היטב לתכנית עמ/9 אשר קובעת מגבלה ולמעשה מעין 'מרחב חיץ' של בינוי גבוה או כזה שעשוי להאפיל על העיר העתיקה וחומותיה וביקשו למעשה שנחיל גזירה שווה. אלא שכאמור ביחס להר הרצל לא קיימת תכנית מקומית דומה. תכנית 62 ההיסטורית ותוכנית מתאר 2000 לא כוללות אמירה בנושא – לכאן או לכאן.

137. בהקשר זה נכון להפנות מבט גם לתכנית 5117. תכנית זו התייחסה באופן מובחן למתחם אפשטיין, סימנה אותו כתא-שטח 1 ביעוד של "אזור מגורים 2" עם זכויות ל-82 יחידות דיור וקבעה הוראות ממוקדות בסעיף 9 לתכנית לרבות הוראה לפיה **"הגובה המירבי לבניין מעל פני הקרקע הסופיים ועד קצה המעקה העליון יהא כמפורט ובהתאם לנספח הבינוי והפיתוח - נספח מס' 1. בכל מקרה לא יעלה הגובה העליון, של הבניינים מעל מפלס רח' קרית יובל בנקודה קרובה יותר"**. עיון בנספח הבינוי והפיתוח מעלה שנית היה להקים כמה מבני מגורים. הוועדה המקומית ציינה בתשובתה בסעיף 45 כי העקרון בתכנית 5117 אכן היה כי תותר במתחם בנייה המנצלת את הפרשי הטופוגרפיה בין הכבישים אך לא מעל מפלס שדרות הרצל כדי לשמור על השטח פתוח לנוף וכי במסגרת הדיונים בתכנית הוחלט לשמור על עיקרון זה ככל הניתן באמצעות קביעת מגדל אחד בנקודה הקרובה לשאר השכונה הקיימת לצד מבנים גבוהים אחרים. נראה כי החשיבה בתכנית 5117 הייתה שמירה על

נצפות מכיוון העיר לנוף הפתוח לרבות הר הרצל. על-פני הדברים, מקום שכעת מבוקש להוסיף יחידות דיור בהתאם למדיניות הרק"ל, בחירה בחלופה שמייצרת תכנית בינוי נמוכה מעל מפלס הרחוב, בדמות מגדל אחד, אכן מבצע איזון או התאמה לקונספט זה, תוך מיצוי נכון של הזכויות שהגדירה מדיניות הרק"ל גם אם לשיטת היזם לא במלואן.

138. האם בכל זאת עלה ביד העוררים לשכנע כי יש להתערב בהחלטת הוועדה המחוזית ולהורות על ביטול חלופת המגדל הגבוה בשל מופע הנצפות של מהר הרצל? התשובה שלנו לכך לאחר עיון בשלל החומרים שהובאו לפנינו, הסיור שקיימנו במקום וליבון הנושא, היא שלילית. יש לציין בנקודה זו כי בחינה של נצפות, ודאי נצפות של מבנה בשטח העירוני, היא עניין סובייקטיבי בבסיסו אך כפי שצינו כבר בעבר מדובר בטענות מוכרות העולות תדיר לפני מוסדות התכנון והללו שוקלים אותן ונדרשים לאזנם אל מול תועלות ותכליות נוספות המגולמות בתכנית המוצעת (ערר 23-3 **המועצה המקומית פרדס חנה – כרכור נ' הוועדה המחוזית חיפה** (04.11.2024); ערר 23-13 **המועצה האזורית נחל שורק נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מחוז מרכז** (25.12.2014)). במקרה הנוכחי הטענה מורכבת מהפגיעה הנטענת בנצפות לקהל המבקרים בהר הרצל בין אם בדרך להר ובין אם בעת השהייה עצמה באחד האתרים בהר, ובטענה נוספת שאינה סטנדרטית כי יש בכך משום פגיעה בנכסים או מוסדות לאומיים. בכל הנוגע לטענה לפגיעה במוסדות הלאומיים – כל איש זכאי לדעתו אך בהעדר של תכנית ברמה היררכית גבוהה יותר או ברמה מקומית, בהעדר מסמך מדיניות שקובע הגנה מהסוג המבוקש ובהעדר הגנה אחרת בדיון הכללי מעבר לחוק התכנון והבנייה – קשה לקבל כי האתרים הלאומיים "נפגעים" כתוצאה מהבינוי. זאת במיוחד כאשר למעשה הבינוי המתוכנן יהיה חלק ממכלול מגדלים שיוקמו לאורך ציר הרק"ל. נציין כי לא נוכל לשכנע את אותם אלה שיסברו במסגרת ביקור בהר, ברחבת הטקסים וכו', כי אין מקום למופע נצפות מהסוג שאושר בקרבה לאתר לאומי כה חשוב. חלק אחר, והמשיבים הציגו לפנינו גם טענות אלה, יסברו כי דווקא בשל הקרבה לאתרים כמו רחבת הטקסים, חלקת גדולי האומה ויד ושם, ניתן לראות בכך היבט של תקומת העם. כך או כך, לא נוכל לקבוע שקיים חסם תכנוני מאישור בניה גבוהה בנקודה שצופה להר אך בקו אווירי מצויה במרחקים של כמה מאות מטרים. נשאלת השאלה ניתן היה לבחור בחלופה מרוככת יותר כפי שטענו העוררים.

139. בעניין זה עמדנו היא שהחלופה שנבחרה על-ידי הוועדה המחוזית היא המועדפת ביותר אל מול האפשרויות האחרות. נבהיר כי אין לפנינו טענה ממשית כי היה צריך לדחות את התכנית בכלל ולא לאפשר תוספת יחידות דיור על המצב המאושר. הוויכוח היה האם מדובר במגרש שיש לבחור בו בנייה לגובה והעוררים טענו לחלופות שונות שניתן לשקול בהקשר זה ללא מגדל אחד בגובה עליו הוחלט. כך למשל התאחדות האדריכלים הציגה לנו בדיון חלופה אפשרית של רובע מגורים מרקמי:



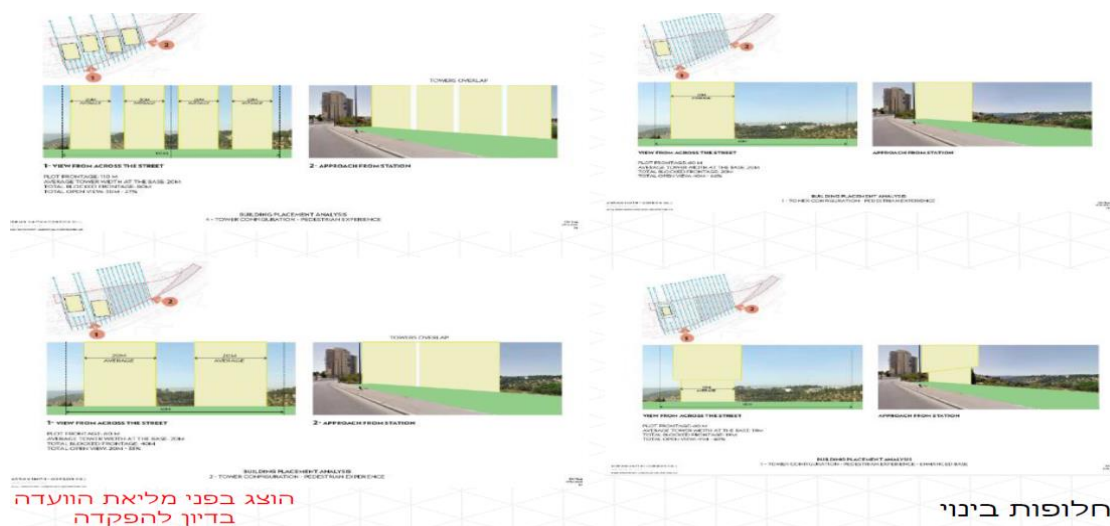
140. כפי שנציג להלן, אנו סבורים כי הוועדה המקומית ובתורה גם המחוזית קיימו הליך של בחינת חלופות אפשריות לבינוי במתחם אפשטיין ולדעתנו יש יתרון בחלופה הנבחרת שאמנם מייצרת מופע בינוי ונצפות משמעותי של מגדל גבוה, אך לדעתנו היא עדיפה על חלופות אחרות כגון כמה מגדלים או חלופת "הבלוק" הנ"ל.

141. טרם הדיון בהיבטי החלופות, נציין כי העוררים שבו וטענו בדיונים כי אל מול מכלול הטענות שהועלו מטעמם לא עומדת טענת נגד בעל משקל שכן מדובר בפרויקט של "בנייה לעשירים", במגרש חדש שאינו התחדשות עירונית, ולא קיימת בו תועלת ציבורית משמעותית. אנו לא מקבלים טענות אלה. ראשית, מדובר במגרש בבעלות פרטית שמבוקשת בו מימוש של זכות קניין לרבות בחינת האפשרות להשביח את המקרקעין. אכן, "נקודת המוצא לדיון היא כי אין לאדם זכות קנויה לכך שמקרקעין יושבחו עקב תכנית בניה" (עע"מ 1498-11 פ"ר נ' הוועדה המחוזית ירושלים 08.07.2012); וכן ראו: עע"מ 9057-09 איגנר נ' השמורה בע"מ (20.10.2010), בפסקה 24. עם זאת, במקרה הנוכחי, מדובר במקרקעין שכבר מסומנים לבנייה וקיימת עליהם זכות ל-82 יחידות דיור במצב קיים, בצמוד לקו רק"ל וממש במסמיכות לשתי תחנות רק"ל (הר הרצל ושמריהו ליון) ועל כן לפי מדיניות הוועדה המחוזית אלו ראויים לציפוף זה או אחר. כאמור, קבענו לעיל שדי בכך כדי לקבוע שהתכנית לכשעצמה אשר מבקשת להוסיף יחידות דיור במתחם ולצופפו – מוצדקת. שנית, המצב נכון להיום במקרקעין אינו מהמשופרים. קיים בהם מבנה אחד אורכי שמייצר מופע שאינו נצפה יתר על המידה מהר הרצל אבל מהווה חסימה של הנוף הפתוח מכיוון השכונה הקיימת ולמעשה מנתק את ציר הרק"ל מהנוף וגם לא מייצר הנגשה ליער ירושלים. הוועדה המחוזית ציינה כי מדובר במבנה שחוסם כ-50 מטרים מהמפלס הקיים על ציר הרק"ל (חלופת "הבלוק" הנ"ל עתידה להיות בתכנית גבוהה עוד יותר), בעוד שהחלופה התכנית הנבחרת תייצר לכל היותר חסימה של 25 מטרים בצמוד לכיכר ציבורית פתוחה באופן שישפר את המצב דהיום. התכנית שלפנינו בכל מקרה מבקשת לטפל בכך וטוב שכך. שלישית, התכנית מייצרת מבנה ציבור בשטח גדול למדי לטובת שימוש כלל עירוני, בהיקף של אלפי מטרים. לא עלתה טענה שאין צורך במבנה מעין זה הן בהיבט המקומי של השכונה הקיימת, שממילא לפי כל טענה אינה משופעת במבני ציבור, ובנוסף הטענה, שלא נסתרה, שתהיה לו תועלת בהיבט כלל עירוני. בהחלטת ההפקדה הודגש בהיבט זה של צרכי הציבור, כי אלו נקבעו בהתאם לאופייה המיוחד של התכנית: "לאור המיקום הייחודי של האתר, בזיקה למערך המוסדות הלאומיים באזור, הוועדה קובעת כי השימושים במגרש המיועד למבני ציבור יהיו בעלי אופי כלל עירוני לתרבות, וזאת על מנת להבטיח שימושים ההולמים את המיקום הייחודי וכן את הנגשת המקום לציבור הרחב ככל הניתן" (סעיף 23). למבנה הציבור מתווספת כיכר עירונית במפלס הרחוב שתאפשר צפייה לנוף הפתוח ולמעשה את הנגשתו מכיוון מפלס רחוב קריית יובל – עניין שכאמור לא קיים כיום – ואף תאפשר קישוריות וירידה של הולכי רגל לכיוון יער ירושלים. בנוסף, אף שאין מדובר ב"שטח חום", גם בתוספת של מלון המתוכנן במתחם יש תועלת ולמעשה לא נטען אחרת. רביעית, במסגרת החלטת הוועדה המחוזית הוקצו 8 קומות וכ-50 יחידות דיור לטובת דיור להשכרה ארוכת טווח. האפשרות להציע דיור להשכרה ארוכת טווח מוגבלת מאד בפרויקטים של התחדשות עירונית בשל התמורות שיש להציע לדיירים הקיימים וכיו"ב. תכנון על 'מגרש פנוי' מאפשר גם תועלת מעין זו, שיושמה במסגרת התכנית, בשלב ההתנגדויות. חמישית, עצם הטענה כי מדובר ב"בניין לעשירים" יש בה קושי מובנה. אמנם עצם העלאת הטענה ברור לנו. ראו למשל בכתב התשובה של המשיבה 3 שטענה כי משמעות התיקונים שנקבעו בהתנגדויות (כגון הנמכה המגדל) מוערכים בהשפעה של כ-100 מיליון ₪ בערך הקרקע, ללמדך על ערכי המקרקעין במקרה זה. יחד

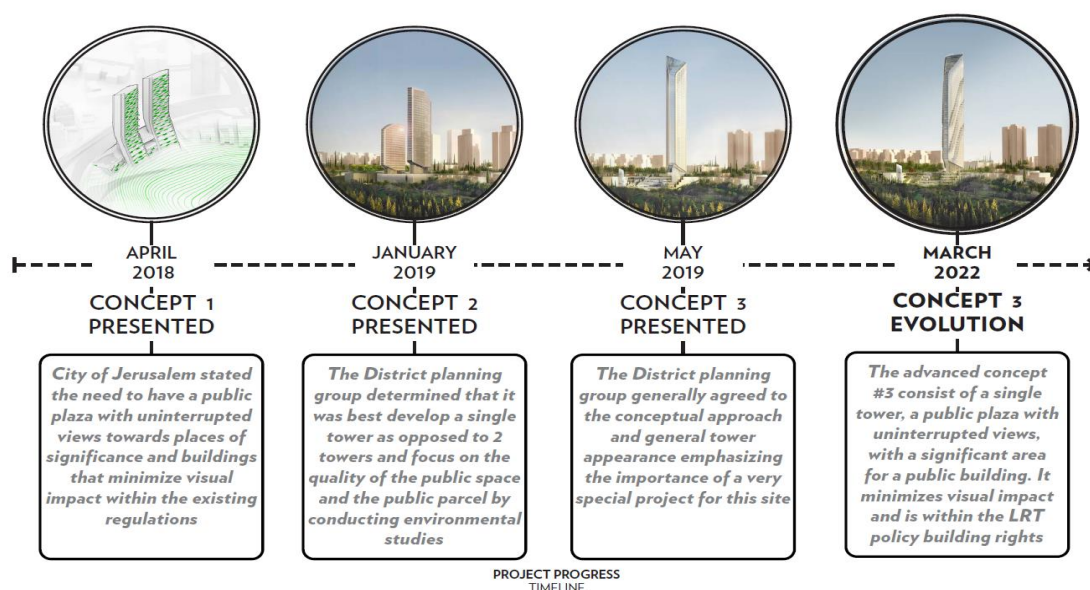
עם זאת, הטענה שלשיטת העוררים הצפי הוא כי מחירי הדירות בפרויקט יאפשרו רכישה על-ידי בעלי הכנסות גבוהות בלבד, מעבר לכך שהיא ספקולטיבית מעצם טבעה שכן איננו יודעים מה יוליד יום ומה יהיו כיווני השיווק המובהקים של הפרויקט, ספק אם היא מהווה קריטריון תכנוני ממשי לדחיית תכנית או צמצומה באופן משמעותי כל עוד היא עומדת בסטנדרטים תכנוניים ראויים, הולמת את המדיניות התכנון העכשווית ומבצעת הפרשות לצרכי ציבור בהתאם לאופייה המיוחד של התכנית ולהנחת דעת הוועדה המקומית והמחוזית.

