



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל
24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12, 645-09-12
במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

- בעניין : 1. במקומות - מתכנים למען זכויות תכנון
 2. האגודה לזכויות האזרח בישראל
 3. האגודה לצדק חלוקתי
 4. איתן - משפטניות למען צדק חברתי
 ע"י ע"ד גיל גן-מור

העותות בעת"מ
29375-07-12, 44796-05-12

עד פעולה משואה ו- 18 עותרים אח'
ע"י ע"ד גולד ברנע

תנו לחיות לחיות
ע"י ע"ד יוסי ולפסון

נגד

1. הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים
 2. הוועדה הארץית לדיר לאומי
 3. מנהל מקרקעי ישראל ירושלים
 ע"י ע"ד מורה בראון
 פרקליטות מחוז ירושלים - אזרחי
 4. הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
 ע"י ע"ד הדס יצחקי
 הלשכה המשפטית עיריית ירושלים
 המשיבים

פסק דין

מבוא

1. הוועדה לדיר לאומי בירושלים אישרה שתי תוכניות מתאר מקומיות, וזאת בהתאם לסמכתה לפי חוק הילכי תכנון ובניה להאצת הבניה במוגדים (הוראת שעה), התשע"א-2011 (להלן: "החוק" או "חוק הוז"לים") : תוכנית מס' 12032 – לבניה של 460 יחידות דיור, בשתי שורות של בניינים, מדרכם לשכונות גבעת משואה בירושלים (להלן: "תוכנית מודדות משואה") ותוכנית מס' 12736 – לבניה של 397 יחידות דיור בבניוי של 4 עד 9 קומות בסמוך לשכונת מלחה בירושלים (להלן: "תוכנית מודדות מלחה").



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-12, 44796-07-12, 29375-07-12, 28854-08-12, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לארמי במחוז ירושלים ואח'

2. העותרות בעת"מ 12-05-12, 44796 ובעת"מ 12-07-12 – "במקום – מתכנים למען זכויות תכנון", האגודה לזכויות האזרח בישראל, האגודה לצדק חלוקתי ו'אייתך – משפטניות למען צדק חברתי" – כוננו ביחד את הקואליציה לדיר בה השגה (להלן: "הkoaליציה לדיר בר השגה" או "הkoaליציה"), והגשו שתי עתירות: האחת תוקפת את החלטה לאשר את תכנית מודדות משואה, והשנייה תוקפת את החלטה לאשר את תכנית מודדות מלחה. לצד שתי עתירות אלה הוגש שתי עתירות נוספתות, ששתיهن מתייחסות לתכנית מודדות משואה: עתירותם של העתרים בעת"מ 12-28854-08-12 – ועד הפעולה בשכונה גבעת משואה ותושבי שכונות גבעת משואה (להלן: "יעד הפעולה משואה"), ועתירתה של העותרת בעת"מ 12-645 – עמותת תנן לחיות (להלן: "עמותת תנן לחיות לחיות" או "העמותה") שמנמקדת בפגיעה שתسبב תכנית מודדות משואה לבני החיים המתגוררים בגין החיות התנכ"י המצויה בסביבות לבנייה המתוכננת.

3. באربع העתירות שלפני, שהדיון בהן אוחד בהסכמות הצדדים, טוענים העתרים כי החלטות לאישור התכניות התקבלו שלא כדין וכי הן חרוגות ממתוחם הסבירו, מטעמים רבים ושונים. בכלל זה נטען לגבי תכנית מודדות משואה, כי לא ניתן בה משקל מספק לכל השיקולים הרלבנטיים, בפרט בכל הנוגע להשכלות שתהיינה לביצוע התכנית על סביבתה. בנוסף טוענים העתרים, כי יזמי תכנית מודדות משואה לא מילאו אחר החלטת הבניים של הוועדה לדיר לאומי בדבר הגשת "חוות דעת" בעניין השפעת התכנית על גן החיות התנ"כי הסמוך, שכן המסמך שהוגש מעטם הوطרינרית של גן החיות – אינו עונה על התכנית האמורה. כמו כן נטען, ביחס לתכנית מודדות משואה, כי ביסוד ההחלטה של הוועדה לאשר את התכנית לא עמדה תשתיית עובדתית מספקת; וכן כי ההחלטה אינה מימושת את הוראות החוק שליל, בפרט בכל הקשור לדיר בר השגה. הטענה האחרון הועלתה גם ביחס לתכנית מודדות מלחה. על-יסוד האמור מבקשים העתרים סעד של ביטול החלטות המאשרות את שתי התכניות, ולהלן – החזרת הדיון בתכניות לוועדה לדיר לאומי.

4. המשיבות – הוועדה לדיר לאומי, רשות מקרכע ישראל והועדה המקומית (אשר יקרוו להן יחד: "המדינה"), מתנגדות לקבالت העתירות. הן סבורות כי לא נפלו פגמים



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 44796-08-12, 28854-08-12,

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

בוחלתות, וכי אלה התקבלו לאחר דיון ממזכה. עוד הן טענות כי אין להתערב בשיקול הדעת המקובל של עדות התכנון השונות.

5. הדיון בעתיות החל לפני כב' השופט הבכיר יי' נועם, שלפניו התקיימו שלושה דיונים: ביום 27.11.13 (בעתיות שהגישה הקואליציה – עת"מ 05-12-645-09-12 ועת"מ 29375-07-12); ביום 8.1.13 (בעת"מ 28854-08-12 שהגיש ועד הפעולה משואה ובעת"מ 12.9.13 שהגישה "עמותת תנן לחיות חיוני"); וביום 12.9.13 (שבו התקיימים דיון באربع העתיות במאוחד). כפי שאפרט להלן, במהלך הזמן החלו תמורות שונות שנבעו מധיניות שהתקיימו והביאו להגשת טיעונים משלימים על רקע אותם שינויים. הגשת כתבי הטענות המשלימים נעשתה בחודש ינואר 2014 וסמוך לפני המועד שבו אמר היהלטנו פסק הדיון, החליט כב' השופט יי' נועם, מטעמים שפרט בהחלטתו, להימנע ממתן פסק דין בעתיות ולהעביר את ההחלטה בהן למוטב אחר (ר' החלטה מיום 16.9.14). על פי החלטת כב' הנשיא ד' חשיי הועבר הדיון בהן לפני. לביקורת הצדדים דיון נוסף לפני ביום 14.11.14 והגיעה העת למתן פסק דין.

6. טרם בוחנתן של הטענות השונות נסקור בקצרה את הוראות החוק הרלוונטיות, את ההוראות הרלוונטיות של שתי התוכניות, ההתנדויות להן והחלטה מוסדות התכנון בהતנדויות; ובהמשך לכך נתיחס לטענות המרכזיות שהעלו הצדדים.

הרקע הנורומי

7. החלטות העומדות בלב ארבע העתיות דן, התקבלו מכוח חוק הود"לים, שחקיקתו חושלה ביום 3.8.11. מטרתו של החוק, כפי שנקבע בסעיף 1, היא לקבוע "כהורתה שעה, הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בנייה למגורים, שיאפשרו מתן פתרון לצורכי הדיור באמצעות היצוע דירות למגורים בגודלים שונים ומסוגים שונים, לרבות באמצעות יי'וד קרקע לדיר להשכרה". החוק מאפשר "נטיב מהיר" לאישור תכניות לבנייה למגורים, על-ידי הקמת ועדות לאומיות וייעודיות, שתובאה נספח למערכת הקיימת לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה"; ר' דברי הסבר להצעת חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א-2011, ה"ח ממשלה 598, 1258).



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-05-12, 29375-07-12, 28854-08-12, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

8. הטעם לחקיקת החוק האמור, כהוראת שעה, נועז "באום כלכלי וחברתי שנוצר בשל עלייה קיצונית במחيري הדירות", שמקורה, בין-היתר, ב"ירידה חדה בהחלות בנייה וצמצום משמעותית של היצע הדירות לציבור"; בשים לב לכך, שהליך אישור תכניות בנייה למגורים לפי המנגנון הקבועים בחוק התכנון והבנייה, אורכים מעלה שלוש שנים (ראו דברי ההסבר להצעת החוק, לעיל).

9. "תכנית לדיר לאומי", עליה חולות הוראות חוק הווד"לים, הוגדרה בסעיף 3 לחוק; אשר הנוסח המקורי שלו, שעדתו בתקפו בעת קבלת החלטות נושא העתיקות, היה כדלהלן:

"(א) תכנית לדיר לאומי תכלול הוראות להסדרת מבני ציבור, השטחים הציבוריים הפתחיים, החנויות, התשתיות ושימושים נוספים הנדרשים ליחידות הדירות הכלולות בתכנית, וכן הוראות לעינוי גודלו של יחידות הדירות והיחס בין דירות קטנות ודירות גדולות בתחוםה, ויבל שייקבע בה כי בגין, ככלאו או חלקו, ייעוד להשכלה, ואת התקופה שבה ייעוד כאמור, אשר לא תפחות מעשר שנים, וכן יבל שייקבע בה ייעוד קרקע לדיר בהישג יד להשכלה.

(ב) יועדה קרקע בתכנית לדיר לאומי לדיר בהישג יד להשכלה, יושכו ייחידות הדירות שייבנו על פיה בהתאם להוראות שייקבעו, בין היתר, לעניין תנאי ההשכלה של יחידות הדירות, ובכלל זה מוחיר ההשכלה, הגבלות על העברת הזכויות ביחידות הדירות והזכאים לשכור את יחידות הדירות.

(ג)...
(ההדגשות, אלא אם יזכיר אחרת הוסיף – א.ד.)

10. החוק, בנוסח המקורי שלו, קבע כי "דירות קטנות" הן: "דירות ששטחן הכלול המותר לבניה, לרבות מרחב מוגן דירתי כמשמעותו לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, אינם עליה על 75 מ"ר".

11. נוסחו המקורי של חוק הווד"לים העניק, אפוא, שיקול דעת לוועדה לדיר לאומי לקבוע האם יש מקום לייעוד בתכנית לדיר לאומי – ייחידות דיר לשם דיר בר השגה, באחד



בית המשפט המחוון בירושלים כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדירור לאומי בירושלים ואח'

או יותר משלשה מנוגנים: דירור בהישג יד להשכלה, דירור להשכלה או דירות קטנות, כפי שהוגדרו בחוק.

12. canon המיקום לערך, כי ביום 13.12.25, במהלך הדיון בעתירה, נכנס לתוקפו תיקון 1 לחוק (חוק הלכתי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה) (תיקון), התשע"ד-2013), המשנה את הגדرتה של "תכנית לדירור לאומי". בנוסחו החדש של סעיף 3(א) לחוק, שאינו רלבנטי לעתירות דן, נקבע כי בתכנית לדירור לאומי יוכזו 25% מיחידות הדירור לאחר או יותר מала, במצבם: דירות קטנות, דירור המועד להשכלה שלא תפתח מתוקפה של עשר שנים לפחות או דירור בהישג יד להשכלה. התקיון הביא לכך שכיסוס מחויבת ועדת דירור לאומי (כהגדرتה בחוק) להקטין לפחות 25% מיחידות הדירור לטובה דירור בהישג יד (באחת או יותר משלוש האפשרויות – דירות קטנות, דירות להשכלה ארכומית טוחה או דירור בהישג יד להשכלה); וההказאה, על פי הנוסח החדש של החוק, אינה תליה עד רף בשיקול דעתה (בכפוף לחריגים שבחוק). תיקון זה אינו חל על התוכניות הנדרשות בעתירות שכן הוא נכנס לתוקף לאחר שההחלטות בעניין התקבלו.

13. חוק הווד"לים קבע בנוסף כי תכנית לדירור לאומי תידן לפני ועדת דירור לאומי, לחבריה הוגדרו בסעיף 6 לחוק, וסמכויותיה – בסעיף 8; וימנו לה יועצים מקצועיים בנושאים שונים, ובכל זה – יועץ לחברותי, יועץ סביבתי, יועץ בנושא שמורות ויועץ כלכלי – שכולם אינם עובדי מדינה (להלן: "**היעצים המקצועיים**").

בכל הנוגע לסדרי-הדיון לפני הוועדה לדירור לאומי, קבע חוק הווד"לים, כי עם הגשת תכנית לדירור לאומי יבדוק מתכון המחוון אם היא ערכאה בהתאם להוראות חוק התכנון, חוק הווד"לים והוראות שנתנה הוועדה לדירור לאומי; כי ככל שהתמלאו התנאים, תעבור התכנית, בין-השאר, לעיונים של הייעצים המקצועיים, אשר יגישו למתכון המחוון חוות דעת – כל אחד בתחום מומחיותו (סעיפים 10 ו-11 לחוק); וכי בטרם תקיים הוועדה דיון בתכנית – יעביר מתכון המחוון לחבריו הוועדה חוות דעת תכנונית בכתב, הסקרת, בגין-היתר – את עיקרי התכנית, השפעותיה על היבטים תכנוניים שונים ואת המלצותיו ביחס לתוכנית, לרבות התיחסות חוות הדעת של הייעצים המקצועיים (להלן: "**חוות דעת מתכון המחוון**"; סעיף 11 לחוק). עוד קובע החוק, כי כל אדם רשאי להגיש התנגדויות לתכנית (סעיף .(20)



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-05-12, 29375-07-12, 28854-08-12, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

סעיף 35 לחוק הוהד"לים קובע את פרק הזמן שבו תחול הוראת השעה; ומבהיר, כי הוראות החוק יחולו גם על תכנית לדיר לאומי שהוגשה למוסד תכנון לפני תחילתו של החוק, כל עוד היא הועברה לדין לפני ועדה לדיר לאומי בתקופת תחולתו של החוק. בצד זאת הודגש כי :

"הועברה תכנית כאמור, תמשיך הוועדה לדין בה לפי הוראות חוק זה מהשלב שאליו הגיע מוסד התכנון שאליו הוגשה, ואולם :

(1) לא החליט מוסד התכנון על הפקדיות התכנית לפני שהועברה לוועדה, לא תזוזו הוועדה בתכנית אלא אם כן צורפי לה חוות הדעת כאמור בסעיפים 9(ב), 11 ו-12; (2) החיל מוסד התכנון בשמיינית התנודות לתכנית לדיר לאומי לפני שהועברה לוועדה, רשותה הוועדה להמשיך ולדון בתכנית, ובלבך שתשמעו את כל המתנדדים בעצמה או באמצעות חוקר, ורשאית היא לשמעו את המתנדדים באמצעות חוקר ששמע את המתנדדים טרם העברת התכנית אליה".

עד נקבע, כי בכל הנוגע לעניינים שלא הוסדרו בחוק הוהד"לים – יחולו הוראות חוק התכנון, בכפוף לחריגים (סעיף 34).

תכנית מס' 12736 – תוכנית מordanot Mلחה

14. תוכנית מordanot Mلחה – שבקשר אליה הוגשה העתירה בעת"מ 05-12-44796 קובעת, כאמור, בניה מדורגת של 397 ייחידות דיר, בניינו של 4 עד 9 קומות, בסמוך לשכונות מלחה בירושלים. התכנית, שהוכנה ביוזמת מינהל מקרקעי ישראל, חולשת על-פני שטח טבעי (מיוער בחלקו) של 155 דונם, אשר גובל בגין החיקות התנכ"י במערב, ובפרק הטכנולוגי וכן בקנין מלחה – מזרחה. יוער, כי בתכנית המותאר העירונית ירושלים 2000 (להלן: "תכנית המთאר החדש לירושלים"), אשר טרם אושרה, מסומן שטח תוכנית מordanot Mلחה כמתוחם לעיבוי שכונות המגורים מלחה.

15. תוכנית מordanot Mلחה תוכינה והוגשה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, ונדונה לפני מוסדות התכנון ה"רגילים". ביום 24.5.11 החלטה הוועדה המחויזת לתכנון



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 28854-08-12,
במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאמני במחוז ירושלים ואח'

ובנין ירושלים (להלן: "הוועדה המחוותית") להורות על הפקדתה של התכנית בתנאים, ובכללם – כי שטחן של 20% מיחידות הדיר בתכנית יוגבל לגודל מרבי של 100 מ"ר.

16. ביום 20.9.11 החליטה ישיבה מס' 1, הוועדה לדיר לאמני במחוז ירושלים (להלן: "הוועדה לדיר לאמני"), כי תכנית מורדות מלחה תידון החל מאותה שלב בתכנית לדיר לאמני. ביום 27.12.11 הועברה התכנית לעיינה של הוועדה הארץית לדיר לאמני (להלן: "הוועדה הארץית"), כדי לבחון את היחס בין הוראותיה לבין תכנית מתאר ארצות רלבנטיות; והוחלט לאשר הקלות בעניינה.

17. כעולה מכתב-הטענות, לתכנית הוגש כ-1,000 התנגדויות, לרבות על-ידי – המינהל הקהילתי יובליט-גנים, תושבי שכונות מלחה הסמוכה וחברה להגנת הטבע. לעניינו יודגש, כי הוגשה התנגדות לתכנית מורדות מלחה על-ידי העותרות המהוות את הקואליציה לדיר בר השגה. בהנגדות נטען, כי התכנית אינה מישמת את הוראות חוק הוויל"ם, ובכלל זה – אינה מותווה תמהיל ברור ומספק בדבר גודל של יחידות הדיר; אינה כוללת דיר בהישג יד להשכרה; ואינה מתיחסת לאומדן צורכי דיר.

18. ביום 21.3.12 דנה ועדת המשנה המקומית בהתקנות, והמליצה לקבל את חלקן ובכפוף לכך לתכנית תוקף. באשר לטענה בדבר תמהיל בירור ומספק להAMIL שאל קבלה חלקית של ההתקנות, ולקבוע כי שטחן של 30% מיחידות הדיר יוגבל לשטח מרבי של 85 מ"ר, וכי 30% מסקל יחידות הדיר תהינה מיועדת להשכרה, לתקופה של 15 שנים. הוועדה הטימה כי היא דוחה את ההתקנות הנובעת מכך שבתכנית אמרו להינתן מענה לביעות של דיר לצעירים ולהציג דירות בהישג יד, שכן "התכנית אינה מתימרת לעשות זאת" אלא להוסיף דירות למגר יחידות הדיר השונות בעיר לטובת כלל האוכלוסייה.

19. ביום 26.3.13 התקנסה הוועדה לדיר לאמני לדון בהתקנות; ובסיומו של יום החליטה לאשר את התכנית, תוך קבלת חלק מההתקנות. בהחלטה צוין, כי מדובר בתכנית חשובה ביותר, פרי עבודה תכנון מאומצת, אשר נתנת מענה של ממש לצורך הדחק ביחידות דיר בירושלים, תוך שאיפה לשילוב הבינוי החדש בבינוי הקיימים וניצול עיל כל האפשר של הקרקע. עוד כתבה הוועדה, כי התכנית מציעה ביןוי ראוי (בכפוף לתנאים



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 44796-08-12, 28854-08-12,

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

שנקבעו במסגרת אותה החלטה), באופן שמאזן בין כלל האינטרסים והצרכים העומדים על הפרק. הוועדה אף ציינה, כי הבינו הולם את תכנית המתאר החדש לירושלים, אשר אמן אינה בעל מעמד סטוטורי מחייב, אך יש להעניק לה משקל משמעותי הוואיל והיא משקפת את מדיניות התכנון של הוועדה. בנוסף הטימה הוועדה, כי בשים לב לכך שעתודות הקרקע בעיר מוגבלות – יש מקום לאשר את התכנית, על-אף הפגיעה בשטח הפתוח והבנייה במורדות ההר, באופן שלא היה מקובל בעבר.

