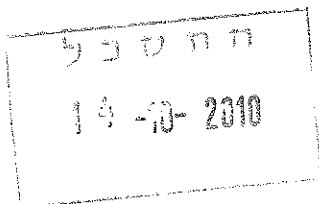


מדינת ישראל
משרד הפנים – מינהל מחוז ירושלים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

י"א בתשרי התשע"א
19 בספטמבר 2010

לכבוד
עו"ד קרן צפיר
האגודה לזכויות האזרח
ת.ד. 34510
ירושלים



שלום וברכה,

הנדון: תכנית המתאר לירושלים - 2000
סימוכין: מכתב מיום 1.8.10 שהתקבל במשרדנו ביום 9.8.10

במענה למכתבך שבסימוכין אבקש להשיבך, כדלקמן:

1. במכתבך שבסימוכין הינך מלינה על שהוועדה המחוזית מסתמכת על המדיניות התכנונית הבאה לידי ביטוי בתכנית המתאר החדשה לירושלים וזאת על אף שתכנית המתאר החדשה טרם הופקדה בפועל. טענה עיקרית במכתבך נוגעת להוראת תכנית המתאר החדשה לפיה בשטחים המיועדים ל"אזור מגורים עירוני מוצע" לא יופקדו תכניות מפורטות אלא לאחר אישור תכנית מתאר מקומית כוללת למתחם כולו. במכתב נטען כי נוכח העיכוב הרב בהפקדתה של תכנית המתאר החדשה לירושלים, על הוועדה המחוזית לחדול מלהסתמך על תכנית המתאר במסגרת החלטותיה. אבקש עתה להתייחס לטענות הנזכרות במכתבך.
2. תכנית המתאר ירושלים 2000 הנה תכנית עירונית כוללת אשר גובשה במשך כעשר שנים בהשתתפות עשרות אנשי מקצוע, נבחרי ציבור, נציגי משרדי ממשלה, גופים ציבוריים שעניינם תכנון, ותוך הליך שיתוף הציבור הרחב בניהולה של עיריית ירושלים, והכל תוך השקעת תשומות אדירות של זמן ותקציב.
3. התכנית הוגשה ללשכת התכנון המחוזית בחודש אפריל 2007, והחלטה סופית של מליאת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה בדבר הפקדתה, התקבלה בתום שנתיים – בחודש מאי 2009, וזאת לאחר עשרות רבות של דיונים תכנוניים מעמיקים בסוגיות השונות הנכללות בתכנית המתאר. נציין כי הוועדה המחוזית שמעה טרם קבלת החלטתה בעניינה של תכנית המתאר, גורמים ציבוריים שונים ובהם, בין היתר, נציגי עמותת במקום אשר התייחסו לצרכי תושבי מזרח העיר ירושלים וכן להוראות תכנית המתאר בכל הנוגע למזרח העיר ירושלים.
4. מאז קבלת ההחלטה בדבר הפקדתה של תכנית המתאר החדשה, מתייחסת אליה הוועדה כאל מסמך מדיניות המשקף את מדיניותה התכנונית של הוועדה. גישה זו של הוועדה המחוזית המתייחסת לתכנית הכללית המתגבשת כאל תכנית מנחה המתווה את מדיניות התכנון הינה גישה ראויה המשרתת את האינטרס התכנוני הכולל והמבטיחה כי החלטות יתקבלו על בסיס מדיניות תכנונית כוללת ולא באופן נקודתי.
5. נציין כי ההתייחסות לתכנית כוללת, עוד בטרם הפקדתה או אישורה, כאל תכנית מנחה המשקפת את מדיניות התכנון, אושרה אף בפסיקה. עוד נציין כי למגשי תכניות נקודתיות או מפורטות עומדת האפשרות, בעת הדיון המתקיים בפני הוועדה בתכנית המוגשת על ידם, לנסות ולשכנע את הוועדה כי עניינם מצדיק סטייה מהמדיניות שנקבעה במסגרת תכנית המתאר החדשה. במסגרת זאת, ניתנת למגשי תכנית זכות הטעון וכן אפשרות להתייחס למדיניות המותווית בתכנית המתאר. של כך, יקשה לקבל את הטענה כי זכות הטעון נפגעת.