142. בסיכומה של נקודה זו – אין לקבוע כי מדובר בפרויקט שלא צפויה לו תועלת לציבור. להיפך. מדובר בפרויקט משולב של מגורים, מבני ציבור, בשטחים פתוחים לטובת הציבור ובית מלון שבהינתן תא השטח והמגבלות הכוללות מאפשר הפרשה ראויה לטובת הכלל.

143. בהינתן האמור לעיל, נצמד לבחינה תכנונית מקצועית של תועלות ואיזונים בהתאם לדיני התכנון והבנייה המוכרים. העוררים טענו כי הליך בחינת החלופות היה לקוי וכי למעשה לא נבחנו בצורה רצינית חלופות של בינוי נמוך יותר בשטח. אנו סבורים כי יש לדחות טענות אלה. בעניין זה, לא נסתרה טענת המשיבה 3 כי עד להגעת התכנית לדיון ההפקדה נבחנו במסגרת תאום תכנון מול הוועדה המקומית ולשכת התכנון המחוזית כמה וכמה חלופות. גם עיון בתמליל הדיון בהפקדה מיום 14.03.2022 מעלה שחלופת המגדל הבודד אל מול חלופות אחרות אפשריות נדונה. נזכיר כי נקודת המוצע של מוסדות התכנון הייתה כי מדובר במגרש גדול יחסית, כ-7 דונם ולנוכח מדיניות הרק"ל ניתן עקרונית לקדם תכנית ולבנות שני מגדלים של 30 קומות. לכן, היזם הציג למוסדות התכנון חלופה של מבנה בודד, של שני מבנים גבוהים ושל ארבעה מבנים נמוכים יותר. השקופיות הרלבנטיות מהמצגת הוצגו גם לנו על-ידי היזם והאדריכלים מטעמו והן על-ידי מתכנן המחוז. ראו למשל השקופית שהציג לנו מתכנן המחוז שמסכמת את החלופות שהוצגו גם בדיון ההפקדה:



144. במסגרת הדיונים בעררים טענו חלק מהעוררים כי הליך זה של בחינת חלופות נעשה באופן לא מקצועי או מעמיק אך אין בידנו לקבוע כך, ובוודאי שבשים לב להתנגדויות שעסקו במופע הבינוי נדרשה ועדת המשנה להתנגדויות לנושא, ערכה בעצמה סיור בשטח ובחנה את החלופה המועדפת. כך עשינו גם אנחנו. בכל מקרה, הדברים עולים במובהק מהחלטות והתמלילים שהוצגו לנו הן במסגרת הוועדה המקומית והן במסגרת הוועדה המחוזית. נזכור כי בין קליטת התכנית ומעבר תנאי הסף ועד לדיון ההפקה חלפה תקופה של למעלה משנתיים וראו להלן השקף שהציג אדריכל GIL בדבר מועדי הצגת החלופות וטיבן:



145. הדיון בהפקדה נעשה אפוא במצב שבו לפני חברי מליאת הוועדה המחוזית הוצגו החלופות הרלבנטיות לדיון וכמובן החלופה המועדפת על יזמי התכנית שביקשו לקדם. עוד יש לציין כי בניגוד לטענת חלק מהעוררים אין מדובר בתכנית שמחויבת בתסקיר השפעה על הסביבה לרבות לא "תסקיר חלופות". נותרנו עם מהלך הדברים, השכיח, שבו מוסד התכנון אגב שלב תאום התכנון באמצעות גורמי המקצוע ועת דיון ההפקדה ושלב ההתנגדויות, בוחן חלופות אפשריות שונות לבינוי ושומע טענות בנושא. לכן טענות שעלו כי היה צריך לערוך מעין נספח מיוחד, לערוך "טבלת רמזור" לבחינת החלופות השונות – אין בהן ממש. אכן, קיימים מקרים שבהם אף בהעדר צורך בתסקיר בוחן מוסד התכנון חלופות מקרו וחלופות מיקרו ואולי אף חלופות אפס לפרויקט מסוים (ראו למשל המקרה שנדון בהחלטתנו בערר 62-22 מר משה פרלמוטר, נציג הגופים הציבוריים שעניינם שמירת איכות הסביבה בוועדה המחוזית מרכז נ' הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז (31.08.2023)). ברם, במקרה הנוכחי, מדובר בתכנית על מגרש שמסומן לפיתוח למגורים, הלכה למעשה נבחנו מעין חלופות מיקרו למיקום המבנים בתוך השטח, ועוד יש לציין כי היבט בחינת החלופות נערך אגב טענה יחידה כמעט – היבט הנצפות. משכך מה הטעם בעריכת טבלת רמזור וכיו"ב? על מוסד התכנון היה להכריע מהי החלופה הנכונה ביותר מבחינת היבטי הנצפות הכוללים את מופע הבינוי שנצפה הן מהר הרצל והן מהשכונה הקיימת ולהכריע בדבר, וכך אכן נעשה.

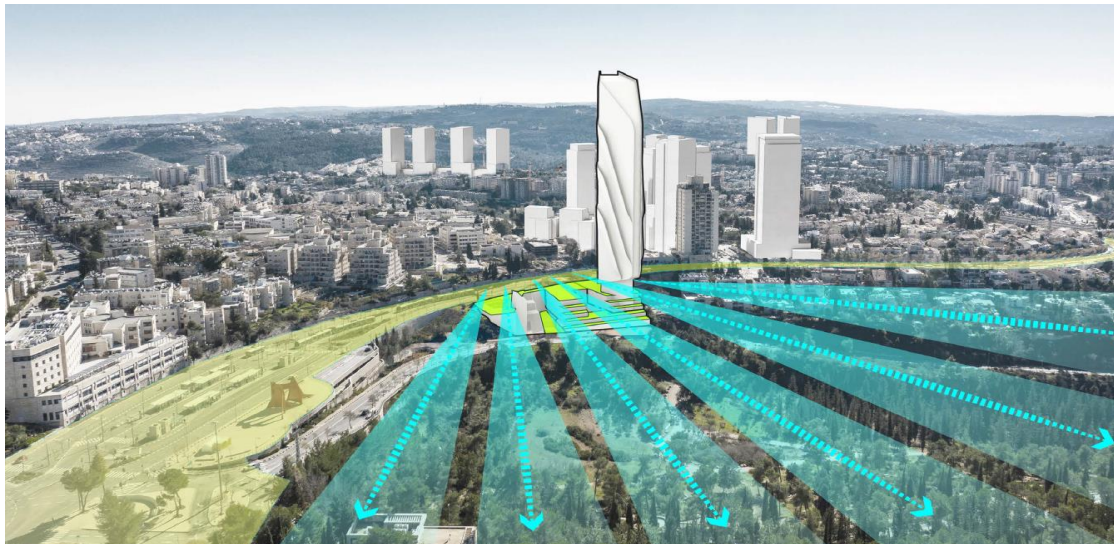
146. כאמור, באשר לאפשרות לבחור חלופת בינוי אחרת לזו של מגדל בודד שמרכז אליו את כל זכויות הבנייה למגורים, התקיים בוועדה המחוזית דיון ובסופו של דבר התקבלה גישתה של יושבת-ראש הוועדה לפיה חלופה של מגדל בודד גבוה היא עדיפה בשים לב למיקומו המיוחד של המתחם ולכן שהוא מאפשר יצירתה של כיכר ציבורית גדולה לשימוש הציבור לצד מבנה ציבור גדול באופן שמתאים במיקום זה בקרבה לאתר לאומי. ראו למשל דברי יו"ר הוועדה מהדיון ביום 14.03.2022: "זה התחיל משניים, ואחר כך עוד חלוקה של שניים. מבחינת היקף הזכויות הם יכולים לשים את אותן זכויות ב- 30 ו- 18. פשוט הם מסבירים, ואני חושבת שזה משכנע, זה לא נותן מקום נוח בכיכר הזה, זה מצמצם מאוד את הכיכר, זה יוצר המון רוחות והצללות, זה מאוד מסיבי, וזה מתקרב ליד ושם. האפשרות להעמיד את הכל במגדל אחד תמיר שהולך יותר דרומה, היא מכבדת יותר את הכיכר ויוצרת מרחב ציבורי משגע, פחות הצללות, פחות רוחות [...] (עמ' 7)". וראו גם מהדיון הפנימי מיום 02.05.2022: "[...] השאלה הראשונה שהוועדה הזאת צריכה לשאול את עצמה בכנות האם היא

רוצה למצות את מדיניות הרק"ל במתחם הזה ולהגיע לקצה, לקצה האפשרי במדיניות הרק"ל במיקום הזה שהוא בקצה העיר ועל תחנת רכבת שזה להגיע ל- 1200 אחוז, אנחנו לא מגיעים ל- 1200 אחוז אבל האם היא רוצה לנסות להגיע למספרים האלה או שהיא רוצה לעצור ולהגיד די לי בכך, די לי ב- 500 אחוז או אני לא יודעת מה ואני חושבת שאם הוועדה עונה בכנות על השאלה הזו והיא אומרת כן זה המקום שבו אני רוצה לממש את מדיניות הרק"ל ולהעצים את הבינוי ודווקא יותר נוח לי במקום הזה מאשר בפאתי, לא יודעת, איזושהי שכונה פריפריאלית, דווקא במקום המרכזי והנגיש הזה נוח לי להעצים את מדיניות הרק"ל ולבטא אותה אז השאלה שנוותרת היא האם עושים את זה בבניין אחד או בשניים כי יש לנו מגרש גדול שמאפשר לנו הקמה של שני מבנים, זו המשמעות של היקף השטחים האלה. שני מבנים של 10 קומות ו- 30 קומות או שניים של 20 או בסופו של דבר חלופה שגם עשו לגבי הניתוח של נצפויות והדמיות והיא הראתה ש-, ראינו כולנו ביחד שחלופה של מבנה אחד גם מתרחקת מיד ושם, גם מאפשרת כיכר יפה, גם פחות משמעותית בנוף של עין כרם ואני חשבתי שזו חלופה נכונה וראויה כי שוב, זה לא השאלה האם בניין אחד של 30 קומות או בניין אחד של 42. זה או שני בניינים או בניין אחד". לאחר ליבון הנושא אנו תמימי דעים עם הוועדה המחוזית שהחלופה שנבחרה היא העדיפה, חרף מופע הבינוי שמייצר המגדל. אף שאנו מאמצים במקרה זה את נימוקי הוועדה המחוזית בהחלטת ההפקדה ובהחלטה בהתנגדויות נחدد להלן את העוגנים העיקריים מבחינתנו.

147. ראשית, עדיפה עלינו חלופה שמרכזת את הבינוי מעל למפלס רחוב על תכנית מצומצמת מאשר יצירת 'בלוק' בינוי נפחי בתכנית גבוהה. אכן, בלוק כאמור כפי שגם הדגים פרופ' שוקן בדיון הראשון עשוי לרכז כמות יחידות דיור דומה, להוות תכנון איכותי ומזמין תוך שמופע הנצפות שלו מאתר הר הרצל יהיה נמוך יותר. בכלל זאת מדובר בחלופה שמייצרת דופן רחוב, היבט חשוב ביצירת חיי רחוב ועירוניות טובה. אלא שבמקרה הנוכחי, מפלס רחוב הרק"ל אינו מתפקד באופן מהותי כרחוב עירוני צר והליכתי, אלא יותר ציר עירוני-נופי, ובנסיבות אלה לגיטימי לתעדף את יצירת מרפסת הנוף ומפתח נופי על-פני דופן רחוב שאולי מתאים למקומות רבים אך בנקודה הנדונה התועלת שלו תהיה פחותה.

מכל מקום, כל פיתוח בשטח התכנית של בנייה לגובה, גם אם בטווח "הוורוד" של עד 10 קומות, ייצפה באופן זה או אחר מנקודות שונות באתר הר הרצל, למשל מיד ושם. יצירת בלוק כאמור הוא מופע בינוי מאסיבי כשלעצמו שבתורו יחסום כמעט את כל מבט הנוף מהשכונה ומפלס הרחוב הקיים ואף עשוי להחמיר את המצב הקיים כיום. כל הנוסע בקו הרק"ל בקטע שבין תחנת הר הרצל ובית החולים הדסה עין כרם יבחין שקיימים קטעים שלמים שבהם קיימת נצפות בנייה גבוהה ולמעשה "מרפסות נוף" שאינן חסומות בבינוי וכאמור לעיל קיימים חלקים שגם מדיניות הרק"ל התחשבה בכך.