20. הוועדה החליטה לקבל באופן חלק את ההתנגדויות הקשורות בא-מתן מענה בתכנית לדיר בר השגה. בעניין זה ציינה הוועדה, כי אף שההחלטה על הפקדת התכנית התקבלה לפני שחוק הוה"ל נמס לתקפו, הרי שלא ניתן בה מענה מספק לצורך בתמהיל מגוון של יחידות דיור, ולא כלולות בה יחידות דיור המיועדות להשכלה. היא מצאה כי יש לשנות את הוראות התכנית בעניין זה, הן לנוכח הטענות שנשמעו והן העובדה שחוק הוה"ל (בנוסחו אז) מחייב את הוועדה לשקלול את הנושאים האמורים. לפיכך קבעה הוועדה, כי 20% מהדירות בתכנית יהיו "דירות קטנות", אך בשטח מרבי של 80 מ"ר, כולל ממ"ד, יותר הדירות (80%) יהיו בשטח מרבי של 120 מ"ר.

21. בהקשר זה צוין, כי על-אף שטח ה"דירות קטנות" בתכנית חורג מהגדרת "דירות קטנות" בחוק, הרי שמדובר בחריגת קטנה, ויש בכך כדי לתת מענה לצורך ביחסות דיור קטנות ובתמהיל דיור מגוון; וכי בעניין זה התחשבה הוועדה בעובדה שבתכנית מוצע ביןוי מדורג המקשה על יצירת דירות קטנות, וכן באופןיה של השכונה, המכילה משפחות רבות. עוד קבעה הוועדה, כי 20% מהדירות בתכנית ייוועדו להשכלה לתקופה של 15 שנים, כאשר מחצית מהם יהיו "דירות קטנות" – בשטח של עד 80 מ"ר; בצדנה, כי בכך ניתן מענה ממשי לצורך בדיור בהישג יד.

22. הוועדה ראתה שלא קבוע מראש אלו יחידות דיור תיועданה להשכלה, ולהותיר את הגמישות בעניין זה למועד שיווק המגרשים.

23. לצד קביעותה האמורה לשינוי התכנית כך שתהלום את העדים שבסיסו حقيقي של חוק הוה"ל, החלטה הוועדה שלא קבוע כי חלק מהדירות ייוועד לדיר בהישג יד להשכלה, לנוכח העליות הגבוהה של עבודות הפיתוח בתחום התכנית, בשים לב לשיפורים



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 44796-08-12, 28854-08-12
במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

החדים של הקרקע במקום; וקבעה, כי די בהוראותיה לעיל כדי לתת מענה לצורך בדior בראשה.

.24. בסיום ההחלטה כתבה הוועדה את הדברים הבאים:

"התכנית אינה קובעת את מחיר יחידות הדיר שיבנו במסגרת, ובוחלט יתכן כי מחיר זה, המשפע, בין היתר, מחויר הקרקע בירושלים, לא יהיה מחיר זול. ואולם [חוק הווד"לים] אינו קובל כי ניתן לתכנן במסגרת רק דירות זולות. החוק קובל מהן התכניות שניתן לקדם במסגרת והתכנית דן עומדת בתנאיו ... התכנית דן, במיוחד לאור השינויים המפורטים לעיל, נותנת מענה מסוים גם לשגית הדיר בהישג יד. כמו כן, התכנית אינה מציעה דירות יקרה או דירות לאלפיון העליון. הוועדה סבורה כי התכנית תגדיל את היצע הבינוי האיכוטי למגורים העומד בפני אוכלוסיות צערות ויצרניות בעיר ירושלים, וכי בכך חשיבותה".

.25. נגד החלטה זו הוגשה, כאמור, עטירה אחת – עטירתה של הקואליציה לדיר בראשגה.

תכנית מס' 12032 – תכנית מודדות משואה

.26. תוכנית מודדות משואה, שהוכנה אף היא ביוזמת מינהל מקרכי ישראל, עוסקת בהקמה של מתחם מגורים שיכלול 460 יחידות דיר, בשתי שורות של בניינים, מדרום לשכונות גבעת משואה בירושלים, בשטח הגובל בניהו התנכ"י מזרחה. התכנית מתפרסת על-פני 170 דונם של שטח טבעי, מיוער בחALKO, אשר בטרם אישור התכנית יועד לשטח ציבורי פתוח, יער ודרך, אך סומן בתוכנית המתאר החדש לירושלים כمתחם לעיבוי שכנות גבעת משואה.

.27. אף תוכנית זו הוכנה לפי חוק התכנון והבנייה, והוגשה למוסדות התכנון טרם כניסה לתוקף של חוק הווד"לים. ביום 16.8.11 החלטה הוועדה המחויה להורות על הפקdot התכנית בתנאים.



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-09, 29375-07-12, 44796-08-12, 28854-08-12, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' נ' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

.28. ביום 20.9.11 הוחלט לקדם את תכנית מordanot משואה כתכנית לדיר לאומי. ביום 27.12.11 הובאה התכנית לפני הוועדה הארץית לדיר לאומי, אשר החליטה לאשר בעניינה הקלות מתמ"א 3 ומותמ"א 23. בפרופוטוקול הדיון לפני הוועדה הארץית צוין, כי "בדיקה התכנית במינהל התכנון עולה כי היא אינהchodrot לתוכמי גן לאומי מרכז הרי יהודה, הנמצא מממערב לשטח התכנית".

.29. לתכנית הוגש כ-100 התנגדויות. אחת המתנגדים הייתה הקואליציה לדיר בר השגה, שטענה, בין היתר, כי התכנית אינה נותנת כל מענה לדיר בהישג יד, בהתאם לסטטוס שניתנה לוועדה בחוק הוה"ל (בנוסחו המקורי) וזאת בדומה לטענות שהועל נגד תכנית מordanot מלחה. טענה דומה בעניין זה הופיעה גם בתחום התנגדות שהושגה על-ידי ועד פעולות משואה ותושבי שכונות גבעת משואה. כמו כן נטען בתחום התנגדות שהגישו האחוריים, כי חוק הוה"ל אין חוקתי, הוואיל והוא מסב פגיעה בלתי מידית בזכות התנגדות וכן בזכות לקיןין; כי ממילא לא נתקימו לגבי התכנית הדרישות הקבועות בחוק הוה"ל (ובכללן – קבלת חוות דעת מקדיימות וחותות דעת של מוכן המחו"ז; וכי התכנית פוגעת פגעה בלתי מידית ובלתי סבירה בתכליות ציבריות, ערכי טבע ונוף וזכויות יסוד של הפרט והציבור. בהקשר זה נטען בהרחבה, כי התכנית פוגעת בערכי טבע מוגנים ועומדת בסתרה להוראות תכנית מספר 12222 פארק עמוק וראים, המיעידת את שטח תכנית מordanot מלחה כשטח נוף לשימור; והוא אף פוגעת באטריים הארכיאולוגיים בתחוםה, כפי שועלה מחותן הדעת של ד"ר גدعון סולימני ופרופ' בועז זיסו, שהוגש מטעם המתנגדים. עוד נטען, כי התכנית תביא למפגעי רעש ואבק חריגים לתושבי שכונות גבעת משואה, בשל מדרון תלול בימי לע, מהחייב קידוחים וחציבות מיוחדות; וכן כי ביצוע התכנית עלול לגרום לפגיעה ביציבות מבנים לנוכח בעיות גיאו פיסיות, כפי שועלה מחותן הדעת של ד"ר טובה ויסברוד בנושא השפעות הגיאולוגיות של התכנית. כמו כן הוסיף המתנגדים וטענו, כי התכנית בושא החשפות הגיאולוגיות של התכנית. כמו כן הוסיף המתנגדים וטענו, כי התכנית אינה נותנת מענה לביקות ניקוז מי נגר עקב אופי הקרקע והבנייה בה – בשטח גן החיות, שאינו ערוך לכך, כעולה מחותן הדעת של ד"ר יחזקאל וילר. בהיבט התעבורתי טענו המתנגדים, כי התכנית תביא לצפיפות תעבורתית בעורק התחברותה שיקום לטבות מתחם המגורים החדש, באופן שיגרום למפגעי זיהום אויר ורעש לתושבי השכונה הקיימת, מה-גם שלא הוכנה לגביה בדיקת היתכנותות תחבורה. היבט נוסף של הטענות נגע לכך שחלק מבני השכונה המתוכננת יגרמו להסתירה של אור, אויר ונוף לבני הדירות הקיימות בשכונות גבעת משואה.



בית המשפט המחוז בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-12, 44796-05-12, 29375-07-12, 28854-08-12, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' נ' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

.30. התנדותם של ועד תושבי משואה והתושבים הטרפה להתקנות נוספת שהוגשה על ידי עמותת "תנו לחיות לחיות", ובשתי ההתקנות הועלו טענות הנוגעות לפגיעה בבניין החים שבגן החיים התנאי. ההתקנות כולן פיחסו עבירות הבניה שתבוצענה בשלב הקמת מתחם המגורים לפי התכנית, תיצורנה רושים בעוצמות ניכרות, כמו-ים תנודות קרקעיות ותת-קרקעיות משמעותיות וכן זיהום אויר, והכל באופן שיסב פגעה אונשה לחיות; וכי גם לאחר תום עבודות הבניה ואכלוס השכונה החדשה בדיירים, צפויים זיהומי אויר, ריח ורעש ניכרים הנובעים מפעילות יומ-יומיות שתתקיים בשכונות המגורים הסמוכה לגן. עוד צוין, כי תושבי השכונה החדשה עלולים להלין על פעילות הגן ולהביא לצמצומה תוך פגעה בבניין החיים בו, וכך שמדובר אף יאלץ להעתיק את הגן למקום – באופן שיסב לחיות סבל רב. טענות העמומה מתמכה בשתי חוות דעת שהגישה, אחת מאות ד"ר חגי אלמגור, והשנייה – חוות הדעת של ד"ר תמר רון.

.31. ביום 21.3.12 דנה ועדת משנה מקומית בהתקנות שהוגשו ביחס לתכנית מודדות משואה, והחלטה להמליץ לוועדה לדיר לאומי לקבל חקלית את ההתקנות, ובכפוף לכך לאשר את התכנית.

.32. ביום 29.3.12 דנה הוועדה לדיר לאומי בתכנית, וسمעה בהרחבה את המתנגדים לה, ובכללם העוררים בשלוש מהעתירות הנוגעות לתכנית זו, שטייעוניהם פורטו בארכיו בפרוטוקול הישיבה. בתום הישיבה, לאחר בוחנת מסמכי התכנית ומשמעות טענות הצדדים, החליטה הוועדה כי על מגישי התכנית להגיש לשכת התכנון חוות דעת מומחה המתיחסת להשפעת התכנית על פעילותו של גן החיים ועל החיות הדרות בו, הן ביחס לתקופת הבניה (להלן – "שלב עבירות הבניה" או "תקופת העבירות") והן בנוגע לתקופה שלאחר הקמת השכונה (להלן – "שלב המגורים" או "תקופת המגורים"). בכלל זה הורתה הוועדה, כי ככל שחוות הדעת תتمוך באפשרות לאשר את התכנית, עליה להתייחס לשינויים שיש לבצע בהוראות התכנית, לרבות פירוט אמצעים שיש לנקט כדי להבטיח את צמצום הפגעה בבניין החיים. לצד הוראה על הגשת חוות דעת מומחה הצע על ידי הוועדה לקבל את התייחסותו של גן החיים לתכנית.



בית המשפט המחוון בירושלים כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-09-12, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' נ' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

.33. ביום 15.4.12 מסרה הווטרינרית הראשית של גן החיות התנכ"י, ד"ר נילי אבני מונן, למתקנת מחוז ירושלים, מכתב מטעם המתייחס להשפעה הצפופה של תכנית מודרנת משואת על גן החיות (להלן: "מכתב הווטרינרית"). ביום 23.4.12 אומץ מסמך זה על-ידי מגישי התכנית כ"חוות הדעת" שהיה הגיעו לוועדה לדיר לאומי, על-פי החלטתה מיום 29.3.12. על-פי מכתב הווטרינרית, ניתן למזער ולנטREL כמעט לחוטין את פוטנציאל הנזקים הצפויים לבני הרים כאמור לעיל, תוך קביעת הנחיות ומגבילות סטוטוריות שלב העבודה, וחוב תאום קבוע עם הנהלת הגן בנושאים שונים. בכלל זה, פרטה ד"ר אבני מונן את ההנחיות והמגבילות שיבתו, לדידה, את מזעור הפגיעה כאמור, ובהן – איסור על פיצוצים בכל שטח התכנית בכל תקופה עבודות הבניה; איסור על הקמת מגרסה בשטח התכנית בקרבת גן החיות, אשר ניתן למקמה בגבולה המערבי של התכנית; מניעת כל אפשרות לבנות אבני לכיוון גדר גן החיות; הסדרת הניקוז מהשכונה החדשה כך שלא יעבור בשטח הגן; הקפדה על הרטבת הדריכים ושטחי העבודה בזמן ביצוע העבודות, כדי למנוע מטרדי אבק; הגבלת ביצוע העבודות לשעות המותרות הקבועות בחוק; הימנעות באופן מוחלט ממיקום תאוורה לכיוון גן החיות, הן בתקופת הבניה והן בתקופת המגורים; המלצה לייצור חיז' צומח בין גדר גן החיות לבין השכונה המתוכננת; ושמירה על שגרת החיים של החיים בגן מבחינות שעות הפעילות, מקום התוצאות והחזרות.

.34. לצד האמור צינה ד"ר אבני מוגן במכתבה, כי במהלך העבודה יש לבצע ניתור אחר בעלי החיים, באמצעות תכיפות לבדיקת התנagogות חריגה וכן מדידת רמת הורמוני עקה (סטטרס) בקרב בעלי חיים המוצאים בסמוך לאזור הבניה; וכי ככל שיילו תוצאות הניטור ממצאים חריגים – ידרשו הגן את הפסיקת העבודות לפחות, ובניית תכנית שתבטיח את מיתון עצמות הרעשים, ביצוע מדורג של העבודה והגנה מפני אבק.

.35. ביום 9.5.12 נתקנסה הוועדה לדיר לאומי לישיבה נוספת, שהתקיימה במכתב הווטרינרית ובהתייחסות אליו מצד הנקחים בישיבה; אולם ד"ר אבני מוגן, עורכת המסמכ, לא התყיצה לישיבה זו ולא התאפשרה הפניה שאלות אליה. מנהל גן החיות, מר שי דורו, התייצב לדיוון במקומו, וציין, כי המסמך משקף את עדמת הגן, כך שהתכנית תהא מקובלת על הגן אם יובתוו כל התנאים המפורטים בו, לרבות קביעה כי ניתור החיות במהלך העבודות יעשה על-ידי גורמים מטעם גן החיות; וכי קרובתה של שכונת המגורים החדשת לגן לא צפופה להשפיע על פעילותו באופןמשמעותי, ומקובלת עליו ההוראה בדבר שמירת מרחק



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 28854-08-12
במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

של 60 מטרים בין השכונה לגן, בשים לב לכך שני חיות רבים בעולם מומוקמים בסמיות לאזוריים מפותחים ומבונים.

.36. תושבי שכונות גבעת משואה העלו בדיון את החשש שכן החיים נמנע מההבעת התנדות לתכנית הואיל ולפניהם קיבל ממילא מקרקעי ישראל קרקע להרחבת שטחו וכן בשל כך שהוא מצוי בניגוד עניינים. כמו כן, שמו עמדותיהם של דיר תמר רון ודיר תגי אלמגור, שהגישו חוות דעת חלק מההתנדות של עמותת תננו לחיות, אשר טענו, בתמצית, כי מכתב הווטרינרית לא נותן מענה לכל הנזקים הצפויים לבני החיים בגין כתוצאה מהתוכנית ולא מעריך כראוי את עצمتם, שעלולה להיות הרסנית לבני החיים; אך לשאלת הוועדה הבהיר דיר רון, כי אינה מכירה מחקרים ספציפיים המלמדים על השפעת הקרבה של מבני מגורים לגני חיים, על חיות הגן.

.37. בפן המשפטי, טען בא כוחה של העמותה, ביר-היתר, כי מכתב הווטרינרית אינו ממלא אחר דרישות הוועדה מיום 29.3.12 ולא הוגש חוות דעת סדרה, מה-גס שד"ר אבני מון ממליא לא התיצבה לדין. המשקנה הנבעת מכך לדעטו היא העדפתה של חוות הדעת שהגישו המתנדדים, לפיה ההוראות הנכללות במסמך הווטרינרית אין מספקות להבטחת המשך פעילותו של גן החיים והבטחת בריאותם וسلامם של בעלי החיים. התנהלות גן החיים מעוררת לדעטו ספק אם הוא הגוף שיכول לנטר את ההפרעה לבני החיים במהלך העבודות.

.38. בתום הישיבה דנה הוועדה לדיר לאומי בהצעתו של מר אברהם שקד, נציג הארגונים הסביבתיים, לדחות את התוכנית בשל הפגיעה הצפiosa בגין החיים ובחיות שבו; זאת בשים לב לכך, שאף אם תישמנה כל הנקודות המוצעות במסמך הווטרינרית – לא תימנע הפגיעה כאמור. הואיל ורוב חברי הוועדה הצבעו נגד הצעתו של מר שקד – דנה הוועדה בתתנדויות.

.39. בתום הדיון מיום 9.5.12 החליטה הוועדה לדיר לאומי לקבל חלק מההתנדויות, ובכפוף לכך לאשר את תוכנית מורות משואה. בחילתה ציינה הוועדה, כי מדובר בתוכנית חשובה ביותר, אשר נותנת מענה של ממש לצורכי הדוחק בתוספת ייחוזת דיר בירושלים, באופן שהולם את מדיניות התכנון של הוועדה, מתוך שאיפה לנצל באופן יעיל את הקרקע



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

ולהבטיח במידה האפשר את השתלבות הבינוי החדש בبنيו הקיימים; וכי התכנית מואצת באופן חולם בין כל האינטרסים הרלוונטיים.

40. באשר להתנגדויות הנוגעות לחוק הווד"לים, הוועדה קבעה כי היא אינה מוסמכת לדון בעונות בדבר חוקתיותו של החוק. בהתייחס לטענות הנוגעות לקיום התכנית בתכנית לדיר לאומי וכן לעמידת התכנית בהוראות החוק, קבעה הוועדה, כי לא הובילו הטענות בדבר פגעה בקניין הציבור, וכי בנסיבות הקיימות לא היה צורך בקבלת חוות הדעת המקצועית, בזיקה לסעיף 35 לחוק הווד"לים, הוואיל והתכנית הועברה לדין לפני הוועדה לדיר לאומי לאחר שועדת המשנה המחווזית הורתה על הפקודה, עת נדונה התכנית לפי חוק התכנון והבנייה, אשר אינו מחייב הגשת חוות דעת כאמור.

41. בצד זאת, החליטה הוועדה לקבל באופן חלק את ההתנגדויות העוסקות בדיוור בהישג יד. בכלל זה צוין, כי התכנית במתכונתה המופקדת אמונה נתנת מענה מספק לצורכי בתמהיל מגוון של יחידות דיור, הכול גם יחידות קטנות,อลום אין בה הוראות להשכרת יחידות דיור. הוועדה קבעה כי "בהתחשב בהוראות החוק, המחייבת את הוועדה לבחון את תמהיל ייחיד והיחס בין דירות קטנות לדירות גדולות ולבחון אף את האפשרות ליעיד דירות להשכרה ואף לדיר או בהישג יד להשכרה", יש לשנות את הוראות התכנית, כך שייקבע כי לפחות 20% מהדירות בתכנית ייקבעו כדיירות קטנות בשטח דירה מרבי של 80 מ"ר (כולל ממ"ד), ו- 20% מהדירות בתכנית ייקבעו כדיירות להשכרה לתקופה של 15 שנים, כאשר מחצית מהן יהיו דירות קטנות". לצד קביעה זו פנתה הוועדה לעיריית ירושלים כדי שתבצע אכיפה מותאמת לאחר אכולוס השכונה, וזאת כדי לוודא שהשימוש להשכרה אמין ממש בהתאם להחלטה.

