

**בפני ועדת המשנה לעררים של
המועצה הארצית**

בעניין:

העררים:

ערר

יוסי חביליו ת.ז. 55924849

סגן ראש עיריית ירושלים, חבר
מועצת העיר ויו"ר רשימת האיחוד
הירושלמי; נציג עיריית ירושלים
בוועדה המחוזית לתכנון ובניה
ירושלים.

מתן נחום

נציג הגופים הציבוריים שעניינם
בשמירת איכות הסביבה חבר בוועדה
המחוזית לתכנון ובניה ירושלים.

נדב היפרט

נציג אגודת האדריכלים והמהנדסים
חבר בוועדה המחוזית לתכנון ובניה
ירושלים.

העוררים יהיו מיוצגים לצורך
המצאת מסמכים בלבד על ידי העורר
מספר 1, יוסי חביליו

כיכר ספרא בניין 1 קומה 5, ירושלים,
טלפון 02-6298451, פקס 02-6298491
נייד : 0537550099

דוא"ל

Hvyosi@jerusalem.muni.il

- נ ג ד -

המשיבים:

1. **הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים**
שלומציון המלכה 1 ירושלים.

טלפון : 02-6290293

פקס : 02-6290293

2. **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**
ע"י אגף היועץ המשפטי לעיריית ירושלים

ככר ספרא 8, ירושלים 94142

טל': 02-6297592 ; פקס': 02-6296490

3. החברה לפיתוח כרמית – קרית יובל בע"מ

רחוב הפלמ"ח 24 ירושלים.

טל: 02-5618004 דוא"ל: Blaujacob@gmail.com

4. שותפות מבוא כרמית

רח' ז'בוטינסקי 35 רמת גן

טל: 03-5757650

דוא"ל: imblau1@gmail.com

משיבים נוספים:

5. ועד שכונת עין כרם

באמצעות ב"כ עו"ד רפי אטינגר ממשרד אפיק,

אטינגר ושות' מרח' הלל 10, ירושלים 9458110

טל': 02-6230023 פקס, 026230022

דוא"ל: rafi@aaadv.co.il

6. המועצה לשימור אתרי מורשת בישראל

באמצעות אדריכלית צפי שלף מנהלת מחוז

ירושלים

שד' בן מימון 46, ירושלים

טל': 03-5059197 מייל: tzafi@shimur.org.il

7. מנהל קהילתי יובלים

רחוב צ'ילה 8, ירושלים

טלפון: 02-6414896 מייל:

kiryatyo@matnasim@org.il

ערר על החלטת הוועדה המחוזית מיום 16/07/2026 בתכנית 101-0838490

הקמת שכונת מגורים מלונאות מבני ציבור ופארק, קריית יובל, ירושלים

על פי סעיף 110 א'(1)א' לחוק התכנון והבנייה (להלן: "החוק") מגישים בזאת העוררים ערר על החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים לאשר את תכנית 101-0838490- הקמת שכונת מגורים מלונאות מבני ציבור ופארק, קריית יובל, ירושלים (להלן: "הוועדה") (להלן: "התכנית" או "תכנית כרמית") (להלן: "ההחלטה"). העוררים יבקשו מוועדת

הערר להורות על ביטול אישור התוכנית או לחילופין לשנותה באופן משמעותי בהתאם לנימוקי הערר שיפורטו להלן. **העתק ההחלטה מצורף בזה כנספח א' לערר.**

ההחלטה למעשה לא הומצאה לעוררים כחברי הוועדה המחוזית עד היום. העורר 2 קיבל הודעה על החלטה כמתנגד ביום 27/07/2026 או בסמוך לכך, עורר 1 שמע על ההחלטה ב-27/07/2026 או סמוך לאחר מכן מעורר 2 ו/או מאנשי וועד עין כרם. בכל מקרה הערר מוגש במסגרת המועד הקבוע בחוק.

משיבים 1-4 צורפו על פי הוראות הדין, המשיבים 5-7 צורפו כמשיבים נוספים. משיב 5 הינו וועד עין כרם שאמור לייצג את התושבים בעין כרם. משיב 5 גם הגיש בקשה לרשות ערר. המשיבה 6 אף היא הגישה התנגדות ובקשה לרשות ערר. המשיב 7 הוא המנהל הקהילתי יובלים, שאמור גם הוא לייצג את האינטרסים של התושבים באיזור. המנהל הקהילתי הגיש התנגדות מפורטת לתכנית. העוררים סבורים שראוי כי המשיבים 5-7 שהם גופים ציבוריים המייצגים קהל רחב יישמעו גם בפני ועדת הערר.

ערר זה מוגש בחופזה, לאור המועד הקבוע בחוק וכאשר העוררים לא רצו למען הזהירות לעכב את הגשת הערר.

העוררים יבקשו מוועדת הערר לאפשר להם להשלים את הטיעון, הן בהשלמה בכתב לפני מועד הדיון והן בדיון בעל פה. העוררים גם יבקשו מוועדת הערר לאפשר להם להגיש מסמכים נוספים לרבות הדמיות וחווות דעת מומחים. בהקשר זה יצינו העוררים כי בתקופת 30 הימים שנקבעו בחוק להגשת הערר במקרה זה, חלה בישראל חופשת הקיץ, ולכן לא היה לעוררים זמן להכין את הערר בצורה מלאה. העוררים ידגישו כי בהתייחס לבתי המשפט נקבעה שתקופת הפגרה לא תכלול במניין המועדים.

העוררים מודיעים כי הם מאמצים את נימוקי ההתנגדות ואת נימוקי הבקשות לרשות ערר שהוגשו מטעם ועד שכונת עין כרם, מטעם החברה להגנת הטבע, מטעם המועצה לשימור האתרים בישראל, ומטעם המנהל הקהילתי יובלים. העוררים יבקשו לראות בנימוקים אלו כחלק בלתי נפרד מנימוקי הערר.

העוררים מצרפים נספחים נוספים כדלקמן,

נספח ב'	העתק החלטת החוקר.
נספח ג'	העתק בקשת הרשות לערר מטעם ועד עין כרם.
נספח ד'	העתק בקשת רשות ערר מטעם החברה להגנת הטבע.
נספח ה'	העתק בקשת רשות ערר מטעם המועצה לשימור אתרים.
נספח ו'	העתק התנגדות ועד עין כרם.
נספח ז'	העתק התנגדות המנהל הקהילתי יובלים.
נספח ח'	העתק מכתב גיא קב ונקי וגלית אטרקצ'י

כללי ותמצית הדברים

1. התכנית מציעה בינוי גרנדיוזי, של 342,436 מ"ר, בארבעה מגדלי מגורים בגובה של כ-30 קומות, ובנוסף מבנים למלונאות (אחד מהם בוטל במסגרת ההחלטה), מבני ציבור מאסיביים ומסחר. **כל זאת, תוך שינוי יעוד השטחים מייעודים של בניין ציבורי (בחלק המזרחי) ושטח חקלאי (בחלק המערבי).** העוררים יצינו כי שינוי כל כך מסיבי משטח מבניין ציבורי וחקלאי, הינו חריג ונדיר והעוררים יטענו שבמקרה הזה אין לו הצדקה וכל מטרתו השאת רווחים אדירים ליוזם.
2. העוררים יטענו כי התכנית הזאת לא הייתה צריכה לבוא לעולם. באם מוסדות התכנון היו עושים את מלאכתם נאמנה למען הציבור, התכנית לא הייתה מאושרת להפקדה. שנים רבות הוועדה המחוזית לדורותיה התנגדה לקידום תכנית כזאת או אף מצומצמת ממנה. שינוי מדיניות הבינוי בירושלים אינו מצדיק את התכנית ונזקיה כאשר אין מדובר בהתחדשות עירונית.
3. התכנית גורמת נזקים בהרבה היבטים חשובים. ובהם, פגיעה בשטח ירוק גדול ואיכותי, אתר טבע עירוני חשוב וגדול. בעיות תחבורה קשות מאוד הנותרות ללא פתרון, פגיעה בכפר הציורי עין כרם, אתר תרבות טבע ודת בעל חשיבות עולמית, לרבות פגיעה באפשרות הכרה בו כאתר מורשת עולמי של אונסק"ו, חשש לפגיעה במעיין מרים אתר בעל חשיבות דתית עולמית, חשש לבעיות ניקוז קשות בכל איזור עין כרם.
4. מול כל הנזקים האלו שדי באחד מהם על מנת לגנוז את התכנית מלכתחילה, נשאלת השאלה מה עומד ממול. אם היה מדובר בהתחדשות עירונית אז ניתן היה להגיד שיש אינטרס חברתי חשוב בהתחדשות העירונית, והתכנית תואמת את מדיניות הוועדה המחוזית, תכנית האב יובלים גנים ועוד. אנחנו סבורים שגם אם היה מדובר בהתחדשות עירונית עדיין הנזקים עולים בעשרות מונים על התועלת בתכנית. אולם התכנית הזאת היא אינה התחדשות עירונית אלא בנייה על שטח ריק, כך שוודאי שטיעון בדבר אינטרס חברתי חשוב אינו עומד כלל.
5. יתרה מכך לא די בכך שהתכנית אינה תכנית התחדשות עירונית, אלא להיפך. התכנית הזאת פוגעת בהתחדשות העירונית בשני מובנים. במובן אחד שישנה התחדשות עירונית מסיבית בסמוך לתכנית כרמית, ברחובות ברזיל ואולסוונגר. התכניות האלו בברזיל ואולסוונגר זקוקות לשטחים ירוקים ומבני ציבור, והשטח בתכנית כרמית היה אמור להיות עבורם עתודה של שטחים ירוקים ומבני ציבור, אולם בפועל פוגעים וגורעים שטחים ירוקים גדולים ומוסיפים מעל 1000 יחידות דיור שהן בעצמן זקוקות לשטחים ירוקים ומבני ציבור.