אמנם כל מקרה וכל מתחם הוא לגופו אך מקום שבו מתחם "אדום" מאפשר צמצום תכנית שמביא למפתח נופי רחב יותר מכיוון קו הרק"ל והשכונה הקיימת לעיר ירושלים, מורדות עין כרם וכדומה, הדבר ראוי בעינינו. אמנם מנגד יש לשקול את מופע הנצפות גם מכיוון מערב למזרח, אך בנסיבותיו של מתחם אפשטיין, שמתחבר למרפסת "הפסל האדום" הפתוחה לנוף, צמוד לתחנות הרק"ל, קונספט של תכנית נמוכה במפלס הרחוב עדיף בעינינו, וראו הדמיה שממחישה את מפתח הנוף הרחב שהחלופה הנבחרת עתידה לייצר (מתוך מצגת היזם):



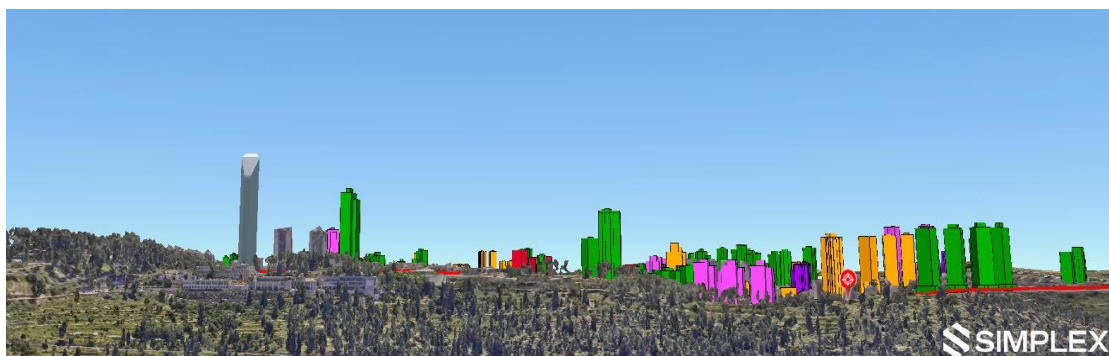
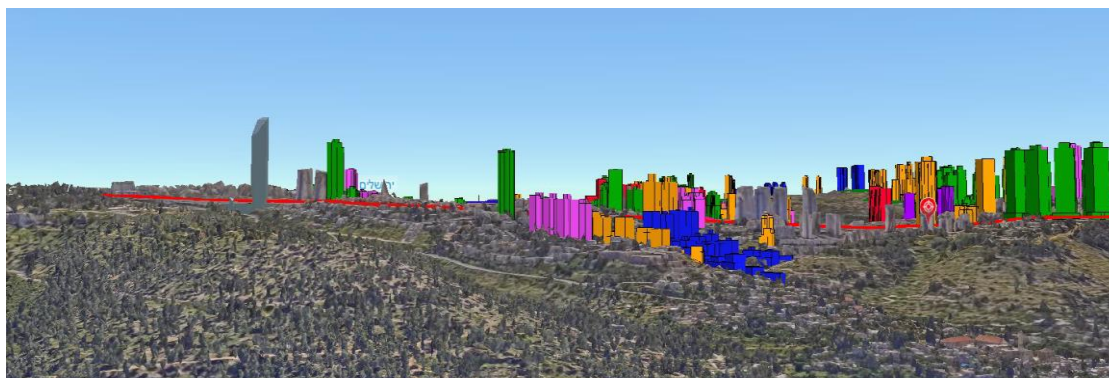
עוד נוסיף בהקשר זה כי מעבר למופע הנופי שמייצרת מרפסת הנוף, מאפשר תועלות לציבור באותו מפלס רחוב שכיום אינו מתפקד ממש כעירוני, לא לתושבי השכונה, לא למשתמשי הרכבת הקלה בתחנות הר הרצל או שמריהו לוי, ולא למבקרים באתר הר הרצל. קיומו של השטח הפתוח שיווצר במפלס הרחוב בשל חופת התכנית הנמוכה יאפשר מענה למשתמשי הרק"ל ולמבקרים בהר הרצל (בדרכם לאתר או ביציאה ממנו) שטח זמין כבר במפלס הרחוב (קיימים גם שטחים מסחריים נוספים במפלסים הנמוכים יותר) למנוחה, שהייה והתכנסות (וראו הערתנו בהקשרים אלה בהמשך לשלב הביצוע), בהמשך לרחבת הפסל האדום כאמור. לכן אנו רואים חשיבות רבה בהחלטה הוועדה המחוזית בסעיף 37 בהתנגדויות "כי נספח הבינוי מדגים מיקום של שטחי המסחר במפלס הקרקע במפנה כלפי צפון בלבד, ולא כלפי הרחוב. בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי במפלס הרחוב של המגדל יוקצו לפחות 50 מ"ר של שטחי מסחר אשר יופנו לכיוון חזית הרחוב".

עוד נציין כי בהינתן שמדובר במרחב שלמעשה יחבר אליו במידה רבה את רחבת הפסל האדום, חברי הוועדה סבורים כי טוב תעשה הוועדה המקומית או עיריית ירושלים אם תבחן בשלב הביצוע של התכנית גם את הנגשת רחבת הפסל האדום לציבור באמצעות יצירת הצללות מתאימות וכו'. עמדה דומה עלתה בנושא זה גם בדיון בהפקדה ביום 14.03.2022 מפי נציג משרד השיכון (עמ' 10 בתמליל): "הסיפור זה ההחמצה של הכיכר של הר הרצל שהיא נמצאת פה, ולדעתי הפרויקט הזה צריך להבין שהוא חלק מ-, הוא צריך לדבר עם הכיכר, אני אם הייתי יכול הייתי דורש להכין פה סקיצה או תוכנית צל שמראה איך הפרויקט הזה הוא חלק ממשוה הרבה יותר רחוב, שמתחיל בכיכר, מתחנת הרכבת המרכזית שנמצאת פה, ואני מניח שהוא חלק ממגדלים נוספים שיהיו פה בהמשך. הוא לא מקרה מיוחד, הוא אחד מני רבים [...]" אף חברי הוועדה התרשמו, בעת הסיור, כי מדובר בשטח ציבורי בעל איכויות גבוהות אך כזה שכמעט לא מנוצל כיום, וחבל שכך. החיבור האפשרי עם הפרויקט במתחם אפשריין יכול להביא לשדרוג כל המרחב.

148. שנית, מאליו נובע שהחלופות שבחנו חלופה של שני מגדלים בני 30 קומות או כמה מגדלים בגובה נמוך יותר אינן רצויות מבחינתנו. נציין שבהיבט הנצפות מהר הרצל, ולאחר סיור במקום, גם המגדלים הקיימים הסמוכים שהם בני כ-20 קומות נצפים מנקודות שונות בהר הרצל וסביבות רחבת הטקסים. בין אם ייבנו מבנים של 30 או 40 קומות הם ייצפו אף יותר. כאשר הדלתא בין חלופה של שני מגדלים בני 25-30 קומות למגדל בן 40 קומות אינה כה דרמטית, חלופה של מבנה

אחד בודד היא לכן עדיפה בעינינו הן במבט מכיוון השכונה הקיימת (ממזרח למערב) והן במבט מהאתר לעיר (מערב-מזרח).

149. בהמשך לאמור לעיל, ניכר לנו שחווית הביקור באתר הר הרצל היא הנוף המרהיב הנשקף ממנו כנקודת גובה. חלקו של הנוף הוא העיר קיימת לרבות קו הרקיע שהולך ומתרום. זהו היבט נוסף שתומך בכך שאותה דלתא בין חלופת מגדלים של 30 קומות לעומת מגדל בודד אינה דרמטית שכן ממילא קו הרקיע בקרבת המקום ייצפה בעתיד במופע משמעותי של מבנים גבוהים. באשר לכך ביקשנו בתום הדיון הראשון כי הוועדה המקומית תעביר לנו הדמיות ולאחר פרק זמן שניתן לה בהחלטת הביניים לצורך כך ועבודה עם גורמי מקצוע הציגה לנו הדמיות של קו הרכס בציר הנטקה והרק"ל העתידי, שייצפה מכיוון הר הרצל ואזור הכפר עין כרם, כדלהלן:



150. אחר זאת, חלקה הנוסף ואולי העיקרי של חווית הביקור בהר הוא הנוף הפתוח למערב שכאמור מוגן בתוכניות בהיררכיה המקומית, המחוזית והארצית. לכן גם אם למשל הייתה שקילות מסוימת בין חלופה של שני מגדלים "סטנדרטיים" של 30 קומות ובין חלופת המגדל הבודד, שברמת הנצפות מאתר הר הרצל, ההבדל בינם הוא לא מאד גדול לדעתנו, נכון בעינינו לתת את ההכרעה לכיוון החלופה שמאפשרת צפיות גבוהה יותר מהעיר לכיוון מערב.

151. שלישית, בכל הנוגע לאפשרות, ולשיטת העוררים החובה, להנמיך את גובה המגדל כך שלא ימצה את כל הזכויות שמאפשר מסמך המדיניות: גובה המגדל הונמך במסגרת ההחלטות שקיבלה הוועדה המחוזית לכ-165 מטר. מדובר במגדל שעתידי לייצר מופע נצפות משמעותי. נציין כי חלק לא מבוטל מהגובה האמור הוא לטובת יצירת לובי גבוה וצר שבתורו יאפשר את הרחבת המבט ממפלס הרחוב והשכונה הקיימת לכיוון מערב. עוד נציין כי מתוכננות לפי הנמסר 42 קומות מגורים אך היזם ציין שמבחינת אחוזי הבנייה האפשריים בהתאם למסמך המדיניות לשטח המגורים, לא כולן מוצו. זכויות בנייה אלה לוכדו לכדי מגדל אחד גבוה בהיקף של 240 יחידות דיור במקום שני מגדלים של

30 קומות. נעיר כי בשים לב לקביעת 8 קומות להשכרה הרי שלמעשה 75% מהפער שבין המספר הנקוב במדיניות התכנון ובין החריגה שאושרה (8 מתוך 12 קומות נוספות) מנותב לצורך ציבורי ראוי. אם כן, לדעתנו, ההחלטה לחרוג ממסמך המדיניות בהיבט מספר הקומות (אם כי כאמור לא בהיבט זכויות הבנייה), לטובת תכנית שמאפשרת ציפוף ראוי בהתאם למדיניות התכנון המקובלת כיום אך בתכנית נמוכה שבתורה יוצאת תועלת ציבורית בדמות שצ"פ במפלס הרחוב לרבות הסדרת הירידה לשטח הפתוח (כלומר גישור הפער הטופוגרפי בין רחוב קרית יובל וקו הרק"ל והכביש שיוּרד ליער ירושלים ועין כרם) וכן 'מרפסת נוף' לתושבי האזור ולאורחים, כל אלה מהווים עילה לחריגה ממסמך המדיניות. זהו למעשה תמך נוסף, ולא קל ערך בעינינו, להתוויה התכנונית בתכנית – כלומר מגדל אחד גבוה ובעל היבטי בניה אדריכליים ייחודיים – נובע מכך שכפי שכניתה זו הוועדה המחוזית מדובר ב"נקודת קצה" של העיר כפי שהובא לעיל בציטוט מהחלטות ההפקדה וההתנגדויות. זוהי נקודה שניתן להתייחס דווקא אליה בפריזמה תכנונית שאינה לפי המדיניות "הרגילה". זוהי נקודה שבה נכון למקסם את התכנון האפשרי ואף לייחד אותו.

בהינתן היתרון המגולם בתכנית בדמות יצירת מרפסת הנוף והנגשת מפלס הרחוב לציבור הרחב, בא העניין לידי ביטוי כאמור לעיל גם בהחלטה בהתנגדויות להוסיף שטח מסחרי גם במפלס הרחוב, ובעיקר בהוראה בסעיף 4.1.2(א5) בתכנית לפיה **"גג המבנה הציבורי יהיה בזיקת הנאה לציבור וישמש כמרפסת תצפית נגישה לכלל הציבור"**; וכן ביחס לשטח הקרוב ללובי המגדל בסעיף 4.1.4(ב1) לפיה **"השטחים המסומנים בתשריט כשטחים עם זיקת הנאה להולכי רגל יאפשרו מעבר נגיש וללא כל מכשול. כמו כן זיקת ההנאה תהיה בקומת הקרקע של מבנה המגורים מרחוב קרית היובל, ותשמש כמרפסת תצפית ובהתאם למצוין בנספח הבינוי"**.

אנו סבורים שבשלב הרישוי על הוועדה המקומית לוודא ששטחים אלו יתוכננו באופן איכותי ומזמין לטובת הציבור, המבקרים והתושבים, כך שיכללו הצללה איכותית (בעדיפות לצל עצים), מקומות שהייה מוצלים ככל הניתן, ספסלים וכיוצ"ב, וכן ייצרו ממשק המשכי בין הרחבה לבין הרחוב תוך הימנעות מחציצה וגידור ככל הניתן. לכן אנו קובעים כי בשלב היתר הבנייה יוגש גם נספח אדריכלות נוף שיכלול בין היתר פירוט אודות האמור. לסעיף 6.13(12) בהוראות התכנית יתווסף המשפט הבא: **"תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח אדריכלות נוף שיכלול בין היתר הנחיות בנושא הצללה (בעדיפות לצל עצים), גינון, מקומות שהייה, שבילים ויצירת ממשק המשכי בין הרחבה לבין הרחוב"**. משפט זה יתווסף לאמור בסעיף 6.13(12).

כמו-כן, בדבר ס"ק 15, שקובע כי **"תנאי למתן היתר בניה היה דיון בתוכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב בוועדה המחוזית ואישורה"** אנו מציעים לחדד ולהוסיף: **"תוך התייחסות בין היתר לאופי הפיתוח של השטחים המסומנים בזיקת הנאה ותוך התייעצות עם אדריכל העיר"**.

152. רביעית, לעניין הטענות בדבר הקושי במדיניות של **"אפס למאה"**. זו נקודה משמעותית בניתוח. נשאלת השאלה האם לא היה מקום להפחית את גובה המגדל עוד יותר ממה שהוחלט בהתנגדויות, לסדר גודל של 30 קומות במגדל בודד ואף פחות, בכדי למתן את מופע הנצפות מהאתר. העורר חביליו כינה זו מדיניות של **"אפס למאה"** כלומר שמאזור ללא בינוי סמוך לשערי הכניסה לאתר הר הרצל צומח מגדל שלא רק ממצה את כל המדיניות הנוכחית הוא גם מוחרג ממנה כלפי מעלה מקום שבו בשל המיקום היה נכון שלא למצות את המכסה שמאפשרת המדיניות במלואה. לא מצאנו בטענות אלה כדי לשנות מעמדתנו. להלכה, גם אם היה מקודם של מגדל של 30 קומות, שנפגש עם השטח הפתוח, זה היה בבחינת **"אפס למאה"**. הגישה האחרת של ירידה הדרגתית לעבר השטח

הפתוח מחייבת בינוי נמוך, עניין שלמעשה לא על השולחן כאן. מכל מקום, כפי שציין מתכנן המחוז בדיון השני בערר, קיימת תזה תכנונית הפוכה שלדידה יש למצות את שטח הפיתוח העירוני ביעילות ככל הניתן, גם בנקודה בה "עיר פוגשת קצה". ציפוף השטח העירוני מאפשר בתורו לא רק את קיומן של הפרשות ראויות אולי אף עודפות לצרכי ציבור אלא הלכה למעשה משמר שטחים פתוחים הואיל והוא בסבירות לא מבוטלת מונע מלחצי הפיתוח מלגלוש לשטחים הפתוחים – שבמקרה זה מצויים בסמוך. רוצה לומר, שמיצוי שטח הפיתוח יאפשר ככל הנראה להותיר את שטח מתחם אפשטיין כ"נקודת קצה" ומשמעות הדבר שימור השטח הפתוח במורדות, למצער לטווח הזמן הנראה לעין. לכן, אמנם עולות דילמות של מופע נצפות בקו-מגע של שטח פתוח והשטח העירוני, בדומה לדילמות שעולות בין המרחב הכפרי והעירוני וזכו להתייחסות גם בתמ"א 35 שהגדירה את הצורך ב"מרחב חיץ" בין הכפר והעיר; אולם מדיניות תכנון שמאפשרת במקרים המתאימים מיצוי אינטנסיבי של זכויות הבנייה האפשריות גם בקו מגע לשטח פתוח, היינו מרחב אורבני שעוצר ב"חריקת בלמים" בקו המגע, הוא מתאים בחלק מהמקומות וגם במתחם אפשטיין. ודוק, אין דומה הדבר לדוגמאות שהביאו העוררים למגבלות בנייה כלל עירוניות או על שטחים נרחבים בערים כגון פריז, וושינגטון וכדומה. כאמור, מגבלות מעין אלו לא קיימות בירושלים באופן כללי אלא למעט חלק מסוים שצופה ונצפה מהעיר העתיקה. אכן, דוגמה רלבנטית למדיניות תכנון הפוכה מאותה "חריקת בלמים" תכנונית היא ההפניה להר פוג'י בפאתי העיר טוקיו שהוצג בדיון בעררים שם קיימת מדיניות של ריכוך האופי והקצה האורבני של טוקיו וירידה הדרגתית של גובה המבנים עד לאזור ההר. כאמור, מדובר במכניזם תכנוני שעשוי להתאים גם הוא בחלק מהמקרים אם כי בנסיבותיה של מדינת ישראל הצפופה והמצטופפת יש להניח כי נכונות לו אתגרים, אך כאמור כמובן אין לנו לפסול גישה זו. במקרה הנוכחי היא אינה מתאימה וכאמור, גם אם היה מגדל יותר נמוך, עדיין היה מדובר במציאות של "ממאה לאפס". ממילא המעבר בין העיר והשטח הפתוח כבר כיום ובוודאי בעתיד לא יהיה מרוכז מדי. קו הרקיע של שכונת קריית יובל והעיר בכלל צפוי לצמוח כלפי מעלה כפי שצינו לעיל.