42. בכל הנוגע לשטחן של דירות קטנות, שייעמוד על 80 מ"ר כאמור, הבהירה הוועדה, כי שטחן אמין עולה על ההגדלה הקבועה בחוק,อลום "נמצא כי שטח זה אף הוא מצומצם ויש בו כדי לתת מענה לצורך ביה"ד קטנות ובתמהיל דיור מגוון". הוועדה הסבירה כי התחשבה בעובדה שהתכנית מציעה ביןוי מדורג, המקשה על יצירת דירות קטנות, וכן באופן השכונה כולה, "המתאפיינת במגורים משפחתיים".



בית המשפט המחוון בירושלים כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 28854-08-12,

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

.43. הוועדה החליטה שלא לקבוע ייעוד של "דירות בהישג יד להשכרה", זאת לנוכח העליות הגבוהות יחסית של הפיאות בתחום התכנוני, בשל השיפועים החדים של الكرקע במקומות; וסבירה, כי "השלوب של תמהיל דירות מגוון עם שיעור גובה יחסית של יחיד להשכרה נותן מענה מספק לצורך דיור בהישג יד". כן חוסיפה הוועדה לעניין זה, כי היא אינה רואה מקום לקבוע אילו מיחידות הדיר תיועданה להשכרה; כי תיוותר הגמישות לעת שיווק המגרשים; וכי היא קוראת למיניהם מקרקעי ישראל ולוגרמים העוסקים בשיווק الكرקע ליתן משקל, בעת השיווק, לצורך דיור בהישג יד בירושלים, ובכלל זה לשקל גם את שיווק הדיירות במסגרת "מחיר למשתכן" [נווה המוסדר בהחלטה 1295 של מועצת מקרקעי ישראל] או להפחית בדרך אחרת את מחירי الكرקע. לבסוף ציינה הוועדה, בדומה לאמור בחולתה בעניין תכנית מודדות מלחה, כי היא מודעת לאפשרות שמחירי ייחידות הדיר שייבנו לא יהיה נזוכים.

.44. בכל הנוגע לטענות בדבר השפעת התכנית על גן החיים התנכי, ציינה הוועדה, כי عمדו לפניה – מכתב הווטרינרית, חוות דעת שהוגשו על-ידי המתנדבים וכן דברים שנשאו לפני הוועדה – המתנדבים, מנהל גן החיים ומנהל המחלקה הסביבתית עיריית ירושלים. לאחר בוחנת הדברים אימצה הוועדה את הנקודות האופרטיביות המוצעות במסמך הווטרינרי – כהוראות בתכנית. בנוסף קבעה, כי תנאי להיתר בניה יהיה ניטור השפעת הבניה על בעלי חיים השוכנים בגן החיים, כאשר אופן ביצוע הניטור יתואם עם נציגי הגן, בתנאי להיתר בניה ראשון מכוח התכנית; ואם יתקבלו תנאים חריגים המלמדים על פגיעה בבנייה על בעלי חיים השוכנים בגן החיים – תהא למפקח מטעם גן החיים הניטור יתואם עם נציגי הגן, בתנאי להיתר בניה ראשון מכוח התכנית; ואם יתקבלו תנאים חריגים המלמדים על פגיעה במפעלים מהנדס העיר, וזאת עד לקביעת אמצעים מוסכמים לצמצום מטרדי הבניה. לצד זאת צוין בחולתה, כי אמנים קיימות מידיה מסוימת של חוסר ודאות בכל הנוגע להיקף הפגיעה בעלי חיים כתוצאה מהמטרדים שייגרמו בשלב עבודות הבניה, שכן טרם נבנה פרויקט בסדר גודל דומה בקרבה רבה כל כך לגן החיים התניני, אולם ניתן להצביע על גורמים אשר ממצימים את חוסר הودאות ומאפשרים את אישור התכנית. בכלל זה הוגש, כי ביצוע עבודות בניה קודמות בקרבת גן החיים לא גורמו לנזק משמעותי, וממילא קיימים אמצעים טכנולוגיים המאפשרים את צמצום מטרדי הבניה. עוד הובהר בהקשר זה, כי גן החיות וגורמי המקצוע מטעמו, אשר אחראים לפועלותו התקינה של הגן, סבורים שהבנייה אינה צפואה לגרום לנזק כאמור (בכפוף להוראות שלעיל), מה גם שההוראות שנוספו לתכנית



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-09-12, 645-09-

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' נ' הוועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

mbatichot shiynketo zudim shel mesh l'mezor matredi h'bniyah – l'robot ha'psukat ha'ubodot,
b'mikra ha'zor.

45. כמו-כן ראתה הוועדה לדחות את הטענות הנוגעות למטרדים שיפגעו בגין החיות
בשלב המגורים, זאת – הן הואיל ונציגן החיות הבHIRו שהרעד והתאורה מכיוון שכונת
המגורים אינם צפויים להקשות על פעילות גן החיות; הן היוות שגני חיות רבים בעולם
ממוקמים בסמיכות לאזורי מבנים ומפותחים, כפי שעלה בדיון שהתקיים לפני הוועדה;
והן לנוכח האפשרות לעשות שימוש באמצעותם למזעור מטרדים שונים, במקרה הצורך.
הוועדה אף דחתה את הטענה לפיה הפעולות בגין החיות צפויות לגרום לטרדי רע ורייח
על הרדיירים בשכונת המגורים החדש, בציינה, בין-היתר, כי המחלקה הסביבתית
בעיריית ירושלים אישרה את התכנית, לאחר שהטענה האמורה נבחנה על-ידה, וכן כי
למטרה זו נקבעה מוגבלת חיז' בין גן החיים לבין שכונות המגורים הסמוכות.

46. הוועדה דחתה את הטענה לפיה מכתב הווטרינרית אינו עומד בתנאי החלטתה
מיום 29.3.12, והוא מספק, ובנין זה קבעה, כי חותמת הדעת שנתקבלה נועדה לאפשר
לוועדה לקבל מידע מספק ביחס להשפעת התכנית על גן החיים ובעלי החיים. לשיטתה של
הוועדה מוגשי התכנית אמנים לא חייבו להביא דוקא את התיאchorot של גן החיים, אולם
מכتب הווטרינרית סיפק את המידע הדרוש מכלול ההיבטים ונתן מענה לדרישות הוועדה.

47. הוועדה דחתה אף את הטענות הקשורות בפגיעה בשטחים הפתוחים בתחום
התכנית, ובבעה, כי לנוכח הצורך בהוספה ייחידות דיור בעיר – אין מנוס מפגעה כאמור; וכי
התכנית הולמת את הוראות תכנית המתאר לירושלים, אשר מתיחסת בהרחבה למתח שבין
ה צורך בהוספה ייחידות דיור כאמור לבין השאייה לשימור שטחים פתוחים וערכי טבע,
ומציעה מספר פתרונות לכך, לרבות – עיבוי השכונות הקיימות בעיר באמצעות בניה בשולי
השכונות, כמו כן בתכנית מודדות משווה. בהקשר זה חידזה הוועדה, כי אמנים תכנית
המתאר החדשה לירושלים טרם הופקדה, אך היא תוצר של עבודה עמוקה ומקיפה מצד כל
אנשי המקצוע הרלבנטיים, והיא משקפת את מדיניות התכנון העדכנית של הוועדה
המוחזקת. עמדתנה של הוועדה היא, כי על אף שאין מדובר במסמך סטוטורי מהיבט, יש
להעניק לה משקל של ממש, ובנסיבות העניין קיימות עדיפות לבניה בתוככי העיר. הוועדה
הושיפה, כי החוק אינו מחייב הכנסת תסיקור השפעה על הסביבה, והדבר נתן לשיקול דעתה,



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

שהופעל בהתאם לחוות הדעת הסביבתית שהונחה לפניה, לסקור טבע עירוני שהוכן לצורכי התכנון ולטיום עם רשות העתיקות. כמו כן, הוועדה התייחסה לנושא עקרת העצים, שיקום הצמחייה בשטח התכנון, היחס בין הבינוי בשטח התכנון לתוואי הנחל הסמוך ולשטחי הגן הלאומי המוגדר בתמי"א 8.

.48 בנוספ', נדחו מרבית הטענות הנוגעות לבינוי המוצע בתכנון ולפגיעה שהוא מסב לKENINS של תושבי שכונות גבעת משואה, משנكبיע, כי לדيري השכונה הקיימת אין זכות מוקנית לשימור הנוף; ובין הבינוי המוצע בתכנון לבין הדירות שבעליהם טוענים לפגיעה של הסטרת אור ואויר – ישמר מרחק רב משמעותית מהמקובל בסביבה עירונית. עוד ציינה הוועדה, כי הוראות התכנון מצמצמות ככל הניתן את הפגיעה בתושבי השכונה הקיימת, ומטעם זה הוגבל גובה הבינוי – על-אף שניתן לנצל את הקרקע לבנייה גבוהה יותר. ואולם, הוועדה החליטה להוסיף הוראה מפורשת בתכנון, לפיה גובה הבניינים בתכנון, כולל מתקנים טכניים ומעקה גג, לא עלתה על גובה מפלס הרצפה של קומת הקרקע בשורת הבניינים הקיצונית בשכונות גבעת משואה.

.49 באשר לטענות בדבר מטרדים בתקופת הבניה, ציינה הוועדה, כי מטרדי הבניה הם תוצר נלווה ובלתי נמנע של פיתוח העיר, אך יש להבטיח שהבנייה תבוצע בהתאם לתקנים הרלבנטיים, וחזקת על עיריות ירושלים שתודא זאת; ובצד האמור, חוסיפה הוועדה תנאים בתכנון לאור ההתנגדויות. בכלל זה נקבע, כי תנאי לממן היתר בנייה יהיה תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה עירית ירושלים שיינקטו – לשם צמצום מפגעי זיהום לתכנון סעיף איקות סביבה, שבו יפורטו האמצעים שיינקטו – לשם צמצום מפגעי זיהום האויר והרעש, לפיקוח על עבודות הבניה והשפעתן ובפרט לטיפול בעודפי עפר. הוועדה סקרה, כי טענות בדבר השפעת עבודות הבניה על התושבים בכלל ועל חוליל אסתטמה בפרט – נכונות לכל פרויקט בנייה, וקבלתן פירושה מניעת כל בניה בסמוך למבני מגורים.

.50 הוועדה דחתה בנוספ' את ההתנגדויות שעסכו בהיבטים תחבורתיים בתכנון, ובענין זה קבעה, בין-היתר, כי במסגרת הכנת התכנון נערכה בחינה תחבורתית מקדימה, המלמדת כי תוספת התנועה הנובעת מהתכנון אינה צפופה לగורים לשינויים משמעותיים במצב התנועה וזאת לאחר בחינת הדברים על-ידי יועץ התנועה של הוועדה. התכנון, כך נקבע, כוללת נספח תנועה, והיבטי התנועה הנובעים ממנו נבחנו על-ידי עיריית ירושלים, משרד



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' נ' הוועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

התחברה וכן יווץ התנעה של הוועדה, אשר מצאו כי התכנית מספקת פתרונות ראויים בתחום זה. עוד החליטה הוועדה, בעניין החתנזיות הנוגעת לדרכי הניקוז בתכנית, כי התכנית כוללת נספח ניקוז שאושר על-ידי רשות הניקוז, אשר נמצא מספק; וכי חרב זאת תתווסף לתכנית הוראות לפיהן בעת התכנון המפורט להיתר של פתרונות הניקוז יילקחו בחשבון ההשפעות הצפויות על גן החיות, ויבטח כי מי הנגר לא יזרמו לכיוונו, בתיאום עם גן החיות. באשר לטענות בדבר הסיכוןים הגיאו-פיזיים, דחתה הוועדה את הטענה לפיה לא נערכו בדיקות מספקות לגבי המצב הגיאולוגי בתחום התכנית, אך קבעה, כי עבירות הבנייה ילוו כמתחייב בפיקוח הנדסי וكونסטרוקטיבי, שייתן מענה גם להשלכות על מצב הקרקע והאפשרות לפגיעה בקיימות התמך של השכונה הקיימת ובבנייה הקיימים.

התמורות שחלו לאחר הגשת העתירות

.51. לאחר הגשת העתירה הוגשה עתירה נוספת לבית-משפט זה על-ידי חברת "משואה למולנות ונופש בע"מ", המפעילה את מלון בית-הארחה יהודה ירושלים, בסמוך לשיטה תוכנית מודדות משואה. במהלך הדיון בעתירה זו, הגיעו הצדדים להסכמה שהביאה לモחיקתה תוך מתן הוראה על ביטול התקוף שניתן לתכנית (עת"מ 12-09-17824 משואה למולנות ונופש בע"מ נ' הוועדה לדיר לאמוי מחווי ירושלים (30.4.13)); זאת, כפי שהבהירה המדינה, כדי לאפשר דיון נוסף בנושא מוסדות הتكنון בטענות שהעלתה העותרת בהליך זה, אשר גנוו למקומו של כביש הגישה לתכנית מודדות משואה והשפעתו על העותרת באותה עתירה.

.52. התפתחות נוספת נוגעת לשיווק דירות המיועדות להשכרה, בשתי התכניות. כאמור, הוועדה לדיר לאמוי קבעה הוראות בדבר ייעוד חלק מהדירות להשכרה אך נמנעה מלקבוע ייעוד לדיר בהישג יד להשכרה; ונגד החלטה זו מופנות מרבית מטרות העותרים. כזכור, סעיף 3(ב) לחוק הוהד"ל, שנוסחו לאשתנה גם לאחר התקיקון לחוק, קובע כי ככל שומרה תוכנית לדיר לאמוי על דיר בהישג יד להשכרה, תושכנה הדירות בהתאם לתנאים והוראות שייקבעו; אך יוקדם ויוער כבר עתה, כי לumedת המדינה – הוראות כאמור תישאמה פגיעה בקניין, לנוכח השפעתן על מחורי הדירות, ולכן, לדידה, יש לקבוע את ההוראות בחקיקה או בחקיקת משנה ולא להותירן לקביעתם של מוסדות התכנון.



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-12, 44796-05-12, 29375-07-12, 28854-08-12, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

.53. לאחר שהתקיים דיון בעתרות לפני כב' השופט נעם, נערכה התייעצות נוספת על ידי הגורמים הרלבנטיים, בראשותה של המשנה ליועץ המשפטי לממשלה (משפט אזרחי), בנוגע להוראות התכנית בדבר דיור בהישג יד, ובפרט – ביחס לאפשרות לקבוע בתכנית הוראות לעניין דיור בהישג יד להשכלה; זאת בזיקה להחלטת הוועדה שלא ליעד דירות למטרה זו בפרויקט.

.54. לאחר התייעצות הנוספת חוזרת המדינה על עמדתה כאמור, שלפיה לא ראוי לקבוע הוראות בעניין זה בתכנית לדיר לאומי ויש להסדיר את הנהיות באמצעות תקנות; אך בהираה, כי רשות מקראUi ישראל הונחה לבחון כבר בשלב זה היתכנות כלכלית לשיזוקן של דירות במסגרת שתי התוכניות נושא החלטה זו, כדיות להשכלה ארוכת טווח. כפי שציינה המדינה, בחינת היתכנות נעשתה ביחס לקריטריונים שנקבעו בהחלטת מועצת מקראUi ישראל מספר 1248 שענינה "הקצת קרקע לבניית דירות להשכלה" (להלן: "ההחלטה 1248"), וכן לפיה החלטת מועצת מקראUi ישראל מספר 1249, בדבר "דיור בהישג יד ("מחיר למשתכן"; להלן: "ההחלטה 1249"). הודגש, כי על-אף שבגיל נושא שיווקה של הקרקע הנה עניין המסור לשיקול דעתה של רשות מקראUi ישראל, כמנהלת הקרקע, במסגרת פרסומים של המכרזים לבינוי, במונתק מהשלב התכנוני; בניסיבות העניין מוצעת הבדיקה כבר כעת, זאת בין-השאר – הוביל ומודבר בתכניות הראשונות לדיר לאומי הקובעות הוראות בדבר דיור להשכלה, והיות שהתכנית עוסקת בקרקע שבניהול רשות מקראUi ישראל, אשר הנה אף משיבה בעתרות, כ"זום" התכנית.

.55. משוחלמה בדיקת היתכנות הגישה המדינה הודעה עדכון, ובה כתבה כי:

"מיןיל מקראUi ישראל מודיע בזאת, כי הדירות להשכלה במכסה שקבעה הוועדה לדיר לאומי בתכניות נושא העיתורות דן ישוקן בהתאם להחלטת מועצת מקראUi ישראל מס' 1248, הכוללת שיוק של חלק מהדירות להשכלה גם במחיר מופוק. יצוין כי ככל ובמועד שיוק יחידות הדיור בתכנית נושא העיתורות שכבותרת, תבואה החלטה אחרת מחת ההחלטה 1248 או ישתנו הוראותיה, הרי שMOVEDן כי השיווק יעשה בהתאם לנוהלי המילול העדכניים לעת הרלבנטית". כן הוסיף המדינה: "בקשר זה נבקש לשוב ולהזور על דברים... באשר לאפשרות העומדת בפני המיניל לקבוע, כי חרב קבועות הוועדה לדיר לאומי בדבר מס' יחידות הדיור המייעדות להשכלה ארוכת טווח, הרי שMOVEDן ישוקן



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12, 645-09-

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

להשכרה מספר גדול יותר של יחידות דירות ומתקוון יחידות דירות שיושכו
במחיר מופוקה בהתאם לקריטריונים של החלטות מועצת מקרקעי
ישראל, וזאת ככל ותמצא כדיות כלכלית לעשות כן".

.56. יוער, כי בגדירה של החלטה 1248 נקבעים, בין-היתר, מסלולים שונים לשיווק קרקעות המיועדות על-ידי מינהל מקרקעי ישראל להקמת בניין, או מספר בניינים, להשכלה, זאת בדרך של מכרז, ותוך עוד חלק מהדירות – להשכלה במחיר מופוקה, לזכאים לכך. ההחלטה מגדרה, בין-האר, מי יהיו "זכאים" לשכירות כאמור, את הקריטריונים לקביעת זכאות, את אופן קביעת העדיפות לזכאים, וכן קובעת כי "מחיר מופוקה" הנה "מחיר השכירות של יחיד לשכירות שיקבע במכרז או מחיר השכירות למ"ר של יחיד לשכירות שיקבע ע"י מינהל מקרקעי ישראל עבור הדירות שיושכו לזכאים".

.57. המדינה הבירה, כי הדירות שייעדו להשכלה בפרויקט תשוקנה לפי "מסלול ב'" בהחלטה 1248, קרי – 75% מהדירות תושכנה במחירי השוק ו- 25% במחיר מופוקה; וכי היוות שהחלטה 1248 עוסקת במכרזים "ל להקמת בניין להשכלה או להקמת מספר בניינים להשכלה", זאת במובן מיועד של דירות בודדות להשכלה, כאמור בהחלטה נושא העתירות – ישאף המינהל לרכז עד כמה שאפשר את כל הדירות המיועדות להשכלה בבניין אחד או בכמה בניינים, גם אם משמעות הדבר תהא הוספה של דירות להשכלה בבניין מסוימים.

.58. עוד יודגש, כי בהמשך קיבלה המועצה את ההחלטה מס' 1291, אשר באה במקום ההחלטה 1248 (להלן: "ההחלטה 1291"). בכלל, עיקרי ההחלטה 1248 נותרו עינם גם בהחלטה 1291, אולם עודכנו בה התcheinמים לקביעת זכאות, בהתאם להחלטות ועדת שרים לענייני דירות (קבינט הדירות) מיום 1.7.13; אשר קובעת, כפי שציינה המדינה, "תנאי סך וקריטריונים לשכירות בהישג יד (מחיר מוזל ומופוקה)".

