

חיפה: שדי פלי"ם 7 (בנין הפניקס) ק' 1
תל-אביב: רח' דוד חכמי 12, ק' 4
טלפון: 077-5472001
פקס: 077-5472003
דוא"ל: office@shneydor-law.co.il

ישי שנידור, משרד עריכת דין
Ishay Shneydor, Adv

3 באוקטובר 2021

לכבוד

הוועדה המחוזית לתו"ב ירושלים

feigy@iplan.gov.il ; Inbargo@iplan.gov.il

א.ג.נ., שלום רב,

הנדון: תכנית מספר 101-0773184 – תחנת עזו החדשה

התנגדות מטעם תושבי ג'בל מוכבר ועמותת 'עיר עמים'

בשם תושבים משכונת ג'בל מוכבר ועמותת 'עיר עמים', מוגשת בזאת התנגדות לתכנית שבנדון.
פורמלית מוגשת ההתנגדות בשם מספר תושבי השכונה, המהווים דמויות מובילות בקהילה.

רשימת המתנגדים מובאת בסוף המסמך, ומצורפים יפויי כוח.

עניינה של התכנית הוא, כביכול, בהקמת "תחנת משטרה" במקום תחנת המשטרה הקיימת בשכונת ג'בל מוכבר.
למעשה, המדובר בהקמת מרכז בטחוני על אזורי ולא בתחנת שיטור עבור שתי השכונות הסמוכות. מרכז בטחוני
חדש זה מוקם על שטח ציבורי, שהנכון הוא לתכננו בהתאם לצרכים הציבוריים האקוטיים של שכונת ג'בל
מוכבר.

המצב התכנוני התקף

1. התכנית שבתוקף הינה 4798א (להלן: 'תכנית בית הפדרציה'), והיא ייעדה את השטח להקמת 'בית הפדרציה
הספרדית' בירושלים. יזמת התכנית היתה עמותת בית הפדרציה הספרדית בירושלים (שלמיטב בדיקת
המתנגדים אינה פעילה עוד).
2. התכנית הסדירה הקמתו של מוסד זה, והשימושים שהותרו בה הינם בהתאם: חדרי מפגש ופעילות,
אודיטוריום, בית כנסת, משרדים, אולם אירועים, קפיטריה וכיו"ב (סעיף 9 לתקנון התכנית).

3. היקף השטחים העיקריים בתכנית בית הפדרציה הינו כ-3,200 מ"ר, וסה"כ – כולל שטחי שירות כ-7,000 מ"ר.
4. היוזמה להקמת המרכז **ירדה מעל הפרק**, ולפיכך – הלכה למעשה – התכנית שבתוקף החלה על המקרקעין אינה רלוונטית עוד.

התכנית המוצעת

5. התכנית המוצעת הינה, כביכול, להקמת "תחנת משטרה" חדשה על הגבול בין השכונות גיבל מוכבר וארמון הנציב. התכנית מוצגת (וכך גם נדונה בוועדה המחוזית לקראת הפקדתה) כתכנית שכל מהותה העברת תחנת המשטרה "הזמנית" הקיימת בגיבל מוכבר, שקיים לפי הטענה אילוץ לפנותה, אל האתר החדש שמעבר לכביש, תוך שיפור מתן השירותים בתחנה.
6. כך בדברי ההסבר של התכנית (ההדגשות הוספו):
- ילאור הצורך בפינויה של תחנת עוז הזמנית ומעבר ממבנים יבילים למבנה קבע חדש ומודרני לצורך שיפור השירות לאזרח והגברת הביטחון והסדר הציבורי"**
7. בפועל, המדובר במרכז משטרה / בטחוני, לרבות בסיס מג"ב ובית מעצר, ולא בתחנת משטרה שכונתית. הדבר עולה ממטרת התכנית הפורמלית כפי שקבועה בתקנון (להבדיל מדברי ההסבר), שהיא 'הקמת תחנת משטרה מג"ב ושירותי חרום', ומרשימת השימושים המותרים הקבועים בסעיף 4.1.1 לתקנון התכנית: תאי מעצר, מעבדות, סדנאות עבודה ו"שירותי חרום נוספים" – שימוש שסתום עמום וכללי, שמאפשר כל שימוש בטחוני, ובפרט, למשל, נועד לכלול גם משרדים לשב"כ, הפועל גם מתוך התחנה הזמנית הקיימת.
8. היקף השטחים הכלולים בתכנית למבנה המשטרה גדול בסדרי גודל מהיקף השטחים בתחנה הקיימת, וגדול באופן מובהק מהיקף השטחים המקובל והנדרש לתחנות משטרה לפי הפרוגרמה המחייבת של מינהל תכנון, וגדול באותם סדרי גודל ביחס לתחנות משטרה יישוביות (שהוקמו ביישובים הערביים ברחבי המדינה בשנים האחרונות).
9. בשכונת גיבל מוכבר מתגוררים פחות מ-10,000 תושבים. במרחב ערב א-סוואחרה-גיבל מוכבר מתגוררים, לפי נתוני תכנית האב מ-2017, 15,000 תושבים (אם ניקח בחשבון את תלפיות מזרח / ארמון הנציב, מדובר בכעוד כ-10,000 תושבים).
10. בהתאם לפרוגרמה שהוכנה ופורסמה על-ידי מינהל התכנון, ואשר הנתונים שבה יכולים לשמש אותנו כאמת מידה לגודל תחנות משטרה, אוכלוסיה בסדר גודל כזה זקוקה לתחנת משטרה בהיקפים קטנים בסדרי גודל:

תחנת משטרה

| פירוט | | מאפיין | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------|-------|-----|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|--------------|-------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כל האוכלוסייה | | אוכלוסיית יעד | | | | | | | | | | |
| למרכז שיטור קהילתי: 15,000-5,000 תושבים לנקודת משטרה/תחנה קטנה: 40,000-15,000 תושבים (יישוב קטן או מרחב כפרי) לתחנה בינונית: 100,000-40,000 תושבים לתחנה גדולה: 300,000-100,000 תושבים | | סף כניסה | | | | | | | | | | |
| מרכיבי יסוד: <ul style="list-style-type: none"> ▪ משרדים, חדרי חקירות, חדרי מעצר, חדרי מתנדבים לשיטור קהילתי ועוד ▪ חצר לחניית ניידות ורכבי שירות של שירות בתי הסוהר ▪ חצר לחניית רכבי אזרחים <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>שטח בנוי (מ"ר)</th> <th>התחנה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100</td> <td>מרכז שיטור קהילתי (משמר אזרחי)</td> </tr> <tr> <td>2,000-1,000/750 + חצר</td> <td>נקודת משטרה/תחנה קטנה</td> </tr> <tr> <td>4,500-2,000 + חצר</td> <td>תחנה בינונית</td> </tr> <tr> <td>6,500-4,500 + חצר</td> <td>תחנה גדולה</td> </tr> </tbody> </table> | | שטח בנוי (מ"ר) | התחנה | 100 | מרכז שיטור קהילתי (משמר אזרחי) | 2,000-1,000/750 + חצר | נקודת משטרה/תחנה קטנה | 4,500-2,000 + חצר | תחנה בינונית | 6,500-4,500 + חצר | תחנה גדולה | היבטים פרוגרמטיים (לתכנון אדריכלי של המבנה) [השטחים הם ברוטו אלא אם צוין אחרת] |
| שטח בנוי (מ"ר) | התחנה | | | | | | | | | | | |
| 100 | מרכז שיטור קהילתי (משמר אזרחי) | | | | | | | | | | | |
| 2,000-1,000/750 + חצר | נקודת משטרה/תחנה קטנה | | | | | | | | | | | |
| 4,500-2,000 + חצר | תחנה בינונית | | | | | | | | | | | |
| 6,500-4,500 + חצר | תחנה גדולה | | | | | | | | | | | |
| 24 שעות ביממה | | שעות פעילות | | | | | | | | | | |
| אפשרות ב: הקצאת שטח בנוי במגרש ציבורי או סחיר | אפשרות א: הקצאת קרקע במגרש ציבורי ייעודי | טיפוס | | | | | | | | | | |
| 100 מ"ר | לא יוקצה מגרש ציבורי ייעודי | מרכז שיטור קהילתי | | | | | | | | | | |
| 500 מ"ר | 0.5 דונם | נקודת משטרה | | | | | | | | | | |
| לא רלוונטי | 2.5 דונם | תחנה קטנה | | | | | | | | | | |
| | 3.0 דונם | תחנה בינונית | | | | | | | | | | |
| | 6.0 דונם במסגרת ההקצאה הכלל-עירונית | תחנה גדולה | | | | | | | | | | |
| | במסגרת הקצאה כלל-עירונית | יחידה ייחודית או מרחבית | | | | | | | | | | |

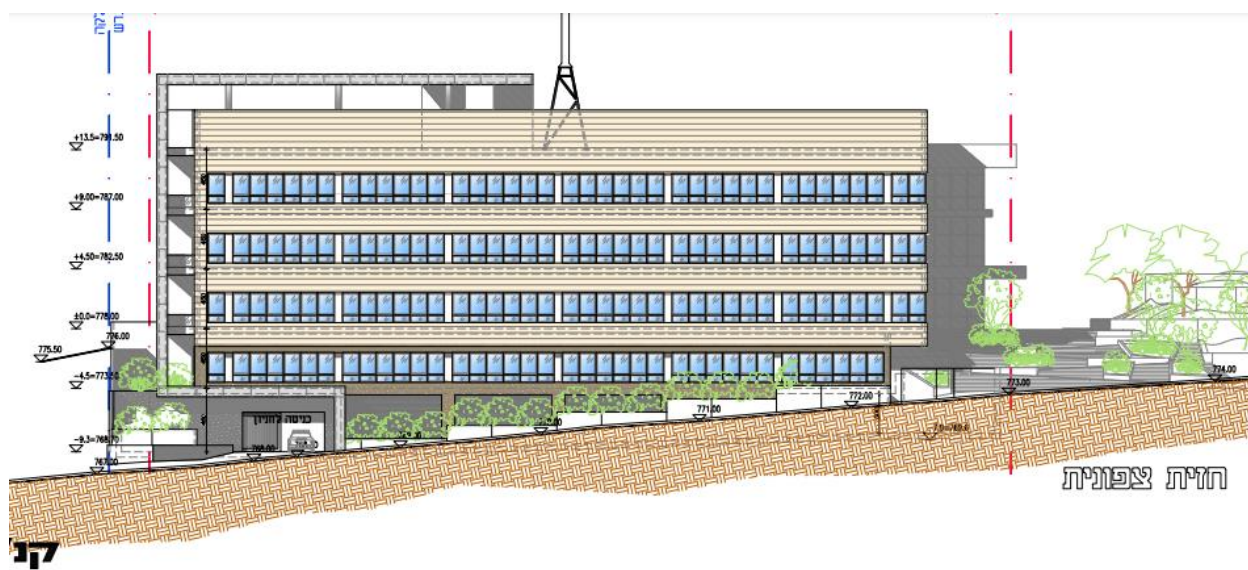
| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ בסמיכות לצירי תנועה ראשיים, כולל אפשרות יציאה והשתלבות מהירה בתנועה ▪ נגישות טובה בתחבורה ציבורית | הנחיות תכנון |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ שירותי חירום נוספים ▪ למרכז שיטור קהילתי: עם מתנ"ס, מוסדות חינוך, בית עירייה, מרכז מסחרי וכד' ▪ מתקני רשות מקומית | שילובים מומלצים |