153. ראוי להפנות לכך שדוגמה מאלפת שמיישמת את גישת הציפוף היא תכנית הבנייה ב"רכס לבן" שמוכרת היטב למרבית הצדדים בערר זה לרבות לוועדה זו. כפי שפורט בהחלטת ועדה זו בערר 60-19 רחל אדם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים (07.01.2021) תכנית רכס לבן המקורית ביקשה להוסיף למעלה מ-5,000 יחידות דיור באזור צומת אורה ולכיוון השטח הפתוח בהרי ירושלים בהיקף כולל של כ-1,045 דונם ועל שטחים שעל רגישותם הסביבתית לא ממש הייתה מחלוקת. לצורך כך גם קודם תממ/1/30. תכנית זו גם אושרה בתנאים אלו ואחרים במסגרת ההחלטה בערר 60-19 הנ"ל; ובמסגרת החלטתנו בערר 4-23 המועצה האזורית מטה יהודה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה ירושלים (11.01.2024) דחינו אף את טענותיו של מושב אורה לעניין מופע הבינוי בצומת אורה וקיומו של 'מרחב החיץ' בין העיר והמושב. ברם, לאחר מתן החלטות אלה, והגשת הליכים משפטיים, שינו מוסדות התכנון כיוון. ביום 31.12.2024 חתם שר הפנים על "צו לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה) (הכרזה על מתחם מועדף לדיור – ירושלים – רכס לבן), תשפ"ה-2025" במטרה לקדם תכנית בהיקף של כ-6,000 יחידות דיור אך על שליש מהשטח שתוכנן לפיתוח בתכנית רכס לבן המקורית, בוותמ"ל (תמל/1129). תמל/1129 מצויה אמנם בשלב טרום-סטטוטורי אך באתר התכנית מופיע מידע לגבי התכנון המתגבש לרבות דברי הסבר מהם עולה כי מדובר ב"תכנית מפורטת להקמת שכונת מגורים בדרום מערב ירושלים, בסמוך לצומת אורה על מורדות רכס לבן. שטח התכנית (כ-290 דונם) מצוי על המורדות הדרומיים של רכס לבן, בטופוגרפיה בעלת שיפועים תלולים. [...] התכנית מקצה שטח למגורים בצפיפות גבוהה,

בצפיפות ברוטו של כ 69,000 נפש לקמ"ר. בנוסף לייעוד מגורים, מיועדים שטחים למע"ר חדש לדרום מערב העיר בסמוך לצומת אורה, הכולל שימושים לתעסוקה, מסחר, מגורים ודיור מיוחד". כלומר, התיזה התכנונית היא כי לצורך הותרת שטח נרחב הרבה יותר כפתוח יש לבצע ציפוף משמעותי של הבנייה אם כי לא לשנות באופן משמעותי את היקף יחידות הדיור אך לייצר תכנית נמוכה. היינו, צמיחה כלפי מעלה. אמנם מדובר בתכנית שמצויה בשלבים ראשוניים אך העקרון מדגים את שצינו לעיל – ניתן לקדם בינוי אינטנסיבי גם בממשק עם השטח הפתוח, כזה שיעצור ב"חריקת בלמים", בציפוף גבוה, אך בתכנית נמוכה. אכן, "ממאה של העיר לאפס של השטח הפתוח". הגישה העקרונית הזו באה לידי ביטוי באופן מסוים גם תכנית שלפנינו. במענה להערה שעלתה בחוות-דעתו של חברנו הלל זוסמן נציין כי אכן, התועלת בתכנית רכס לבן העדכנית, לפי החומר המועדכן כיום, היא בצמצום השטח הבנוי והמופר בכדי לשמר שטחים פתוחים ערכיים. במקרה הנוכחי צמצום התכנית אינו מייצר שמירה של שטח פתוח אך הוא יוצר שטח ציבורי נגיש ורחב באופן ביחס למגרש במצב הנכנס. לכן בנייה מרקמית במקרה זה אינה עדיפה בעינינו, והמענה שהיא תוכל לתת לתושבי השכונה, המבקרים באתר הר הצל ומשתמשי הרק"ל פחותה מזו המושגת התכנית שלפנינו שכידוע ממוקמת בין שתי תחנות רק"ל.

154. בנקודה זו נציין כי הצדדים נחלקו עמוקות ביחס להדמיות שביקשו להצביע עד כמה ייצפה המגדל מנקודות שונות באתר הר הצל. בשל כך גם התקיים סיור של חברי הוועדה בשטח. בסיור השתכנענו כי המגדל אכן ייראה מאזור רחבת הטקסים. נעיר כי רחבת הטקסים מוקפת בעצים שממסכים את הנצפות גם כיום של חלק מהבינוי הקיים אך קשה לקבל טענת המשיבה 3 כי מופע הנצפות של המגדל מהרחבת הטקסים יהיה מינורי מאד. ודאי תהיה לו נצפות נרחבת מאתר יד ושם. יחד עם זאת, הגענו לכלל מסקנה שאין בנצפות זו כדי להביא לצורך בקביעה של הפחתה משמעותית נוספת של גובה הבניין. אנו מכירים בכך שמי אשר סבור כי קיומו של מגדל גבוה בסמיכות להר הצל פוגע באתר הלאומי וכתוצאה מכך נפגעות רגשותיו, לא נוכל לשכנעו ואנו מכבדים דעתו. עם זאת, בפריזמה של תכנון, עלינו לומר כי המגדל רחוק בקו אווירי של כמה מאות מטרים (היינו קיים מרחב של "חיץ"). זאת ועוד, ההדמיות המציגות את המגדל מהר הצל או יד ושם לא מעבירות את החוויה של ההולך באותם מקומות. המבקר בהר הצל חווה את המרחב ב-360 מעלות, את מה שקרוב הוא חווה ורואה באופן יותר חד ומורגש, כולל מיסוך של צמחיה. בכל מקרה, החוויה במקום היא הרבה יותר תלת מימדית ומורכבת לעומת תמונה או הדמיה שמראש מתמקדת בנקודה אחת. גם כאשר מתקיים טקס הדלקת המשואות, הרי מעבר לעובדה כי מוקמות טריבונוט גבוהות, כל הממשק אינו מכון כלפי מזרח וקו הרקיע של העיר אלא פנימה לתוך האתר. במידה רבה זו גם חוויות הביקור ביד ושם כפי שצינו לעיל. הטענה נותרת אפוא במחוזות סובייקטיביים של השפעת הנצפות – חלק יסברו כך וחלק אחרת ואנו נוכל להכריע לפי שיקול דעת תכנוני שבשים לב לכך שמדובר בבנייה שתהווה חלק בלתי נפרק מקו רקיע גבוה למדי שייבנה בשנים הקרובות, כאשר המרחק מההר הוא רב יחסית והולך ומתרחק ככל שיוורדים מרחבת הטקסים לשטחים של חלקת גדולי האומה, יד ושם ובית העלמין הצבאי (אליו נתייחס בנפרד להלן), לא מצאנו כי הפגיעה הנטענת באתר כשעצמו יש בה כדי להביא לשינוי נדרש בתכנית כפי שאושרה בוועדה המחוזית.

155. בהקשר זה חלק ניכר מטענות העוררים התמקדו בעיצוב האדריכלי של המגדל. הוועדה המחוזית נשענה בין היתר על עיצובו המיוחד של המגדל והאיכות האדריכלית של הפרויקט כולו כעילה נוספת ומחזקת לאישור התכנית בנקודה המיוחדת בה היא ממוקמת. כך, בהחלטת ההפקדה נקבע: "הוועדה מברכת על הגשת התכנית, המציעה מימוש של מדיניות הבינוי לאורך צירי הרק"ל והעצמה

של הבינוי ועירוב השימושים לאורך צירים אלה. הוועדה התרשמה כי התכנית מציעה ניצול ראוי של השטח, תוך שיפור משמעותי של השלד הציבורי בתחומה. עוד תציין הוועדה כי התכנית מציגה איכות תכנונית ועיצובית יוצאת דופן שיש לעודדה, תוך התמודדות עם המורכבות הטופוגרפית של האתר ומיקומו הייחודי, ומיצובו כנקודת ציון משמעותית במרחב". ובהחלטה בהתנגדויות: "הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית המציעה מתווה ראוי לפיתוח לאורך צירי הרק"ל, תוך הצגת איכות אדריכלית ראויה לציון ושדרוג משמעותי של השלד הציבורי [...] בהמשך לאמור, וכפי שפורט בהחלטת הוועדה להפקיד את התכנית, הוועדה סבורה כי עורכי התכנית, הנמנים על משרדי האדריכלים המובילים העוסקים בעיצוב עירוני ובניה גבוהה, הציגו תכנית העומדת ברף האיכות המבוקש ולמעלה מכך למתחמים לאורך הרק"ל, ובמיוחד במתחם בעל הקשרים ייחודיים כפי שפורט בהחלטת הוועדה להפקדת התכנית". הוועדה גם הפנתה ל"נספח המלצות לחיזוקה ופיתוחה של העיר ירושלים" של התמ"מ ממנו עולה שראוי לקדם מצוינות אדריכלית וציינה לכן בתשובה לעררים "כי התכנית מציעה איכות אדריכלית יוצאת דופן, ומדגימה בנייה גבוהה בעיצוב ייחודי שיש בה כדי להעלות את הרמה האסתטית של הסביבה ולשמש דוגמה ראויה לתכניות אחרות, באופן שיתרום להליכי ההתחדשות עירונית בשכונה ובאזור, זאת בניגוד גמור לטענות העוררים".

156. העוררים אכן העלו מעין טענה של "הפוך על הפוך" לפיה בשל מיקומו המיוחד של המגדל, ומעבר לכך שלשיתתם לא היה מקום לאשר במקום בניה גבוהה כלל, דווקא העיצוב האדריכלי המיוחד עתיד "למשוך" את תשומת הלב של באי ומבקרי אתר הר הצל ולצד קרבתו להר ומופע הנצפות שלו מהסביבה יגרום להאפלה על מוסדות לאומיים. אנו סבורים שיש לאמץ את גישת הוועדה המחוזית בנקודה זו. הנושא נדון ארוכות בדיונים שקיימנו בערר ולאחר ליבון אנו סבורים שגישה הגורסת כי חלופת בינוי של שני מגדלים של 30 קומות או אף פחות, במבנים "סטנדרטיים" (בדיונים הופנו כמה פעמים למונח "מגדלי H סטנדרטיים") שבתורה אולי תייצר מופע בינוי "רגיל" יותר ביחס לסביבה, אין בה כל יתרון. דווקא בנקודה שבה "קצה פוגש עיר", וכפי שצינו לעיל אנו מקבלים את הגישה שנקודת המפגש במקרה זו תיעשה בדרך של עצירה אינטנסיבית בקו המגע, יש מקום גם לאמירה אדריכלית מיוחדת; וככלל יש לתמוך ולעודד איכות אדריכלית על-פני שימוש כנימוק שלילי.

בהקשר זה נבקש לייחד הבהרה ביחס לעמדתנו באשר לטענות המצוינות האדריכלית במקרה זה:
ככלל ראוי לשאוף למצוינות אדריכלית במבנים המוקמים בעיר במיוחד במגרשים ריקים אך אין מדובר בערך העומד בפני עצמו, ולא זו הסיבה שיש לאשר את הפרויקט המוצע. לעמדתנו, האיכות האדריכלית הגבוהה במוצגת בפרויקט זה והאסתטיקה המיוחדת של המגדל המתוכנן נובעים מהמיקום המיוחד שבו מצוי מתחם אפשטיין, מהנוף המיוחד שנשקף ממנו. מדובר במיקום רגיש שראוי לתשומת לב מיוחדת ואיכות הפרויקט נדרשת במקרה זה לא בשל הצורך כי הפרויקט יהווה תרומה חיצונית בחזות העיר. היינו, אין מדובר לדעתנו ב"LANDMARK" עירוני, אלא באדריכלות שמטרתה לכבד את מיקומה של התכנית, כלומר פרויקט שנתרם מסביבתו, ומאפשר למי שיגיע לבקר בשטחים הציבוריים בו לחוות את השפעתו המיוחדת של המיקום והאזור.

נעיר כי במהלך הדיון שאלנו האם במסגרת הגמישות שקיימת בשלב הרישוי יתוכנן המבנה כפי שהוצג לוועדה המחוזית ולנו בהדמיות ועליו פירטו גם אדריכלי התכנית, ונענינו כי הוועדה המחוזית דנה בדיוק בנושא זה וקיבעה במסגרת התכנית הוראה, שאינה סטנדרטית, שלפיה תכנית הבינוי תובא לדיון לפני הוועדה המחוזית. מדובר למעשה בתנאי למתן היתר בנייה ולפי סעיף 6.13(15)

בתכנית: "תנאי למתן היתר בניה יהיה דיון בתכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב בוועדה המחוזית ואישורה".

נעיר כי אחד הנימוקים המרכזיים לקידומה ואישורה של התכנית בחלופה הנבחרת בראייתנו היא כי האיכות האדריכלית שהוצגה לוועדה המחוזית לרבות חלופה של תכנית נמוכה של מגדל מגורים בודד, נכונה בשים לב למיקום המיוחד של התכנית וכינונו של שטח פתוח משמעותי במפלס הרחוב שמצוי בין שתי תחנות של הרכבת הקלה ויוכל לשמש מאת הציבור ולהוות עבורו מקום איכותי של אתנחתא ושהייה לצד הנוף הפתוח. לכן הציפייה שהביצוע אכן יהיה תואם תכנון באופן המירבי האפשרי. וראו הרציונל בנושא מהחלטת ההפקדה: "עוד תציין הוועדה כי התכנית מציעה איכויות ניתוח ועיצוב גבוהות שיש לעודדם, הן בהיבט הבינוי והעיצוב והן בהיבט הפיתוח, וזאת גם ברוח הוראות תכנית המתאר המחוזית המבקשת לעודד איכות עירונית גבוהה. בהמשך לאמור הוועדה קובעת כי ייקבעו הוראות בינוי בהנחיית לשכת התכנון אשר יבטיחו את מופע הבינוי המוצע לרבות עקרונות העיצוב, קווי הבניין למגדל ותכנית מפלס הקרקע שלו, גובה הבינוי, והדירוג מתחת למפלס הרחוב".