מתוך התערבות השיפוטית בהחלטות נושא העתירה

.59. מושיכימנו את סקירת הרקע הנורמטיבי, התוכניות, ההתנדבות שהועלו בעניין והחלטות הוועדה לדירות לאומי, נפנה לבחינת העתירות והטענות הכלולות בהן. טרם נבחן



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

את הטענות השונות נזכיר את הידוע בדבר היקף התערבותו של בית המשפט בשיקול דעתם של מוסדות התכנון. כפי שנקבע, בית-המשפט אינו מחליף בשיקול דעתו את שיקול הדעת הרחב שניתן למוסדות התכנון – אשר להם הכלים והידע המצויע לצורך קבלת החלטות שבתחומי סמכותם. כבר נפסק, כי התערבות בית-המשפט בחקלות אלו נעשית במסורה, ו"מתמכת בבדיקה האם החלטת מוסד התכנון ניתנה בסמכות וכן האם התקבלה בתום לב, ללא משוא פנים, ללא הפליה, ללא שיקולים זרים, ואינה חרוגת ממתחרם הסבירות" (עע"מ 8256/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשוני לציוויל נאות מזרחי בע"מ (31.7.2014); וכן ראו: עע"מ 8840/09 אלן יוסף באואר נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה ועדת המשנה לעיריות (11.9.14); ועע"מ 2109/12 זהאי אגバラיה נ' הוועדה המחויזת לתכנון ובניה מחוז חיפה (21.11.13)).

60. אמות-מידה אלו, ישמשו אותנו בעת בוחינת הטענות השונות, יפות גם לביקורת שיפוטית המופעלת על החלטות לפי חוק הود"לים (השו: עת"מ (נץ) 51718-12-12 גדייש מושב עובדים להתיישבות חקלאית נ' הוועדה לדיר לאמוי – מחוז צפון (22.7.13); ועת"מ (ת"א) 51710-07-12 דברת מאיר נ' הוועדה לדיר לאמוי מחוז תל-אביב (13.3.14)).

חותמיות חוק הוד"לים

61. הטענה הראשונה שיש לדון בה – עניינה בשאלת האם חוק הוד"לים הוא חוק העומד בדרישות חוקי היסוד. לטענת ועד הפעולה משואה ותושבי השכונה, מדובר בחוק שאינו חוקתי, וזאת בשל פגיעה בלתי מידתית שהוא מסב – לזכות הטיעון וההanaganות של הציבור, שכן בשל ההליך המוקוצר שבו לא מותאפשרים דיוונים, הליכים ועררים שונים, הקבועים בחוק התכנון והבנייה; لكنין התושבים המתגוררים בסמוך לשטח התכנון, לנוכח צמצום הליכי תקיפת התכנון, כאמור; וכן لكنין הכלל – מקרקעי ישראל.

62. עמודת המדינה היא, כי יש לדחות את הטענות על הסק ולו מן הטעם שלא מתבקש בעתרה סуд של ביטול החוק. לגופו של עניין טענת המדינה, כי מדובר בטענות בעלמא, שאין בהן כדי להראות שהחוק מביא לפגיעה בלתי מידתית בזכות מוגנת, ואין מכוחו של



בית המשפט המחוון בירושלים כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 28854-08-12,

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' נ' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

החוק פגעה בזכות הטיעון וההתנגדות. בהקשר זה מוסיפה המדינה, כי הזכויות האמורות אין חוקתיות; וכי סדרי הדין בזעודה נקבעו בחקיקה ראשית, תוך איזון בין ייעול וזירות הילכי התכנון לבין זכות הטיעון וההתנגדות. מכל מקום עדמת המדינה היא, כי בפועל זכות הטיעון מכוח חוק הווד"לים רחבה יותר מזו המתאפשרת בחוק התכנון והבנייה, הואיל ולפי חוק זה – כל אדם יכול להגיש התנגדות.

.63. דין טענות העותרים בעניין זה – להיחות. זכויות הפרט, ובכללן זכות הטיעון והזכות לקניין, שלפגיעה בהן טענים העותרים – אין מוחלטות, ויש לאזן מול אינטרסים, זכויות וערכים נוספים; זאת בראי פסקת ההגבלה הקבועה בסעיף 8 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. בית-המשפט נדרש לבחון – האם הפגיעה הנבעת בזכויות האמורות נעשתה באמצעות חוק, האם החוק הולם את ערכיה של מדינת ישראל ונועד לתכליות רואיה, והאם הפגיעה בזכויות היסוד אינה עולה על הנדרש, בזיקה לשלוות מבחני המידיות שנקבעו בפסקה (ראו למשל: ע"מ 11/2012 רחמני ذ.א. עבוזות עפר בע"מ נ' רשות שדות התעופה (7.1.14)). ואולם, קודם להפעלת מבחני ההגבלה, יש להציג על קיומה של פגעה בזכות החוקתיות (בב"ץ 2442/11 חיים שטנגור, ע"ד נ' יו"ר הכנסת (26.6.13)) – ובנintel זה לא עמדו העותרים.

.64. בכל הנוגע לפגיעה הנבעת בזכות הטיעון בשל צמצום זכות ההתנגדות, הרי שכפי שציינה המדינה, זכות ההתנגדות המוקנית בסעיף 20 לחוק הווד"לים רחבה יותר מזו שנינתנת לפי חוק התכנון והבנייה, שכן היא מקנה לכל אדם זכות להתנגד לתוכנית לדיר לאומי (بعد שסעיף 100 לחוק התכנון והבנייה מוגבל את הזכות להתנגד רק לכל "הרואה את עצמו נפער" מהוראות תכנית); מה-גם שאין הדבר של ממש בתקופה הקצובה להגשת ההתנגדויות ובביקורת השיפוטית על החלטות בהן לפי חוק הווד"לים, ביחס לחוק התכנון והבנייה. זאת ועוד, בפועל צמצום זכות ההתנגדות של נפער מתכנית לדיר לאומי ביחס לתקונית לפי חוק התכנון והבנייה, באה' ידי ביטוי בהיעדר האפשרות בחוק הווד"לים להגשת בקשה רשות ערעור למוסצת הארץ, על החלטות הוועדה לדיר לאומי (בזיקה לסעיף 110 לחוק התכנון והבנייה). מכאן נובע שמדובר לא הייתה נתונה לעותרים, כנפיגים מהתכנית, זכות להגיש עדר כאמור. בנסיבות אלו, לא מצאתי ממש בטענה פניה נפעה זכות ההתנגדות של העותרים במסגרת חוק הווד"לים; בשים לב לכך שיתר העונשות מופנות לצמצום זכות הגשת העדר למוסצת הארץ (שאינה נתונה לנפגעים, לפי חוק התכנון



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12, 645-09-

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

(הבנייה) או לזכות לבקש דיון חזר לפני הוועדה (שאף היא נתונה לחבריו הוועדה בלבד, לפי חוק התכנון והבנייה).

.65 כך גם באשר לפגיעה בזכות הקניין של הנפגעים מהתכנית: בעניין זה טענו העותרים, כי "צמצום הליצי התקיפה התכנוניים בעניינה של תכנית שיש בה פגעה בקניינים [של המתנגדים] צופן בחובו פגעה גם בקניינים המוגן מכוח הוראות סעיף 3 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו" (פסקה 27 לכתב העתירה של ועד פעלה משואה). מדובר בטענה כללית ולקונית, שלא הוברה בה מהות הפגעה הנטענת, וממילא מנעו העותרים מלהעמיד את הטענה בכללא בדבר פגעה בקניין, ב מבחני פסקה ההגבלה; וכי בכך כדי לדחות את הטענה בעניין זה (ראו: בג"ץ 4857/14 **אלילו ז'וז מושלמי נ' המנסת** (19.10.14)). מכל מקום, העותרים תלו את הפגעה הנטענת בקניין – בטענה בדבר פגעה בזכות ההתנגדות, אולם משדיחתי את הטענות האמורות, הרי שאין בטענה זו כל ממש. בכל הנוגע לפגעה בקניין הציבור, והוא אומר – מקרקעי ישראל שעលיהם חולשות התכניות: ראשית, גם טענות אלו הוללו ללא פירוט ולא כל זיקה למבחן פסקת ההגבלה, וכי בכך כדי לדחותן. שנית, לגופו של עניין, טענה בדבר פגעה בלתי מידתית באמצעות חוק, מקרקעי ישראל, שהנ "קניין הציבורי" – כבר נדחתה בפסקת בית-המשפט העליון, בג"ץ 729/10 **תנוועת זדור ישראלי נ' ממשלת ישראל** (24.5.12), משלא הבחרו העותרים דשם, בזיה לעותרים דכאן, את טיבה של זכותו של "הכללי", כמו גם את מיהותו של "הכללי". כך, העותרים לא עמדו בנטל להראות כי הזכות שלטענתם נפגעה, חוסה תחת חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו.

.66 משזו המסקנה, לא נדרשת התייחסות לסמכוות של בית המשפט לעניינים מנהליים לבטל חקיקה ראשית ושלאלות אחרות, שהטענה יכולה להיות לעורר על ביטולו של חוק מחמת אי-חוקתיות, ראו למשל: בג"ץ 7385/13 **איתון – מדיניות ההגירה היישראלית נ' ממשלה ישראל** (22.9.14); בג"ץ 2605/05 **המרכז האקדמי למשפט ועסקים, חטיבת זכויות האדם נ' שר האוצר** (19.11.09)).

ז'יר בהישג יד להשכלה – תכנית מודדות מלחה ותכנית מודדות משואה

.67 הנושא העיקרי שמתעורר בעתיקות, ונוגע לשתי התכניות, הינו האופן שבו נקבע ייעודן של הדירות השונות בתכניות – על רקע מטרת החוק בדבר הגדלת היצע הדיור בהישג



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 44796-08-12, 28854-08-12,

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

יד. בעניין זה מתמקדות שתי העתירות הנפרדות שהוגשו על-ידי ארבע העותרות שחברו להקמת "הקוואליציה לדיר בר השגה". שתי העתירות, ובפרט הטענות שהובילו בהן בהקשר זה, היו כמעט זהות, וכן גם נימוקי ההחלטה שניתנו על ידי הוועדה לדיר לאמוי בקשר עם שתי התוכניות – הם נימוקים דומים.

.68. לטענת העותרות, יש להורות על ביטול החלטות הוועדה לדיר לאמוי לאשר את התוכניות, הויאל ולא נכללו בהן הוראות בדבר ייעוד חלק מהדירות לדיר בהישג יד להשכלה; והן עותרות לسعد שיורה לוועדה לקבוע בתוכניות הוראות כאמור, כמו גם הוראות בעניין מחירי ההשכרה, תנאי ההשכרה והזוכים.

.69. באשר לתוכן ההחלטה, סוברות העותרות מהוות את הקואליציה, כי ההחלטה שלא ליעוד דירות לדיר בהישג יד להשכלה – חוטאת למטרות חוק הود"ל. הן מדגישה, כי מבין שלושת הכלים שמציע כדי להשיג את המטרה של "דир בהישג יד", זהו הכלי שאכן מספק פתרון דיר למעטוי יכולת. בהקשר זה הן כתובות, כי אין כל פיקוח על מחירי ההשכרה של "דירות להשכלה" או על מחירי מכירתן של "דירות קטנות", וממילא מדובר ביחסות דיר שתשווינה לציבור הרחב. לשיטתן, הדעת נותנת, כפי שאף הוועדה ציינה בחילוטה, שלnochת מחירי הקרקע בירושלים יכול שמחיר הדיירות בפרויקט "לא יהיה זול". העותרות מעריכות כי מחירי הדיירות צפויים להיות גבוהים יותר, לנוכח מחירי הדיירות הממוצעים בירושלים, לפי הנתונים שמציג "מכון ירושלים לחקר ישראל"; וכי מסקנה זו אף מתחייבת לאור עדות המשיבים ומוסדות התכנון, לפחות עלויות פיתוח הקרקע תהיוינה יקרים. לפיכך, לעומתם, ייעוד דירות להשכלה לא יימלא אחר מטרות חוק הוד"ל ולא ייתן מענה חולם לקשי שאותו הוא נועד לפטור.

.70. חברות הקואליציה אין מتعلמות מכך שבמסגרת התוכנית נקבעו הוראות בדבר היotonin של חלק מהדירות "קטנות", אולם הן מפנות לכך שגודלו המרבי של הדיירות, כפי שנקבע בתוכניות – 80 מ"ר – חורג מהגדרת "דירות קטנות". لكن, לעומתם, אין לראות את הוועדה כמו שיצרה "תמהיל" ייחidot דיר בהישג יד, שכן לנוכח האמור, בפועל הוועדה החליטה ליעוד דיירות רק לאחר מכן שלוש הדרכים שהוצעו בחוק לצורך דיר בהישג יד – דירות להשכלה; ובנסיבות שתוארו, בכך אין די ולכן ההחלטה בלתי סבירות.



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-09-12, 645-09-

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' נ' הוועדה לדיר לארנו במחוז ירושלים ואח'

.71. בנוסף מלונות העותרות גם על **הליך קבלת החלטה**. העותרות טוענות, כי הוועדה לדיר לארנו לא דנה כנדרש באפשרות להפעלת הסמכות שניתנה לה בחוק הוה"לים לייעד חלק מהקרע בשתי התכניות לדיר בהישג יד להשכלה ; זאת, מבלי שניתן טעם מספק לכך, בשים לב לדין השטחי שהתנהל בסוגיה זו. הטעם היחיד שעליו נשענה הוועדה בהחלטהה שלא לייעד חלק מהדיורות לדיר בהישג יד להשכלה, בשתי התכניות, הוא נימוק כלכלי – עלויות הפיתוח הגבוהות של הקרע, אך נימוק זה, כך לשיטת העותרות, אינו מספק, הואיל וקבעת הייעוד אינה משפיעה על עלויות הפיתוח, שכן הדיורות ממילא תוקמנה במסגרת התכניות. חברות הקואליציה טוענות, כי גם אם ניתן לראות בהתחשבות בטיעונים כלכליים של היום כלגיטימית, הרי שמדובר לא הייתה לוועדה כל תשתיות עובדתית או מקצועית בעניין זה, שכן בדיקת היתכנות הכלכליות לשיווק הדיורות נעשתה רק לאחר הגשת העתירות. לדעתן של חברות הקואליציה החלטות הוועדה נסמכו על תשתיות חסורה, הואיל ולא נתקבל סקר דיור עדכני, כך שהן מותבسطות על בדיקה שנעשתה במסגרת כתיבת תכנית המתואר מחדש לירושלים – לפני שבע שנים.

.72. מכל מקום, לטענות העותרות, מרגע שהחלטה המדינה לשוק חלק מהדיורות להשכלה ב"מחיר מופקח" לפי החלטה 1248 – הרי שגם לעומת המדיניות יש היתכנות כלכלית לייעוד של דיורות לדיר בהישג יד להשכלה, כך שאין כל בסיס להחלטות נושא העתירות.

.73. בוגע להיבט האחר בעותרות – שענינו קביעת הוראות באשר למוצרים ההשכרה, תנאי ההשכרה והזוכים – שוללות העותרות את עמדת המדינה לפיה הסמכות לקביעת התנאים לדיר בהישג יד להשכלה לפי סעיף 3(ב) לחוק הוה"לים, אינה מסורה למוסדות התכנון, הואיל ולעומת המדינה כרוכה בכך פגעה בזכות הקניין. לטענת חברות הקואליציה, מדובר בקריקעות מדינה, כך שלא גורם פרטיאין בהן זכות, וממילא היום היא זכאי רק לזכויות במרקען שיוקנו לו בתכניות, וכך אין כל מניעה שההוראות לפי סעיף 3(ב) לחוק תיקבענה על-ידי הוועדה לדיר לארנו שתוכלו לאמץ מנגנון הדומה לזה שנקבע בהחלטה 1248 של מועצת מקרקעי ישראל – כהוראות בכל אחת מהתכניות. בהקשר זה מזכירות העותרות כי ממילא לא ניתן לישם את החלטה 1248 – כפי שהיא – על התכניות דן, להיות שהחלטה זו עוסקת בשטח המשוק כמקרה אחד, על כל השיקולים הכלכליים



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 44796-08-12, 28854-08-12,

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

הכרוכים בכך, ואין בה התייחסות למצב שבו רק חלק מהקרקע מיועד להשכרה. לעומת העותרות היא כי לא ניתן להסתפק באימוץ החלטה זו על-ידי המינהל בשלב השיווק כתחלוף לחובה המוטלת על הוועדה לדיר לאומי לשקל ולהפיעל את סמכותה בעניין זה, לפי חוק הוהד"לים. החעם העיקרי לכך הוא הפער בדרך שינויں של החלטות מועצת מקרקעי ישראל לעומת תוכניות מיתאר והיקף הביקורת השיפוטית על כל אחת מהן.

.74 טענות נוספות בעניין זה, שהופנו כלפי תוכנית מודרנת משואה בלבד, מעלים ועד הפעולה משואה ותושבים בשכונות גבעת משואה, אשר סוברים, כי בנסיבות העניין אין להראות בתכנית מודרנת משואה תוכנית לדיר לאומי, כהגדרתה בחוק הוהד"לים, וכי כפועל יוצא – הוועדה לדיר לאומי אינה מוסמכת לדון בה. בין-כלל הטעמים שמדוברים העורקרים בהקשר זה מצוין, כי התכנית אינה מייעדת דירות לדיר בהישג יד להשכרה ואנייה מורה על הקמת דירות קטנות כהגדתן בחוק, מה-גס, שמליא הוועדה אינה יכולה לסתות מהגדרת החוק ל"דירות קטנות" – זאת כפי שציינו חברי הוועדה בפרוטוקול דיון בתכנית אחרת לדיר לאומי (דיל 0103655-152 "הוחביבים"; להלן: "תכנית החביבים"). לטענתם ועד הפעולה, לאור האמור, התכנית אינה מוגשימה את התכלית שבסיסו חוק הוהד"לים וכן אינה יכולה להיחשב תוכנית לדיר לאומי.

.75 המדינה טוענת, כי חוק הוהד"לים (בנוסחו טרם התקיוק) לא חייב את מוסדות התכנון לייעד דירות להשכרה או לדיר בהישג יד להשכרה, ואף לא קבע כל הוראות מחייבות בנוגע לתמהיל הרואי של ייחידות הדיר ויחסו בינהן. לשיטתה, במסגרת שתי החלטות העומדות לביקורת, הפעילה הוועדה את סמכותה לפי סעיף 3(א) לחוק, בchner את כל היבטים הנוגעים לדיר בהישג יד, קיימה בעניין זה דיון מעמיק, נתנה דעתה לטענות המתנגדים ואף שינתה את הוראות התכניות בהתאם, באופן החולם את חוק הוהד"לים ומטרותיו; لكن נahir, לגשתה, כי העוררים אינם מבקשים אלא להפוך את סמכות הוועדה – מסמכות שברשות לסטמות שבחובה.

.76 השיקול בנוגע לעליות הגבותות של הפיתוח בקרקע נושא התכנית, הנו לדעתה של המדינה שיקול רלבנטי להחלטה שלא לקבוע דיר בהישג יד להשכרה, הוואיל והוא ישפיע על ההוראות שתיקבענה לעניין תנאי השכרת הדירות ומחיריהן; ובנויינו, כפי שציינה הוועדה,



בית המשפט המחוון בירושלים כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' נ' הוועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

קביעת הוראות בעניין זה עלולה להביא לכך שהתקנית לא תמומש בשל היעדר כדאיות כלכלית.