6. המובן השני הוא פגיעה בהתחדשות העירונית בכל מרחב יובלים גנים. אין מחלוקת שיש לשכונות קריית יובל וקריית מנחם קיבולת מוגבלת מבחינת תוספת יחידות דיור, הן מבחינה תחבורתית, הן מבחינת שטחים ירוקים, והן מבחינת מבני ציבור כמו רווחה משטרה וכו'. אנחנו טוענים כי לפי המספרים שהוצגו בוועדה המחוזית במסגרת דיון בתכנית האב יובלים גנים הרי כבר כיום מבחינת מספר יחידות דיור שאושרו או נמצאות בהליך אישור מתקדם, לא ניתן להוסיף יחידות דיור נוספות בכלל. בוודאי לא בניה על שטחים ריקים, הדברים יפורטו בהמשך. אבל כפי שיפורט בהמשך הנזק בתכנית כרמית הרבה יותר גרוע.
7. לפי תוכנית האב יובלים גנים ולפי מדיניות העירייה והוועדה המחוזית, קודם כל צריך לאשר התחדשות עירונית במתחמים אדומים (בהם יש סכנה למבנים הקיימים), לאחר מכן במתחמים כתומים, ולאחר מכן במתחמים רגילים. לכן לאור כמות היחידות שכבר אושרו אסור לאשר בנייה בכלל במרחב אלא במתחמים אדומים וכתומים. בוודאי שאסור לאשר בנייה על שטח ריק, כמו במקרה הנדון שכן היא עלולה בסיכוי גבוה לפגוע באפשרות של התחדשות עירונית במרחב כולו.
8. ההצדקה היחידה שניתנת לתכנית על ידי הוועדה המחוזית והחוקר היא שמדובר בתוספת של יחידות דיור. נימוק זה אינו יכול לעמוד מכמה מובנים. א. כרגע לפי הנתונים אין מחסור ביחידות דיור במרחב אלא עודף. ב. הנזקים מן התכנית עולים בהרבה על חשיבות תוספת יחידות הדיור. ג. אישור התכנית הזאת יפגע בהתחדשות עירונית ובאפשרות לתוספת יחידות דיור במקומות שבהן הדבר הרבה יותר חשוב.
9. ניתן לאמר בצער רב ובתסכול שלמעשה הרווח היחיד בתכנית הוא רווחי העתק שהיזם צפוי לגרוף.
10. אם לא די בכך – כל שטח התכנית בו מוצע אותו בינוי עצום מימדים, מהווה **אתר טבע עירוני "כרמית", (מס' 119)**, על-פי תכנית מס' 101-0292870 תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים (להלן – **"תכנית המתאר לטבע עירוני"**) – המדורג במקום ה- 47 מתוך 151 אתרים מבחינת רמת ערכיותו. חמור מכך: לפי הנספחים הסביבתיים של התכנית המופקדת עצמה, הבינוי מוצע בשטחים שדורגו בערכיות נופית אקולוגית גבוהה ובינונית גבוהה. **הנה כי כן, התכנית המופקדת דורסת שטחים ירוקים ערכיים ביותר, תוך התעלמות מוחלטת מתכנית המתאר לטבע עירוני ומהמסמכים הסביבתיים של התכנית המופקדת עצמה.**
11. התכנית מציעה לשנות את הייעוד משטח לבנייני ציבור (מוסד) עפ"י תכנית 903'א' לטובת ייעודים מסחריים – של מגורים, מלונאות ומסחר, תוך גזילת השטח מהציבור (צמצום של 70% משטח הקרקע המיועד למוסדות ציבור במצב המאושר), וזאת באופן חסר תקדים, ואף **בניגוד למדיניות תכנית ירושלים 2000.**
12. הבינוי עצום המימדים (המצטרף ל"עיר המגדלים" ההולכת ונבנית במערב קריית יובל בואכה מתחם כרמית), המגיע ממש עד בתי הכפר הציורי עין כרם ומוחק את השטח הפתוח המפריד בינו לבין שכונת קריית יובל, יגרום לפגיעה קשה בצביונו, ימחק את החיץ הירוק שבין השכונות, יביא ל"בליעתו" של הכפר – המועמד לשמש כאתר מורשת עולמית של אונסק"ו – בתוך שטח מגדלים, ויפגע באופן חמור בניצפיותו (כפי שמוכיח נספח הניצפות של התכנית).
13. עין כרם הוא כפר בעל חשיבות תיירותית דתית תרבותית והיסטורית מן המעלה הראשונה. הבאת הבניינים באופן מסיבי עד לשולי הכפר תפגע בכפר באופן משמעותי ביותר. זאת מעבר לנושא התחבורתי שיפורט בנפרד. הכפר עין כרם נמצא ברשימה הטנטיבית של אונסק"ו

לאחר מורשת עולמית. על פי מסמך של הוועדה הישראלית לאישור אתרי מורשת, יש חשיבות לאיזור חיץ בין הכפר עין כרם לבנייה מסביבו. אי שמירה על איזור החיץ עלולה לפגוע בכפר ובסיכויים לאישור הכפר כאתר מורשת עולמית. אין מחלוקת שתכנית כרמית פוגעת באופן קשה ואנוש באיזור החיץ.

14. בכל מדינה אחרת, כאשר ישנה אפשרות להכרה באתר מורשת עולמית של אונסק"ו נעשים מאמצים כבירים לשמור על האתר. גם לגופו, וגם על מנת להגדיל את הסיכויים להכרתו כאתר מורשת עולמית. הכרה שכזו, מביאה תיירים רבים וכמובן מאדירה את שם ירושלים ומדינת ישראל, אישור תכנית כרמית נותנת מכת מוות למאמצים אלו.

15. טענות ההתנגדות של ועד עין כרם ושל החלה"ט פורטו בהרחבה במסגרת כתבי ההתנגדות מטעמים על נספחיהם (לרבות חוות-דעת המומחים שצורפו להתנגדות ועד עין כרם); כתבי ההתנגדות לפי סעיף 106(ב) לחוק; הטיעון בעל-פה בפני כב' החוקר בתאריכים 26-28 בינואר 2025; המצגות שליוו את הטיעון בעל-פה ונשלחו לוועדה, ומסמכים שצורפו בדיון. זאת, בנוסף לטענות של מתנגדים אחרים (להלן – "טענות ההתנגדות"). למען הסר ספק, כל טענות ההתנגדות מהוות חלק בלתי נפרד מערר זה, גם אם אין מפורשות במפורש להלן.

16. כב' החוקר עו"ד שחר לוינזון המליץ לדחות את מרבית טענות ההתנגדות, למעט ביטול המלון בתא שטח 502, על הבינוי והפיתוח הכרוך בכך וכמה עניינים נקודתיים. בנוסף, הוא המליץ לקבל באופן חלקי כמה מטענות ההתנגדות וביניהן הטענות לעניין שלביות הביצוע ולעניין אי קבלת התייחסות רשות הניקוז, והפקדה בניגוד לדרישות רשות המים.

17. העוררים יטענו, כי בכל הכבוד המלצותיו של החוקר לדחות את יתר טענות ההתנגדות שגויות לחלוטין הן מהבחינה המשפטית והן מהבחינה התכנונית, ו"מכשירות את השרץ" של תכנית הפגומה מיסודה.

18. על אחת כמה וכמה שההחלטה של הוועדה המחוזית לסטות מהמלצות החוקר מנימוקים לא ענייניים, בעניינים היחידים לגביהם הוא ביקש לאזן במעט את פגיעתה הרעה של התכנית – לוקה בחוסר סבירות קיצוני ואינה יכולה לעמוד כלל וכלל.

19. אחת הטענות המרכזיות שתפורט בהמשך היא שבמקרה הנדון היה צורך על פי הדין והפסיקה בנושא לבצע תסקיר השפעה על הסביבה בטרם הפקדת התכנית.

20. טענה מרכזית נוספת שחלקה פורט לעיל ובהמשך ינתן פירוט נוסף הינה העובדה שאישור התכנית מנוגד לכל מסמכי המדיניות הקיימים. על פי פסיקת בתי המשפט דרך המלך הינה כי התכנון יתבצע לפי מסמכי המדיניות, וכאשר יש סטייה מהם נטל הראייה להוכיח שמתקיימים נימוקים מיוחדים עובר למוסדות התכנון. העוררים יטענו כי בענייננו לא הראתה הוועדה או החוקר נימוקים מיוחדים לסטייה מהמדיניות. ואף לא התקיים בעניין דיון מסודר.