157. לאחר ההכרעה במכלול הנושאים שלעיל נותרו לליבון הטענות לפגיעה ברגשות המשפחות השכולות בייחוד כמובן אלו שבניהן ובנותיהן קבורים בבית העלמין הצבאי בהר הרצל; וכן הטענות בדבר הפגיעה בניצולי השואה ומבקרי אתר יד ושם. כפי שכתבה הוועדה המחוזית בהחלטה בהתנגדויות, ניתן משקל לא מבוטל להיבטים אלה של פגיעה נטענת ברגשות ואלו אף הובילו לשינויים שנקבעו בתכנית כגון הפחתת גובה המגדל לכ-165 מ': "הוועדה שקלה במסגרת מכלול שיקוליה ונתנה משקל גם לפגיעה הנטענת ברגשות, ובכפוף לשינויים המוצעים בהחלטה זו ובכלל זה הורדת גובהו של המגדל, הוועדה סבורה כי יש בכך כדי לצמצם את הנצפות והמופע של המגדל, ובכך לתת מענה מסוים לטענות [...] הוועדה תציין את המובן מאליו כי ערכי השמירה על קדושת אתרי הזיכרון הלאומיים ועל זיכרון וכבוד הנופלים הינם נר לרגלי העם, המדינה, ומוסדותיה לרבות וועדה זו. דברים אלו אמורים ביתר שאת בימים אלו בהם מדינת ישראל מצויה בתקופת מלחמה. [...] נראה כי החלק העליון של המגדל נצפה מנקודות שונות מרחבת הטקסים בהר הרצל. יצוין כי לצד המגדל נצפים גם שני מגדלי המגורים המצויים מעברו השני של הרחוב, מול תחום התכנית. כן נצפה המגדל מנקודות שונות מאתר הזיכרון "יד ושם", כפי שנצפים המגדלים הקיימים במקום [...] הוועדה מצאה כי לא קיימת נצפות למגדל מחלקות בית העלמין הצבאי, כך שממיקום זה לא ניתן לראות את המגדל, המרוחק כאמור מרחק רב של למעלה מ-700 מטר מאזור זה. בנוסף הוועדה תציין כי הפגיעה הנטענת ברגשות הציבור הינה סובייקטיבית. לאחר שהוועדה שקלה את כלל המנעד של הפגיעה ברגשות, ובכפוף להורדת גובה המגדל, כפי שפורט, הוועדה סבורה כי לא מדובר בפגיעה אשר מצדיקה את דחייתה של התכנית. הוועדה סבורה כי במכלול השיקולים אותם היא שקלה בתכנית שבענייננו, בכפוף לשינויים אשר הוועדה מחליטה לערוך בתכנית כמפורט בהחלטה זו לרבות הורדת גובה המגדל המוצע כמפורט בסעיף 33 להחלטה זו, יש כדי לצמצם את הנצפות והמופע של המגדל המוצע בתכנית, ובכך להקל על הפגיעה הנטענת ברגשות".

158. הוועדה המחוזית הייתה ערה ורגישה לסט המורכב של טענות אלה ונתנה להן משקל נכון ומתאים. נציין בהקשר זה כי מרבית המתנגדים חתמו על מסמך התנגדות אחיד ("סטנסיל") שצורף להתנגדות חביליו. לכמה התנגדויות נוספו גם תוספות בכתב ידם של המתנגדים. בדיונים לפנינו טענו מדם ליבן גב' דה-לנגה, גב' איילת דבי וגב' בצלאל סיפרה על פועלה של בתה הילה. בין היתר ענתה לשאלתנו

בדבר הפגיעה הרגשית שהיא חשב בשים לב לתכנית שקודמה (דיון שני, עמ' 6): "אני שצינתי למה בחרו את הר הרצל ואמרתי את הסיבות, זה היה בכדי להעצים את המקום הזה משואה לתקומה, יד ושם בית הקברות הצבאי, הרצל חוזה המדינה, זה הקונספט הכי הכי שלנו, שאי אפשר לקחת לנו את זה, ולהקטין את הר הרצל לעומת בניינים כאלה, כל כך קרובים כל כך משקיפים זה מקטין את ההר, נקודה [...] אנחנו צריכים להישאר עם הסמלים שלנו, למען הנופלים כן למען הנופלים אני לא מתייפית, כל אחד שנמצא שם מתחת לאדמה ביושר רב זכה לקבל את החלקה הזאת [...] זה מקטין את המוטו את הנופלים שם ואני לא חושבת שזה המקום הנכון [...]". גב' דבי ציינה כי (דיון שני, 100-101) "העיר הזאת מגיע לה אדריכלות מעולה, מצוינת מדהימה ומושקעת ובאמת הפרויקט הזה הוא כזה, אבל יחד עם זה דווקא בגלל שזה זה, אז אנחנו נמצאים פה היום, בגלל שהחיבור הזה בין הפרויקט הזה שהוא באמת אדיר הוא ראוותני הוא כבר נאמרו עליו כל המילים, והוא נמצא במקום של צניעות, של שקט של הרכנת ראש וזה הדיסוננס בין שני הדברים ויכול להיות שאם היה שם באמת איזה שהוא מגדל שנראה כמו שני אלה שמאחוריו פחות הגובה אז באמת לא היינו כאן היום ובאמת זה מה שגם מעלה את כל האמוציות שיש כאן, וזה לא רק מדברים פה ברמה של משפחות שכולות, זה שוב זה העולם כולו, זה ארצי, זה יהודי זה עולמי זה תיירותי זה כל בן אדם שמגיע לארץ לוקחים אותו לשם".

159. כפי הוועדה המחוזית, האזנו רב קשה לטענות אלה והתרשמנו עמוקות מהן. אנו מבינים כי עצם קיומה של התכנית במתחם סמוך להר הרצל עשוי לעורר רגשות עמוקים, ואיננו מקלים בכך ראש-כלל ועיקר. אין לנו ספק שבהינתן טענות אלה ובשים לב למיקום הבינוי המתוכנן ראוי לדון ביחס שבין אלה ובין התוצאה התכנונית. יחד עם זאת, אנו סבורים שהאיזון שערכה הוועדה המחוזית גם בהינתן טענות אלה לפגיעה ברגשות המשפחות השכולות, הוא ראוי.

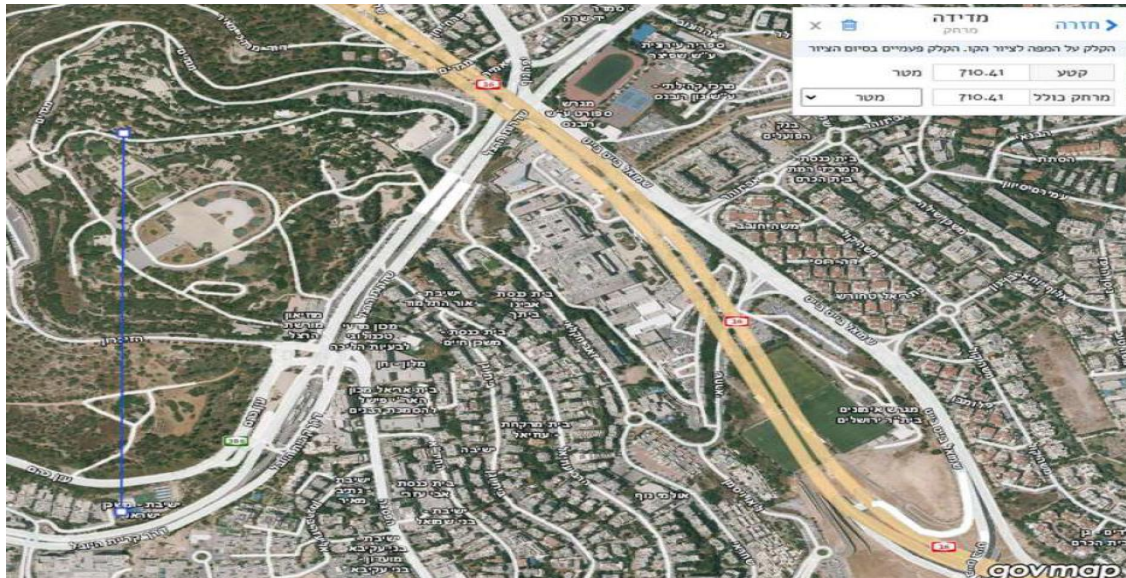
160. נבהיר, במלוא הכבוד ולמעשה אף ביראת כבוד, כי לא נוכל לקבל טענת חביליו לפיה "אם אנחנו פוגעים במשפחה שכולה אחת צריך להוריד את התוכנית הזאת, וזה לא אחת, ותכף נגיע לזה [...]" (תמליל הדיון השני, עמ' 11). בחינה רגישה וממוקדת של הטענות ומתן משקל ראוי להן – כן ; אך זכות וטו בתכנון – לא. וכבר נפסק: "הפגיעה ברגשות הציבור, הכרוכה בפגיעה בבית קברות באמצעות פעולות בנייה ופיתוח, מחייבת התייחסות, תוך מתן משקל ראוי לאופי הפגיעה בצד משקל הזכויות והאינטרסים הנוגדים" (פרשת בניית מוזיאון הסובלנות בירושלים – בג"ץ 52-06 חברת אלאקסא לפיתוח נכסי ההקדש המוסלמי בא"י בע"מ נ' Simon Wiesenthal Center Museum Corp (29.10.2008), בפסקה 175). ובמקום אחר: "דרכה של מלאכת האיזון בין אינטרסים משמעותיים, בעלי חשיבות, שאינה קלה, לא כל שכן כאשר מדובר באינטרסים הנוגעים בנימי הנפש והרגש. בית המשפט מחויב על כן במקרים מעין אלה לזהירות ולרגישות מירבית, ובה בעת אין הוא רשאי להתעלם מהצורך בביצוע פעולות שמטרתן פיתוח הארץ וקידום רווחת תושביה" (בג"ץ 4638-07 חברת אלאקסא אלמובארק בע"מ נ' חברת חשמל לישראל (29.10.2007). בכלל זאת, גם לגבי פרויקט שנוי במחלוקת "בקרוב אנשי המקצוע ובציבוריות הישראלית" נפסק כי בכפוף לקיום ההליך התכנוני כהלכתו והפעלת איזונים על-ידי מוסד התכנון המוסמך, אין בנמצא עילת התערבות. ראו: בג"ץ 7841-19 ארגון עמק שווה ו-22 נוספים נ' ממשלת ישראל (15.5.2022) – פרויקט הקמת הרכבל בעיר העתירה בירושלים.

161. כמה טעמים הובילו אותנו למסקנה כי אין מקום לביטול הפרויקט המתוכנן או ביצוע שינוי נוסף בחלופה שנבחרה אף בשים לב לטענות שהועלו בהיבט של המשפחות השכולות.

162. שוכנענו מההדמיות שהוצגו לפנינו וגם לאחר ביקור במקום, כי הסבירות לנצפות של המבנה המתוכנן מחלקות הקבורה בבית העלמין הצבאי – נמוכה מאד. הוועדה המחוזית קבעה למעשה כי למגדל אין נצפות כלל מבית העלמין הצבאי ואנו מסכימים. חלקות הקבורה בבית העלמין מצויות במקום המרוחק ביותר מהמגדל המתוכנן ובחלקים נמוכים יותר של ההר, כאשר החלקות עצמן לרוב מונמכות גם בקירות תמך וטבולות בנטיעות וצמחייה אשר מכוונים את המבקר לחלקות הקבורה ונקודות הציון בבית העלמין במבט כלפי פנים באופן שהעיר שמסביב מעין מתנתקת ולו לעת הביקור בהר. ראו בהקשר זה בדיוק גם ממאמרו הנ"ל של מעוז עזריהו בדבר ההיסטוריה של הקמת החלקה הצבאית בהר הרצל. ראוי להעיר כי בחלק הסמוך לצד הצפוני של בית העלמין מצויה שכונת מגורים שבתיה אינם גבוהים אך ממוקמים בסמיכות רבה לגבול בית העלמין ולמעשה זהו החלק שנצפה מבית העלמין בצורה המובהקת ביותר (ניתן להפנות בהקשר זה לתמונות שצירפה המשיבה 3 במסגרת נספח 13 לתשובה מטעמה). כאמור, גם המתנגדים השונים לא סברו כי מדובר במגדל שייצפה מחלקות הקבורה עצמם אלא טענו כנגד הקונספט של בניית מגדל גבוה, בעיצוב האדריכלי המיוחד המתוכנן, בסמיכות להר הרצל. למעשה המתנגדים לא הציגו הדמיות סותרות בנושא. די אם נפנה לחוות הדעת שהגיש חביליו מטעמו של מר רועי מור ממנו עולה כי הוא לא התבקש להכין הדמיה מכיוון בית העלמין כלל.

163. בנתונים אלה, כאשר המגדל לא ייצפה מחלקות הקבורה בבית העלמין בהתאם למכלול הנתונים שהובאו לפנינו, הטענה לפגיעה ברגשות המשפחות היא הקושי הכללי שהוצג על-ידי המתנגדים במופע הנצפות של התכנית מהר הרצל באופן כללי, והפגיעה שתיגרם לדעתם כתוצאה מהאפלה של המבנה על ההר; כאשר לטענה כללית זו נוסף במקרה זה מטען פרסונאלי נוסף של פגיעה ברגשות של מי שיקירו, גיבורי וגיבורות ישראל קבורים בבית העלמין הצבאי. במלוא הרגישות, וכאמור ביראת כבוד, אנו סבורים שאין בתוספת המטען זהו כדי לשנות את האיזון שערכה הוועדה המחוזית, איזון שמקובל גם עלינו כאמור לעיל, בין טענות הנצפות והפגיעה בהר ובין החלופה שנבחרה לפרויקט.

164. בסופו של דבר אלו מול היבט סובייקטיבי מעין זה בחינה של העקרונות התכנוניים מלמדת כי לא קיים סטנדרט תכנוני של הימנעות מבנייה בסמוך לבתי קברות לרבות בתי עלמין צבאיים. ראו בהקשר זה בהוראות תמא/19, תכנית המתאר הארצית לבתי עלמין, שם נקבע כי בבית עלמין תתוכנן רצועה של 5 מטרים של צמחייה שתחצוץ בין גדר בית העלמין ליתר השימושים באתר, כלומר חיץ כלפי פנים. עוד קיימת בתמ"א 19 הוראה שלפיה ניתנה המלצה כי עת שאושר אתר לבית עלמין (הר הרצל מסומן באתר בית עלמין במסגרת התשריט של תמ"א 19 בירושלים יש לציין), המרחב מגבול אתר בית העלמין לבינוי של 3 קומות או יותר יהיה כ-200 מטר (סעיף 3.10) תוך שמובהר כי **"המרחקים לפי סעיף זה הם מרחקים בקו האוירי בין הנקודה הקרובה ביותר שבגבול התחום של ייעוד הקרקע האחר לבין הנקודה הקרובה ביותר בגבול אתר בית העלמין"**. במקרה דנן, כפי שהציג היזם בתשובתו, המרחק בין שטח הפרויקט וחלקו הקבורה הגבוהות והדרומיות ביותר עולה, בקו אוירי, על 700 מטר:



165. כפי שהבאנו כבר לעיל, גם במסגרת התכנון המחוזי והמקומי לא הוטלה מגבלה על בנייה בסמיכות לבית העלמין בהר הרצל.