11. כלומר, לשכונה בסדר הגודל של גיבל מוכבר נדרש בכלל מרכז שיטור קהילתי, שבהתאם להמלצות נכון לשלבן עם מוסדות ציבוריים כמו מתנ"ס או מרכז מסחרי, המדגישים את ההיבט הקהילתי שבו.
12. אפילו תחנת משטרה בינונית, המיועדת לאוכלוסיה של עד 100,000, הרבה יותר מכל סדר גודל רלוונטי לענייננו, השטח הבנוי שלה ברוטו אמור להיות בין 2,000 מ"ר למקסימום 4,500 מ"ר. התכנית המוצעת בינינו כוללת היקף שטחים גדול פי חמישה עד פי שתיים וחצי (!). אפילו תחנה הגדולה ביותר הקבועה בפרוגרמה, שנועדה לשרת 300,000 איש, בערך פי עשרה מסך התושבים המתגוררים במרחב התחנה בענייננו, צריכה בהתאם לפרוגרמה להיות בשטח של בין 4,500 ל-6,500 מ"ר ברוטו, פי 1.8-2.5 מבענייננו.
13. אף אם הפרוגרמה אינה בגדר מסמך מחייב, היא כאמור מהווה אמת מידה לבחינת היקפי הבינוי המוצעים בתכנית כאן.

14. אפילו תחנת המשטרה לכל העיר לוד, עיר בת למעלה מ-80,000 תושבים, שהבעיות הביטחוניות והמשטריות בה הן כידוע מהקשות במדינה, תחנת המשטרה **הכלל עירונית** היא בהיקף קטן מזו המוצעת כאן (ר' תכנית לד/18/360).
15. גם במכרז שהוציא מנהל הדיור הממשלתי בשנת 2016 לאיתור מבנים פוטנציאליים לתחנות משטרה ביישובים הערביים, הפרוגרמה כללה דרישה לשטח בנוי (ברוטו, עיקרי ושירות) של כ-2,500 מ"ר, שטח הקטן פי 4.5 מהשטח הבנוי בענייננו. והמדובר בתחנות משטרה ביישובים שלפחות חלקם נחשבים לבעייתיים מבחינת המשטרה וגורמי הביטחון.
16. ויודגש, כי המדובר בדרישת האופטימום של מינהל הדיור הממשלתי. בפועל הסתפקה המדינה ומשטרת ישראל במקרים רבים בתחנות משטרה בהיקפי בינוי נמוכים יותר, בהתאם למצאי השטחים / מבנים בשטח.
17. לפיכך, אין לדבר על תחנת משטרה לגיבל מוכבר, או "תחנת משטרה שכונתית". **המדובר במרכז משטרה / בטחוני ברמה כלל עירונית, שהינו גדול בסדרי גודל מכל מה שנדרש לשכונות במרחב התחנה.**
18. ראינו את 'התנגדות' משטרת ישראל מיום 17.8.2021 שהוגשה לוועדה הנכבדה. נתייחס למסמך זה בהמשך, ונעיר כאן כדלקמן :
- 18.1. ראשית, למרות הקטנת נפח הבינוי העל-קרקעי, הקטנה שאינה בלתי משמעותית, היקף הבינוי עדיין גדול בהרבה מהמקובל והנדרש לתחנת משטרה, על-פי הנתונים שהוצגו לעיל.
- 18.2. שנית, הפחתה משמעותית זו מלמדת על כך, שזכויות הבנייה נקבעו בתכנית ללא בחינה אמיתית של הצרכים ושל ההצדקות. הפחתה של 1,500 מ"ר בשלב כה מאוחר של התכנון, לאחר הפקדה, מלמדת שהיקף השטח הראשוני נקבע באופן שרירותי, וכי – כפי שעוד יוצג בהמשך – הפרויקט נדון ללא בחינה כלשהי של הצרכים והצידוק בהיקפי השטחים הנ"ל.
19. המדובר במרכז ביטחוני גדול בסדרי גודל מההיקפים הנדרשים לשם העברת התחנה הקיימת בגיבל מוכבר ול"שיפור" איכות מתן השירותים. לא מצאנו בכל הדיונים בתכנית אזכור של היקף שטחי התחנה הקיימת, שמהות התכנית היא כביכול אך ורק "העברתה" אל מעבר לכביש תוך שיפור התנאים. מהצילום הבא, שבוצע מהגבעה עליה אמורה לקום התחנה החדשה, ניתן להעריך כי מדובר בהיקף בינוי של כ-1,000 מ"ר :