21. טענה מרכזית נוספת של העוררים הינה כי מבחינה תחבורתית יוצר כאוס תחבורתי כאשר כל רכבי השכונה ינוקזו לדרך כרמית שכבר כיום נמצאת בעומס לא תקין. התשובה שניתנה לעניין זה הינה נושא השימוש ברכבת הקלה ואולם התכנית אינה נמצאת בסמוך לקו רק"ל אלא רחוק מאוד ממנו, במדרון תלול. ברור לכל אדם סביר שהליכה משטח התכנית לציר הרק"ל אינה ריאליזם.

22. הוועדה המחוזית והחוקר ממסתמכים על דרגנועים שיובילו את תושבי שכונת כרמית אל ציר הרכבת הקלה, ואולם עד היום לא נעשו דרגנועים מסוג זה באף מקום בירושלים ולהבנת

העותרים גם בישראל ולכן לא ניתן להסתמך על כך. החוקר בהמלצה שאינה מספקת לטענת העוררים הציע שתיקבע שלביות ולא ינתנו היתרי בנייה עד לאחר השלמת הדרגנועים, גם המלצה זו שהינה מעט מדי לא אומצה על ידי הוועדה המחוזית. העוררים יטענו שדי בהיבט התחבורתי על מנת להביא לביטול התכנית.

23. העוררים יוסיפו לעניין התחבורתי ולעניינים נוספים כי הן החוקר והן הוועדה המחוזית לא התחשבו בבנייה החדשה שמתוכננת ו/או מתבצעת בשכונת קריית יובל, ושכונת קריית מנחם הצמודה, דבר שיגדיל את העומסים התחבורתיים באופן דרמטי, ובאופן ספציפי לא נעשתה התחשבות בתכנית מכללות צהל שאמורה לנקז את התחבורה אליה וממנה לאותו ציר תחבורתי של דרך כרמית. הבנייה של תכנית מכללות צהל החלה ממש בימים האחרונים, ברור כי האיזור אינו יכול לא תחבורתית ולא בכלל להכיל את 2 התכניות האלו.

נימוקי הערר בפירוט:

סטייה מתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 30/1 וסטייה ממסמכי מדיניות בניגוד לדין וללא

נימוק מספק

24. העוררים יטענו, כי ההחלטה לאשר בניית מגדלים בירושלים, ללא מסמך מדיניות, מנוגדת להוראה בתכנית המתאר המחוזית תמ"מ 30/1 המחייבת להכין מסמך מדיניות לבניה גבוהה¹. חמור מכך: התכנית גם עומדת בסתירה למסמך המדיניות תכנית המתאר ירושלים 2000, הקובע קריטריונים לבניה גבוהה של מעל 17 קומות, כאשר אין חולק שתכנית כרמית אינה עומדת באף אחד מהם.

25. התכנית המופקדת מציעה בנייה גבוהה (מעל 18 קומות²) שלא על קו רכס (ואם לא די בכך – בעמק), באזור שאינו מוטה תחבורה ציבורית ואינו מצוי במרכז שכונה, בניגוד מוחלט לסעיף 6.7(2) להוראות תכנית 2000, הקובע כדלקמן:

1. בניה גבוהה

א. לא תאושר תכנית לבניה גבוהה באזורים המצויים בתחום "אזור אסור לבניה גבוהה", "אגן העיר העתיקה", ו"מתחם לשימור" או בסמוך לאזור המסומן בסמל "אתר לשימור" על פי המסומן בנספח מס' 1 - תבנית הבניה, וזאת למעט במתחמים המסומנים כ"עד 24 קומות" ו- "עד גובה אבסולוטי 854.40 מ' מעל פני הים" (תאי שטח מס' 03 עד 06).

ב. באזורים אחרים ניתן יהיה לאפשר בתכנית בניה גבוהה ובלבד שיתקיימו בנוגע אליה לכל הפחות 2 מתוך הקריטריונים הבאים:

1. תא השטח עליו מתוכננת הבניה הגבוהה (להלן: "תא השטח") מצוי באזור מוטה תחבורה ציבורית.

¹ יודגש, כי מסמך מדיניות הבניה לאורך צירי הרק"ל, אינו חל בענייננו.
² ראו סעיף ההגדרות בתכנית 2000: "בניין שמספר קומותיו הוא 18 קומות ויותר, או בניין באזור בו מותרת הבניה עד לגובה אבסולוטי של 854.40 מ' מעל פני הים".

2. תא השטח ממוקם על קו רכס.

3. תא השטח ממוקם במרכז שכונה.

2. בניה בעמקים

בניה בעמקים ו/או בשטחים פתוחים תותר רק בהתאם להוראות תכנית זו.

להלן הגדרת "אזור מוטת תחבורה ציבורית" בתכנית 2000 :

אזור הכולל את המגרשים ו/או החלקות הגובלים בדרך שבה פועל קו רכבת קלה, או נתיב המיועד לתחבורה ציבורית, או קווי אוטובוסים עירוניים במספר ובתדירות משמעותיים.	אזור מוטת תחבורה ציבורית
---	--------------------------

26. הנה כי כן, בענייננו לא מתקיים אף אחד מבין שלושת התנאים המאפשרים תכנית לבניה גבוהה: שטח התכנית אינו מצוי באזור מוטת תחבורה ציבורית (שכן אין הוא גובל בקו רק"ל או בנת"צ) ואין הוא ממוקם במרכז שכונה. ונזכיר כי תנאי לבניה הינו התקיימות שניים משלושת התנאים הללו. לפיכך, החלטת הוועדה המחוזית לאשר בניית בניינים בני 18 קומות ויותר, סותרת את מדיניות תכנית 2000.

27. זאת ועוד: התכנית סמוכה לסמל אתר לשימור עין כרם בנספח תבנית הבניה של תכנית 2000.

28. למעלה מן הצורך נדגיש, כי גם לפי מדיניות הבינוי העדכנית לאורך צירי הרק"ל אותה אישרה הוועדה המחוזית בהחלטתה מיום 8.4.2019 והמפה שצורפה אליה, אתר כרמית אינו כלול בשטח עליו חלה מדיניות הרק"ל, ולמותר לציין שהוא אינו על קו רכס. כך שלענייננו מסמך המדיניות היחיד הרלוונטי לבניה לגובה הינו תכנית 2000 (אם כי גם לפי מדיניות הרק"ל אין לבנות מעל 18 קומות שלא בקו רכס, בהתאמה לתכנית 2000).

29. להשלמת התמונה נזכיר, כי גם בתכנית האב יובלים גנים נקבעו הוראות ביחס למתחם "הנטקה ומטה – אגן עין כרם" הרלוונטיות לגובה המבנים. ביו היתר נאמר שם כי "בחינת הבינוי באגן עין כרם תיעשה בראייה כוללת המתייחסת להיבטים החזותיים של אגן עין כרם... מופע הבינוי הכולל המצטבר באזור". עוד נקבע, כי כל בינוי במתחם זה ייבחן באופן הדומה לבינוי המתאפשר בעיר ההיסטורית, בחתכי אורך רחבים, בהדמיות ובבחינות נצפות הכוללת את כלל הבינוי המתוכנן". קל וחומר ביחס לשטח תכנית כרמית שאינו כלול בתכנית האב, אלא מצוי עמוק בתוך אגן עין כרם.

30. אם לא די בכך, גם בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 13.7.21 בעניין תכנית האב, נאמר בין היתר:

62. הוועדה תציין כי מתחם הנטקה ומטה כולל במצב הקיים בינוי אינטנסיבי ובעל מופע מובהק של רקמה עירונית בנויה. כאמור לעיל מבנים אלו נדרשים להתחדשות מעמיקה, ומשכך נדרשת העצמת הבינוי למגורים במתחם זה, והדמיות הבינוי כפי שהוצגו משקפות זאת. עם זאת, מאחר ומדובר באזור המהווה נקודת ממשק בין הרקמה הבנויה של העיר ובין שטחים בעלי אופי כפרי יותר, וככל וניתן לשמור על מופע בינוי אחיד יותר בגובהו תוך שמירה על ישימות התכניות, הרי שקיימת עדיפות לשמירה על גובה בינוי מתון ככל הניתן. על כן, ולאחר שבחנה הוועדה את הבינוי הכולל במתחם, הוועדה קובעת כי בבחינה של התכניות המפורטות במתחם תינתן עדיפות לחלופות בינוי המציעות גובה בינוי מתון יותר, בכפוף להבטחת ישימות התכנית בהתאם למדיניות הוועדה, וכן צמצום עוצמת הבינוי ככל הניתן בקרבה לשטחים הפתוחים ממערב למתחם.