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02
אתר המשרד: www.pnim.gov.il דואר אלקטרוני: jer-tichnun@moin.gov.il

6. במענה למכתבך נשיב עוד כי ההתייחסות לסעיפים 78 ו-97 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, כלל אינה רלוונטית לענייננו, וזאת בשל העובדה שסעיפים אלו מגבילים הוצאת היתרים מכוח תכניות תקפות ואילו מכתבך מתייחס לשאלת אישורן של תכניות ולא לשאלת הוצאת היתרים. מובן, כי כאשר עסקינן באישור תכניות חדשות אין מדובר בזכויות מוקנות ושיקול דעת מוסדות התכנון הינו רחב וראוי כי יהיה מונחה על בסיס מדיניות כוללת.

7. לגופם של דברים, מכתבך מתייחס בעיקר להוראת תכנית המתאר המחייבת בתכנון כולל בטרם אישור תכניות מפורטות באזורים שתכנית המתאר מייעדת אותם ל"אזור מגורים עירוני מוצע". לטענה זו נשיב כי הוראה זו מתייחסת בעיקרה לאזורים שייעודם התקף הינו ייעוד של שטח נוף פתוח ואשר תכנית המתאר מאפשרת לשנות את ייעודם לייעוד המאפשר בינוי בכפוף לקיומם של תנאים שונים ובהם תכנון כולל.

8. נציין כי תכנית המתאר החדשה לירושלים, אשר קובעת, בין היתר, את גבולות הבינוי הראויים של העיר, הרחיבה, באופן משמעותי, את גבולות הבינוי של העיר וייעדה שטחים בלתי מבוססים במזרח העיר ירושלים שייעודם התקף הינו ייעוד של שטח נוף פתוח לייעוד המאפשר בינוי. הוראה זו של תכנית המתאר צפויה לאפשר הרחבה ניכרת של השכונות הערביות במזרח ירושלים לעבר השטחים שעד כה לא היו מותרים בבינוי ונשמרו כשטחים פתוחים.

עם זאת, על מנת שאיכות החיים באותם שטחים תהא איכות חיים סבירה וראויה, יש להבטיח כי הבינוי באותם השטחים יבוצע רק לאחר תכנון כולל במסגרתו תיקבע מערכת דרכים ראויה, יובטחו דרכי הגישה למגרשים השונים, יוקצו שטחים מספקים לצרכי ציבור (מבני ציבור וש"פ) וכיו"ב. אישור תכניות מפורטות בטרם אישור התכנון הכולל לא יאפשר איכות חיים סבירה זו. עוד נבקש לציין כי ההוראה המחייבת בתכנון כולל של השטחים המיועדים לאזור מגורים עירוני מוצע נוגעת לשטחים המצויים בייעוד זה במזרח העיר ירושלים כמו גם במערבה.

9. תפיסת העולם התכנונית המנחה את עבודתה של הוועדה המחוזית היא כי תכנון נכון צריך שיעשה מן הכלל אל הפרט. התכנון הכולל חייב להיעשות לפני "גזירת" התכניות הנקודתיות או החלקיות. גישה זו של הוועדה המחוזית, הבאה לידי ביטוי בהחלטות רבות המתקבלות על ידה, אף אושרה על ידי בתי המשפט. על כך יש להוסיף כי אישור תכניות באופן נקודתי עלול לסכל את האפשרות לתכנן את המתחם תכנון כולל, שיכתיב את מיקומן של הדרכים, את היקפם של השטחים המיועדים לצרכי ציבור ואת מיקומם של שטחים אלה, את עקרונות הבינוי הראויים במתחם ופרטים נוספים הנקבעים במסגרת תכנון כולל. אישור תכניות נקודתיות מבלי יד מכוונת וראיה כוללת עלול להוביל לתכנון לקוי של המתחם כולו באופן שיפגע בראש ובראשונה בדיירים העתידיים של המתחם.

10. עוד נבקש להזכיר כי אף שתכנית המתאר חייבה בהכנת תכנית כוללת למתחמים שיועודו במסגרתה ל"אזור מגורים עירוני מוצע", הרי שמדובר במתחמים שייעודם הנוכחי אינו מאפשר בהם בינוי וכי תכנית המתאר היא שמאפשרת את שינוי ייעודם לייעוד המאפשר בינוי. בהתחשב בכך, אין כל פגם בכך שהוועדה עומדת על קידום תכנון כולל בטרם אישור תכנון נקודתי. נציין עוד כי בהתחשב בכך שתכנית המתאר היא שמאפשרת את הבינוי בשטחים המיועדים במסגרתה ל"אזור מגורים עירוני מוצע", אין כל מקום לקבל טענה לפיה יש להסתמך על הוראות תכנית המתאר המגדירות את השטח כ"אזור מגורים עירוני מוצע", אך לא ניתן להסתמך על תכנית המתאר בכל הנוגע להוראה המחייבת בתכנון כולל. לא ניתן לגזור מהוראות תכנית המתאר החדשה, המלמדות על מדיניות התכנונית של הוועדה, הוראות מסוימות ולהתעלם מהוראות אחרות.