166. נשוב ונציין, איננו מקלים ראש בכל תחושה של משפחה שכולה שהובאה לפנינו ושל אחרות שעשויות לחוש רגשות דומים. מדובר באלמנטים של פגיעה ברגשות ביחס למופע נצפות של פרויקט בנייה בדרך אל בית העלמין הצבאי בהר הרצל או ביציאה ממנו והתחושה הכללית שאין להאפיל לשיטתם על הר הרצל בכללותו, שני נושאים שנטועים היטב בתחושתו הסובייקטיבית של האדם. עם זאת חשוב לציין כי התנגדות שהוגשה מטעם ארגון "יד לבנים" בדיוק בהקשר זה, נמשכה על-ידו בטרם הדיון בהתנגדויות. במכתב שהוגש לוועדה המחוזית (נספח 11 לתשובת היוזם) מטעם יו"ר יד לבנים נכתב כי מדובר בארגון היציג של המשפחות השכולות וכי "מחשש לפגיעה ברגשות המשפחות השכולות ובצביונו של ההר, הגשנו התנגדות [...]". עוד הוסף כי "לאחרונה עיינו שוב באופן מעמיק במסמכי התכנית, למדנו היטב את פרטיה, בחנו את מיקומה ביחס להר הרצל וניסינו להבין שוב האם אכם קיים חשש לפגיעה בבאי ההר בכלל ובמשפחות השכולות בפרט. [...] הגענו לכלל מסקנה כי אכן נערכו האיזונים והפעולות הנדרשות כדי למנוע פגיעה ברגשות המשפחות ולשמור על צביונו של ההר". הדברים מדברים בעד עצמם. נוסיף על כך שאף בשים לב למכתב יד לבנים ומשיכת ההתנגדות ולנוכח הטענות שכן נשמעו בהקשרים אלה בהתנגדויות, התקבלה החלטה על הנמכת גובה המגדל מ-200 לכ-165 מטר. הדבר ממזער עוד יותר את האפשרות לצפיות מחלקות הקבורה.

167. אם כן, עמדתנו ביחס לטענות בנוגע לפגיעה ברגשות המשפחות השכולות היא כי חווית הביקור בהר הרצל מורכבת מכניסה לעיר ירושלים על כל עוצמותיה, מעבר בשכונות הסמוכות לכניסה לעיל, בואכה הר הרצל, בקו הרקיע העירוני הולך ונבנה, וכאמור בעיקרו לגובה. אנו סבורים שבהינתן השמירה על פרטיות הביקור בבית העלמין עצמו, הנצפות של המבנה המתוכנן, גם בהנחה שתהיה משמעותית ביחס לסביבתה בשנים הקרובות היא אלמנט שלא נושא 'משקל סגולי תכנוני' שאתר הר הרצל אינו יכול לשאת אותו, לצד היתרונות שבחלופה הנבחרת כפי שהצגנו לעיל.

168. העוררים טענו בנוסף אודות מופע הנצפות של התכנית הכפר עין כרם. בכלל זאת הפנו להחלטת ועדה זו בערר בעניין תכנית רכס לבן אליה הפנו לעיל. אנו סבורים שיש לאמץ את החלטת הוועדה המחוזית בהתנגדויות בהקשר זה שבין היתר ציינה כי " [...] התכנית המוצעת מרוחקת למעלה

מקילומטר אווירי מליבת שכונת עין כרם, ובהתאם לכך היא אינה צפויה לפגוע בדרך כלשהי בשכונת עין כרם, תושביה והמבקרים בה. בנוסף יצוין כי המתחם הכלול בתכנית הוא חלק מרקמה עירונית בנויה קיימת ומתפתחת כאמור. בהתאם לכך יצוין כי כבר במצב הקיים, וודאי שבמצב המאושר, עין-כרם ממוקמת למרגלות אזור פיתוח עירוני המהווה גם הוא חלק מסביבתה המתפתחת והנוף הנשקף ממנה. הוועדה סבורה כי אין בחיזוק והעצמת המרקם הבנוי הקיים כדי לפגוע בשכונת עין כרם או באיכות האזור כנטען". עוד נציין כי המכתב אליו הפנו העוררים באשר לאפשרות להכיר בכפר עין כרם כאתר מורשת עולמי נכתב בשנת 2017 ולאחריו לא ידוע על פעולה תכנונית שקודמה בכדי לקבוע לכפר עין כרם 'אגן חזותי' שיהווה חיץ של בנייה נמוכה או ללא בנייה בכלל שייצפה מהכפר. זאת, למעט מסמך המדיניות של הרק"ל בעדכון 2019 שכפי שצוין לעיל שם הוסרה מדיניות בנייה לגובה מהדרך שיורדת לכפר מצומת אורה. נעיר כי גם במכתב האמור צוין כי נכון להימנע באזור הכפר ו"באזור חיץ מתאים סביבו" מפעולות אשר עלולות לפגוע בין היתר "בנוף התרבות" שמקיף את הכפר. כאמור, מרחב חיץ לא הוגדר כלל ונציין כי לא התמ"מ ולא תכנית מתאר 2000 קבעו מגבלות בעניין השטח המקיף את הכפר, אף שתוכנית 2000 בהחלט סימנה את גרעין הכפר כאתר לשימור אך נמנעה מלסמן לו אגן חזותי עם מגבלות. אכן, טענות בסוגיית הנצפות מהכפר נבחנות גם בתוכניות פרטניות כגון הבינוי שתוכנן בצומת אורה במסגרת תכנית רכס לבן, שנבחן גם בפריזמה של הנצפות מעין כרם אך לא רק. מכל מקום הטענה כי יש להימנע מהבינוי המתוכנן במתחם אפשטיין, נוכח המרחק היחסי שלו מגרעין הכפר, נראית מרחיקת לכת בהינתן שמדובר במגרש שסומן, כמו מרביתו של קו הרכס, לבינוי גבוה במסגרת מדיניות הרק"ל. כמו-כן, על-פני הדברים, גם אם העוררים רואים בשטח מתחם אפשטיין כחלק מאותו "מרחב חיץ" נדרש לכפר עין כרם, עדיין קשה לקבוע כי חלופה של שני מגדלים של 30 קומות שייצפו אף הם מהכפר באופן דומה, וייצרו מופע בינוי אינטנסיבי יותר על קו הרכס, היא עדיפה. לא מצאנו אפוא כי הטענות ל"פגיעה" בכפר עין כרם משכנעות.

169. טרם סיום נציין כי בכל הנוגע לסוגיות של תחבורה ותנועה כתוצאה מביצוע הפרויקט, לאחר שמיעת הטענות וכן שמיעת יועץ התחבורה של התכנית מר אלדד לבל (בדיון הראשון) אנו מאמצים את החלטות הוועדה המחוזית בהיבטים אלה. כפי שגם הסביר מר לבל, מדובר בתכנית שנסמכת כולה על הדרך המקומית שיורדת מכיוון הצומת הדרומית של הר הרצל לכיוון יער ירושלים ועין כרם. שמענו את טענות העוררים כי הדרך הזו עשויה לנקז בעתיד תנועה בהיקפים גדולים יותר אך מר לבל ציין בדיון כי מדובר בפרויקט שבשעת שיא עשוי לייצר 100 נסיעות לכל היותר ולא צפויה להיות לו השפעה משמעותית על עומסי התנועה באזור. ככל שבשל תוספת יחידות הדיור במרחב קיים צפי להעמסה משמעותית על הדרך הקיימת יש לבחון זאת במסגרת נפרדת ולא אגב התכנית הנוכחית.

170. על יסוד מכלול הנימוקים שלעיל, אנו סבורים אפוא שיש לאשר את החלטת הוועדה המחוזית, בכפוף לתיקון בסעיפים 6.13(12) ו- 6.13(15) בהוראות התכנית ולהערוטינו לוועדה המקומית בעניין תכנון הנגשת רחבת הפסל האדום, בחינה של קידום מסמך אחוד למדיניות הבנייה לגובה ובחינת הבהרות במפת הרקע של מדיניות הרק"ל לעיל, ולדחות את העררים.

171. נוסיף כי קראנו את חוות-דעתו של חברנו הלל זוסמן, ונותרנו בדעתנו.

חוות דעת חבר הוועדה הלל זוסמן

ראשית יש להודות לוועדה המחוזית שהבינה את הרגישות הרבה של התוכנית ואפשרה להעלות את הנושא לוועדת הערר הארצית.

באופן חריג, בשל הרגישות הרבה והמשמעות הכבדה של אישור המגדל במקום המוצע ובשל הנושאים הרבים שהדיון עורר, חוות הדעת ארוכה מהרגיל ומנסה להביא בפירוט את הנימוקים אשר לדעתי אינם מאפשרים את אישור התוכנית.

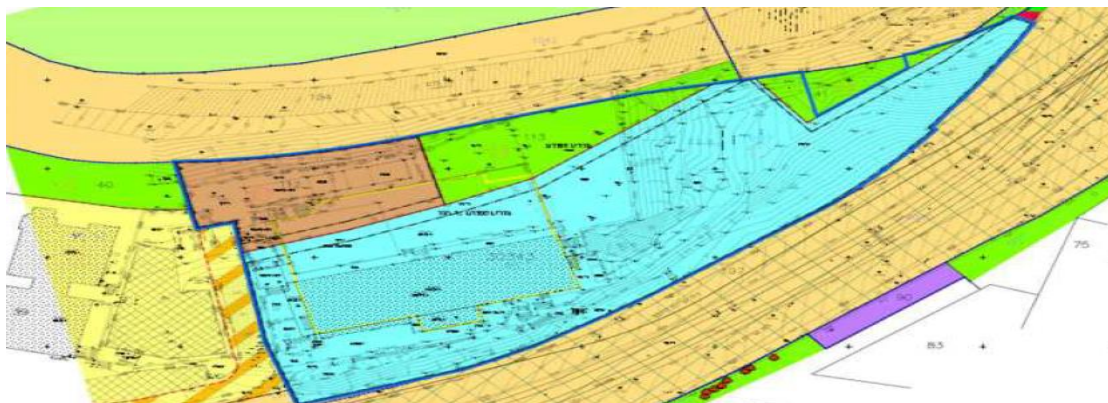
שמענו ארוכות את העוררים, את תגובת היזמים והוועדות, ולסיום את תגובת העוררים, וערכנו סיור במקום. לאורך כל הדרך התחדדה בעייתיות התוכנית ממגוון סיבות. החלטת ועדת הערר לאשר את התוכנית מתבססת על טעונית רבים שלדעתי אינם מפורשים נכונה. אפרט ואציין את הפסקאות בהחלטה אליהן אני מתייחס.

עמדתי היא לקבל את העררים ולדחות את התוכנית וזאת מהנימוקים הבאים.

סטטוריקה

ישנם מספר היבטים בבואנו לבחון תוכניות בוועדות הערר. אחד מהם הוא האם החוק/ההוראות החלים במקום מאפשרים את אישור התוכנית ומה מורות התוכניות הסטטוטוריות הגבוהות ממנה בנוגע לאותו תא שטח. זכויות הבנייה החלות בשטח הן נגזרת של התוכנית המפורטת שחלה במקום. מדרג התוכניות בהיררכיה מעליה, במידה ואינן מפורטות, מתוות מדיניות או **מאפשרות** אבל לא מעניקות בפועל את זכויות הבניה.

זכויות הבניה החלות בשטח זה נגזרת מהתוכנית המפורטת **תכנית 5117 שפורסמה לתוקף בשנת 1997 וכוללת 82 יחידות דיור במתחם אפשטיין**. תוכנית זו התייחסה לשטח בתמהיל ובפריסה הנכונים וברגישות המתאימה. ישנה היום הבנה (גם של העוררים) כי ניתן לאור המגמות של השנים האחרונות לעבות את התוכנית ולהגדיל בה את הזכויות ונפח הבינוי. על רקע זה מוגשת התוכנית החדשה.



תוכנית מפורטת שחלה במקום

הרמה הארצית

המועצה הארצית, בשינוי 4 לתמ"א 35 בדבר העלאת הצפיפות העירונית, כללה מושגים כמו "תכנון מכליל" ו- "המשכיות עירונית" על מנת להראות, להוכיח ולהורות כי ניתן להגיע לצפיפויות גבוהות גם ללא מגדלי מגורים (על כל ההשלכות השליליות) ובצורה שמשתלבת במרקם עירוני שכונתי בבניה מרקמית. ערכים חשובים אלו אינם מתקיימים בתוכנית שלפנינו.

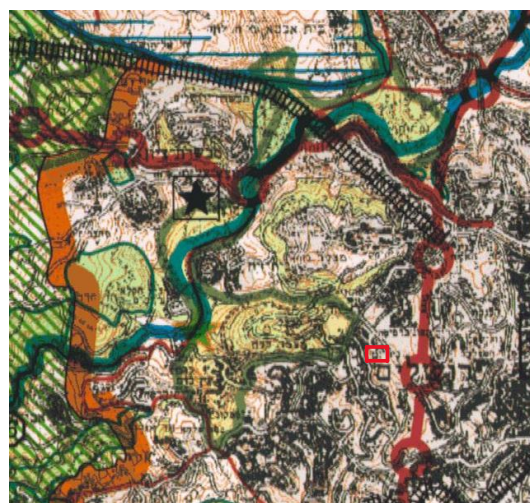
תמ"א 35

תמ"א 35 ראתה חשיבות רבה בשימור המכלול של הר הרצל ושטח התוכנית. תמ"א 35 המקורית משנת 2006 סימנה את הר הרצל והמגרש של המגדל כמכלול נופי !!

בעדכון של תמ"א 35 הוחלט להרחיק את סימון המכלולים (בצורה סכמתית) מגבולות אזורי בנויים או מיועדים לבינוי עירוני או כפרי. לאור זאת, צומצמו שטחי המכלול הנופי גם באזור ירושלים. אולם על מנת שלא לאבד את האמירה הערכית לגבי חשיבות השטח השתנתה הגדרתו ל"מעטפת המכלול" (סימון שחל היום על שטחי הר הרצל).



תמ"א 35 בתוקף – מעטפת המכלול



תמ"א 35 המקורית משנת 2006

תמ"א 1

תמ"א 1 היא קומפילציה שמאגדת תוכניות ארציות לכדי מסמך אחד. היא צילמה מצב קיים ערב הכנת התוכנית, ואינה דנה בשאלה האם יש להרחיב את ההגנה על הר הרצל והמרחב הסמוך לו. זאת בניגוד לטענה שאילו היה חשוב לשמור על המרחב היה לכך סימון בתמ"א 1. העובדה שהר הרצל וסביבתו לא מסומנים בייעוד מוגן היא משום שתמ"א 1 כלל לא דנה בסוגייה, ולא בגלל היותו לא רגיש או לא חשוב לשימור.