31. המתנגדים יוסיפו ויטענו, כי הוועדה כלל לא קיימה דיון בשאלה האם יש מקום לסטות ממדיניות הבניה לגובה, וקל וחומר שלא נימקה את הסטייה. זאת, למרות שהנושא הועלה המלוא חריפותו על ידי נציגת משרד הבריאות בוועדה **הגב' טליה שוסברגר** בדיון מיום 26.12.22, באומרה (עמ' 72 לתמליל הדיון):

" התוכנית הזאת בעיניי היא לא מתאימה כאן היא מאסיבית מדי המגדלים האלה כמו שמתן אמר אני מסכימה שהבניה של התוכנית הזאת צריכה להיות (מדברים ביחד) יותר תיירות צריכה להיות הרבה יותר תיירות ולא **ולא בכזאת מסה של מגדלים באגן החזותי הזה למדנו שמגדלים צריכים להיות בפסגות ולא בדפנות ולא בתוך הוואדיות וזה שאת אומרת שהם ידגרו את התוכנית ולא יקדמו וכאלו איום שנקבל משהו יותר גרוע זה לא איום³ צריכים שיהיו פה צריך תמיד לקוות שיהיו פה גורמי תכנון טובים שידעו לשקול כל תוכנית לגופה בעיניי...**

ובמסגרת הדיון הפנימי בעמ' 81 הוסיפה גב' שוסברגר:

"אני רוצה להוסיף פה משהו תראו אנחנו התסכלנו (השיבוש בתמלול – ר.א) על התוכניות רק על התוכנית עצמה אבל כמו שאמרתי קודם היא מתחילה באמצע המדרון וכשבוחנים מדרון לא בוחנים אותו בגבולות הקו הכחול צריך לבנות אותו לבחון אותו מהפסגה ובפסגה צריך להיות הבינוי הגבוה ואחר כך לרדת ולא

³ כאן עולה פגם נוסף שעובר כחוט השני בכל דיוני הוועדה: כניעת הוועדה לאיומיו של היזם כי לא יקדם שום תכנית, וימנע מהציבור להיכנס לשטח הפרטי שלו. הוועדה התעלמה מכך שרשויות התכנון מוסמכות לאשר תכנית המשנה את ייעוד השטח החקלאי לשטח ציבורי פתוח, גם ללא הסכמת בעל הקרקע.

פתאום באמצע המדרון לתקוע מגדלים של 30 קומות... זה לא נכון לעשות את זה המדרון צריך לרדת בהדרגה מהפסגה שלו ובפסגה כבר יש מגדלים."

32. העוררים יטענו כי אישור התכנית מהווה גם סטייה מתכנית האב יובלים גנים וממסמכי המדיניות של הוועדה המחוזית שקובעים כי תינתן עדיפות להתחדשות עירונית ובתוך ההתחדשות העירונית תינתן עדיפות למתחמים אדומים וכתומים. במסגרת תכנית האב יובלים גנים והחלטות הוועדה המחוזית נקבע תחילה כי מבחינה תחבורתית ניתן לתמוך רק ב-8000 יחידות דיור, לאחר מכן המספר הוגדל ל-15000 אבל נקבע כי צריך 100000 מטר שטחי תעסוקה על מנת שהתושבים יוכלו לעבוד קרוב לבית ולא לנסוע. כרגע אושרו כבר מעל 12000 יחידות דיור ותכניות רבות נמצאות בקנה כאשר אין אפילו 30000 מטרים של שטחי תעסוקה. לכן כרגע מבחינה תחבורתית בלבד לא ניתן לאשר ולו יחידת דיור אחת ללא השלמת שטחי התעסוקה, בוודאי לא תכניות שהן לא התחדשות עירונית. לעניין מספרי יחידות הדיור שאושרו ונמצאים בתהליכי אישור יפנו העוררים להחלטת הוועדה המחוזית מיום 9.2.2026.

33. מעבר לנושא התחבורה אין גם התייחסות לנושאי ספורט, תרבות, חירום, רווחה, ונושאים נוספים שדרושים לתמוך באלפי יחידות המגורים שנבנות באזור.

34. אנחנו רואים שבמספר רב של נושאים יש בתכנית כרמית סטייה מכל מסמכי המדיניות הרלוונטיים.

35. ראה לעניין זה [ע"מ 9156/05 משה גרידינגר נ' מריס ושרון ראפ \(נבו 10.6.2008\)](#) "הסטייה מההנחיה המינהלית אף עשויה להוות עילה לפסילת ההחלטה. מכאן שהעדרו של תוקף סטטוטורי אינו מהווה צידוק מספיק לסטייה מהעקרונות שנקבעו במסמך". ראה גם ספרה של השופטת דפנה ברק-ארז: "על-כן, סטייה מן ההנחיות כפופה לביקורת שיפוטית המטילה על הרשות את הנטל להצדיק את החלטתה (תוך התחשבות בכך שהיא סוטה בכך ממדיניותה)". (ברק-ארז, משפט מינהלי, עמ' 251).

36. כב' החוקר טעה באופן חמור כאשר דחה טענה זו בנימוק ש"מדיניות הבניה לגובה בירושלים השתנתה דרמטית במהלך העשור האחרון", בהתעלמו מהעובדה הפשוטה (עליה הצביעו המתנגדים) שאין מדיניות ביחס לשטחים פתוחים שאינם על ציר הרק"ל (כלומר: אין מסמך מדיניות סדור, פומבי וסקוף שנערך לאחר שיתוף הציבור, להבדיל מאישור תכניות נקודתיות, אד-הוק ללא מדיניות כוללת). יתירה מזאת: החוקר התייחס למגדלים שאושרו "בקרית יובל הסמוכה", בהתעלמו מההבדל הדרמטי שבין תכניות התחדשות עירונית (עליהן חל תקן 21 בהתאם למדיניות תכנון ארצית⁴) ו/או תכניות על ציר הרק"ל, לבין שטח ריק מבנייה המהווה אתר טבע עירוני (ושגם חלקו הבנוי אינו משמש למגורים) ואין חולק כי אינו על ציר הרק"ל.

הנה כי כן, מעמדו שטח כרמית שונה באופן יסודי מזה של רובם המכריע של המגדלים שאושרו עד היום. אישור התכנית מנוגד לכל מסמכי המדיניות הקיימים, ולתכנית האב יובלים גנים, גם כיום לאחר "שינוי מדיניות הבניה לגובה".

⁴ הגם שגם תקן 21 אינו תחליף למדיניות, אבל זאת למעלה מן הצורך שכן בענייננו אין לו תחולה.

37. לסיכום פרק זה, העוררים מבקשים כי גישת הוועדה המחוזית, לפיה אין מניעה לאשר אד-הוק מגדלים על שטחים פתוחים, ללא מסמך מדיניות ואף בסתירה למדיניות תכנית 2000 – תובא לבחינתו והכרעתו של מוסד התכנון העליון. יודגש, כי ההכרעה בעניין זה חורגת בהרבה מתחום תכנית כרמית, והיא תשפיע על לא מעט שטחים פתוחים ברחבי ירושלים, ועל מראה וצביון העיר בשנים הקרובות.

אין מחסור ביחידות דיור בירושלים

38. בניגוד להנמקות הוועדה המחוזית והחוקר, לא הוכח כי גם כיום, לאחר שאושרו קרוב ל-500 מגדלים בירושלים, עדיין קיים מחסור ביחידות דיור בירושלים. העוררים מבקשים כי ועדת המשנה לעררים תדרוש נתונים המראים את תחזיות הבניה לעומת מימושן. בהתאם לכך יישקל האיזון האמיתי בין ערך השימור לבין ערך הפיתוח.

39. העוררים יוסיפו וידגישו כפי שפורט בהרחבה לעיל כי אין מחלוקת כי יש לתת עדיפות לתכניות התחדשות עירונית, אין מחלוקת שהתכנית הזאת אינה תכנית התחדשות עירונית, העוררים טוענים שהתכנית פוגעת בהתחדשות העירונית, ולכן בוודאי ובוודאי אין לאשר את התכנית בהתחשב בכל הנזקים והבעיות שיש בה לרבות בעיות התחבורה, בפגיעה בכפר עין כרם ועוד.

אי קבלת תסקיר השפעה על הסביבה כתנאי לדיון בהפקדת התכנית מנוגד לדיון וגם אינו סביר בנסיבות העניין :

40. העוררים יטענו, כי לפי הדין הייתה חובה לקבל תסקיר השפעה על הסביבה, בין היתר משום שמדובר באתר טבע עירוני סטטוטורי עפ"י תכנית מתאר שהוועדה המחוזית עצמה אישרה ; שלפי המסמכים הסביבתיים של התכנית עצמה, מרבית השטח המיועד לבינוי מדורג ברמת ערכיות גבוהה או בינונית גבוהה ; נסיבות העניין מלמדות כי הוועדה המחוזית עצמה סברה שיש לתכנית השפעה ניכרת על הסביבה, ומנימוקים נוספים.

41. לטענת העוררים, כב' החוקר פירש ויישם באופן שגוי את תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג-2003 (להלן – "תקנות התסקירים"), ואת פסיקת בתי המשפט בעניין.