.77. המדינה אף ذוחה את הטענות לפיהן ביסוד ההחלטות לא עמדה תשתיית עובדתנית לעניין עלויות הפיתוח של המתחים, ובקשר זה היא גורסת, כי התקניות דנות במרקען המצוים במדרונות תלול ומשופע, והעובדת שבינוי בקרקע כאמור היו יקר – ברורה מלאיה, בפרט לאנשי מקצוע בתחום התכנון; וכי עד היום טרם בוצעה בניה בשטחים כאמור באזורי ירושלים, בין-היתר בשל העליות הגבוהות של פיתוח קרקע מסווג זה. המדינה מדגישה, כי די בכך כדי להוות תשתיית עובדתנית מספקת, בפרט כשהחלה נתקבלה על-ידי הוועדה, אשר חבריה ממומחים בתחום התכנון והבנייה, והעריכו באופן מקצועי את נתוני הקרקע שצווינו לעיל. כמו- כן, המדינה מבקשת לדוחות אף את הטענות בדבר סקר דיר עדכני, ובבהירה, כי התקניות שבندון מסתמכות על תכנית המתאר החדש לירושלים, אשר משקפת את מדיניות התכנון של מוסדות התכנון. היא מדגישה כי בעת הנטה של תכנית המתאר החדש לירושלים ולעתודות הקרקע; וכי תכנית המתאר החדש מאוגנת בין צורכי הדיוור לתחזית גידול האוכלוסייה ולעתודות הקרקע; והוא מהוות תשתיית עובדתנית מספקת בעניין זה.

.78. המדינה מוסיפה בהקשר זה, כי מミילא לוועדה לדיר לאמוי אין את הכלים לקבוע הוראות בעניין דיר בהישג יד להscrba, כנדרש בסעיף 3(ב) לחוק הוהד"ל – שלא השתנה גם לאחר תיקון לחוק. היא מבירה כי הוראות שתקבעה בעניין זה יכול שייפגעו בזכות הקניין, לנוכח השפעתן על מחירי הדיירות, ומכאן עמדתה כי יש לקבוע אותן במסגרת חקיקה או חקיקת משנה (ר' לעניין זה גם הדברים שנאמרו בכנסת לדיון חקיקת תיקון לחוק – פרוטוקול ישיבה מס' 122, לעיל; וכן פרוטוקול ישיבה 134 של ועדת הפנים והגנת הסביבה, הכנסת ה-19 (25.11.13)); מה- גם, שהמושג "DIR בהישג יד", בכללתו, הנו עמוס – וטרם הוגדר בחקיקה. עוד ציינה המדינה כי מלאת התקנת התקנות בעיצומה. המדינה הפנהה בנוסך גם להחלטה 1248 של מועצת מקרקעי ישראל, שקובעת כללים לשיווק הדיירות ולפיקוח על מחירי ההscrba של הדיירות המיועדות להscrba באופן שונה מענה הולם לכל טענות העותרים בעניין זה.



בית המשפט המHIGHי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 28854-08-12,

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לארמי במחוז ירושלים ואח'

.79. בכל הנוגע לטענות בדבר היעדר דירות קטנות במסגרת התכניות, טענת המדינה, כי חוק הוה"ל אין מחייב קביעת ייעוד בתכנית לדירות קטנות, אלא שיש להתייחס לגודל הדירות וליחס ביניהן, וכך עשתה הוועדה; וכי שטחן של הדירות הקטנות ביוטר בשתי התכניות, שנקבע על 80 מ"ר, אינו גדול. הנימוק שנתנה הוועדה להחלטתה שלא לקבוע כי הדירות הקטנות יהיו בשטח של 75 מ"ר לכל היוטר, הוא נימוק תכני מובהק המביא בחשבון את אופי הבינוי המוצע בפרויקט המשווה על יצירת דירות קטנות, העובדה שבニアור דירות קטנות יותר תחביב בצדן בנייה של דירות גדולות במיוחד, והווטן של יחידות דיור בננות 80 מ"ר דירות קטנות באופן ייחסי. בהקשר זה צוין, כי אמנים נתנו לבנות בפרויקט דירות בננות 75 מ"ר – אולם הוועדה קבעה כי לנוכח מצב השטח עדיף מבחינה תכנית לבנות דירות בננות 80 מ"ר כאמור. המדינה אף מבקשת לדוחות את הטענות לפיהן מדבר בתכניות לבינוי דירות יקרה, ומודישה, כי התכניות מציעה הקמה של דירות רגילות, באזור שאינו מהו "שכונות יקרה" ובצפיפות סבירה. עמדת המדינה היא כי התכניות, כפי שאושרו, יוצרות תמהיל סביר של יחידות הדיור, באופן שיאפשר מגוריים לסוגים שונים של משפחות, לרבות מטען אפשרות לשכור דירה למי שאינו ידו משות את רכישתה. מכל מקום, כך לעומת המדינה, התכניות דן אין המונה היחידי למצוקת הדיור באזור ירושלים, וציפיות עד תכניות רבות שმטרתן להגדיל את היצע הדיור.

.80. לאחר שהחנתי את טענות הצדדים הגעתי לכל מסקנה כי דין העתרות להתקבל בחלוקת, במובן זה שהדיון בשתי התכניות יוחזר לוועדה לדיר לארמי לצורך בחינה עמוקה יותר של שאלת האפשרות לקביעת ייעודן של חלק מהדירות לדיר בהישג יד להscrba.

.81. אין מחלוקת על כך שחוק הוה"ל בנוסחו טרם התקין לא חייב את מוסדות התכנון לקבוע ייעוד של חלק מהקרקעין – דירות קטנות, לדירות להשכרה או לדיר בהישג יד להscrba; והותיר את הקביעת בעניין זה לשיקול דעתה של הוועדה. עם זאת, מרצע שהחלטיטה הוועדה לקבוע ייעודים כאמור – עליה לפעול בהתאם לכללי המשפט המנהלי, ובכלל זה – להפעיל את סמכותה ושיקול דעתה בהתאם לתכליות חוק הוה"ל שמקורו היא הוקמה.



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12, 645-09-

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאמני במחוז ירושלים ואח'

.82. אחת מתכליותיו הבוררות של החוק, כפי שהיא נלמדת מהוראותיו, היא לאפשר קיומו של חלק מהיר ויעיל יותר – בכך נקבעו תוחנות המוגבלות של החוק – לאישור תכניות שיבאו להגשמה של מטרה חברתית-לאומית: מצומצם עלויות הדירות ובנויות דירות זולות יותר, באופן שיוכל לתת מענה למצוקה רחבה של זוגות צעירים ונודרי פתרונות דירות.

.83. על רקע מטרה זו, שעומדת בבסיס חקיקת החוק, וועליה, בין היתר, נשען עצם קיומן של עדות לדיר לאמני, היה על הוועדה לשקל בבודד ראש טרם קבלת החלטה את שלוש הדריכים שמציע החוק להגשמה של המטרה האמורה – דירות קטנות, דירות להשכלה ודיר לאמני בהישג יד להשכלה. אולם, המחוקק הגדר כי ניתן להשיג את המטרה האמורה באמצעות שלוש הדריכים, אולם, כפי שציינו חברות הקואלייטה, הכליל בדבר דיר ביחס יד להשכלה – שונה משתי הדריכים האחרות; וההבדלים בין הכלים השונים מתחדים בתכניות שלפנינו.

.84. כך, בעוד ש"דירות קטנות" או דירות להשכלה משוקות לציבור הרחב, מחירותן אינם נתונים לפיקוח והן אין כפפות למוגלה מיוחדת – הרי שדירות המיעדות לדיר בהישג יד להשכלה יושכו לציבור מוגדר, במחירים מפוקחים, בהתאם להוראות שייקבעו לפי סעיף 3(ב) לחוק. לפיכך, על אף שהמחוקק לא הגדר מפורשות מהו "DIR בהישג יד", כטעתן המדינה – הוא הבחן בין שלוש הדריכים שנקבעו לצורך השגת המטרה של "DIR בהישג יד", וייעד את הדירות שנקבעו לדיר בהישג יד להשכלה – לאוכלוסייה ייעודית (בהתאם להגדرتה, שתיקבע בהוראות לפי סעיף 3(ב) לחוק הווד"לים, ולפי תנאים והנחיות שייקבעו במסגרת זו).

.85. ההבחנה בין שלוש הדריכים האמורות מטעמת בתכניות נושא העתיקות דן, שכן אין חולק כי מחירותן של כל הדירות בפרויקט "לא יהיה מחיר זול" (כלשון הוועדה בחילוטויה, כאמור), וזאת לנוכח עלויות פיתוח גבוהות של הקרקע. כך, גם אם ייועדו בתכניות הללו דירות להשכלה או "דירות קטנות" – ספק אם יהיה בכך כדי לתת מענה לאוכלוסיות חלשות, שידן אינה משגת כוונת "DIRה קטנה" או לשכור יחידת דיר. במובן זה, אם נקודת המוצא היא שמחיר הדירות שייבנו לפי התכניות הללו "לא יהיה מחיר זול", הרי שההחלטה שלא ליעיד דירות לטובת דיר בהישג יד להשכלה, ללא דיון עמוק



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 28854-08-12,

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

ומשכנע שהתקיים על-יסוד תשתיית עובדתית מספקת – אינה עולה בקנה אחד עם מטרת החוק, שהיא, כזכור "לקבוע, כהוראת שעה, הסדרים מיוחדים לאישור תכניות בנייה למגורים, שיאפשרו מתן פיתרון לצורכי דיור, באמצעות הצעה דירות בגודלים שונים וمسוגים שונים, לרבות באמצעות ייעוד קרקע לדיר להשכרה" (סעיף 1 לחוק).

.86. גם אם נצא מנקודות הנחה, שהחלטה שלא ליעוד דירות לדיר בהישג יד להשכרה מן הטעם שהיא בכך פוגע בהיתכנות הכלכליות של התכנית ולהביא לסייע לה, יכולה, בנסיבות המותאיות, לבוא בגין מתחם הסבירות; בפרט כאשר דבר בתכנית לדיר לאומי לפניו נושא המקורי של החוק) לבניה באזורה בעל מבנה טופוגרפי כפי שקיים במורדות משואה ובמורדות מלחה, אשר כרוכה בעבודות פיתוח בעלות גובהות מיוחד – עדין מתחייבת היישנות על תשתיית עובדתית כלשהי טרם קבלת החלטה זו.

.87. לצורך קבלת החלטה זו, אין די להתבסס רק על הנחת המוצא של חברי הוועדה בדבר עליות פיתוח גבוהות של שטחי התכניות. מילא אף לא הוציא לוועדה נתונים כלשהם אודות היקף עלויות UBHDOT הפיתוח שתידרשנה וצפי מחרי הדירות שייבנו (שאותם הוועדה אף סירבה לקבוע מראש, כאמור), כדי שתוכל לבסס מסקנה כלשהי אודות היתכנותן הכלכליות של התוכניות – בין אם יכללו בהן דירות המוצעות לדיר בהישג יד להשכרה ובין אם לאו, וככל שכן – באיזה היקף. האופן בו פעולה הוועדה באשרה את שתי התוכניות, לא דיון ראוי אשר מבוסס על מידע ונ נתונים באשר להיתכנותם קבועה ייעוד של דיור בהישג יד להשכרה, איינו עולה בקנה אחד עם החובה המוטלת על הרשות המינימלית לבסס את החלטותיה "על הлик' יסודי ומקיף הכלול איסוף התשתיות הריאיתית הרלוונטיות להחלטה; בחינותם ויעובם של הנתונים שנאספו; סיכום ההחלטה המומתקת" (בג"ץ 10/8467 זיק דיןור בע"מ נ' שר התעשייה, המסחר והטסוקה (29.11.11); וכן ראו: בג"ץ 10/0907 ישראל סולוזך נ' עיריות רחובות (1.8.10)). כך בכלל, וכך אף בנוגע להחלטותיהם של רשיונות התוכן, אשר ככל רשות מינהלית, בעת הפעלת שיקול דעתן נדרשות "להפעל את סמכויותיהם על סמך תשתיית עובדתית מבוססת ובדוקה" (ע"מ 01/1975 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ברמיאל נ' רובינשטיין פ"ד נו(6), 638, 647 (2002); וע"מ 11/7245 ראמי ג'בארין נ' יו"ש ראש הוועדה המקומית חיפה (30.12.12)).



בית המשפט המוחז בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 28854-08-12, 2, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאומי במוחז ירושלים ואח'

88. לsicום, אין די בניסיונות של חברי הוועדה, מוכשרים ומקצועיים ככל שיהיו, כדי לבסס את החלטות לפיהן יועד של דירות לדיר בהישג יד להשכרה יפגע בהתקנות הכלכלית של התקנות לנוכח עלויות הפיתוח הגבוהות הכרוכות בהן; והיה על הוועדה לקיים בchina מקצועית ועמינית יותר בעניין זה בטראם קבלת החלטותיה, באופן שהילום את תכליותיו ומטרותיו של חוק הוד"לים, וזאת משבחרו המשיבים לדzon בתוכנית במסלול זה. שלא התקיים הליך של איסוף תשתיות רלבנטיות להחלטות, וממילא לא נחנו כל העבודות הרלוונטיות לקבלתן – הרי שההחלטות לא נשענו על-יסוד תשתיות עובדתית ומקצועית כנדרש; ומתחייבת התערבותו של בית-המשפט, כאמור לעיל.

89. עמדתי זו נשענת על ההליך שננקט עבור אישור התקנות מוביל להידרשות להנאה עצמה. כפי שצייני לעיל, אף אם נניח כי שיקול כלכלי יכול להיות אחד מן השיקולים בקביעת הייעודים השונים לפי סעיף 3(א) לחוק הוד"לים, אין משמעות הדבר כי הוא יכול בהכרח לשמש שיקול בלבד או מכריע. על הוועדה לדיר לאומי לתת את דעתה לא רק לשיקול זה אלא גם לשיקולים אחרים ולאיזו הרואין ביניהם. בין השיקולים האחרים יש למנות את אותם שיקולים שעומדים בסיס חקיקת חוק הוד"לים והמטרה הלאומית להנגשת פתרונות דיר זמינים, המוצאים גם בעיר הגדלות וגם בשכונות מבוססות, לאוכלוסיות חלשות יותר ולזוגות עיריות.

90. עד מתחייב כי בעת הדיוון המוחז באפשרות ליעד דירות בתוכניות לטובה דיר בהישג יד להשכרה, תידרש הוועדה לתת דעתה גם לכך "יתמיהיל" הדירות בכל אחת מהתקנות, כפי שאושר, למעשה מגשים רק דרך אחת מבין שלוש שהוגדרו בחוק באמצעות ליקידום המטרה של דיר בהישג יד – דירות להשכרה. הוועדה קבעה אמן ייעוד לדירות קטנות, אולם אין מדובר ב"דירות קטנות" הוגדרתן בחוק, וככלא – הרי שלכאורה חן אין יכולות להיחשב חלק מהדירות בר ההשגה שנקבע במסגרת התקנות. אין חולק כי מדובר בדירות ששטחן קטן יחסית, או כי הפרע בין דירות אלו לבין הדירות שהוגדרו בחוק כ"דירות קטנות" מותמצה ב-5 מ"ר בלבד. אולם, המחוקק הגדר מהי "דירה קטנה", והוא דירה חריגה מהגדירות אלו. לפיכך, בכלל שיקוליה, תביא הוועדה בחשבון את העובדה שנכון להיות – בשתי התקנות נעשה שימוש רק באחת מן הדרכים שמטרתהקדם דיר בהישג יד, בהתאם להגדירות חוק הוד"לים.



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 44796-08-12, 28854-08-12,

במקום - מתקנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

.91. כמו כן, בהקשר זה, שעניינו הנימוקים שעמדו בסיס ההחלטה, עיר, כי הוואיל ועמדת המדינה היא שאכן יש מקום לקבוע כי חלק מוחדיות המיעודות להשכרה במסגרת התוכניות יושכו במחיר מפוקח (זאת במסגרת הדעתה, לפיו המינהל ישוק את הדירות המיעודות להשכרה לפי החלטת 1248, או החלטות שתבאה תחתיה) – הרי שאין מניעה להגדיר מראש הלכי התקנון ייעוד שכזה, שלא יהיה תלוי בישום כזה או אחר של החלטות מועצת מקרקעי ישראל. למעשה, אין די בכך שהਮועצה החליטה על דרכי ההתייחסות לייעודי הקרוקות לדיירות קטנות ולהשכרה באופן שיגשים במידה כזו או אחרת גם את המטרה להקמת דיירות להשכרה במורחים; שכן, כאמור, אין הדבר פוטר את הוועדה לדיר לאומי מחובתה לדון באפשרות זו, לבחון את השיקולים השונים ולאזן ביניהם.

.92. כמו כן, לא מצאתי לקבל את טענת המדינה, לפיה אין מקום לדון באפשרות לייעוד יחידות דיר לאוור בהישג יד להשכרה בתכנית לדיר לאומי, בטרם תקבעו הוראות לפי סעיף 3(ב) לחוק בדבר אופן השכורת יחידות דיר אלו; וזאת אף מבלי להידרש לשאלת הגורם המוסמך לקבוע את ההוראות הללו.

.93. כאמור בטיעוני העותרות, טענה זו לא נכללה בין הנימוקים להחלטתה של הוועדה שלא לייעוד יחידות דיר למטרת האמורה, ומדובר בטיעון שנטען לרשותה על-ידי המדינה בכתב הטענות, ולפיו אין טעם בקביעת יעד זה בתכנית, בשעה שלא ניתן לישמו בטרם נקבעו הוראות מותאמות לנדרש בחוק. אולם, חשוב מכך – מדובר בשתי שאלות נפרדות; قد שחשלה התכניתית – האם יש מקום לייעוד בתכנית יחידות דיר לטובת דיר בהישג יד להשכרה, אם לאו, לפי סעיף 3(א) לחוק הוהדיים – אינה תלויה בשאלת השמירה בתחום ה"שיוך" – האם יושלמו ההליכים המתאימים לשם יישום ההשכרה בפועל של יחידות אלו, לפי סעיף 3(ב) לחוק.

.94. כך למשל, ניתן מצב שבו ועדת לדיר לאומי תחליט על יעד של דיירות לדיר בהישג יד להשכרה, בטרם נקבעו הוראות בדבר אופן השכורתן לפי סעיף 3(ב) לחוק, אולם במשך תקופה הבניה, עד למועד שבו ניתן יהיה להסביר בפועל את הדיורות ולפקח עליהם כנדרש, כבר יושלמו כל ההליכים הנדרשים. זאת ועוד, טענה זו של המדינה אף אינה נлемדת



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 28854-08-12
במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

מלשון החוק, חן בנוסחו המקורי והן בנוסחו לאחר התיקון הראשון. לשון החוק אינה מלמדת על תלות בין סמכותה של ועדת לדיר לאומי לקבוע תנאים בתכנית עניין יעוד של דירות לדיר בהישג יד להשכלה, לבין ההוראות שקבעו לעניין דרך ההשכלה בפועל; וכיום או העידן של הוראות אלו, בשל התכוני, אינו מהווה תנאי לקביעת יעוד זה מראש בתכנית. יתרה מכך: עדותה של המדינה, לפייה יש לקבוע את ההוראות המוצרכות בסעיף 3(ב) לחוק באמצעות חקיקה – מילא תומכת בכך שישקיימים את הדיון בשאלת ייעוד הדירות במנוטק משאלת דרך השכרתן: אם לשיטת המדינה, קביעת הייעוד היא בסמכות הוועדה بعد שהגדרת ההוראות בדבר אופן ההשכלה נתונה לסמכוותו של שר הפנים – הרי שמדובר מדויבר בשני הלים נפרדים.

.95. מכאן, באותו עניין, לבקשתה של הקואליציה כי בית המשפט יורה למדינה לקבוע, בנוסף להוראות בדבר ייעוד דירות לדיר בהישג יד להשכלה, גם ההוראות לפי סעיף 3(ב) לחוק הווד"לים, בנוגע מחיר ההשכלה, תנאי ההשכלה והזוכים לכך. עדות המדינה, כאמור, היא כי יש להסדיר את הנושאים האמורים בחקיקת משנה, וכי ביוםים אלה עומל שר הפנים על ניסוח התקנות. מכל מקום המדינה הפנטה, כאמור, להחלטות המנהל מס' 1248 ו- 1291, שמסדרות את האופן שבו יינתנו היתרונות בניתה על פי תוכניות הכלולות המיעודות דירות לדיר להשכלה ודיר בהישג יד להשכלה.