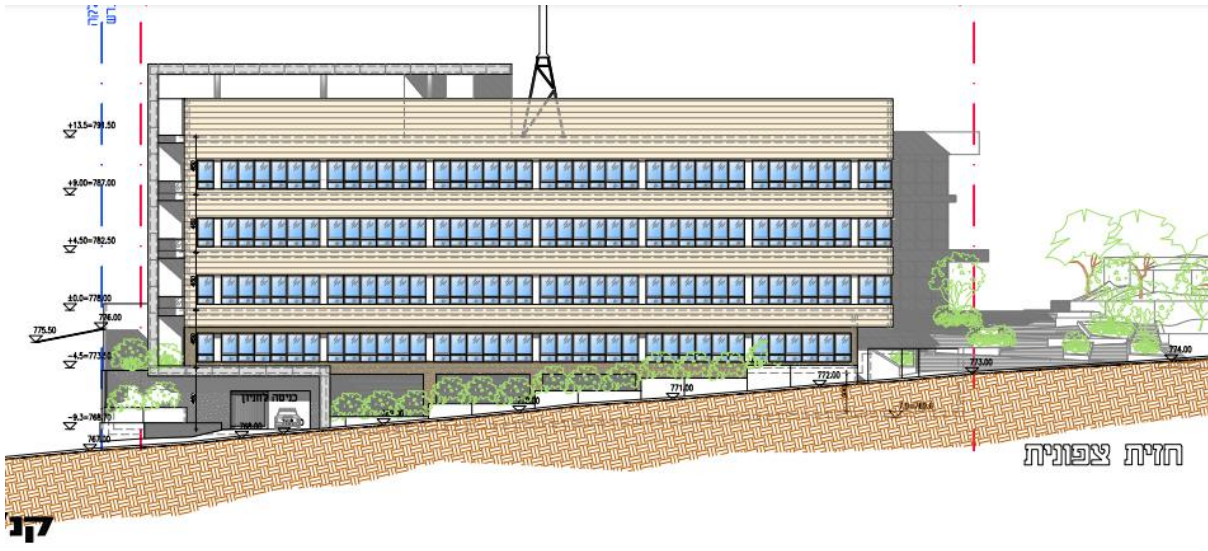
20. יודגש, שגם ביחס למצב התקף מגדילה התכנית את הבינוי פי שניים, בהיקף של אלפי מ"ר. כלומר, לא רק שינוי ייעוד יש כאן, אלא גם הגדלה דרמטית של היקף הבינוי בשטח.
21. מבנה התחנה החדש, אשר צריך להכיל את אלפי המי"ר הנ"ל, הינו לכן גדול ומאסיבי – 'מצודה' ביטחונית שתקום על הגבעה ותחלוש על ג'בל מוכבר מדרום:



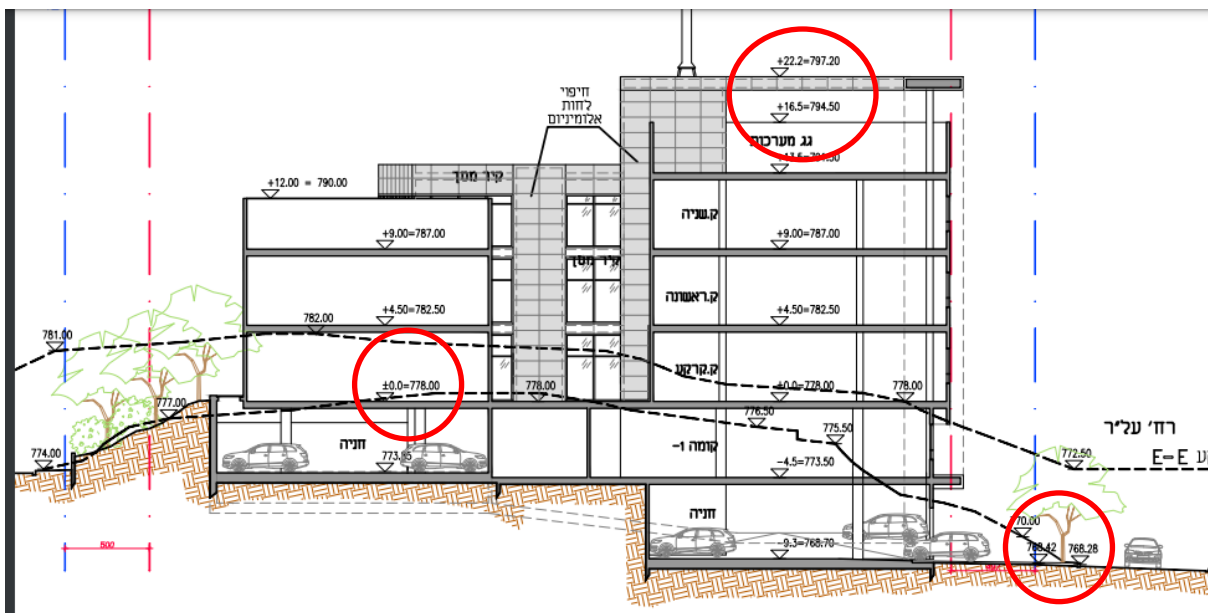
יוער, כי הדמיית הבניין הכלולה בנספח הבינוי הינה ממעוף הציבור – זווית מגמת – ולא מכיוון הקרקע, באופן שהיה בו כדי לדמות את נראות הבניין על-ידי הציבור הרחב, ולא מרחפנים.



22. בהיבט נראות הבניין, המדובר במבנה של חמש (בחלק המזרחי) ושש קומות (בחלק המערבי) מעל כביש הרכס (רחוב על"ר), התוחם את שכונת ג'בל מוכבר מצפון (למעשה, בהתאם להדמיה ולנספח הבינוי, הנראות של הבניין מוסיפה לו קומה בקירוב, בשל הקומה הטכנית שמעל הקומה העליונה).