42. על פי סעיף 2 לתקנות אלה מוטלת חובה – "על מגיש תכנית מהסוגים המפורטים להלן, להגיש תסקיר השפעה על הסביבה למוסד התכנון"; על פי סעיף 2(2)(ב) חלה על מגיש תכנית חובה זו ביחס לתכנית שעניינה ב- "אזור בעל רגישות סביבתית גבוהה בשל משאבי טבע או נוף, לרבות חוף, ים, ימה, נחל ואזור החדרה". ודאי כי האיזור עליו מיועדת להיבנות תכנית כרמית הוא בעל רגישות סביבתית גבוהה, שהרי הוא מהווה אתר טבע עירוני "כרמית", (מס' 119), על-פי תכנית מס' 101-0292870 תכנית מתאר טבע עירוני ירושלים (להלן – "תכנית המתאר לטבע עירוני") – המדורג במקום ה- 47 מתוך 151 אתרים מבחינת רמת ערכיות

43. עוד נתונה חשיבות מיוחדת לענייננו לתקנה 4 המתמקדת בשאלה האם ומתי נדרש תסקיר סביבה. על פי תקנה זו – "לא יחליט מוסד תכנון אם יש בביצועה של תכנית כאמור בתקנה 2(2), כדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה או אם ניתן לפטור תכנית מחובת עריכתו של תסקיר לפי

תקנה 3(ב), אלא לאחר ששמע את עמדת היועץ הסביבתי בעניין או שחלפו 21 ימים מהמועד שביקש מוסד התכנון מהיועץ הסביבתי לחוות את דעתו בעניין, לפי המוקדם מביניהם".

44. העוררים יבקשו להפנות לפסק הדין עת"מ (מינהליים י-ס) 51762-10-22 **החברה להגנת הטבע נ' המועצה הארצית לתכנון ולבניה** (נבו 23.2.2023) (להלן: **החברה להגנת הטבע**) ובג"ץ 9419/11 **עיריית קריית גת נ' הוועדה לנושאים תכנוניים עקרוניים** (2.7.2014).

45. בפסק הדין שמקובל לכנותו כהלכת קריית גת, נקבע כי די בסיכון שאינו זניח לפגיעה סביבתית, כדי לחייב הזמנת תסקיר השפעה על הסביבה. וכמובן לא נדרשת ודאות קרובה לפגיעה שכזו.

"ודוק, לצורך המסקנה לפיה התמלא תנאי ההשפעה הניכרת על הסביבה די בכך כי קיימת אפשרות מסתברת להשפעה ניכרת על הסביבה. דרישה מחמירה מזו יכול שתביא ליצירת מעגל שוטה ולהחמצת תכליתן של תקנות התסקיר. הטעם לכך הוא שבשלב קבלת ההחלטה האם לחייב בעריכת תסקיר טרם הונחה לפני מוסד התכנון תשתית עובדתית מלאה בדבר השפעותיה הסביבתיות של התכנית. הנחתה של תשתית שכזו היא היא מטרתו של התסקיר. על כן, ברי כי אין לדרוש כתנאי מוקדם להטלת חובת עריכת תסקיר קיומה של תשתית עובדתית אשר לא יכול שתונח טרם יערך התסקיר. על כן, די בכך שקיימות ראיות המצביעות על אפשרות שאינה זניחה לקיומה של השפעה ניכרת על הסביבה כדי להצדיק הוראה על עריכת תסקיר שיבהיר אפשרות זו"

46. כך גם לפי פסק הדין **החברה להגנת הטבע** החובה לקבלת תסקיר השפעה על הסביבה מנוסחת באופן הבא: **"סיכומו של הדיון בתקנות התסקירים עתיד להתכנס למסקנה, שסבור מחוקק המשנה שהתקין תקנות אלה מכח סמכותו שבחוק, שהכלל הוא שתסקיר סביבה נדרש, והפטור מכך, אינו אלא החריג, שיש לו הצדקה רק בנסיבות המתאימות, ועל פי הלכת קריית גת, רק כאשר הסיכון הסביבתי – זניח"**.

העותרים יטענו שההלכה שנקבעה בפסקי דין אלו מחייבת עריכת תסקיר גם בתכנית כרמית. נעיר כי נימוקי פסק הדין **החברה להגנת הטבע** בוטלו בחלקם בבית המשפט העליון אבל התוצאה האופרטיבית של חובת תסקיר נשארה.

47. זאת ועוד, בפסק הדין **החברה להגנת הטבע** יש גם התייחסות לחוות דעתו של נציג המשרד להגנת הסביבה אבי בן צור ושם מוטלת ביקורת על התנהלותו: **"ואשר ליועץ הסביבתי, מר אבי בן צור, עוד יוער, שאכן, סבור היה הוא, שבנסיבות העניין ניתן לפטור את התכנית מחובת תסקיר. ואולם, בנקודה זו ייתכן שיש להעניק משקל לציטוטים המעט מביכים מפיו של יועץ סביבתי זה, שאותם פירטו ב"כ העותרים בעתירותיהם (וראה, למשל, בדברי ב"כ המועצה האזורית מטה יהודה בסעיפים 132 – 133 לעתירתו, ועיין שם). מפאת כבודו של יועץ זה אמנע מציטוט הדברים, ואסתפק בכך שיש בהם, לכל הפחות, כדי להצדיק הפחתה במשקלם"**.

העותרים יטענו בזהירות כי מר בן צור אינו ממלא את חובתו ופותר בצורה מרחיבה מדי את הוועדה המחוזית מעריכת תסקיר. כך או כך העוררים סבורים שבמקרה זה הייתה חובה על פי הדין להגיש תסקיר.

48. החוקר התעלם גם מחוסר הסבירות הקיצוני בנימוקיו של היועץ הסביבתי (שהינו נציג המשרד להגנת הסביבה בוועדה) מדוע לא נדרש תסקיר.

יצוין, כי היועץ הסביבתי טען בין היתר כי לפי מסמך המדיניות תכנית 2000 המתחם מיועד לפיתוח עירוני, תוך התעלמות מוחלטת מהעובדה שבתכנית סטטוטורית ומאוחרת יותר, השטח מהווה אתר טבע עירוני.

החוקר התעלם מקביעה מופרכת זו של היועץ הסביבתי, וגם מהסתירה הפנימית בהנמקה זו ובהחלטות הוועדה – בכך שכאשר הדבר נוח לה היא רואה בתכנית 2000 "מדיניות מנחה", ואילו כאשר הדבר אינו נוח לה (למשל לעניין מדיניות הבניה לגובה המגבילה באזור מסוג זה את הבינוי ל-17 קומות), היא מתעלמת ממנה לחלוטין.

49. כמו בטיעון הקודם, אם חלילה לא תבוטל פרשנות החוקר והוועדה, יאושרו בירושלים עוד תכניות בינוי באתרי טבע עירוני, מבלי שיוגש תסקיר ותיבחן לגביהן חלופת האפס.

פגמים חמורים ושורשיים שנפלו בתכנית ו/או בהחלטות הוועדה המחוזית על הפקדתה

50. טענה נוספת של העוררים לפיה יש לדחות את התכנית על הסף ולבטל את החלטת הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, ולחלופין לדחות את התכנית לגופה, מהנימוקים שלהלן:

בסקר הטבע העירוני של התכנית (נספח 12) ובמסקנותיו נפלו פגמים מהותיים, פגמים ש"שורשרו" להחלטת הוועדה המחוזית שאימצה את מסקנותיו ללא כל דיון. בין היתר –

- א. הסקר המעיט בערכיותם של חלק מהשטחים, בסתירה לנספח סביבתי אחר של התכנית (מסמך 11.2 – ניתוח נופי) ובסתירה לסקר הטבע של תכנית אולסוונגר (בשלב התנגדויות) החלה על השטח הסמוך;
- ב. אפילו בשטחים שדורגו בסקר בערכיות אקולוגית גבוהה (השטח המערבי) או בינונית גבוהה (השטח המזרחי – כאמור, בסתירה לנספח הניתוח הנופי), ממליץ הסקר על בינוי מאסיבי, ללא כל נימוק סביבתי. נראה שכל מטרת הסקר הייתה "להכשיר את השרץ";
- ג. הסקר סותר את הוראות תכנית המתאר לטבע עירוני, ובין היתר בכך שהוא ממליץ על בינוי בשטחים שערכיותם אינה נמוכה, וכן סתירות נוספות.

51. **בתכנית ובהחלטות הוועדה המחוזית על הפקדת התכנית נפלו פגמים יסודיים ושורשיים הפוסלים אותן מעיקרן, וממילא גם את הפקדת התכנית ואת התכנית כולה, ולחלופין מהווים נימוק לדחיית התכנית לגופה, ובין היתר:**

- א. הוועדה התעלמה לחלוטין מהעובדה ששטח התכנית מהווה אתר טבע עירוני לפי תכנית המתאר לטבע עירוני שהוועדה עצמה אישרה לאחרונה;

ב. **יתירה מזאת**, הוועדה השתיתה את החלטותיה על **הנחת יסוד שגויה לחלוטין**, לפיה בהתאם למדיניות התכנון של הוועדה המתחם מיועד במלואו למגורים, זאת בהסתמך על מדיניות תכנית 2000, והתעלמה מכך שלפי **תכנית המתאר** לטבע עירוני, שהיא עצמה אישרה – שכמובן גוברת על המדיניות (הלא עדכנית) של תכנית 2000 – המתחם מהווה אתר טבע עירוני, שככלל אין לבנות בו, למעט באזורים שערכיותם הנופית אקולוגית נמוכה;

ג. הוועדה התעלמה לחלוטין **מהסתירות המהותיות שבין סקר הטבע לבין שניים מהמסמכים הסביבתיים האחרים של התכנית ובינו לבין סקר הטבע של תכנית אולסוונגר הגובלת**;

ד. הוועדה לא נתנה את דעתה על **הסתירה הפנימית בסקר הטבע העירוני** – שהמליץ על בינוי מאסיבי בשטחים שהסקר עצמו דירג בערכיות גבוהה, בינונית-גבוהה ובינונית (ובמיוחד על רקע הסתירות לעומת יתר המסמכים הסביבתיים כמפורט לעיל). אם לא די בכך, הוועדה עצמה הוסיפה בינוי ופיתוח בשטחים שאפילו בסקר הטבע נקבע שערכיותם גבוהה והומלץ שלא לבנות בהם;

ה. החלטת הוועדה וההליך בפניה **מנוגדים להוראות שונות של תכנית המתאר לטבע עירוני**.