תמ"מ 1/30

תוכנית זו סימנה את המקום כמרחב לפיתוח עירוני. סימון זה אינו קובע כי יש לבנות את כל השטח. מרחב לפיתוח עירוני הוא מרקם שמיועד לפיתוח עירוני שיכול לכלול גם פארקים, שטחים שמורים וכד'. סימון זה מאפשר בינוי אבל לא מחייב בינוי.

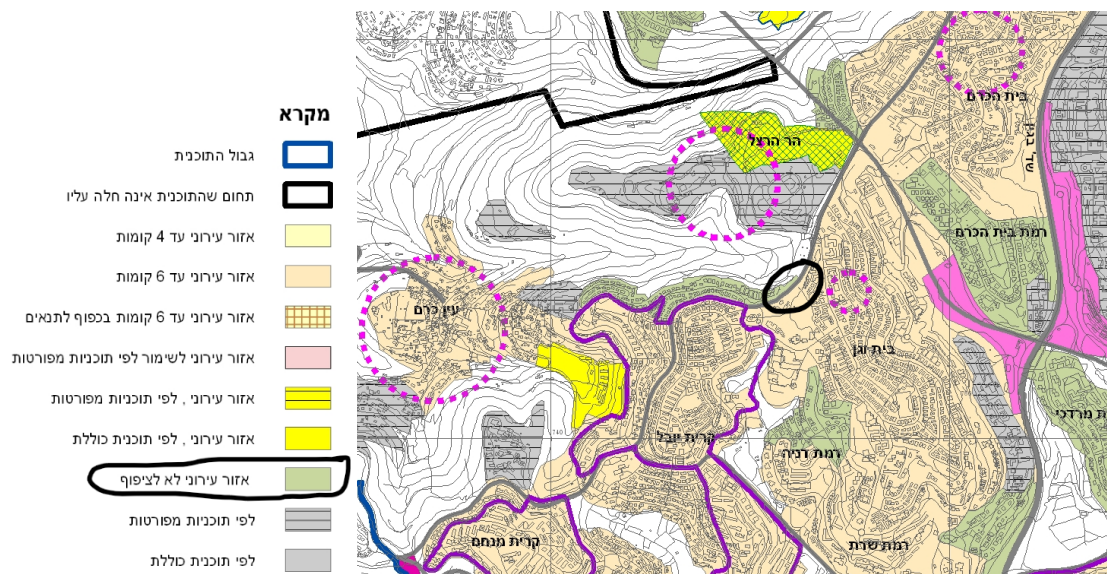
תוכניות עירוניות אחרות

כאן יש לנו בעיה קשה כי אין לירושלים תוכנית סטטוטורית עדכנית, אלא מסמכי תוכניות אב ומדיניות שלא הופקדו לציבור. כפועל יוצא ישנו ערפל תכנוני באזורי רבים בעיר. העיר מתנהלת על פי מסמכי מדיניות גמישים שניתן לפרשם בצורות שונות וכד'.

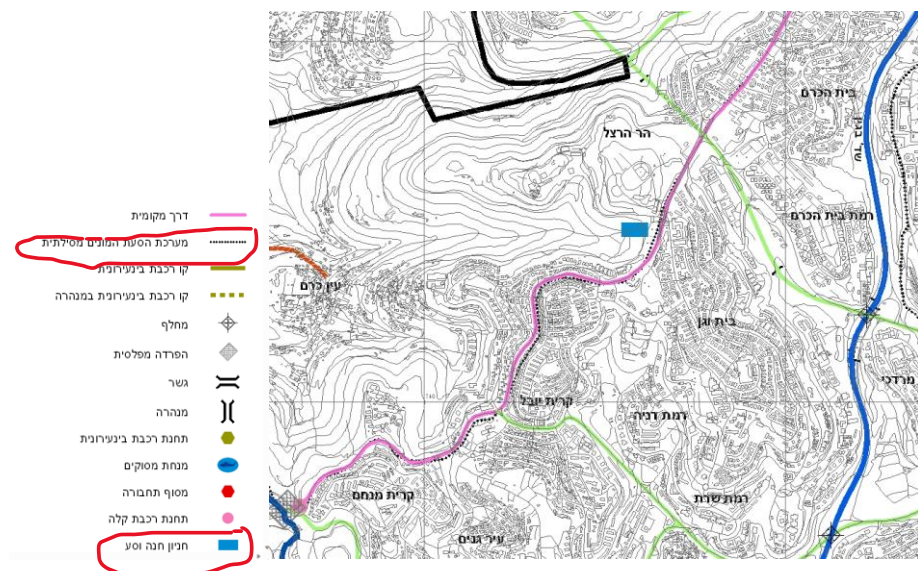
תכנית מתאר ירושלים 2000

מסמך עירוני זה נערך בצורה מפורטת יחסית וסימנה שבמקום יקום מרכז תחבורתי בדמות חניון "חנה וסע".

ולמרות זאת, בשל רגישות המקום, הוא סומן במסמך כשטח לא לציפוף עירוני.



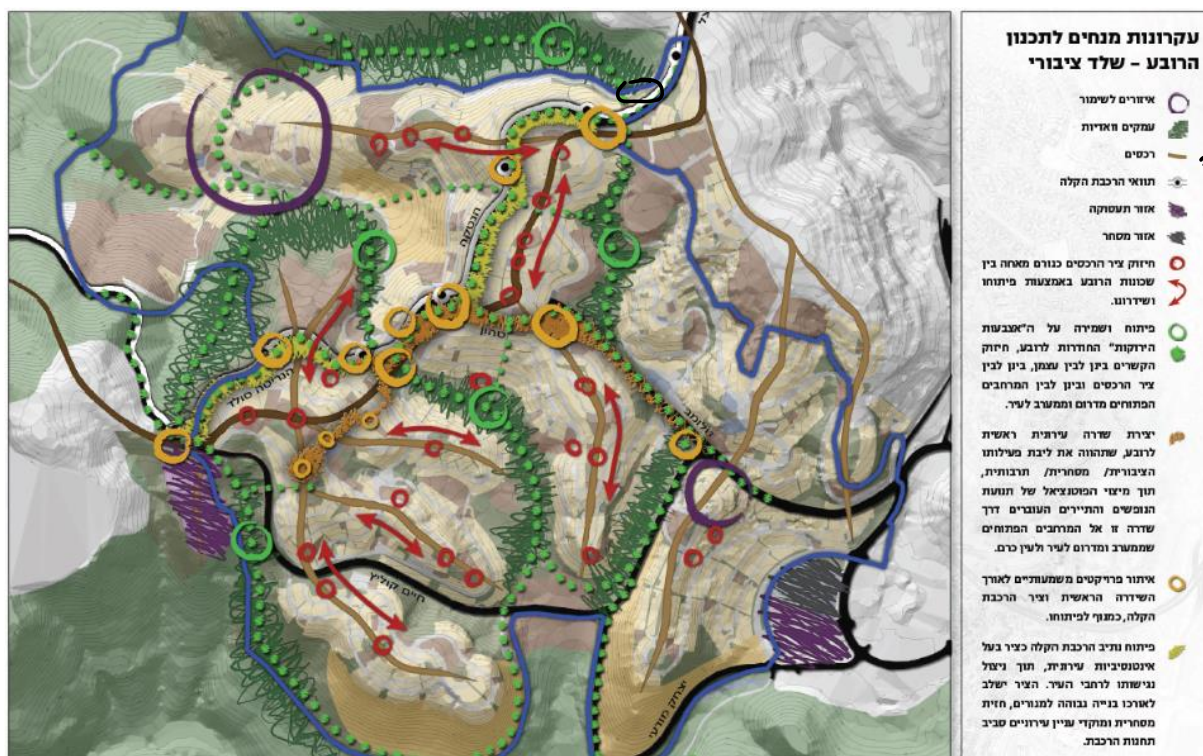
המרכז התחבורתי בתוכנית 2000



תכנית אב יובלים-גנים

אין חולק כי בתוכנית אב יובלים-גנים, מגרשים אלו הכלולים בקו הכחול של מסמכיה, לא מקבלים התייחסות תכנונית. הסיבה יכולה להיות כי לא ראו מתחם רגיש זה, הצמוד להר הרצל, כחלק אינטגרלי מהשכונה.

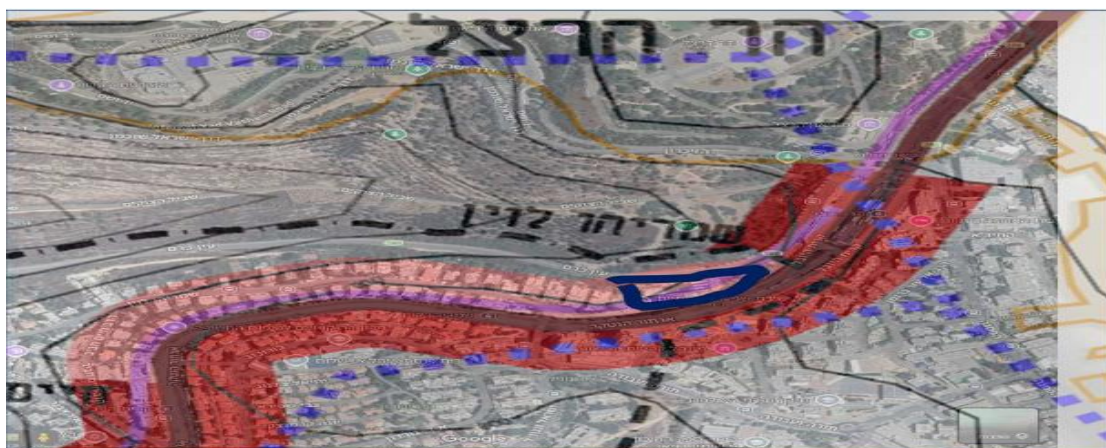
המסמך סימן את ציר הרכבת הקלה כציר לפיתוח אינטנסיבי בצידו המזרחי של דרך קריית יובל, ולא סימן פיתוח אינטנסיבי בצידו המערבי הפונה לשטח הפתוח. התוכנית סימנה לעיבוי עירוני את "ציר הרכסים" (מסומן בקו חום בתוכנית), כשהמתחם הנוגע לעניינינו אינו חלק מציר זה ואינו נשען על קו הרכס, אלא מצוי במדרון מערבי.



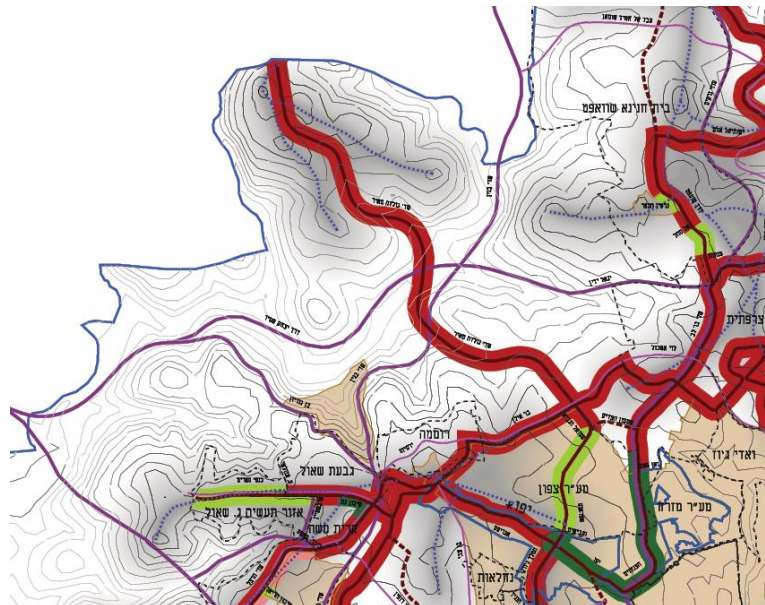
מסמך מדיניות העצמת הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה

מסמך מדיניות העצמת הבינוי לאורך צירי הרכבת הקלה משנת 2016 ועדכנו משנת 2019, שאומץ על ידי הוועדה המחוזית, הוא המסמך היחיד שייתכן ובו נמצאת ההצדקה לאחוזי הבניה המופרזים והרקע הסטטוטורי למגדל. חשוב להדגיש כי הוא אינו מסמך סטטוטורי אלא מתווה מנחה למדיניות. דעת הרוב בוועדה קובעת חד משמעית וללא כל ספק כי המגרש הוא חלק מהאזורים האדומים בתשריט, וכי התוכנית "צולחת את שלב ההצדקה האופן מוחלט" (סעיף 96). גם אילו אכן היה המגרש מסומן באדום, ונראה בהמשך שלא כך סומן, סימון זה **רק מאפשר ואינו מחייב**. גם במידה והיה מסומן באדום, "העצמה" לפי המסמך היא עד לגובה של 18 קומות ובחריגה ל-30 קומות.

אך תשריט המסמך למדיניות העיבוי של הרכבת הקלה מסמן את המתחם כתחום ורוד !! המאפשר בנייה נפחית בגובה של עד 10 קומות בלבד. הקביעה שסומן באדום נסמכת על פרשנויות של פרוטוקולים, תמלילים והשערות "מה סוברות" הוועדה המקומית והמחוזית. בסעיף 99 להחלטת הוועדה, חברי הוועדה שוכנעו שמפת הרקע היא סכמתית (פתרון לחמוק מהקבוע במסמך). אין חולק כי הסימון הוורוד שחל בשטח לפי פרופ' פיטלסון הוא מדויק. מדובר בקומפילציה בסיסית שעורכים על מנת לראות מה חל על שטח מגרש.



לא סתם סומנו האזורים לאורך קו המגע עם יער ירושלים כשטח ורוד. כפי שחברי ועדת הערר כתבו בסעיף 102 "עולה מכל המסמכים שהוצגו לנו, ונוגדים לא ראינו, כי הן הוועדה המקומית הן הוועדה המחוזית סברו כי מתחם אפשטיין נתון למדיניות בנייה לגובה כמתחם אדום". אני שואל איך האזרח יכול להתמודד עם עיר שאין לה תוכנית סטטוטורית מעודכנת ונסמכת על מסמכי המדיניות לא ברורים. מגדלים בגובה 165 מ' נבנים על סמך "סברו", והמסמכים יכולים כל הזמן להתפרש בצורה זו או אחרת לפי רוחה של הוועדה. בסעיף 108 נטען כי מר חביליו טועה בכך שטען שהיה צורך למחוק בהתאם להחלטה את הסימון במסמך העיבוי ואילו לדעתי הוא צודק. הוועדה החליטה כי **"יש להסיר את סימון המדיניות מתוואי הדרך היורדת לעין כרם ומן החלק הנושק להר הרצל"**. אין חולק כי מתחם אפשטיין נתחם על ידי הדרך היורדת לעין כרם. גם סעיף 113 בהחלטה נשען על אותה גישה של פרשנות "למה התכוונה הוועדה". לפני דיון במגדל זה או אחרים שכמותו על הוועדה המקומית והמחוזית לערוך מחדש בצורה מפורטת יותר ומדויקת יותר את מסמך המדיניות של הרכבת הקלה שמסמנת היום בינוי עירוני גבוה גם ללא קשר לתכנון העירוני או למערך העירוני או לתחנות הרכבת המתוכננות.