.96. נוכח קביעתי לעיל, לפייה מילא עלי הוועדה לשוב ולדון בשאלת קביעת ייעוד של דיר בהישג יד להשכלה חלק מהדירות, במנוטק משאלת קיומן ביום של הוראות לפי סעיף 3(ב), הרי שלא נדרשת הכרעה בשאלת האם הסמכות לקביעת אוטם הסדרים לפי סעיף 3(ב) מסורה לרשותות התכנון או נדרשת להסורה בחקיקה או בחקיקת משנה. עם זאת addCriterion, בבחינות מעלה מן הצורך, כי ספק בעניין האם ראוי שההוראות לפי סעיף 3(ב), בדבר תנאי הזכאות לשוכר "دير בהישג יד להשכלה", כמו-גם מחירי השכירות, תנאה והגבלות על העברת זכויות השכירות – תיקבעה על-ידי ועדת לדיר לאומי, שהינה מוסד תכוני. אין חולק כי בהוראות אלו כורכים נושאים חברתיים רבים, שבעת ההכרעה בהם יש לתת את הדעת למוגון של שיקולים; ולהכרעות הללו עשוות להיות השלכות רחבות. בכלל זה נדרש לקבוע, למשל, מגנון לקביעת זכאות לדיר בהישג יד להשכלה, וכן מגנון להגדלת מחירי השכירות, כמו-גם את הגורם המפץ על כך; וספק אם לוועדה לדיר לאומי יש את הכלים להכריע בשאלות רחבות אלו. זאת ועוד, יכולה להישמע הטענה, כי ראוי לקבוע כללי זכאות



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-09-12, 645-09-

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

שוויוניים ואחדים בכל רחבי המדינה, בעוד שהוועדות לדיר לאומי מוגבלות בתחום החיפוש שבו הן נמצאות.

97. לשם ההשוואה יזכיר, כפי שהזכיר ב'יכ' המדינה בדיון שהתקיים לפני, כי לאחרונה פרסמו תקנות התכנון והבנייה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה-2014, לצורך הגדרה של "צורכי ציבור" בכל הנוגע למטרות הפקעה. בתקנות האמורות נקבע, כי "דירות בהישג יד להשכרה" יכול שיהיא מטרה ציבורית לצורכי הפקעה; ובתקנה 2 הוגדרו בהרחבה, בין היתר, המנגנוןים לקביעת תנאי הזכאות ומחררי ההשכרה, וכן הגורם המפקח על ההשכרה. השאלות כבודת המשקל הכרוכות בישום הייעוד של דיר בהיישג יד להשכרה, בכל הנוגע להפקעת קרקע לצורך זה – לא הונחו אפוא לפתחן של מוסדות התכנון המחויזים, אלא נקבעו על-ידי שר הפנים, בתקנות.

היעדרו של חוות דעת, וניגוד ענייניים – תכנית מורדות משואה (עת"מ 12-08-28854)

98. ועד פוליה משואה והתוшибים טוענים, כי במסגרת התכנית לא נערכו חוות דעת מוקדמות ולא הוגשה חוות דעת מתוכנן המחויז, כנדרש בחוק הוה"ל. לשיטתם, חרב החלטתה של הוועדה לדיר לאומי בהתנגדות שהוגשה בעניין זה, סעיף 35 לחוק אינו פוטר את הוועדה מתקבלת חוות דעת כאמור, ופרשנותה לסעיף זה חוותת תחת הרציונאלים של חוק הוה"ל. ועד הפעולה והתוшибים מוסיפים וגורסים, כי הטעם להימנעות מהגשת חוות דעת מתוכנן המחויז, כנדרש לפי חוק הוה"ל, נועצה בניגוד עניינים: בראש הוועדה לדיר לאומי עומדת גבי דלית זילבר, אשר במועד הדיון בתכנית מורדות משואה כיהנה גם – כמתכנתה המחויזה (בשים לב לכל הטעקים הנתונים למילא תפקיד זה במסגרת חוק הוה"ל, כאמור בסקירה הנורמטיבית שלעיל), ממלאת מקום הממונה על המחויז במשדר הפנים וכן ממלאת מקום יו"ר הוועדה המחויזת לתכנון ובניה ירושלים – אשר הייתה דנה בתכנית מורדות משואה, ללא הועברה לוועדה לדיר לאומי, כתכנית לדיר לאומי.

99. הטענה היא כי העברת תכנית מורדות משואה ממסלול רגיל לפי חוק התכנון והבנייה למסלול מואץ לפי חוק הוה"ל, נעשתה כאשר הגבי זילבר עמדה בראש שתי הוועדות הרלבנטיות, בהיותה מודעת למחות המהלך, ובפרט לעובדה שכך היא פטורה



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-09-12, 645-09-

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

משמעות דעת בכובעה כמתכנתה המחוון לתקנות מודדות משואה. לעומת זאת ועד הפעולה והתוישבים, בנסיבות העניין הייתה גבי זילבר נתונה בנגד עניינים מוסדי אסור – בין תפקידה כמתכנתה המחוון, מחד גיסא,abis לשוחראות חוק הווד"לים, המיטילות עליה חובות מקצועיות שונות, ובכלל זה לוודה שתכניות המוגשות לפי חוק זה תיבנהו כנדרש; בין תפקידה כייר הוועדה לדיר לאומי, מאידך גיסא, אשר נדרשת בכובעה זה להביא לאישורן של תכניות ב nieruchomości, לוודה כי הוועדה פועלת כדי להגישים את התכליות העומדות בסיסד חוק הווד"לים ובפרט – לבחון את עדמת מתכנתה המחוון.

100. עדמת המדינה היא, כי פרשנות העותרים לסעיף 35 בדבר חוות הדעת המקצועית חוותת תחת התק竊ת העומדת בסיסד חוק הווד"לים בדבר קידום תכניות במרה, שבהתנה לקבלת חוות הדעת הייתה מעכבות את הליכי ההאצה. זאת ועוד, עדמת המדינה הרציאナル בקבלת חוות הדעת המקצועית לגבי תכנית לדיר לאומי, הוא קיומו הליכי אישור תכנית הנהוגים על-פי חוק התכנון והבנייה ואשר מחייבים תיאום עם גורמים שונים, שכן הוועדה יכולה להשתמכה על האמור בחוות הדעת בהחלטתה לאשר תכנית לדיר לאומי, באופן המיתר את הצורך בהליכי התיאומים; אולם בעניינו התיאומיים האמורים כבר בוצעו, בטרם הוועדה התכנית למסלול הווד"לים.

101. באשר לטענה בדבר ניגוד העניינים טוענת המדינה, כי מינוחה של מתכנתה המחוון לתפקיד מלאת מקום הממונה על המחוון במשרד הפנים – המכון גם כייר הוועדה המחוונית (בזיקה לסעיף 7(א)(1) לחוק התכנון והבנייה) וויר הוועדה לדיר לאומי (בזיקה לסעיף 6(א)(1) לחוק הווד"לים) – לא נעשה לשם הדיון בתכנית מודדות משואה, אלא בשל הצורך לאייש את התפקיד עד למינוי ממונה קבוע על המחוון. מודגש, בין-היתר, כי על-אף שעדיף לאייש את שני התפקידים על-ידי שני אנשים שונים, אין מניעה חוקית למינוי כאמור; וכי לא קיים ניגוד ענייני מוסדי כנطען, שכן הן יויר הוועדה והן מתכנן המחוון נדרשים לפעול לשם קידוםiesel ו邏輯 ו邏輯 של תכניות לדיר לאומי, תוך שמירה על הוראות החוק ובחינת התכניות באופן מקצועי וענייני.

102. בעניין זה יש לדחות את הטענות, מהטעמים שציינו המשיבים. סעיף 35(ב) לחוק הווד"לים קובע כי הוראותיו יחולו גם על תכניות שהוגשו לפני תקופת תחולתו של החוק או



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12, 645-09-

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

של התקון הראשון לחוק, ובלבד שהוגשו התקנות בתוך התקופה שנקבעה בסעיף 35(א); ואולם נקבע בו כי:

"(1) לא החליט מוסד התקון על הפקדת התקנית לפני שהועברה לוועדה, לא תזון הוועדה בתכנית אלא אם כן צורפה לה חוות הדעת כאמור בסעיפים 9(ב), 11 ו-12;

(2) החל מוסד התקון בשימוש התנוגיות לתכנית לדיר לאומי לפני שהועברה לוועדה, רשותה הוועדה להמשיך ולדון בתכנית, בלבד שתשתמש את כל המתנדבים בעצמה או באמצעות חוקר, ורשותה היא לשמוע את המתנדבים באמצעות חוקר שמען את המתנדבים טרם העברת התקנית אליה".

.103 חוות-הදעת המוזכרות בסעיף 35(ב)(1), שעליהם נסובות טענות העוטרים, הן חוות הדעת של היועצים המקצועים לוועדה לדיר לאומי לפי סעיף 7 לחוק הוה"ל, בעניינים של תחבורה, סביבה, שמורות וכלכלה; אשר מוגשות בנוגע לתכנית לדיר לאומי למתקן המחויז, בטרם זה יגש את חוות דעתו לוועדה לדיר לאומי (סעיפים 10-13 לחוק). כפי שהבהירה המדינה בכתב התשובה, חוות הדעת האמורות, לרבות חוות הדעת של מתקן המחויז אשר אמורה לרכז את כל היבטים הנוגעים לתכנית והמלצותיו לביה, נועד לסייע ביזרו הליכי אישור תכנית לדיר לאומי: בעוד שבמסגרת ההליכים הרוגלים לפי חוק התקון והבנייה נדרש תיאום עם הרשות המקומית ומשרדיה ממשלה שונות בטרם אישורה של תכנית, הליך אשר מטבע הדברים נמשך זמן רב, הרי שבמסגרת חוק הוה"ל יכול وعدה לדיר להסתמך על האמור בחוות הדעת ללא צורך בתיאומים השונים.

.104 הרצינול האמור הבהיר גם בדברי ההסבר לסעיף 11 לחוק:

"כדי שהועדה לדיר לאומי תוכל לקיים דיון על בסיס מידע אמיתי ומऋיע, מוצע כי יוכן עלי ידי הצוות המקצועי של הוועדה ניתוח של כל המידע הדרוש, על היבטי השוניים. חוות דעת זו תוגש על ידי מתכון המחויז אשר ירכז את כל החומר שהכחין הצוות המקצועי... חוות הדעת אמורה ירכז גם המלצות להפקדת התקנית, לדוחيتها או להפקחתה בתנאים. כך למשל בתכנית לדיר לאומי הכוללת הוראות בדבר איחוד והלוקה בלא הסכמה, תכלול חוות דעתו של היישש השנאי של הוועדה התייחסות להתאמתה של הקצתה לקרקע המוצעת בה להוראותיו של חוק התקון" (דברי ההסבר להצעת החוק, שם).



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-09-12
במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

105. מכאן, שחוות הדעת של מתכנן המחווי בשילוב חוות הדעת של היועצים המקצועיים, נועד לפרש לפני הוועדה לדיר לאומי תמורה מלאה וכוללת של כל היבטי התכנונית, השפעותיה והשלכתייה, על מנת שתוכל הוועדה לדון בה במסגרת סד הזמנים הקצוב הקבוע בחוק הוהד"לים; ובין-האר, להימנע מהיעיכובים הכרוכים בתיאום התכנונית עם הרשויות השונות.

106. רצינול זה אינו מתקיים שעה שתכנונית הועברת מהמסלול הרגיל לפי הלि�כי חוק התכנון והבנייה – למנגנון הייחודי של חוק הוהד"לים, **לאחר שהוחלט על הפקדתה, הלि�כי התיאום כבר בוצעו, ונפרשה לענייני מוסדות התכנון כל התשתיות הרבלנטית לצורך אישורה, למעט התנגידיות. הטעם בהגשת חוות הדעת האמורות מתייחס בניסיבות אלה, וכן אין מקום לקבל את פרשנותם של העותרים לסעיף 35(ב) לחוק הוהד"לים, לפיו הגשת חוות הדעת מתחייבת גם אם הוחלט על הפקדת תכנית לדיר לאומי בטרם העברתה למסלול הוהד"לים.**

107. הדרישה להגשת חוות דעת גם במצב שבו מועברת התוכנית לדין לפי חוק הוהד"לים לאחר הפקדתה, אינה יכולה להויעיל, ואין בה אלא הכבד על הלि�כי אישור תכנית לפי חוק הוהד"לים, שנעמדו להיות קרים מהרגיל. תכניות מודדות משואה (ואף תכנית מודדות מלחה, שלא הועלו לגבייה טענות דומות) הוגשה בראשיתה לפי חוק התכנון והבנייה, והועברת לוועדה לדיר לאומי לאחר שהושלמו כל הלि�כי התיאום, ואך אחרי שהוחלט להפקידה. לפיקך, לא נפל כל פגם בכך שלא התבקשו לגבי התכנית חוות דעת מטעם היועצים המקצועיים ומתכנתן המחווי, לאחר העברתה לוועדה לדיר לאומי. משזו המסקנהالية העתוי – מתייחס הדיון בעינה השנייה שענינה ניגוד העניינים הנבע מכפל התפקידים.

השפעת תכנית מודדות משואה על שכנות גבעת משואה וסביבתה (עת"מ 12-08-08-28854)

108. טענה נוספת מעלה מעתירתם של ועד הפעולה משואה והתושבים, היא שהחלטה לאישור תכנית מודדות משואה אינה נותנת מענה לביעות מהותיות שלו בהתנגידיות ונתמכו בחוות דעת מקצועיות. בעיות אלה כוללות:



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 44796-08-12, 28854-08-12,

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

.**א. מגעי בריאות –** נטען, כי הוועדה לא התייחסה כראוי למפגעי הבריאות שiosisבו לתושבי הסביבה עקב עבודות עפר נרחבות, כולל מהותם דעתו של פרופ' ברקמן, אשר הוועדה לא נתנה דעתה אליה כנדרש, וכי לא נתקשה בעניין זה עדמת משרד הבריאות.

.**ב. הסיכוןים הגיאו-טכניים הכלוכיס בעבודות הבינוי –** לעומת העותרים, עבודות הבינוי עלולות להשפיע גם על המבנים הממוקמים בסמוך לשטח התכנית בשכונת גבעת משהה, כמפורט בחוחות הדעת של ד"ר ויסברוד. נטען, כי חוחות הדעת שהוגשו בעניין זה מטעם יזמי התכנית מתמודדות אך עם הסיכוןים הגיאו טכניים בשטח התכנית אך לא מוחוצה לו.

.**ג. בעיות ניקוז שעלוות לפגוע בגין החיות התנכ"י –** כאמור בחוחות הדעת של ד"ר וילר. הטענה היא כי הוועדה נשכחה בעניין זה על תשתיות עובדתית שוגיה ולא עדכנית, שכן היוזמים התבססו על סקר כללי, הציוו מפה גיאולוגית ישנה שהועתקה בשגיאות מפה קודמת, התעלמו ממצאות קידוח רלבנטיות באזורי וממפות גיאולוגיות חדשות ונמנעו מלהריך סקר עדכני במקומות.

.**ד. הרס האתרים הארכיאולוגיים בשטח התכנית –** כפי שעולה מוחחות דעת שהוגשו בעניין זה (ד"ר סולימני ופרופ' זיסו). העותרים טוענים כי הוועדה לא נתנה משקל מספק לערך הייחודי של אתר טבע עירוני וערבי טבע ונוף מוגנים המצויים בשטח התכנית, ויהרסו כליל בעיטה.

.**ה. פגיעה בגין לאומי מוכרו, בחוreshה ובירע וכן באתר הנצחאה, הסטרת נוף, או ריאויר –** לטענת העותרים, התכנית חריגה לתחומו של גן לאומי מוכרו מכוחה של תמי"א 8, ואף מתיירה בניהה בשטח המהווה גן לאומי. עוד הם גורסים, כי התכנית תسبב פגיעה לחורשה, יער ואתרי הנצחאה הקיימים בשטח מזה עשרות שנים. כך גם באשר להסתרת נוף, או ריאויר לחלק מהתושבים גבעת משהה. לשיטת העותרים,



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-09-12, 645-09-

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

הוועדה דחתה את ההתנגדויות בעניינים אלה באופן שטхи ולא מתן משקל מספק לשיקולים הרלבנטיים.

ו. **בעיות התchapורה שתשב התכנית** – העותרים מלינים על שורה של ליקויים תchapורתיים ועל כך שלא בוצעה בחינת היתכנותchapורתיות.

109. לצד טענותיהם לגבי נושאים שונים שנדונו בהחלטה, העותרים מוסיפים כי נפל פגס בהתנגדויות הוועדה, בכך שאחד מוחבריה – האדריכל דוד קאסוטו, נציג הארגונים המקצועיים בתחום החקלאות והבנייה – לא נכח בדיון שהתקיים בהתנגדויות, ביום 29.3.12; אך חרף האמור השתתף בקבלת ההחלטה לאישור התכנית.

110. המדינה מצהה מבקשת לדחות את כל טענות העותרים, שכן לדידה הוועדה דמה בכולן כנדרש ונתנה מענה הולם לטענות ולחווות הדעת התומכות בעתריה:

א. **מפגעי בריאות** – לשיטת המדינה, התכנית כוללת הוראות מפורטות לשם צמצום השפעת מטרדי הבניה על תושבי השכונה הסמוכה, לאחר שהוועדה התייחסה לכל ההתנגדויות בנושא ובקרה הוראות בתכנית לאוון. עוד נטען כי המומחה מטעם המתנגדדים ממילא לא הבהיר בחוות דעתו מהם האמצעים הנדרשים לצמצום מפגעי זיהום הרעש והאוויר; וכי קבלת טענות העותרים משמעה עצירת כל בניה ופיתוח בסמוך לבתי מגורים.

ב. **הסיכוןים הגיאו-טכניים** – המדינה מצינית בתשובהה, כי לנוכח טענות המתנגדים נקבעו בתכנית הוראות בדבר פיקוח הנדסי, כאמור; וכי נציג משרד האנרגיה בועיטה היה ד"ר עמוס סלומון, עובד המכון הגיאולוגי ובעל בקיאות וידע רב בסוגיה, אשר סבר כי הוועדה קבעה בעניין זה הנחיות מספקות.

ג. **הניקוז** – בהתייחס לכך המדינה מדגישה, כי התכנית כוללת נספח ניקוז, שאושר על-ידי רשות הניקוז, וכן פתרונות המתחשבים באופי הקרקע, כפי שסבירו יועצי התכנית והגורמים המקצועיים בעיריית ירושלים. בנוסף טענת המדינה כי על- אף



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12
במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

שלעמדת המדינה נספח הnikoo מספק – הוועדה הוסיפה הוראות בעניין זה, כאמור לעיל; ובכל מקרה מדובר בסוגיה טכנית בעירה, שניתן ליתן לה פתרון בשלב היתר הבניה.

ד. הרש האתרים הארכיאולוגיים – לטענת המדינה הוועדה ערכה בעניין זה איזו ראיוי בין הצורך הדוחק בהוספת ייחidot דיר לבן שימור הממצאים הארכיאולוגיים, והחלטה שהתקבלה הולמת את מדיניות התכנון של הוועדה המפורטת בתכנית המתאר לירושלים. בנוסף עד מהداה המדינה על כך שהתכנית מבטיחה את שימור האתרים הארכיאולוגיים בתוכומה, שכן היא תואמה עם רשות העתיקות וכוללת הוראות בעניין זה.