52. בעניין זה, טעה החוקר כאשר נתלה בחוות-דעת מחלקת הקיימות בעיריית ירושלים (שלא הועלתה לאתר מינהל התכנון, והומצאה לעוררים לראשונה בדיון בפני החוקר). בין היתר, החוקר התעלם מכך שהמלצות מהותיות של מחלקת הקיימות **לא מולאו**: בסעיף 2.2 לחו"ד מחלקת הקיימות נאמר:

"2.2 המחלקה מבקשת לבחון את התכנית **בראיה כוללת יחד עם כלל התכניות שקודמו או מקודמות בשנים האחרונות במרחב זה**. יש לבחון לעומק את כלל השטחים הפתוחים שנגרעו או ייגרעו בשנים הקרובות, את ההשלכות האקולוגיות, ההידרולוגיות והפגיעה בשירותי המערכת עבור רווחתם של תושבי העיר."

בהמשך לכך, בסעיף 6.3 לחו"ד מחלקת הקיימות נאמר:

6.3 בסקר הטבע המעודכן עודכנה התייחסות לתכניות נוספות המקודמות במרחב. התייחסות זו בחנה את השפעתן של תנועות בעלי החיים וצמחים בלבד. **אנו סבורים שיש להוסיף התייחסות כוללת של השפעת הבינוי המתוכנן במרחב זה, כיוון שלאורך השנים האחרונות חלקים נרחבים ורגישים מבחינה אקולוגית נגרעו או עתידים להיגרע ממכלול השטחים הפתוחים הטבעיים**. כל גריעה נוספת פוגעת בעמידות ותפקוד המערכת האקולוגית, מגדילה את היקף ההשפעות השוליים של הבינוי על השטח הפתוח ומרחיקה את הטבע העירוני ושירותי פנאי

ונופש ששטחים מסוג אלו "במרחק הליכה" תורמים לאיכות חייהם ורווחתם של תושבי העיר."

- א. התכנית המופקדת אינה עולה בקנה אחד עם הוראות תמ"א 35 ;
- ב. הוועדה התעלמה מהעובדה שתכניות ההתחדשות העירונית שאושרו או מצויות בהליכים, מילאו את המחסור ביח"ד.
- בניגוד לקביעה הגורפת של הוועדה, אין מחסור ביחידות דיור בירושלים בכלל ובמרחב של קריית יובל בואכה עין כרם בפרט.**
- ג. זאת ועוד: התכנית המוצעת תביא לרוויה במספר יחידות הדיור בחריגה מכוסר הנשיאה של השלד הציבורי, ואף בניגוד לתכנית האב יובלים גנים. מדובר בכשל תכנוני המוביל לחריגה מכוסר הנשיאה המירבי של המרחב בכל אחד מהמרכיבים הציבוריים הנדרשים.
- ד. לכל הפחות היה על הוועדה לקיים דיון רציני ומעמיק בשאלה האמנם לא ניתן להסתפק בתכניות ההתחדשות העירונית המקודמות במרחב, והאמנם יש הכרח אמיתי להוסיף את אותן למעלה מ- 1,000 יחידות דיור, על כל המחירים הכבדים הכרוכים בכך.
- ה. הוועדה לא נתנה את דעתה על הפגמים החמורים בטבלאות ההקצאה והאיזון מטעם היזם, ובהם הגדלת חלקו של היזם במצב נכנס על חשבון קרן קיימת לישראל, בשיעור של 8.161% משווי התכנית, ולעומת זאת המעיט בשווי הזכויות של היזם במצב יוצא.

תנועה ותחבורה :

53. העוררים יטענו כי תכנית כרמית מובילה למצב של קטסטרופה תחבורתית שכן כל הרכבים מן השכונה החדשה אמורים להתנקז לדרך כרמית שכבר כיום סובלת מעומסים משמעותיים. כמובן גם שהדבר יפגע בכפר עין כרם שגם הוא סובל מעומס תחבורתי.
54. מסמך בחינת השלכות תחבורתיות (בה"ת) שהוגש במסגרת התכנית (נספח 2.4) אף הוא פגום מיסודו, שכן הוא מתייחס אך ורק לגידול בתנועה כתוצאה מתכנית כרמית, בהתעלם מהאפקט המצרפי של כל תכניות ההתחדשות העירוניות במערב קריית יובל בואכה מתחם כרמית, נוסף על תכנית מכללות צה"ל המאושרת. עם זאת, גם לו היינו מתעלמים מכלל התכניות המקודמות בסביבה, בניגוד לנדרש, גם אז הצמתים האמורים יהיו בכשל, כמפורט בחוות-דעתה של אינג' רות לב רן שצורפה להתנגדות ועד עין כרם.
55. הניסיון להישען על הרכבת הקלה אינו רלוונטי, שכן הפרויקט אינו נמצא על ציר הרק"ל, והוא מצוי בקו אווירי של כ-300 מהרק"ל עם הפרשי גובה של למעלה מ-100 מטרים. הפיתרון ה"יצירתי" של מערכת מעליות ומעברים הינו תיאורטי ובלתי ישים, ובבחינת "ניסוי בבני אדם".
56. למרות שהחוקר עצמו הסכים כי מדובר ב"ניסוי", וכינה את הפיתרון "הסנונית הראשונה בעיר" (סעיף 134) או "פיתרון חדשני" (סעיף 147), הוא אישר את הפיתרון, ללא כל הנמקה

ראויה. במיוחד לאור תקדימיות העניין, העוררים יבקשו להביא את הכרעתו לבדיקת האינסטנציה התכנונית העליונה.

57. יש גם לקחת בחשבון כי לא בטוח לצערנו שהדרגנועים יופעלו בשבת, מה שאומר שרוכשי הדירות בשכונה החדשה יצטרכו להחזיק רכב או שניים, וסביר כי ישתמשו בו גם בחלק מימות השבוע בטח לאור המרחק האדיר והתלילות לציר הרק"ל.

58. עם זאת, כב' החוקר ביקש לצמצם במעט את החשש כי פתרון זה לא ייושם, וניווטר עם תכנית עצומת מימדים שתפגע בסביבה ולא תשיג את מטרתה, והמליץ על **"שלביות ביצוע הקושרת את פיתוח התכנית עם פיתוח האמצעים המשלימים של הגעת הולכי הרגל אל תחנות הרק"ל בציר הנרייטה סאלד"** (סעיף 151 לדו"ח). אלא, שאפילו את המינימום הזה דחתה הוועדה הנכבדה בהחלטתה, בנימוק בלתי קביל בעליל הרואה רק את אינטרס היזם ("לא באחריות היזם") וקובע באופן בלתי מבוסס כי "ניתן להניח ברמה סבירה של ודאות כי הפרויקט ייצא לפועל בתקופה הקרובה" (ואם זה המצב – מדוע לא לקבוע שלביות ביצוע?).

59. מלבד הפתרון המוצע של מערכת המעליות שאינו ישים בעליל כפי שפורט לעיל ישנה התעלמות מוחלטת מההשלכות של הוספת 1100 יחידות דיור באיזור שכבר כיום נמצא במצב של קטסטרופה תחבורתית. בשנים האחרונות אושרו ו/או התחילו ביצוע של הוספת אלפי יחידות מגורים באיזור, כל זאת במקביל, ומבלי ששודרגו התשתיות התחבורתיות באופן מספק או קרוב ללהיות מספק.

60. וכך נאמר בחוות-דעתו של אדריכל שקד :

"התכנית מתוכננת כבעלת כניסה ויציאה אחת מכיכר חדשה נוספת על דרך כרמית, בסמיכות גבוהה לכיכר אשר על פי תכנית מכללות צה"ל המאושרת (101-0579987). ומוצג בה תכנון עתידי לחיבור תנועתי לתכנית אולסוונגר (101-0829440). מקריאה של נספח 2.4 ניכר כי ללא חיבור לתכנית אולסוונגר העתידית כל עומסי התנועה יפלו על אותה כניסה ויציאה אחת וכולם יתנקזו לכביש דרך כרמית אשר מוביל בצידו האחד לדרך עין כרם (כביש צר שכורע תחת עומס תנועתי ותיירותי רב) וצומת פסח חברוני עם הנרייטה סאלד שמצוי בכשל תנועתי כבר היום. (רמה E) ואם תחובר תכנית כרמית עם תכנית אולסוונגר אזי הצמתים של פסח חברוני ודרך כרמית וכל רחוב שמריהו ליון יעבור לכשל תנועתי (דרגה F)."