11. בנוסף נציין כי על פי הידוע לוועדה המחוזית, עיריית ירושלים כבר החלה לתכנן חלק מהמתחמים שנקבעו בתכנית המתאר החדשה כ"אזור מגורים עירוני מוצע". בנוסף, בכוונת העירייה לפעול לשם תכנון כולל אף של יתר המתחמים שנקבעו בתכנית המתאר החדשה כ"אזור מגורים עירוני מוצע". זאת, בכפוף לסדרי עדיפויות שייקבעו ולמגבלות תקציב. מן האמור לעיל עולה כי בכוונת העירייה לקדם את התכנון הכולל של המתחמים המיועדים

ל"אזור מגורים עירוני מוצע" וכי החלטת הוועדה אינה מטילה נטל על בעלי הקרקעות הפרטיות.

12. עוד נבקש לציין כי בהתאם להוראות תכנית המתאר ניתן להסתפק אף באישור תכנית מתאר לחלק משמעותי מהמתחם כולו ובלבד שאושרה תכנית אב המתייחסת למתחם כולו והכוללת את השלד הציבורי. מן האמור לעיל עולה כי במידה והעירייה תכין תכנית אב המתייחסת לשלד הציבורי של המתחמים, ניתן יהיה לקדם תכניות באזור וזאת עוד בטרם אישורה של תכנית כוללת המתייחסת למכלול היבטי הבינוי במתחם כולו.

13. בטרם סיום נבקש לציין כי במסגרת מדיניות התכנון שנקבעה בתכנית המתאר החדשה לירושלים, נקבעה אף תבנית הבניה הראויה בעיר. בהתאם למדיניות המותווית במסגרת תכנית המתאר בנוגע לשטחים המיועדים כבר כיום לבינוי, ניתן להגדיל באופן משמעותי את זכויות הבניה באזורים אלה ואת ציפופם. כך בחלקים נכבדים של השכונות הערביות במזרח ירושלים, מאפשרת תכנית המתאר הגדלה ניכרת של זכויות הבניה ושל גובה הבינוי. ויודגש, המדובר במהפכה של ממש המאפשרת, הכפלה, שילוש וריבוע של זכויות הבניה בחלק מהשכונות הערביות במזרח ירושלים ולעתים אף מעבר לכך. קביעה לפיה אין מקום להסתמך על תכנית המתאר החדשה בטרם הפקדתה, לא תאפשר את תוספת הזכויות הנגזרות ממנה בחלק נכבדים במזרח העיר ירושלים. אף בשל כך אין לטעמנו מקום לקבל את בקשתכם.

14. לסיכום תשובתי אבקש להבהיר כי הסתמכות הוועדה המחוזית על תכנית המתאר החדשה לירושלים כאל תכנית מנחה המשקפת את מדיניות התכנון הכוללת של הוועדה הינה ראויה ותואמת את הוראות הפסיקה. אף הצורך בתכנונם הכולל של המתחמים שייעודם משתנה מייעוד של נוף פתוח לייעוד של שטח מבונה, נובע מהרצון להבטיח תכנון ראוי ואיכות חיים סבירה במתחמים אלו ולא מגחמה או מהתנהלות שרירותית. כמצוין לעיל, עיריית ירושלים כבר החלה בתכנון כולל של חלק מהמתחמים והיא פועלת לשם יישום הוראת תכנית המתאר המחייבת בתכנון כולל. בנוסף, תכנית המתאר החדשה לירושלים הינה תכנית המאפשרת תוספת בינוי ניכרת ורבה ביותר בשכונות הערביות במזרח ירושלים ונראה כי ההתייחסות אליה כאל תכנית מגבילה ולא כאל תכנית תורמת, חוטאת למציאות.

15. אשר על כן ונוכח כל המפורט לעיל לא מצאתי לנכון להיענות לבקשתכם.

בכבוד רב,
רות יוסף
הממונה על מחוז ירושלים

העתק: מר אלי ישי – שר הפנים
מר גבריאל מימון – מנכ"ל משרד הפנים
מר ניר ברקת – ראש עיריית ירושלים
גבי דלית זילבר – מתכנתת מחוז ירושלים
עו"ד דני חורין – יועמ"ש הוועדה המחוזית ירושלים