23. ה-00 של הבניין נקבע באופן מטעה, לפי מפלס רחוב נקר העליון (הפונה לשכונת ארמון הנציב). ואולם, הבניין "יושב" על רחוב על"ר, על החזית הצפונית. הכניסה הראשית היא מחזית זו, והכביש הראשי הוא כביש זה, ללא כל השוואה לרחוב נקר, שהינו רחוב פנימי וחד סיטרי של ארמון הנציב. באופן כללי הבניין פונה לשכונת ג'בל מוכבר. אין כל ספק שעיקר הנכנסים לבניין, רגלית ובכלי רכב, יגיעו מרחוב על"ר. מעבר לכך, המדובר בבניין הממוקם בדרומה של העיר, וגם מבחינה עירונית כללית הוא פונה צפונה.



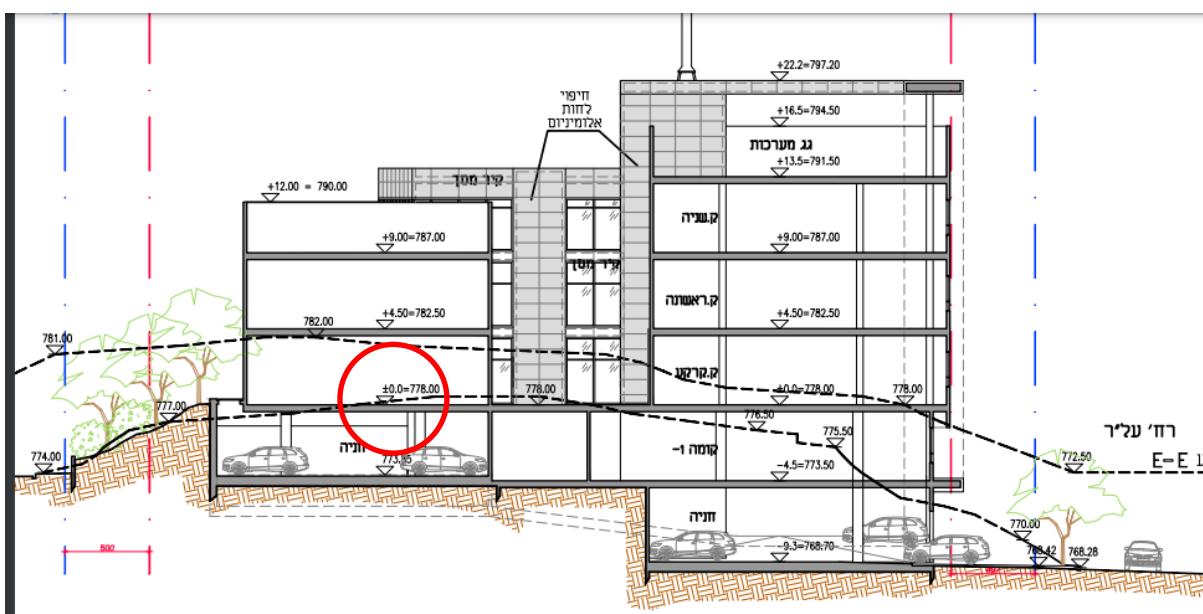
24. ויודגש: ה-00 של הבניין לפי תכנית בית הפדרציה שבתוקף הינו בגובה מוחלט 773.5 מ', ואילו בתכנית המוצעת שבאה במקומה הינו, כמוצג לעיל, 778 מ'. כלומר ה-00 בין שתי התכניות הועלה בשיעור משמעותי מאד של 4.5 מ' (!), למרות שמפלסי הרחובות לא השתנו כמובן. שינוי זה מאפשר להציג בניין ששומר כביכול על אותם גבהים.

25. מכל מקום ולאור כל האמור לעיל, גובה הבניין אותו יש לקחת בחשבון – הן בכלל והן ביחס להשפעתו בהיבטים השונים על ג'בל מוכבר – הינו אפוא גובה הבניין ביחס לכביש הרכס.

26. ולהבנת מידת ההטעיה שבאופן הצגת גובה הבניין: גובה הבניין ממפלס רחוב הרכס עד ל-00 הפיקטיבי שנקבע הינו כעשרה מטרים (768-778 מעל פני הים), כלומר גובה של שלוש קומות מגורים סטנדרטיות.

ההתייחסות אל גובה זה כאל גובה "מתחת לכניסה קובעת", תוך יצירת מצג שווא של ירידה מתחת למיפס "הרחוב" – כשהכוונה בכלל לרחוב נקר המשני מבכל בחינה, הינה מטעה ובכל מקרה שגויה מעיקרה.

27. הגובה האמיתי והרלוונטי של הבניין הינו אפוא 26 מ', בהתאם להפרש בין הגובה המוחלט של גובה תקרה עליונה של הבניין למיפס רחוב הרכס (768-794), וגם זאת בגישה שמרנית: הקורה הדקורטיבית שמעל הקומה הטכנית גבוהה בעוד כשלושה מ', ומבחינת הצופה אל הבניין מהווה חלק מגובה הבניין, כך שהגובה הכולל של הבניין כפי שנתפס הינו 29 מ'. מכל מקום, גם 26 מ' הינו גובה של כשמונה קומות סטנדרטיות, וכל זאת כשהתכנית יוצרת רושם של בסך הכול "שלוש קומות מעל מיפס הרחוב". בדומה, האמירה בהחלטת הוועדה על הפקדת התכנית כי "גובה הבניין הינו שלוש קומות מעל הקרקע" מטעה, שכן היא מתייחסת לקרקע בחזית הדרומית והפחות רלוונטית לכיוון רח' נקר ולא לחזית העיקרית לכיוון צפון. מטעה ולא ברורה לא פחות היא אמירת עורך התכנית בעת הצגתה, כי התכנית כוללת "כ-3 קומות מצד אחד ו-2 קומות מצד שני" (עמ' 102 לתמליל הדיון). אין שום דרך להציג את הבניין באופן שכולל רק שלוש קומות לצד רחוב על"ר.