61. הוועדה המחוזית בהחלטתה לא לקחה בחשבון את תכנית מכללות צה"ל שבימים אלו החלה להתבצע בשטח, וגם היא צפויה לנקז אליה מספר רב של רכבים שעל מנת להגיע לשטח המכללות צריכים לעבור בדרך כרמית, שהיא **הציר המרכזי** לתנועת מכוניות גם בתכנית כרמית. מכך ניתן להבין כי ייווצרו עומסי תחבורה בלתי נסבלים בדרך כרמית, הן עבור התושבים החדשים רוכשי הדירות בשכונה החדשה, הן עבור הבאים למכללות צה"ל, והן לתושבי האיזור הנוכחיים שכבר כיום סובלים מעומסים תחבורתיים.

62. בחוות-דעתה של אינג' רות לב רן, שביצעה סקירה תחבורתית לתכנית מטעם המתנגדים נקבע במפורש כי: **"כתוצאה מפרויקטי הבנייה, בסביבה הקרובה, בהם מוצעים תוספת של אלפי יחידות דיור, קיים חשש לכשל לאורך כל ציר דרך כרמית ופקקי תנועה אשר יגרמו לאובדן זמן והפחתה בביטחון הדרכים"**.

63. לסיכום ניתן להבין מכך כי לאור המצב התחבורתי הנוכחי באיזור, ברור כי הוא אינו יכול להכיל את הקידום של תכנית מכללות צה"ל לצד תכנית כרמית במקביל. וודאי מבלי שמתבצע

לפני קידום התכנית שדרוג משמעותי של כלל תשתיות התחבורה באיזור, שדרוג זה צריך היה להיות תנאי מקדים לפני אישור כל תכנית נוספת באיזור, ובוודאי כאשר מדובר בתכנית גרנדיוזית ורחבת השלכות כמו תכנית כרמית. וזאת בנוסף כמובן להסתמכות חסרת הבסיס על הפתרון "היצירתי" בדבר המעליות לציר הרק"ל.

64. הוועדה הייתה צריכה להורות על עריכת בה"ת מעודכנת שתיקח בחשבון את כל העומסים כתוצאה מאלפי הדירות שנבנות ומתוכננות באיזור קריית יובל וקריית מנחם וגם את העומס הצפוי ממכללות צהל, לו הייתה נערכת בה"ת כזאת בוודאות היה מוכח כי אסור היה לאשר ולו מהנימוק התחבורתי את תכנית כרמית.

אי קביעת שלביות ביצוע לעניין השלד הציבורי

65. בהמשך לטענה הנ"ל של העוררים כי התכנית המוצעת תביא לרווייה במספר יחידות הדיור בחריגה מכוסר הנשיאה של השלד הציבורי, ואף בניגוד לתכנית האב יובלים גנים – החוקר דחה את הטענה בלא כל נימוק ענייני.

66. ועם זאת, החוקר ביקש לאזן במעט את המלצותיו ואת פגיעתה הרעה של התכנית גם מבחינה זו, והמליץ על סעיפי שלביות מתאימים למימוש ההתאמה בין התכנית לבינוי בקריית יובל, בכדי לוודא את כושר הנשיאה של השלד הציבורי. אלא, **שאפילו את המעט שבמעט הזה – החליטה הוועדה הנכבדה לדחות מטעמים בלתי ענייניים ובלתי סבירים בעליל. זאת, נוסף על נקודות נוספות לגביהן דחתה הוועדה את המלצות החוקר – שגם עליהן חלוקים העוררים מכל וכל.**

67. לעניין זה יבקשו העוררים להסתמך בין היתר על האמור בהתנגדות עמותת יובלים 2041 ולדרוש כי בפני ועדת המשנה לעררים יובאו הנתונים הרלוונטיים.

פגיעה בצביון הייחודי של עין כרם

68. העוררים יוסיפו ויטענו, כי הבינוי עצום המימדים המגיע ממש עד בתי הכפר הציורי עין כרם ומוחק את השטח הפתוח המפריד בינו לבין שכונת קריית יובל, יגרום לפגיעה קשה בצביון, ימחק את החיץ הירוק שבין השכונות, ויביא ל"בליעתו" של הכפר – המועמד לשמש כאתר מורשת עולמית של אונסק"ו – בתוך שטח מגדלים, ויפגע באופן חמור בניצפותו.

69. יתירה מזאת, התכנית המוצעת סותרת את עמדתן המסורתית של רשויות התכנון מזה שנים. כפי שציין אדריכל יונתן שקד בחוות-הדעת שצורפה להתנגדות ועד עין כרם – "לאורך השנים הרשויות התייחסו לשימור אגפה הנופי של עין כרם ולמתחם כרמית שבתוכו מספר רב של פעמים...". אדריכל שקד תמך את דבריו אלה בשורה של ציטוטים מהחלטות שנתקבלו במהלך השנים (ראו עמ' 9 לחווה"ד).

70. ראו – עע"מ 3663/02 ועד שכונת עין כרם נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז ירושלים פ"ד נ"ז(2), 882 (2003), שם נאמר בין היתר:

"שנית, עניינה של התכנית דנן הינו הקמת מלון בשכונה בעלת ייחוד וצביון מיוחדים. **ההחלטה לאשר את התכנית מנוגדת להשקפתה של הוועדה המחוזית, כפי שזו הוצגה בעבר, לשמור על אופייה וייחודה הנופי והארכיטקטוני של עין כרם, לשמור על איזון בין פיתוח הכפר לשימורו וכן למנוע תוספת יחידות דיור ברחוב המעיין.** אמנם, הוועדה המחוזית רשאית לחזור בה מהשקפות שהחזיקה

בהן בעבר בהתקיים נימוקים ונסיבות שיצדיקו זאת, אולם בהצטרפו לנסיבות נוספות המייחדות מקרה זה מספק שינוי זה בגישתה תמיכה נוספת לבקשת המערערת להתיר לה לערור למועצה הארצית."

71. פסק הדין עין כרם הוא פסק דין מנחה למתן רשות ערר, הנושא של רשות ערר אינו רלוונטי לערר הזה המוגש בזכות, ואולם פסק הדין חשוב משום שהוא קבע כי ישנה חשיבות משמעותית לשמירה על הכפר עין כרם בכלל, ועל מעיין מרים בפרט. ולכן ניתן להשתמש בו גם כנימוק לגופו של עניין על החשיבות שבית המשפט ראה בשמירה על צביונו הייחודי של הכפר עין כרם, ועל מעיין מרים. כפי שפורט בהרחבה לעיל אין ספק שתכנית כרמית תפגע באופן משמעותי בכפר עין כרם ועלולה להחמיר את בעיות הניקוז הקיימות כבר כיום בכפר עין כרם.

72. חשוב להדגיש כי הכפר עין כרם כולל לא רק את גרעין הכפר אלא גם את אגן עין כרם. במכתב שנכתב על ידי נציגי אונסק"ו בישראל מר גיא קב ונקי ודלית אטרקצ'י נכתב שכל בינוי ופגיעה באזור שמבסיס לעין כרם (האזור שנקרא אגן עין כרם) יפגעו בסיכוי להכרה זו. ברור שהקמת שכונה ענקית בשטח החיץ שסביב עין כרם הינה פגיעה באופן קשה באפשרות להכרה בעין כרם כאתר מורשת עולמית.

העתק מכתב גיא קב ונקי וגלית אטרקצ'י מצ"ב כנספח ח' לערר

73. חיזוק נוסף לעמדתנו ניתן לשאוב מהחלטת ועדת הערר עצמה בהרכב אחר, כאשר דנה בתכנית רכס לבן. לפני כשנתיים תכנית רכס לבן אושרה על ידי הוועדה המחוזית ירושלים. במסגרת התכנית, הוצע בינוי בצומת אורה של 25 קומות. בין יתר טיעוני ההתנגדות לתכנית, הייתה טענה כי הבינוי בצומת אורה יפגע בכפר עין כרם, והוצגו הדמיות כיצד יראה הבינוי מעין כרם. ועדת הערר קיבלה את הטענה והורתה על הפחתת הבינוי בצומת אורה ל-15 קומות. על החלטה זו לא הוגש ערעור והיא חלוטה. הפגיעה הצפויה כתוצאה מתכנית כרמית גדולה פי כמה מהפגיעה של הבינוי בצומת אורה, כך שניתן להבין כי וועדת הערר עצמה הבינה את החשיבות של שמירה על הכפר עין כרם לרבות סביבתו הקרובה.

אי הסבירות של שינוי יעוד מבניין ציבורי ומשטח פתוח לייעודים סחירים

74. התכנית מציעה לשנות את הייעוד משטח לבניין ציבור (מוסד) ומשטח פתוח עפ"י תכנית 903'א' לטובת ייעודים מסחריים – של מגורים, מלונאות ומסחר, תוך גזילת השטח מהציבור (צמצום של 70% משטח הקרקע המיועד למוסדות ציבור במצב המאושר), וזאת באופן חסר תקדים ושעורריתי, ואף בניגוד למדיניות תכנית ירושלים 2000.