ה. פגיעה באתר טבעי, ערבי טבע ונוף מוגנים, אתרי הנצחה ועיר, וכן הסתרת נוף, אוור ואויר – בקשר לאלה גורסת המדינה, כי פגעה כאמור הנה מחויבת המציאות, בשל הצורך הדוחק בתוספת ייחidot דיר בעיר ולנוכח עתודות הקרה המוצמצמות, בין בשטח התכנית ובין באזור אחר. מכל מקום המדינה מציבה על כך שחלק ניכר משטח התכנית נותר פתוח, באופן שיאפשר את שימוש ערבי הטבע הקיימים בו. כמו כן נטען, כי אין ממש בטיענות בדבר חריגה לשטח לאומי מוכרו וסתירות הוראות תמי"א 8. הסוגיה נבחנה על ידי מינהל התכנון בטרם הופקדה התכנית, וכך הוועדה הארץית לדיר לאמוי נתנה דעתה לעניין וקבעה כי התכנית תואמת את גבולות הגן הלאומי המוכרז. המדינה מוסיפה כי לא נפל פגס בחלוקת בדבר הסתרת האור, האויר והנוף מבעלי המתנגדים, שכן אין מנוס מפגיעה כאמור, שהיא נגוררת של פיתוח עירוני.

ו. עומסי התחבורה – המדינה טוענת כי ההחלטה התקבלה על-יסוד תשתיית עובדתית מספקת, והגורמים המקצועיים האמונים על כך מצאו כי התכנית מספקת פתרונות ראויים לטיענות המתנגדים.

111. באשר לטענה בדבר העדרותו של מר Kasotov מהדין ביום 29.3.12, טוענת המדינה, כי הלה נכון בכל הדין שהתקיים ביום 9.5.12, והכיר את פרטי הדין הקודם. בנוסף מר Kasotov שימש כחברishi בוועדה, אשר יכולה להיות קיימים את הדין גם



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 44796-08-12, 28854-08-12,

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

בهرכוב של שלושה חברים בלבד; ولكن, לאחר שמר קאסטו מייצג למשעה את הציבור, הרי שלא היה מקום להוציאו מהדין ולפגוע ביצוגו שנותן.

.112 לאחר שבנתתי את מכלול הטענות, לא מצאתי כי נפל פגם בהחלטת הוועדה לדיר לאמוי לאשר את תוכנית מודדות משואה, חרף התנגדויות העותרים בנושאים שליל, בכוון להוראות שנוספו לתוכנית בעקבות קבלה חלקית של ההנגדויות; ומדובר בהחלטה אשר באהה בוגר מתחם הסבירות, ואין מקום להתערב בה.

.113 בכל הקשור למגעים **הבריאותיים** שתסבנה עבודות הבניה לתושבי שכונות גבעת משואה: הוועדה שקרה את טענות המתנגדים, את חוות דעתו של פרופ' ברקמן עליה סמכו המתנגדים, ואת עמדתו של מנהל המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. לאחר שנפרשה התשתיית האמורה לפני הוועדה, התקבלו טענות המתנגדים באופן חלקי, והועדה הורתה על הוספת הוראות שונות בתוכנית שנועדו לצמצם את מטרדי הבניה ולפקח עליהם. בעקבות החלטת הוועדה, מורה התוכנית בנוסח שאושר להפקדה, כי תנאי היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה; והוא כולל סעיף "איכות סביבה", בדבר האמצעים שיש לנוקוט לשם הפחתת מטרדי זיהום אויר ואבק בשלב עבודות הבניה (סעיף 6.10 ותוכנית). החלטת הוועדה לאשר את התוכנית, על-אף המטרדים הבריאותיים שתסב לתושבי הסביבה, בכוון לתנאים שנקבעו לשם מזעור ופיקוח על המטרדים – התקבלה על-יסود תשתיית רלבנטית מספקת, והוא מאוזנת כראוי בין המגעים כאמור לבין האינטרסים הציבוריים לאישור התוכנית, לשם הרחבת מאגר דירות המגורים בירושלים. האמצעים שננקטו על ידי הוועדה – יש בהם כדי להפחית את הפגיעה הנובעת מביצוע העבודות במיוחד בשים לב להוראות בדבר ניטור פליטות האבק במהלך העבודות והחניותות להתאים את העבודות לממצאי הניטור. לא מצאתי אפוא עילה להתערבות בשיקול דעתה של הוועדה בעניין זה.

.114 לא ראייתי מקום להתערב גם בהחלטת הוועדה להורות על מיקום המגרסה באזורי הצפון-מערבי של שטח התוכנית, חרף טענות העותרים לפיהן יש בכך כדי להגן על בעלי החיים בגין החיות על-חשבון תושבי שכונות גבעת משואה. בעניין זה קבעה הוועדה, כי החלופה למקומה של המגרסה בשיטה התוכנית – שינוי החומר מהשתן והחזרתו לאחר מכון – תביא לפעולות מוגברת של כלי רכב קבועים, שאינה רצiosa; וההחלטה זו באה אף היא במתחם הסבירות ואני מקימה עילה להתערבות בית המשפט.



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

.115. כמו כן, לא קמה עילה להתערב בהחלטה הנוגעת ל**טיסכוניים גיאו-טכנולוגיים**. על-פי חוות הדעת של דיר ויסברוד שהוגשה לוועדה מטעם המתנגדים, עבודות הפיתוח צפויות לפחות בקיורות התמך הקיימים אשר תוחמים את מරודות שכונות גבעת משהה הקיימות, וכן לגרום לטיסכוניים גיאו-טכנולוגיים וסיסמיים לחלק מהבתים המקוריים, אשר ממוקמים על שיפועים תלולים שמורכבים ברובם מסלעי גיר;abisim לב לכך שלצורך הקמת שכונות גבעת משהה – בוצעו בקרקע עבודות פיתוח נרחבות שדרשו חציבה ומילוי של הקרקע בחומרם השונים, כך שהסלע שעליו ממוקמים היום חלק מבתי שכונות גבעת משהה – מרכיב למעשה מוחומר גROSS בעל תכונות גיאו-טכנולוגיות של חולשה רבה ורגשות גובהה מבחינה סיסמית.

.116. בהקשר זה קבעה הוועדה, כי עבודות הבניה ילו על-ידי מהנדס קונסטרוקציה, שיודא כי עבודות הפיתוח והבנייה לא יגרמו לפגיעה בקיורות התמך של השכונה המקוריים ובבנייניהם המקוריים. עוד צוין בסעיף 10.6.ד בתכנית, בין-האר, כי מהנדסי הקונסטרוקציה יודאו את תכונות העבודה, לרבות התקנת גדרות מחזקות טרם תחילת ביצוע העבודות. בהתאם, כי הוועדה שקרה את טענות המתנגדים בעניין זה, והוסיפה לארון הוראות בתכנית שנועדו להבטיח את בטיחות המבנים בשכונות גבעת משהה עד טרם תחילת ביצוע העבודות;abisim לב לכך שחבר הוועדה, נציג משרד התשתיות הלאומית, הארגזיה והמים, מר עמוס סלומון, הוא עובד המכון הגיאולוגי (שDOIICH שערק בעניין טיסconi ריעודות אדמה בירושלים המשמש כבסיס לחוות הדעת של דיר ויסברוד), וכי מר סלומון סבר שהנחיות הוועדה בעניין זה – מספקות. החלטת הוועדה בעניין זה הנה החלטה بشיקול דעת, שנטקלה על-ידי הגורמים המקצועיים המוסמכים לכך, ולנוח ההוראות בדבר הפיקוח על עבודות הבניה בהיבטים האמורים – הרי שמדובר בהחלטה שאינה חרוגת ממותחן הסבירות.

.117. בכל הנוגע ל*בעיות הניקוז*: על-פי חוות הדעת של דיר וילר שהוגשה מטעם המתנגדים, התקנת מערכת הניקוז המלאכותי בשטח התכנית תגרום לריכוז כמויות מים גדולות באטריים נקודתיים, אשר לנוכח מצב הקרקע ועובדות הבניה בה – יזרמו לאזור גן החיות, שאינו ערוץ לסלולק כמויות מים אלו ולא יוכל למנוע את הרפהעה שעלולה להיגרם עקב לכך. הוועדה סקרה כי נספח הניקוז מתמודד היטב עם כלל הנסיבות הכרוכות בעניין זה במיסגרת עבודות הבניה והפיתוח, אולם הורתה בנוסף, כי בעת התקנון המפורט יילקחו



בית המשפט המחוון בירושלים כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 44796-08-12, 28854-08-12,

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

ביחסון היחסיות האמורות על גן החירות, "ויבטה כי מי הנגר לא יזרמו לכיוון גן החירות וכן כי מקום החדרת המים ייקבע כך שהם לא ינבעו בתחום גן החירות. כל זאת בתיאום עם גן החירות". החלטה זו נוענת מעה להתנגדות העותרים ולכל טענותיהם בהקשר זה, ויש בה כדי לסייע את הסיכון ולהפיג את החששות שליהם הצביעו העותרים. לפיכך, גם דין של טענות אלו – להידחות.

118. אין מקום לקבל את הטענות גם באשר **לפגיעה באטריות הארכיאולוגיות**. כמוין בסעיף 6.11 לתוכנית, שטחה של התכנית חולש על-פני שלושה אתרים עתיקים מוכרים, אשר לא ניתן לבצע בהם כל פעולה אלא באישור מוקדם מטעם רשות העתיקות ובהתאם לתנאים שתיקבע (כאמור בסעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978). לפיכך קובלות הוראות התכנית, כי לא ניתן לבצע כל עבודה בתחוםי אתרים העתיקים ללא נוכחות אישור של מפקח העתיקות מטעם רשות העתיקות; וכי יש לשטף פעולה עם המפקח ולציית להוראותיו, בכל הנוגע לשימירת העתיקות שבאתר ולמניעת הפגיעה בהן, וכן להפסיק את העבודה כל אימת שהפקח יורה על כך. בחומר הדעת של פרופ'YSIS וDIR SOLIMANI, שהוצעו מטעם המתנגדים לתוכנית, מצוין אמין, כי הממצאים הארכיאולוגיים בשטח תוכנית מורדות נשואה, המייצגים לפחות פעילות אדם במדרון שלמרגלות שכונות גבעת נשואה, מוחווים רק חלק ממכלול של התישבות קדומה, המתפרשת על-פני שטח החוצה את גבולות התכנית, אך שם אינם עומדים בפני עצם ולא ניתן להתייחס אליהם במונתק מההמצאים הקיימים בשטחים הסמוכים לשטח התכנית; מה-גם שעיל-פי הפרקטיקה הנוהגת, לאחר סיום חפירות החצלה – רוב השטח מותר לבנייה. אולם, חוות הדעת מבקשות להימנע באופן גורף מבניה בתחום התכנית, ואין בהן התייחסות לפגיעה ספציפית שתסב הבניה המפורשת בתכנית לאתר עתיקות מסוים, וממילא גם לא מידת הפגיעה הטבעת. במקרה אלו, אין די בטענות העותרים כדי להצביע על עילה להתערב בהחלטה הוועדה בדבר האטריות הארכיאולוגיות שבתחומה.

119. זאת ועוד, המדינה צינה בכתב התשובה, כי בהתאם למדייניות התכנית אשר באה ידי ביטוי בתכנית המתאר החדש לירושלים, מוקדמות כיום תוכניות לפארקים מטרופוליניים, אשר בין-היתר מעננות את מעמדם של שטחים פתוחים שכולים בהם אורי עתיקות; ובכלל זה, מוקדמת תוכנית עמוק רפואיים (שאזכורה לעיל) המתyiיחסת לאזור הסמוך לשטח התכנית, שבו, לעומת המדינה, מצויים ערכי ארכיאולוגיים בעלי חשיבות רבה



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-09-12, 645-09-

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

יוטר, ואלו אף מתייחסות חוות הדעת מטעם המתנגדים. לאור האמור, בנסיבות העניין מדובר בחילתה סבירה, אשר מאזנת בין הצורך הדוחק בחוסתה יחידות דיור בירושלים, מחד גיסא, לבין שימור אתרים העתיקים שבשתי הבנייה, מайдך גיסא.

120. כך, גם באשר לטענות בדבר **פגיעה באתר טבעי, ערבי טבע ונוף, יער ואטריות הנצחה** בשטח התכנית; כמו גם השטחים הפתוחים המשותפים את תושבי גבעת משהה הסמוכה. במסגרת התכנית הוכנו חוות דעת סביבתית, סקר עצים וסקר טבע עירוני. המלצות חוות הדעת והסקרים הוטמעו במלואם בתכנית. החלטות הוועדה, לפיה אין עדיפות לשימור השטחים הפתוחים שעליהם חולשת התכנית, לרבות ערבי הטבע הייחודיים שבהם, על-פני שטחים פתוחים אחרים בסביבות ירושלים, וכי לנוכח הצורך הדוחק בחוסתה יחידות דיור כאמור יש לאשר את הבנייה המוצעת, באופן ההולם את מדיניות התכנון של הוועדה – נתקבלה על-סמן תשתיית עובדתית מספקת, בהה בוגר מתחם הסבירות והעתורים לא הציבו על כל עילה להתערב בה.

121. אין ממש אף בטعنות לפיהן הבנייה לפי תכנית מודדות משואה תפגע בעדרים המוגנים שבתכנית עמק רפאים, שהבהירה הוועדה בחילתה כי אין חפיפה בשטח של שתי התכניות. כמו כן, לא מצאתי כל ממש בטענה לפיה הבינוי המוצע בתכנית יפגע בגן הלאומי המuong בתמ"א 8 – שהוראותיה גוברות על תכנית מודדות משואה בפרימידת ההיררכיה התכניתית; זאת, שהבהירה הוועדה הארץית לדיר לאומי בחילתה מיום 27.12.11, כאמור, כי אין חפיפה בין שתי התכניות הנ"ל (לעיל). בכל הנוגע לפגיעה באתר ההנצהה שבשטח התכנית, החלטת הוועדה לפיה ניתן להעתק את האתרים האמורים לשטחים פתוחים אחרים, בין שטח התכנית ובין מחוץ לו, הנה סבירה. בכל הנושאים שלילי, אין בסיס לטענות העותרים לפיהן לא הובאו בחשבון כל השיקולים הרלבנטיים, או שלא ניתן להם משקל מספק. ניכר כי הוועדה ערכה איזו בין הפגיעה בערכי הטבע ובאתר ההנצהה שבשטח התכנית, מחד גיסא, לבין הצורך בהגדלת יחידות הדיור בעיר, מайдך גיסא, מה-גים שהתכנית תואמת את תכנית המתאר החדש לירושלים – אשר על-אף שהיא אינה בעל מעמד סטטוטורי, היא משקפת את מדיניות התכנון העדכנית.

122. **דין של הטענות בדבר הסתרות נוף, האור והօור לחלק מתושבי גבעת משהה –** להידחות אף הוא. כפי שציינה הוועדה, למוגדים אין זכות מוקנית לשימור הנוף הנשקף



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 44796-08-12, 28854-08-12,

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לארמי במחוז ירושלים ואח'

מבתיים; מה-גס, שהוועדה החליטה למזער את הפגיעה אף יותר, משחרורה להגביל את מפלס הבינוי. באשר להסתרת האויר והאוויר – הרי שגם פגיעה אלו נלקחו בחשבון בוגדר הוראות התכנית, ולאור התנגדויות העותרים הוועדה הוסיפה בתכנית הוראות גם בעניין זה, לפיין גובה הבניינים לא יעלה על מפלס הרצפה של קומות הקרקע בשורת הבניינים הקיצונית בשכונה הקיימת. כן הבהיר כי המרחק בין הבתים בשכונות גבעת משה לבין אלו הצפויים להיבנות לפי תכנית מודדות משואה – רב משמעותית מהמקובל בסביבה עירונית, מה-גס שהטופוגרפיה הייחודית בשטח מצמצמת את ההשפעה על דירות המתנגים. הוראות התכנית במ תוכנות שאושרה, נותנות מענה מספק לפגיעה הצפואה בדירות שכונות גבעת משה, ולא נמצא מקום להתערב בהחלטה בעניין זה.

123. אין מקום להתערב אף בהחלטה לדוחות את ההתנגדויות בדבר **היבטי התchapורה**. כאמור, הוועדה ציינה שאין חובה בחוק לעורך בדיקת התכניות תchapורתיות (בה"ת), ובבחינה תchapורתיות מקדימה שנערכה בהתאם להנחיות לעירית בה"ת, עולה כי אין צורך בעריכת בה"ת מורה. הוועדה בינה את הבדיקה המקדמת כאמור, ועל-פי החלטה כי לא צפוי עומס תנעה חריג בעקבות בניית השכונה החדשה; מה-גס שנספח התנעה של התכנית נבחן על-ידי עיריית ירושלים, יווץ התנעה של הוועדה ונציג משרד התchapורה, והללו מייצאו כי התכנית מספקת פתרונות ראויים לכל היבטי התchapורה. בנסיבות אלל, נהייר כי ההחלטה התקבלה על-סמך תשתיות עובדיות מספקת, תוך התיעצות ביחס למפגעי רעש ואויר שייסבו, לטענותם, לתושבי השכונה לכך. הטענות שהעל העותרים ביחס למפגעי רעש ואויר שייסבו, לטענותם, לתושבי השכונה הקיימת, כתוצאה מהכביש המוצע בתכנית – נתנו בעלמא, אלא כל ביסוס או תשתיות כלשהי, הן ביחס למידה חריגית של התנעה הצפואה, והן ביחס למפגעים הנטען; וכי בכך כדי לדוחות את הטענות.

124. לבסוף, לא נפל פגס בכך שמר Kasotov, נציג הארגונים המצביעים בתחום התכנון והבנייה בוועדה – נתן את קולו בהחלטה נושא העתירה, על אף שלא נכח בדיון הראשון להתנגדויות, שהתקיים ביום 29.3.12. ההתנגדויות הוגשו לוועדה בכתב, והדיון בעניין מיום 29.3.12 נרשם בפרוטוקול, כך שלמר Kasotov הייתה אפשרות ללמוד את פרטי ההתנגדויות – והמדינה הצהירה בכתב התשובה שאכן כך עשה.



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12, 645-09-12

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' נ' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

.125. מעלה מזאת, מミלא יכולה להיות הוועדה לקבל את החלטתה גם ללא נוכחותו של מר קאסותו אף בדיון מיום 9.5.12 בהתאם לסעיף 42 לחוק התכנון והבנייה, שהוראותיוחולות על עניינו מתקוף סעיף 34 לחוק הוה"לים, הוועדה לדיר לאומי – אשר מונה 9 חברים, לפי סעיף 6 לחוק הוה"לים – יכולה להחליט גם בהרכבת של חמישה ואף שלושה חברים בלבד; ובהחלטה שנטקבה ביום 9.5.12 – נכחו בוועדה ששה חברים, לרבות מר קאסותו. לפיכך, אין כל ממש בטענות העתירין (ראו והשו: בר"מ 10/20967 עודד מאושר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (8.5.11) ; ובג"ץ 162/78 קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל נ' ועדת הערד לפי סעיף 12 לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, פ"ד לב(3) 451, (1978)).

השפעת תכנית מודדות משואה על גן החיים התנכי"י (עת"מ 12-09-645 ; 12-08-28854)

.126. מכאן לנושא האחרון, שעומד במרכזה של העתירה שהגישה עמוותת תננו לחיות לחיות וכן נדון גם בעתרת ועד פעולה משואה והתושבים. הטענה העולה משתי העתירות היא כי התכנית צפiosa להסב נזקים קשים ביותר לבני החיים בגין החיים התנכי"י, וזאת לאור חווות הדעת של ד"ר רון וד"ר אלמגור ; והמאמר שצורך לחוות דעתה של ד"ר רון, הסוקר מחקרים בדבר השלכות קשות של רעשים על מגוון סוגים של בעלי חיים (מאחר שהטענות בשתי העתירות דומות אטייחס להן לעתירת העמוותה).

.127. לשיטת העמוותה, חרף התשתיות העובdotיות האמורה, נסמכה הוועדה על מכתב הווטרינרית בלבד, על-אף שלא נסקרו בו כלל נזקי התכנית, ומミלא אף לא ניתן להם מענה הולם. עוד גורסת העמוותה, כי בהחלטה נפל פוגם מינרלי המחייב את התערבותו של בית- המשפט, בכך שלਊודה לא הוגשה חוות דעת מטעם היוזמים בעניין השפעת התכנית על חיים הגן, כנדרש בהחלטתה מיום 29.3.12.