28. האמירה בפתח ההחלטה על הפקדת התכנית מיום 26.01.2021 כ"י הבינוי המוצע [בתכנית] תואם את סביבתו" הינה אמירת סרק, שבכל הכבוד אין לה קשר למציאות ולמרקם הבנוי בסביבת התכנית.

29. ראינו את 'התנגדות' המשטרה מיום 17.8.2021 אשר הוגשה לוועדה, בה נמסר כי בהתאם להסכמות עם "תושבי השכונה" והעירייה, מספר הקומות העל קרקעיות הופחת משלוש לשתיים. לגבי מסמך זה נתייחס כדלקמן:

29.1. ראשית, אין המדובר בהתנגדות אלא בחלקה הודעה על כוונה לתקן את התכנית, ובחלקה התייחסות להתנגדויות.

29.2. שנית, תיקונים כאמור יש לבצע בטרם הפקדה, על מנת שהדברים יוצגו, גם באופן גרפי, וניתן יהיה להתייחס אליהם.

29.3. שלישית, מכתב זה מחדד את האופן המטעה בו מוצגים הדברים. כשנאמר 'שתי קומות על קרקעיות', ניתן לתאר מבנה בן, נניח, שמונה מטרים. ואולם, גם אם נניח שהופחתה קומה בגובה 4.5 מ' באגף הפונה לגיבול מוכבר, נקבל בניין בגובה כ-22 מ' מעל מיפס הרחוב, ור' לעיל.

29.4. ואחרון : מכתב זה מלמד על התייחסות אך ורק לתושבי ארמון הנציב. תושבי ג'בל מוכבר,

הגובלים בשטח מהצד השני, לא קיימים. לכך נתייחס בהמשך.

30. בפסקה זו אנו מציגים את הדברים עובדתית, ולמשמעויות נתייחס בפסקה הבאה.

טענות המתנגדים ביחס לתכנית

יש ליעד את השטח למבני ציבור (לחילופין לשטחי ציבור פתוחים) לתושבי ג'בל מוכבר

31. בשכונות מזרח ירושלים, ובשכונת ג'בל מוכבר בפרט (או ערב א-סוואחרה באופן כללי) קיים מחסור אקוטי בשטחי ציבור המהווה גורם מרכזי למחסור החמור במבני ציבור - בראש ובראשונה מבני ציבור למטרות חינוך, בריאות, רווחה וספורט. המחסור הינו גם בהיבט שטחי הבניינים הקיימים, וגם בהיבט הסטטוטורי (שטחים מאושרים בתכניות בתוקף, שניתן להוציא מתוכן היתרים למבני ציבור).

32. שטח מבני הציבור המיועדים לפלסטינים החיים במזרח ירושלים מהווה רק 2.6% מכלל הקרקע במזרח העיר. מבקר המדינה ציין אף הוא את המחסור הגדול במבני ציבור במזרח ירושלים.

33. רבות נכתב על שטחים ציבוריים ומבני ציבור ועל מטרתם לספק לתושבים מרחבים עירוניים לחינוך, פנאי וספורט. קהילות וקבוצות בעיר ובשכונות מסתמכות על מרחבים אלו לפעילויותיהן השונות, והם מהווים שירותים בסיסיים שאמורים להיות מוענקים לתושבים על-ידי העירייה והממשלה. ישנה חשיבות רבה לקיומם ותחזוקתם של שטחים ציבוריים ומבני ציבור לחזקה של קהילה וליכולתה לספק לחבריה תכנים ומענים בתחומי החינוך, התרבות, הרווחה והבריאות. חשיבותם של מבנים ושטחים אלה מקבלת משנה תוקף בהינתן המצב הכלכלי הקשה שבו מצויים מרבית תושבי ירושלים המזרחית, המחזק את הצורך בהתסמכות על מוסדות ומרחבים קהילתיים (ראו דו"ח עיר עמים, ה"ש 1 לעיל, בעמוד 8).

34. נכון לשנת הלימודים אשתקד עמד המחסור בכיתות במזרח ירושלים על מחסור של 3,794 כיתות. מספר זה נסמך על תשובת עיריית ירושלים לבקשת חופש מידע שהועברה אליה מעמותת עיר עמים, ובפירוט המופיע בדוח החינוך של עיר עמים בהתאם.

35. לפי דו"ח 'במקום' משנת 2014, קיים מענה רק לכחמישים אחוזים משטחי הציבור הנדרשים לשכונת ג'בל מוכבר, והמחסור הוא בהיקף של כששים דונם. לפי מחקר השכונות של מכון ירושלים, 2017 (עמ' 39), "בג'בל אלמוכבר קיים מחסור ניכר בשירותים לתושבים. המחסור בא לידי ביטוי, בין היתר, במבני ציבור". ור' בהמשך שם בעמ' 40-41, הרחבה נוספת לגבי חינוך – המחסור האקוטי בכיתות לימוד (תוך התייחסות לתכניות קיימות של העירייה), לרבות חינוך בלתי פורמלי (היעדר מתנ"ס בשכונה), ובעמ' 42 – התייחסות להעדר מוסדות רווחה בשכונה.

36. לפי הנתונים העדכניים של 'במקום', בג'בל אל-מוכבר לבדה (בנפרד מא-סוואחרה), אין ולו בית ספר או גן ילדים עירוני אחד. תכנית המתאר 2691 החלה בשכונה, מייעדת מגרש אחד בלבד למבנה ציבור, עבור גן ילדים.