ראו לדוגמא את הציר לשכונת רמות שמסומן באדום וחוצה את פארק עמק הארזים בשטחים בהם אין כלל בינוי עירוני קיים או מתוכנן. האם זה נותן אור ירוק למגדלים שם ? לא מובן איך ניתן לקבוע שהתבצע כאן הליך של "איזון" למגדל בגובה 165 מ'. הוועדה המחוזית יכלה על פי התשובה בסעיף 122 לא רק לבחון תוספת זכויות מעל למתאפשר בסימון הוורוד, אלא גם **לא לאפשר את מה שמתאפשר בסימון הוורוד**. הוועדה המחוזית צריכה לבחון לא רק בכמה לחרוג מעל לתוכנית האב אלא האם בכלל לאפשר בינוי במקום מעבר למאושר בתוכנית המפורטת. הצדקת המגדל על רקע השאלה (סעיף 124) האם יש כלל תכנוני שביקש להגן מפיתוח בסמיכות להר הרצל - גם היא שגויה מיסודה. הסעיפים הקודמים הראו כי כל מדרג התכנון הגבוה שמר על המרחב - אם זה במעטפת מכלול נוף או בסימול לא לציפוף וכד'. ברור לאורך כל שנות התכנון בירושלים כי הר הרצל וסביבתו הם בגדר מקום קדוש שלא יעלה על הדעת לבנות בצמוד אליו או בסמיכות מגדל שכזה. כמו שלא יעלו על הדעת להקים מגדל בגובה שכזה בתוך חומות העיר העתיקה או בצמוד לכנסת. כמו כן, יש לא מעט דוגמאות בתכנון הארצי לאזורים בהם ברור לכל בר דעת כי לא יקדמו בהם בינוי והם לא בהכרח מסומנים לשימור מתוך הבנה זו – זה גם דין המרחב סביב הר הרצל.

בכתב ההחלטה של התומכים בערר, סעיף 125 מפחית מחשיבותו של הר הצל ובית העלמין הצבאי. נאמר לנו לא אחת בדיון על ידי משפחות שכולות, כי חשיבותו עבורם היא גבוהה יותר מאתרים קדושים לאומיים אחרים במדינה.

במאמרו של מעוז עוזיהו מהאוניברסיטה העברית נטען כי המקום נבחר בשל היותו הנקודה הגבוהה ביותר בירושלים. כנראה הכוונה היא לסוג של land mark. הר הצל עלול לאבד את נוכחותו כ-land mark בשיח הציבורי ובנראות אל מול הבולטת של מגדל אפשטיין, או בכינוי שהירושלמים העניקו לו - "בורג" חליפה הירושלמי".

יש לקבל גם את דבריו המלומדים של פרופ' מייק טרנר שדיבר על חשיבות ציר העלייה לירושלים המהווה מוטיב פיזי, רוחני והיסטורי. חווית העלייה לבמת ההר עליה יושבת ירושלים תקבל משמעות חדשה כשמגדל מתנשא בציר היסטורי זה לעיר. פרופ' טרנר האיר את עינינו לכך שחשיבות ההר מסומנת כמעטפת המכלול הנופי בתמ"א 35.

נצפות

הרגישות הנופית של המקום היא להר הצל, לכניסה לעיר ולמבט מהשטחים הפתוחים לעבר ירושלים. בתחום זה יש לי ביקורת כנגד הוועדה המחוזית שלא הוצגו ניתוחים מקצועיים מספקים מנקודות רלוונטיות המדמות את התחושה האמיתית של השפעת המגדל על המרחב. ישנם בעולם כלים רבים להדמיית פרויקטים מסוג זה, באמצעות מנופים, בלונים שמדמים את הגובה האמיתי או רחפנים. במקום זאת צריכים הצדדים לנחש מה יראו ומאיפה. ישנה בעיה להסתמך על הדמיות של היזם (למרות שהן היחידות שממחישות את הנוכחות הדומיננטית של המגדל).

הקביעה החד-משמעית של התומכים בתוכנית בסעיף 138, כי אין פגיעה בנצפות מהר הצל וכי זה נושא סובייקטיבי, גם היא שגויה ומסתמכת על עצים בוגרים (אורנים שמסתירים היום את חלקו של המגדל) שאף אחד לא יכול להבטיח כי ימשיכו להתקיים שם.

לקבוע כי אין פגיעה (או שהיא סובייקטיבית), לא משקף את הרגשות שעלו בדיון מצד המשפחות השכולות והמבקרים בהר הצל. אין המדובר בעוד בינוי רגיל שישפיע על אזור ציבורי כפי שחברי הוועדה קובעים, אלא משה מונומנט בגובה 165 מ' שיושב מעל למקום החשוב כל כך לציונות ולעם היהודי. הטענות בנוגע לנצפות המגדל כאילו מדובר בסמל לתקומת העם הן לדעת רבים אחרים דמגוגיה המאדירה הון ורווח יזמי תוך שימוש ציני בערכי הציונות.

הנוף הנשקף אל העיר לא פחות חשוב מהנוף מהמגדל – לצערי מוסדות התכנון העירוניים לא לקחו נושא זה בחשיבות המתאימה ויוצרים נוף וקו מבט לא מחמיא לעבר העיר ירושלים – אסופה של מגדלים ומבנים שלא קיים ביניהם קשר, לא מרוכזים וכד'.

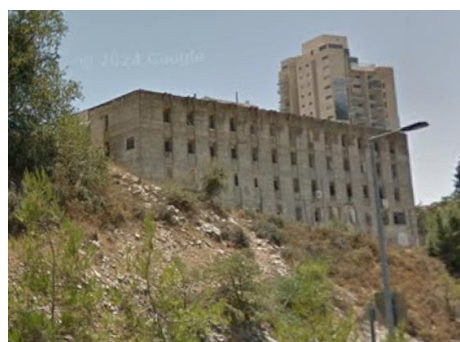
בחינת החלופות יצאה מנקודת מבט שיש לאפשר את מסת הבינוי (אחוזי הבניה) שהיזם ביקש. ניתן היה לבחון (לא בצורה של גוש טכני) גם חלופה מרקמית בדומה לזו שהוצגה על ידי התאחדות האדריכלים. הכוונה לחלופה שמייצרת מרקם עירוני סטנדרטי, ברוח תמ"א 35 - מתחם שיכול לתרום לשכונה ולרחוב.



חלופת אגודת האדריכלים

קהל היעד של המגדל

בפסקה 141 כותבים חברי ועדת הערר "יחד עם זאת, הטענה שלשיטת העוררים הצפי הוא כי מחירי הדירות בפרויקט יאפשרו רכישה על-ידי בעלי הכנסות גבוהות בלבד, מעבר לכך שהיא ספקולטיבית ממש לא וניתן לדעת היום לאיזה אוכלוסייה מדובר – דמי אחזקה גימור וכד' מעצם טבעה שכן איננו יודעים מה יוליד יום ומה יהיו כיווני השיווק המובהקים של הפרויקט". מההדמיות עולה כי מדובר במגורים לעשירים. שכן, רק עשירים יוכלו לתחזק בניין שכזה ברמות הגימור שהוצגו בדיון. כל שמאי מקרקעין יכול כבר היום לקבוע כמה תעלה דירה וכמה היא תעלה ביחס למ"ר דומה בדיור עממי או בדיור מרקמי אחר בסביבה. הניסיון בירושלים מראה על שכונות שלמות ובניינים יוקרתיים שהם "דירות רפאים". הפסקה ממשיכה בדברי התומכים במגדל: "המצב נכון להיום במקרקעין אינו מהמשופרים קיים בהם מבנה אחד אורכי". אותו בנין אורכי מוזנח מיום הקמתו ללא גימור כפי שנדרש אינו מהווה נקודה שעיריית ירושלים יכולה להתגאות בה. אוזלת יד באכיפה אינה יכולה להיות תירוץ להאדרת זכויות בנייה.



תרומה ציבורית

אין לפרויקט תרומה ציבורית ממשית. הוא אינו תורם לשכונות מסביב, שכן הוא מגדל מנותק ומרוחק מהשכונות וחוצץ בינו לבין השכונות כביש רב מסלולים וגדרות (תשתית הרכבת הקלה) וקירות תמך. מבני הציבור שבו אינם במרחק הליכה מהשכונות סביב. אין שום הצדקה לאפשר תוספת זכויות בנייה עבור התמורה הציבורית שהמבנה נותן. ללא קשר למגדל, עיריית ירושלים יכולה ליצור כבר היום חיבור לשטחים הפתוחים, ואף איכותי יותר מזה שיש בפרויקט, שמציע חיבור עתיר מדרגות ולא נגיש לשטח הפתוח. הפרויקט ייצור עומסי תנועה וכביד על העלייה מעין כרם שכבר היום פקוקה, יעמיס על הכניסה לחניון חנה וסע, ויפגע בהיצע מקומות החניה הציבוריים.

בסעיף 147 בהחלטה נאמר כי "מכל מקום, כל פיתוח בשטח התוכנית של בנייה לגובה, גם אם בטווח "הוורוד" של עד 10 קומות, ייצפה באופן זה או אחר מנקודות שונות באתר הר הרצל". קביעות אלה הן קביעות לא מבוססות, ולא נבדקו כלל.

"תרומה" נוספת שמיוחסת לפרויקט היא מרפסת נוף לצד המגדל - כבר היום יש מרפסת נוף שכמעט ולא נעשה בה שימוש, כך שאין ממש צורך במרפסת נוף נוספת.

רכס לבן

הדוגמא של רכס לבן שבה עושים שימוש המצדדים במגדל אינה דוגמא "מאלפת" ואין דמיון כלל למקרה שנדון כאן. ברכס לבן מדובר בשטחי יער וגן לאומי שלא יועדו במקור לבינוי. זו מערכת טבעית של מעיינות ושבילי טיול ולכן היה רצון לצמצם את שטח התוכנית. תוכנית רכס לבן היא אכן תוכנית מאלפת שהיה כדאי להכיר אותה בוועדה, שכן 6000 יחידות הדיור שבה הן על פני 300 דונם ובבנייה לגובה היא אינה עוברת 24 קומות והגובה הממוצע בה יהיה סביב 10-14 קומות.

מתוך אתר מנהל התכנון:

שכונת המגורים החדשה תכלול כ-6,000 יח"ד, בתמהיל מגוון, מתוכן כ-30% דירות קטנות (עד 80 מ"ר) וכ-5% דירות קטנות מאד (עד 55 מ"ר). צפיפות המגורים מוצע בכ-55 יח"ד לדונם נטו בבניינים בני 24-8 קומות כאשר התכנון מאופיין בפיתוח לאורך המורדות באמצעות בלוקים מוארכים, תוך יצירת שטח ציבורי איכותי במרכזם, הכולל שטחים ירוקים וחזיתות פעילות בקומות הקרקע של מבני המגורים.

עיצוב הבינוי

ההתפעלות מעיצוב הבינוי היא עניין סובייקטיבי, ולא בהכרח "שם" המשרד האדריכלי קובע את איכותו. התרשמתי כי מדובר במגדל שיכול היה לקום בכל מקום אחר בעולם ואין לו שום ייחוד בהקשר של ירושלים. אין כאן מצוינות אדריכלית ייחודית אלא בולטות ובוטות אדריכלית למול הר הרצל וייחודו. הוועדה המחוזית הגזימה לדעתי בתשבוחות האדריכליות של הבינוי, בטח כשמדובר בעיניים סובייקטיביים.

הפגיעה ברגשות המשפחות השכולות

חבל שנוסח החלטת הוועדה דחה לסוף התייחסותה את הנושא החשוב של הפגיעה ברגשות המשפחות השכולות וניצולי השואה. דבריה של גב' דה-לנגה, גב' דבי וגב' בצלאל היו מדם ליבן - תחושות קשות שיש גם לאלו שהגישו התנגדות ב"סטנסיל" (לא כל אחד יכול לבטא את דבריו מול וועדה או לכתוב את תחושות לבו). אין להשוות את האתר הלאומי של הר הרצל ובית הקברות הצבאי לבית קברות רגיל עירוני שבו תמ"א 19 קבעה חיץ של 5 מטרים. השאלה שיש לשאול בכדי לבחון סוגייה זו היא לצורך מה אנו פוגעים ברגשות המשפחות השכולות? האם זה בשביל תשתית לאומית שאין לה אפשרויות מיקום אחר? האם זה עבור מתקן בטחוני החייב את המיקום הסמוך או האם זה עבור משהו שנחוץ לציבור גדול ותוכנן ברגישות. התשובה היא לא ולא. מדובר במגדל נדל"ני שמעצים זכויות בניה של יזם ואינו תורם כלל לציבור הרחב.

די היה בנימוק זה, ובטח לאור השנים הקשות האחרונות, לפסול על הסף את הפרויקט.

לסיכום

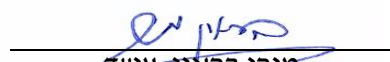
לא מצאתי ולו נקודה אחת שניתן להיאחז בה בשביל להצדיק את המגדל.

סוף דבר

172. סיכומם של דברים הוא שהעררים נדחים בהתאם לחוות-דעת רוב חברי הוועדה. להלן נסכם את הקביעות האופרטיביות בהחלטת הרוב והמלצותיה:

- א. בסעיף 6.13(12) בהוראות התכנית יתווסף המשפט הבא: "תנאי להיתר בניה יהיה הגשת נספח אדריכלות נוף שיכלול בין היתר הנחיות בנושא הצללה (בעדיפות לצל עצים), גינון, מקומות שהייה, שבילים ויצירת ממשק המשכי בין הרחבה לבין הרחוב".
- ב. סעיף 6.13(15) בהוראות התכנית ינוסח מחדש כך: "תנאי למתן היתר בניה היה דיון בתוכנית הבינוי, הפיתוח והעיצוב בוועדה המחוזית ואישורה תוך התייחסות בין היתר לאופי הפיתוח של השטחים המסומנים בזיקת הנאה ותוך התייעצות עם אדריכל העיר".
- ג. דעת הרוב הציעה כי הוועדה המקומית או עיריית ירושלים יבחנו בשלב הביצוע של התכנית גם את הנגשת רחבת הפסל האדום לציבור באמצעות יצירת הצללות מתאימות וכו'.
- ד. דעת הרוב ממליצה כי הוועדה המקומית, שהחובה להכנת מסמך מדיניות בינוי גבוה מצויה לפי התמ"מ באחריותה, תבחן הכנת מסמך עירוני כולל ומאוחד אשר בין היתר יטמיע את מדיניות הבנייה לאורך צירי הרק"ל, וטוב תעשה אם אגב כך תבחן דרכים להפוך את מפת הרקע של מדיניות הרק"ל לקריאה יותר, כגון הוספת שמות רחובות וכיוצ"ב.

173. אנו מבקשים להודות לכל הצדדים לעררים, לגורמי המקצוע הרבים שהופיעו לפנינו, ובאי-כוחם, על הצגת טענות באופן מקצועי ראוי וממצה.


מורדכי בראק, עו"ד
יו"ר הוועדה

היום, ג' כסלו תשפ"ו, 23 נובמבר 2025