.128. לדידה של העמוותה, מסמך הווטרינרית אין יכול לבוא במקום חוות הדעת שהתבקשה, הואיל והוא אין עומד בדרישות הוועדה – הן מבחינות תוכנו והן מבחינת האופן שבו הוגש ; והיות שמדובר לא ניתן להסתמך על עדות גן החיים בעניינו, משום שהוא פועל בהשפעת אינטרסים זרים ומוצוי בנגד עניינים. בהקשר זה טענת העמוותה, כי גן החיים –



בית המשפט המחוון בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-645-09-12, 29375-07-12, 28854-08-12,

במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

שאמור לשים את רוחתם של בעלי חיים בן בראש מעיינוי, פועל בעיקר לשם קידום הגן כאתר תיירות ונופש ושיקולו כוללים שיקולים כלכליים. עד נטע בעתייה כי בעלי המניות של הגן הם הרשות לפיתוח ירושלים (אשר הגישה את התוכנית עברו רשות מקרא ע"י ישראל), עיריית ירושלים והקרן לירושלים, דבר המביא לכך שגם החיות קשור ביוזמי התוכנית ותלויה בהם.

129. העומתה גורסת, כי בשל הסתפקות הוועדה במכבת הוטרינרית, הרי שהחלטה התקבלה על-יסוד תשתיית עובדתית חריפה, בפרט כאשר עורכת המסמך מנעה מההטייב לדין ביום 9.5.12 ולהניחס לטענות המתנגדים.

130. המדינה טוענת, בין-היתר, כי הוועדה בינה את כל הנזונים שהוצגו לפני, לבקשתה, לאחר שנמצא כי נסחה המקורי של התוכנית לא נתן מענה מספק להשפעתה על גן החיות. הוועדה סקרה שיש ליתן משקל של ממש לעמדת גן החיות ועובדיו, באשר הם הגורמים העיקריים האחראים על רווחת בעלי החיים השוכנים בגן החיות, ואין להם כל עניין בקיומה של התוכנית; ולדידה של המדינה – אין בכך כל פג. עד מפנה המדינה לכך שהחלטת הוועדה נשמכת על חוות דעתה המקצועית של טרינריה גן החיות, וכל הטענות נגד מידת האובייקטיביות של מסמך זה נטעו בטלמא. המדינה איננה מתעלמת לכך שאין מדובר בחוות דעת מטעם הרשות, אולם מאחר שכותבת המסמך הנה הגורם המוסמך לטיפול בחיות שבגן ובבעל המידע הרוב ביותר בדבר צורכייהם – הרי שלא נפל פם בהסתמכו על מסמך זה חלף קבלת חוות דעת.

131. עד טענת המדינה, כי למורות טענות העומתה בדבר התשתיית העובדתית שעמדה בסיס להחלטה, המומחים מטעמה נמנעו מלהציג נתונים מפורטים באשר לאמצעים שיש לנקט כדי לצמצם את הפגיעה בעלי החיים, וכן מלפרט את מפלסי הזיהומים השונים שמהם אין לחרוג; וכי המומחים אף לא הציגו נתונים אמפיריים לפייהם עבודות הבניה יסבו לבעלי חיים נזק וודאי ופגיעה משמעותית בבריאותם.

132. לעומת זאת, ההחלטה נותרת מענה מספק לחששות שהעלו העומתה והמומחים מטעמה, ויש בה כדי למנוע את הפגיעה בעלי החיים השוכנים בגן החיות, בתקופת הבניה והן בתקופת המגורים. המדינה מבקשת להדגש, כי מדובר בגין חיות עירוני,



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12
במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאמוי במחוז ירושלים ואח'

שגם חיים ממוקם בסיכון לשכונות מגורים; וכי גני חיות רבים בעולם מצויים בסביבה אורבנית ומתקדים באיכות חיים טובה, ואף העומת לא הצבעה על מחקרים או מקרים המראים אחרת.

133. לאחר עיון בטענות הצדדים הגעתי לכל מסקנה, כי בהחלטת הוועדה בעניינים אלו נפל פגס המחייב את התערבותו של בית-המשפט, וכי החלטה, כפי שהתקבלה, אינה יכולה לעמוד; זאת מטעמים דינוניים ומהותיים.

134. בהחלטה מיום 29.3.12, לאחר הדיון הראשון בהתנגדויות לתוכנית מודדות משואה, הורתה הוועדה כדלהלן:

"1. מגישי התכנית מותבקשים להגיש לשלכת התכנון חוות דעת מומחה המתייחסת להשפעת התכנית על גן החיות. חוות הדעת מותבקשת להתייחס להשפעה הצפופה על בעלי החיים בגין החיות ועל פעילות גן החיות. כמו כן, חוות הדעת צריכה להתייחס לתקופת הבניה ולתקופה שלאחר הקמת השכונה. ככל שחוות הדעת תאפשר לאפשרות לאשר את התכנית, עליה לכלול תיאיחסות לשינויים נדרשים בתכנית וכן בעת תקופת הבניה וחן לאחר תקופת הבניה. מושע כי תתקבל אף התייחסות גן החיות לתכנית.
2. ...
3. הוועדה תקיים דיון פומבי נוספת... בעת הדיון תינתן למגישי התכנית הזדמנויות להתייחס בעל-פה לחוות הדעת שלעיל, וכן תינתן למוגדים הזדמנויות להגיב על חוות הדעת ועל האמור בה" (ההדגשות אין במקור).

135. נוסח ההחלטה הוא ברור, וחייב קבלת חוות דעת מומחה המתייחסת להשפעת התכנית על גן החיות, על בעלי החיים בגין החיות ועל הפעולות בו. לא זו אף זו, חוות הדעת הנדרשת אמרה להתייחס גם לתקופת הבניה וגם לתקופה שלאחר הקמת השכונה; ובנוסף, ככל שעורך חוות הדעת יסביר כי ניתן לאשר את התכנית, נדרש פירוט בחוות הדעת אודות השינויים שיש להכניס בתכנית לשם הבטחת צמצום הפגיעה בעלי החיים בשתי התקופות. לצד חוות דעת של מומחה מבקשת התייחסות גן החיות לתכנית.



בית המשפט המחוון בירושלים כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-08-12
במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לארמי במחוז ירושלים ואח'

136. מדובר אפוא שני עניינים נפרדים: האחד – חוות דעת מקצועית שנערכת על ידי מומחה מותאים, והשני – עדמת גן החיות.

137. מכתב הוטרינרי אין עונה על דרישות הוועדה בהחלטתה מיום 29.3.12. בדרישתה לקבל חוות דעת מומחה, לא התכוונה הוועדה למסמך מטעם גן החיות בלבד, שאחרת לא הייתה מצויה בהחלטתה בדבר הגשת חוות הדעת: "מוצע כי תתקבל אף התניכשות גן החיות לתכנית" (ההדגשות אינן במקור) הוועדה דרצה, לכל היורר, התניות מטעם גן החיות, ומכאן שכוניתה הייתה לקבל חוות דעת של מומחה שאינה תלולה בעמדת הגן.

138. משקעה הוועדה כי תוגש לפני חוות דעת של מומחה, על כל הכרז בחוות דעת כזו – נתינה על ידי מומחה, עמידה בתנאים למtan חוות דעת, ועריכתה בהתאם לסטנדרטים מקצועיים ומדעיים למtan חוות דעת – לא ניתן היה להסתפק במסחו אחר, שאינו כזה. כאן המקום להזכיר כי מומחה הנutan חוות דעת נוטל על עצמו אחוריות מקצועית, לכך שהוא מעדיף שיקול דעתו המקצועי והמדעי, וגם אם הוא אמור להגיש אותה מטעם של זומי התכנית – מוטלות עליו חובות שאחריות בצדן. לשם ההשוואה יזכיר, כי סעיפים 20 ו-24 לפקודת הראות [נוסח חדש] התשל"א-1971, קובעים כי חוות דעת מומחה המוגשת לבית-המשפט יש לעורך על טופס המועד לכך, שבו על עורך חוות הדעת לצין, לצד חוות דעתו, את פרטי השכלתו וניסיונו; וככלל – מדרשת חוות דעת של מומחה להסתמך על עובדות, ולהסביר מהן מסקנות (אורי גורן, **סוגיות בסדו דין אזרחי**, מהדורה אחת-עשרה (2013), השווה ע"פ 566/89 **מרציאנו נ' מדינת ישראל פ"ד מו (4)** 484, 539 (1992), ע"א 4384/90 **ואתורי נ' בית החולם לניאדו פ"ד נא (2)** 171 (1997)).

139. חוות דעת מומחה "לא נועדה אלא להציג בפני בית-המשפט את העבודות לאשרו, מעבר לגורסאות העבודות השונות ולעתים אף הסותרות של הצדדים הניצבים", בשום דבר לכך ש"ניסינו של המומחה – הוא מומחיותו – מקנה לו את הסמכות המקצועית לתת הערכות שכלה" (ע"א 558/96 **חברת שיכון עובדים בע"מ נ' חנן רוזנטל**, פ"ד נב(4) 570, 563 (1998)). זאת ועוד: חוות דעת מומחה מוגשת לבית המשפט כראיה לכאורה לאמיות תוכנה, לגבי התחום שבו היא עוסקת (י' קדמי, **על הריאות**, חלק שני, 948 (2009)); ובגדרה



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12-12, 44796-05-12, 29375-08-12, 28854-09-12
במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

של חוות הדעת מצהיר מומחה, כי ידוע לו שדיינה של חוות הדעת הוא כדין עדות בשבועה בcourt-המשפט.

140. בעניינו, לא נדרשה אמונה הגשתה של חוות דעת מומחה לפי הכללים שלעיל, כפי שמצוות חוות דעת לבית-המשפט בהליך אזרחי או פלילי, אולם גם בנסיבות העניין שלפנינו, האחריות המוטלת על עורך חוות הדעת מחייבת, כי חוות הדעת תיתן מענה הולם לשאלות שעל הפרק; تستמך על תשתיות מחקרית ו מדעית מתאיימה, בהתייחס לקרים דומים בארץ ובמידת הצורך גם ברוחבי עולם; וככל שההתשתיות המחקרית הקיימת בעניינים הנדונים הנה מצומצמת, או שאינה מתאיימה לסוגיות שעל הפרק – הדבר יצוין בחוות הדעת, וורך המסמן ייתן את דעתו לחסר האמור ולהשכלותיו על מסקנותיו. מכאן, שאת דרישת של הוועדה עצמה לקבל חוות דעת מומחה, לא ניתן להחליף במסמך הוטרינרי – מסמך אשר נועד לספק לוועדה פן אחר של הנושא, במקביל חוות דעת מקצועית.

141. הוועדה, שעמדה על קבלת חוות דעת של מומחה ולצד התייחסות גן החיות, בפועל נסמכה, אפוא, על מסמך הוטרינרי בלבד, שלכל היוטר יכול היה לבטא את עמדת גן החיות. החלטת הוועדה מיום 9.5.12 נעשתה מתוך מודעות לפער שיש בין מה שהומצא לוועדה לבין מה שהתקבש על-ידה:

"תכליתה של החלטת הוועדה מיום 29.3.12 הייתה בקבלה מידע מספק ביחס להשפעת התוכנית על גן החיות ועל בעלי החיים בו. הוועדה לא סבירה כי יש לחיב את מגשי התוכנית להביא את התייחסות גן החיות דוקא, אך משוו הובאה סבורה הוועדה כי היה בה כדי ליתן מענה לשאלות שהובילו ביחס להשפעת התוכנית על גן החיות. מכל מקום, הוועדה סבירה כי המידע ש〽️ ש〽️ בעקבות ההחלטה מיום 29.3.12 הוא מידע מספק..."

142. כפי שציינתי לעיל, ועל יסוד הטעמים שפורטו, החלטה זו אינה עומדת ב מבחני המשפט המינהלי ואין מנוס מביטול ההחלטה והזורת הדיון לוועדה. משהוועדה עצמה מצאה כי נדרש לה חוות דעת מטעם מומחה – על כל הכרוך בה כפי שפירוטי לעיל – עליה קיבל את החלטתה רק לאחר חוות דעת כזו תוננה לפניה, ולא להסתפק בתחליף שאינו "חוות דעת מומחה" שהתקבשה.



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 12-05-12, 44796-07-12, 29375-08-12, 28854-09-12
במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' נ' הוועדה לדיר לאומי במחוז ירושלים ואח'

143. יתרה מזאת, מעבר לפגם הדינוי האמור, בעצם הסתמכותה של הוועדה על מסמך הוטרינרי בלבד כתשתית עובדתית לקבלת החלטתה בסוגיות של הפרק, נפל אף פגם מהותי אשר מחייב את התערבותו של בית המשפט. מסמך הוטרינרי ניתן, כאמור בו, על סמך ניסיונה של ד"ר אבני מגן וכן על "הניסיון והבדיקות שקיימו בעבר בגין החיות ומהידע הנזכר בגין החיות בארץ ובעולם". ואולם, אין במסמך כל פירוט או דוחות ניסיונה של ד"ר אבני מגן בנוגע הנדונים, לא כל שכן בדבר הבדיקות או המידע שנזכר בגין חיות בארץ ובעולם. ד"ר אבני מגן לא צינה את המחקרים שעלהם נשענה המלצתה, ואף אין במסמך כל השוואת לגני חיים אחרים בארץ ובעולם המצויים בסביבה אורבנית, ואשר התמודדו עם השלכות של עבודות בניה בסמוך אליהם.

144. זאת ועוד: הוואיל וד"ר אבני מגן לא התייצבה לדין שהתקיים ביום 9.5.12 ברגעם למסמך שכותבה, והיות שבדין זה נכח רק מנהל גן החיות, אשר אינו בעל הכשרה בתחום – הרי שהועדה לא קיבלה מענה מڪצועיי הולם להתנגדויות העותרים, שנסמכו על חוות דעת מומחים, כפי שפורטו בהרחבה בפרוטוקול הדיון לפנייה וכן בכתב הטענות לפניי. כפי שעולה מפרוטוקול הדיון, ד"ר אבני מגן לא נעדרה מהדין בשל מחלה או התהייבות קודמת אלא בשל סיבות אחרות. לא מן הנמנע שאונה התייחסות חייבה התהייחסות זהירה יותר למטרת ולמצער את הימנעות הוועדה מלהסתפק בו, וזאת אף מבלי להידרש לטענות לעניין ניגוד העניינים.

145. יתרה מכך, אין התייחסות במכותב הוטרינרי – שמהווה את התשתיית העובדתית העיקרית שעליה נשמכת הוועדה, כאמור – להשלכות עיקפות של התכנית על גן החיות. בכלל זה, לא ניתנה לוועדה כל חוות דעת אודות השאלה האם פעילות הגן, שתתבצע בסמיוכות רבה ביותר ליחידת הדיור החדשנות שיבנו, עלולה להוות מטרד לדיררי השכונה החדשה, אשר בעקבות זאת עלולים לבקש להגביל את פעילותו בזמן תקופת המגורים, ובכך לפגוע בו.

146. המשקנה הנובעת מכך היא כי החלטתה של הוועדה בכל הנוגע להשפעת התכנית על גן החיות, על כל ההיבטים הכרוכים בכך, התקבלה על-בסיס תשתיית עובדתית חלקית ובבלתי מספקת, זאת בגין חובהה של הוועדה כרשوت מינימלית לבסס את החלטותיה על מסד ראייתי הולם (ראו את האסמכתאות שצינו לעיל); וכן אינה יכולה לעמוד – וזאת



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל

24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-05-12, 29375-07-12, 28854-08-12, 645-09-12
במקום - מתכנים למען זכויות תכנן ואח' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

בhinintן עדתה הקודמת של הוועדה שדרשה קבלת חוות דעת של מומחה וכן את עמדת הגו, ולא הסתפקה רק באחרונה.

147. לאור האמור הגעתי לכל מסקנה, כי החלטתה של הוועדה בדבר השפעת תכנית מודדות משואה על גן החיות התנאי התקבלה על-יסוד תשתיית עובדתית חסרה, ולכן אינה יכולה לעמוד. אשר על כן, עתירתה של עמותת תנן לחיות ועתרותם של ועד פעולות משואה והטושבים – מתכבות באופן חלק, במובן זה שהדיון בשאלת השלכות התכנית על גן החיות בכלל ועל בעלי החיים בגין פרט יוחזר לוועדה לדיר לאומי, על-מנת שתקבע הוראות לעניין הגשת חוות דעת מומחה בשאלות שעל הפרק, בזיקה להחלטתה מיום 29.3.12, ותדונן בהיבט זה של התכנית מחדש לאחר קבלת חוות הדעת. מטיב הדברים תאפשר הוועדה לעוטרים וכן למומחים מטעם התייחסות משלימה ומתאימה חוות הדעת שתוגש.

סיכום

.148. על יסוד כל האמור :

א. עתירותיהם של חברים הקואלייטה לדיר בר השגה (עת"מ 05-12, 44796-05-12 ועת"מ 29375-07-12) וכן עתירתם ועד הפעולה בשכונת גבעת משואה ותושבי השכונה (עת"מ 08-12, 28854-08-12) מתכבות בחלקן, במובן זה שהועדה לדיר לאומי תדוען מחדש בשתי התוכניות נשוא העתירות, ותבחן בחינה מעמיקה של שאלת האפשרות לקביעת ייעודה של חלק מהדירות במסגרת התכניות לדיר בהישג יד להשכלה; וזאת על יסוד תשתיית עובדתית ומڪצועית רחבה. ככל שבמהלך הדיון תחליט הוועדה כי יש מקום לקביעת ייעוד חלק מהדירות לדיר בהישג יד להשכלה, היא תהא רשאית, כמובן, לשנות את קביעותיה הקודומות באשר ליעוד חלק מהדירות ל"דירות קטנות" או להשכלה. מכל מקום, במסגרת החלטתה תעורך הוועדה איזון חדש בין שלוש הדרכים שמציע חוק הווד"לים לשם השגת התכנית בדבר דיר בהישג יד, בין היתר בשיטות לב לכך שי"הדירות קטנות" בתכניות – אין עונות על ההגדירה של "דירות קטנות" בחוק, ככל שנועד להשגת המטרה שליל.



בית המשפט המחווי בירושלים בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים

בפני כב' השופט ארנון דראל
24 נובמבר 2014

עת"מ 05-12, 44796-05-12, 29375-07-12, 28854-08-12,
במקום - מתכנים למען זכויות תכנון ואח' נ' הוועדה לדיר ללאומי ירושלים ואח'

.ב. עתירתן של עמותות תננו לחיות (עת"מ 12-645-09-12) התקבל, ועתירתם של ועד הפעולה ותושבי שכונות גבעת משהה (עת"מ 12-28854-08-12) התקבל בחלוקת, במובן זה שהדין בשאלת השולכות תכניות מודדות משהה על גן החיות בכלל ועל בעלי חיים בגין הפרט יוחזר לוועדה לדיר לאומי, על מנת שתקבע הוראות לעניין הגשת חוות דעת מומחה בשאלות שנשאלו בהחלטתה מיום 29.3.12, ותדונ בחייב זה של התכנית מחודש לאחר קבלת חוות הדעת ומתקן זכות טיעון משילמה לעוטרים.

.149. הוועדה לדיר לאומי תשלם לעוטרים השונים שכר טרחת עורך דין, וזאת בהתאם ליריעת המחלוקת שנפרשה והותzáה: לקובאליציה לדיר בר השגה (ארבע העותרות בשתי העתירות) – סכום של 40,000 ₪; לעמותת תננו לחיות – סכום של 30,000 ₪ ולਊעד הפעולה ותושבי גבעת משהה – סכום של 15,000 ₪.

ניתן היום, ב' כסלו תשע"ה, 24 נובמבר 2014, בהעדר הצדדים.

ארנון דראל, שופט