1. דוח עיר עמים – מחקר חסמים והמלצות מדיניות - קידום בנייני מבני ציבור, מתקני ספורט, פארקים ומתחמי שעשועים בירושלים המזרחית, דצמבר 2019, עמ' 11.

2. דו"ח מבקר המדינה, פעולות ממשלתיות לפיתוח חברתי-כלכלי בירושלים, 2018, עמ' 47.

37. רוב רובם של התלמידים בשכונת א-סוואחרה לומדים במבנים שלא יועדו לבתי ספר, וכן במקלטים, מבנים יבילים, אולם ספורט שחולק לכיתות וכו'. רובן המכריע של כעשרים כיתות הגן שבשכונה פועלות מתוך מבנים לא יעודיים (בוצע לאחרונה פרויקט של בניית שתי כתות גן ראשונות). בגיבל מוכבר יש כ-6,500 תלמידים הלומדים בבתי ספר רשמיים, כש-3,500 מהם לומדים בבניינים שכורים. על אף תכנית אב מלפני 5 שנים שאמורה הייתה להוביל לקידומן של תכניות תוך הקצאת שטחי ציבור, משך כל שנים אלו לא קודמה כל הקצאה כזו.
38. כך, למשל, לשם הבהרת המצב הקיים, בתיכון היחיד הקיים בשכונה לבנים, זו השנה השלישית פועלות שתי קומות בבניין מתחת לפני הקרקע וללא חלון אחד. מאות התלמידים הלומדים בקומות אלו נדרשים להסתפק ביציאה יחידה מהקומות ברוחב 80 ס"מ בלבד. החלונות הקיימים בהן אטומים בלוחות ברזל. השנה החלו ללמוד בתיכון 517 בנים, על אף שהוא מיועד ל-200 תלמידים בלבד, בגלל המחסור האקוטי בכיתות. (להרחבה: אורלי נוי, שמיכת החינוך בירושלים המזרחית קצרה מדי, ומציאות ההזנחה מבעיתתה, שיחה מקומית, 1 בספטמבר 2021).
39. לשכונה אושרה, כאמור, תכנית אב המציעה שטחי ציבור, אך מדובר בתכנית אב שאינה בעלת מעמד סטטוטורי, שיישומה מורכב וארוך טווח ומתעכב כבר שנים. יש צורך דחוף בפתרונות אחרים, במגרשים המיועדים למטרות ציבוריות או שניתן ליעדם לכאלה בהליך מהיר.
40. פרויקט הקמת בית הפדרציה הספרדית בשטח התכנית ירד מעל הפרק, ולפיכך תכנית 4798א שבתוקף, למרות שתאורטית מאפשרת הוצאת היתרי בנייה מכוחה, אינה רלוונטית עוד. יש אפוא לייעד את הקרקע 'טאבולה ראסה', תוך הקצאת השטח לשימוש הציבורי הנדרש ביותר.
41. בהחלטת המועצה הארצית על דחיית תכנית תוכנית 11092א – גן לאומי מורדות הר הצופים, בערר שהוגש על-ידי 'עיר עמים' ותושבי השכונות הגובלות שם (ערר 18/14, וערים נוספים לצדו) נקבע, שאין לייעד את השטח לגן לאומי, מבלי שנבחנים קודם הצרכים הציבוריים של השכונות הגובלות ומידת האפשרות לתת להם מענה באמצעות שטחים אחרים. החלטה זו ניתנה לאור המצב הידוע של מחסור, ככלל, בשטחי ציבור, בתחום כפרי ושכונות מזרח ירושלים.
42. כך גם בענייננו. אין לייעד את השטח לתחנת משטרה ללא בחינה של הצרכים הציבוריים בשכונת ג'בל מוכבר, עניין שטרם נעשה בדיונים בתכנית.
43. בחינה כאמור עשויה להביא להכרעה כי יש להקצות את הקרקע לצרכים ציבוריים אחרים, או לכל הפחות לתוצאה לפיה יש להקים תחנת משטרה מינימלית בשטחיה עד כמה שניתן, על-מנת לייעד את יתרת השטח לצרכים הציבוריים האחרים (בין אם לצדה, ובין אם על-ידי הקמת תחנת משטרה משולבת בשטחים ציבוריים אחרים, כפי שמעדיפה הפרוגרמה לתחנות משטרה של מינהל התכנון, בהקשר של נקודות משטרה קהילתיות).
44. יצוין, כי בעת הדיונים בתכנית בית הפדרציה, נדחתה טענת התנגדות דומה בנימוק הלאקוני כי 'הוועדה אינה רואה פתרון לכיתות הלימוד בגיבל מוכבר במתחם זה' (סעיף 1.2 להחלטה בעניין התכנית, פרוטוקול וועדת המשנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית מיום 13.2.2007). המדובר באמירה לאקונית, שאינה בגדר הנמקה, אך לצד זאת יש בה משום הכרה מפורשת בכך שקיימת בעיה. בעיה שהוכרה לפני כחמש עשרה שנה ולא נמצא לה פתרון "במקומות אחרים", לא ניתן להתעלם ממנה גם עכשיו. כאמור לעיל, יש לבחון את הצרכים, ואם הוועדה הנכבדה קובעת כי לא זה השטח למתן מענה לצרכים הציבוריים האקוטיים של תושבי העיר המתגוררים בסביבת השטח, עליה להתייחס היכן יכול להינתן המענה.