בכל הכבוד, החוקר קיבל את טענת היזם כי התכנית מציעה כביכול "הפרשה" נדיבה לצרכי ציבור ולשטח פתוח, בהתעלם מהעובדה שבמצב המאושר כל השטח אינו מיועד לייעודים סחירים. יודגש, כי בניגוד למשתמע מדו"ח החוקר, השטח הפתוח נגיש לציבור.

התכנית סותרת את תמ"א 1

75. תכנית המתאר הארצית תמ"א 1 קבעה את שטח התכנית המופקדת כבעל "חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום". התכנית הוגשה בניגוד לתמ"א, בכך שלא נתקבלה התייחסות רשות הניקוז, והתכנית הופקדה אף בניגוד לדרישות רשות המים כתנאי להפקדה. בין היתר נטען, כי במסמך של רשות המים נדחתה הקביעה בחוות-הדעת שצורפה לתכנית לפיה לא תהיה כל השפעה של התכנית על מעין מרים ("קביעה חד משמעית שלתכנית לא תהיה כל השפעה על המעין כפי שנאמר בחוות-הדעת בנושא.. לא מקובלת עלינו").

76. החוקר קיבל את הטענות הללו, והוסיף (בסעיף 81) כי –

"אין מדובר בעניין של מה בכך או בעניין טכני, אלא בעניין בעל חשיבות מהותית נוכח בעיות הניקוז שהוצפו (תרתי משמע) בפני במהלך שמיעת העדויות, לרבות ראיות להצפות חוזרות ונישנות בעין כרם..."

77. ואכן, בסעיף 79 לדו"ח קבע החוקר :

79. דומה, כי אין למעשה מחלוקת, כי נוכח התמורות שחלו בתכנון התוכנית, יש צורך לשוב ולעדכן את נספחי הנגר והניקוז על דרך קבלת אישור עדכני של רשות המים והתייחסות רשות הניקוז, בהתאם לעמדת הוועדה המקומית.

78. עמדת הוועדה המקומית הובאה בסעיף 78 לדו"ח, והיא המליצה על חו"ד עדכנית של רשות הניקוז, וכן אישור מחודש של מחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים. **כלומר: החוקר הוסיף להמלצתה גם את אישור רשות המים.**

אלא, שמשום מה האמור בסעיף 79 הנ"ל לדו"ח לא קיבל ביטוי בסיכום שהובא בסעיף 85 לדו"ח, שם המליץ החוקר בין היתר לקבל חו"ד של רשות המים על חו"ד ההידרולוג לעניין מעין מרים, בשלב ההיתר. אולם, העיקר חסר מן הספר – תיקון נספחי הנגר והניקוז, ולאחר מכן קבלת חו"ד מעודכנת של רשות הניקוז וקבלת אישורים מחודשים מרשות המים ומחלקת איכות הסביבה בעיריית ירושלים כתנאי למתן תוקף, כדי למנוע את בעיית ההצפות הקיימות ושעלולות להחמיר כתוצאה מהתכנית.

79. יש חשש כבד כי בנית השכונה תגרום לבעיות נגר, בעיות ניקוז והצפות בעין כרם, חשש שלא נבדק דיו, בנוסף קיים חשש לפגיעה במעין מרים.

פגיעה בשטחים ירוקים בעלי ערכיות גבוהה

80. סקר הטבע העירוני של התכנית (נספח 12) מחלק את שטח התכנית לארבעה אזורים, בהתאם לרמת הערכיות שלהם: **אזור מזרחי** ברמת ערכיות בינונית גבוהה; **אזור מרכזי** ברמת ערכיות נמוכה; **אזור דרומי** ברמת ערכיות בינונית; ו**אזור מערבי** ברמת ערכיות גבוהה.

81. כך תוארו האזורים האמורים (למעט הדרומי) בתקציר של הסקר, בעמ' 4:

"בשטחים הפתוחים בתכנית יחידות אקולוגיות שונות כאשר המשתנים העיקריים הקובעים את ערכיות השטח הם רמת ההפרה והמרחק מהשטח הבנוי. שטח התכנית מחולק לשלוש יחידות מרכזיות:

- **חלקה המזרחי** של התכנית מאופיין על ידי חורשת אורנים המשתפלת על גבי המורדות של שכונת קריית היובל. שטח זה כלוא בין הבינוי ממזרח ובין מוסדות החינוך הקיימים ממערב לו. השטח מהווה בית גידול למגוון מיני גיאופיטים כגון סחלב הגליל, רקפות ודם המכבים הקיימים בו ולמיני עופות כגון עורבני ודוכיפת המקננים באזור זה. בכל שטח התכנית נצפו מינים פולשים ובייחוד המין אילנתה בלוטית.

- **אזור נוסף** הוא החלק הבנוי והמופר **במרכז התכנית** אשר משמש כיום למוסדות חינוך והשיבה הקיימת בשטח. **אזור זה מאופיין בערכיות נמוכה** לאור רמת ההפרה הגבוהה של השטח ובו מוצע למקד את עיקר הפיתוח בתכנית.

- המערכת האקולוגית הערכית ביותר באזור התכנית הינה **בחלקה המערבי** של התכנית על גבי המדרונות והטרסות מתחת לשכונת אולסוונגר. מערכת זו מאופיינת בצמחיית בתה ים תיכונית ושרידי בוסתן כגון שקד מצוי, תאנה וגפן היין. יחידה זו מהווה בית גידול ערכי לבעלי חיים שונים ונמצאה בו רמת פעילות גבוהה של דורבנים המצביעה על עושר מקורות המזון באזור זה."

82. **אולם, בסתירה לכך, במסמך הניתוח הנופי של התכנית (נספח מס' 11.2) מרבית השטח המזרחי המיועד בתכנית המופקדת למגדלי המגורים (תאי שטח 102, 103 וחלק מ-104) וכן חלק מהשטח המרכזי המיועד למבני ציבור (חלקים מתאי שטח 201 ו-202) דורגו**

ב"ערכיות נופית גבוהה". באותם שטחים קיימות חורשות עצים צפופות, שבנספח הנופי הומלץ לשמרן.

ביחס לחורשות הללו נאמר כי מדובר בחורשות נטע אדם ממין אורן ירושלים ומעט ברוש מצוי, במצב טוב. "ערכיות נופית – גבוהה" (בעמ' 5 של הנספח):

83. זאת ועוד: גם בסקר בטבע העירוני שהוגש ביחס לתכנית הצמודה – תכנית מס' 101-0829440 פינוי בינוי רחוב אולסוונגר 111-115 המצויה בשלב התנגדויות (להלן – "תכנית אולסוונגר") – נקבעה ערכיות גבוהה לשטח המזרחי כולו, וערכיות בינונית ביחס לשטח המרכזי (וכאמור, בנספח 11.2 של תכנית כרמית המופקדת החורשה הכלולה בשטח המרכזי דורגה בערכיות גבוהה).

84. למרות כל האמור, התכנית המופקדת מציעה בינוי מגדלי מגורים בכל השטח המזרחי תוך כריית שתי חורשות עצים הכלולות בה (בתאי שטח 102, 103 וחלק מ-104); מבני ציבור בתאי שטח 201 ו-202 על חשבון חורשת העצים שבחלק המרכזי; ומלון עצום ודרכי הגישה אליו בשטח המערבי שלפי סקר הטבע ערכיותו האקולוגית גבוהה – תוך התעלמות מוחלטת מערכיותם של כל השטחים הללו.

לסיכום

85. לאור האמור לעיל, תתבקש ועדת המשנה לעררים לקבל את הערר ולבטל את החלטת הוועדה המחוזית לאשר את התכנית.

86. כאמור, העוררים מבקשים לשמור על זכותם להשלים את טענותיהם, לשנותן, להוסיף עליהן, ולצרף מסמכים וחוות-דעת.

87. העוררים חוזרים על כך שהם מסתמכים על ההתנגדויות שפורטו לעיל, ומבקשים לראות בנימוקים של ההתנגדויות כחלק מן הנימוקים בערר זה.

על החתום – שלושת חברי הוועדה המחוזית:



יוסי חביליו



מתן נחום

נדב הייפרט
Nadav Heipert Architecture
נדב הייפרט אדריכלות
שדרות ירושלים 139, ת"א יפו
טלפון: 054-229-5119 מספר רשון: 51155586
לסיכום

88. לאור האמור לעיל, תתבקש ועדת המשנה לעררים לקבל את הערר ולבטל את החלטת הוועדה המחוזית לאשר את התכנית.
89. כאמור, העוררים מבקשים לשמור על זכותם להשלים את טענותיהם, לשנותן, להוסיף עליהן, ולצרף מסמכים וחוות-דעת.
90. העוררים חוזרים על כך שהם מסתמכים על ההתנגדויות שפורטו לעיל, ומבקשים לראות בנימוקים של ההתנגדויות כחלק מן הנימוקים בערר זה.

על החתום – שלושת חברי הוועדה המחוזית:



יוסי חביליו



מתן נחום

נדב הייפרט

Nadav הייפרט Architecture
נדב הייפרט
שדרות ירושלים 139, ת"א יפו
טלפון: 054-229-5119 מספר רשמי: 51155586