45. הלכה היא כי דיני התכנון והבניה אינם מתמצים בקביעת זכויות בנייה ובשימושי קרקע בלבד "אלא בתפיסה סביבתית כוללת של חברה, של כלכלה ושל איכות חיים בעיר ובכפר" ע"א 3901/96 הועדה המקומית לתכנון ולבניה, רעננה נ' יהודית הורוויץ ואח', פ"ד נו(4) 913. לדיון רחב על היבטים חברתיים בתכנון ר' בעת"מ (ת"א) 8707-07-15 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' ערו ירושלמי (2017).
46. בהתאם לפסיקה, על הוועדה הנכבדה לתת את הדעת גם להשפעה של הקמת מצודה בטחונית זו מעל ג'בל מוכבר – והקצאת הגבעה הנ"ל לצורך כך – משטרה, מג"ב, תאי מעצר ושבי"כ - ולא לצרכים אחרים כמו בתי ספר או מתנ"ס, על תפיסת התושבים את יחס המדינה אליהם, ואת התחושות שתחולל בחירה תכנונית זו, ור' עת"מ (ת"א) 1253/05 עארף מוחארב נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (2006).
47. די להבין את ההבדל מבחינת הציבור המקומי בין הקמת נקודת משטרה שנועדה לשרת את הקהילה, משולבת במבני ציבור מהסוג של מוסדות חינוך, מתנ"ס וכו' – כפי שפרוגרמת מינהל תכנון שהוזכרה לעיל מציעה לנקודות משטרה שנועדו לשרת אוכלוסייה של עד 15,000 איש – לבין מבנה עצום, הכולל בסיס מג"ב, מתקנים לשבי"כ ותאי מעצר, המוקם בראש שכונתם.
48. התכנון להקים את המרכז הביטחוני הנ"ל בהיקף הזה ועל חשבון שטח ציבורי חסר אקוטית בשכונה מהווה שגיאה תכנונית, שמחבלת בניסיון לבנות מירקם חיים תקין מול תושבי מזרח ירושלים, ותושבי ג'בל מוכבר בפרט. תחושת התושבים הינה, שבמקום התייחסות אליהם כאל תושבים – הזכאים לשירותי חינוך, רפואה, רווחה, ספורט וכו' כמו תושבי כל שכונה בעיר ירושלים, ההתייחסות אליהם הינה כאל "איום" שיש צורך בבנייה בשכונתם של מוצב בטחוני בסדר גודל כזה. המסר לתושבים שבהקמת מרכז בטחוני זה הינו שהם לא מהווים "תושבים" אלא "איום".
49. ור' גם עת"מ (מרכז) 158-12 אברהים אבו סעלוק נ' ועדת המשנה להתנגדויות – מחוז מרכז (2013) בה התקבלה עתירה למתן רשות ערר למועצה הארצית בשל החלטה לאשר את הקמת תחנת המשטרה החדשה לעיר לוד בתוך שכונת מצוקה ערבית בעיר, כאשר מדובר בשטח משמעותי מבחינת האפשרות לייעודו לצרכים ציבוריים אחרים הנדרשים לשכונה באופן אקוטי. גם שם עלתה הטענה, הדומה לענייננו, ביחס להקמת תחנה משטרה עירונית דווקא בשכונה זו, הן בשל הצרכים הציבוריים האחרים, והן בשל המשמעות החברתית של הקמת התחנה דווקא בשכונה זו.
50. הדברים גם עולים מהדיונים על הפקדת התכנית. במסגרת הדיונים בתכנית נאמרו אמירות כי התכנית הוסכמה על-ידי המינהל הקהילתי והתושבים, והינה "מתואמת מבחינת התושבים" (ס' 115 לתמליל הדיון), אשר "מרוצים במידת מה מהשינויים" (שם). למיטב הבנת המתנגדים וידיעתם, המדובר בתושבי ארמון הנציב היהודית, ולא בתושבי ג'בל מוכבר. עם תושבי ארמון הנציב בוצעו התיאומים. בדעתם התחשבו במידה מסוימת. מינהל קהילתי ארמון הנציב ולא ג'בל מוכבר. נציגי הציבור של ארמון הנציב (ס' 114 שם), ולא נציגי הציבור של ג'בל מוכבר. כשמתכנת המחוז אומרת (עמ' 117 לתמליל) "רוב התושבים היום ורוב הפעילים החברתיים מהנושא הזה כן מרוצים מה Win - Win - הזה, אני לא מבין על מה המהומה" היא מתכוונת לתושבי ארמון הנציב ולפעילים החברתיים שם. תושבי ג'בל מוכבר אינם נספרים, וכך גם לא צרכיהם.
51. הדברים מקבלים ביטוי נוסף ב'התנגדות' המשטרה מיום 17.8.2021, שהוזכרה לעיל. שם מוצג שיג ושיח עם תושבי שכונת ארמון הנציב, שיחות עם "נציגי תושבים", ו-"הבנות עם תושבי השכונה". כמובן, שמדובר אך ורק בתושבי ארמון הנציב.

52. שירותי שיטור מהווים צורך ציבורי חיוני, אך המתנגדים מתנגדים להקמת מרכז בטחוני כזה, בהיקף כזה, המעביר את המסר שהוזכר לעיל. מבחינת התושבים, לא רק שאין מענה לצורך האקוטי שלהם במבני ציבור, אלא המדובר בהקמת "מצודה" במקום זאת.

אין בדיונים בתכנית כל התייחסות להיקף השטחים הנדרש ביחס להיקף השטחים הקיימים בתחנת המשטרה הזמנית, למהות השימושים המתווספים, ולהיקף הגדול בסדרי גודל מהפרוגרמה של מינהל תכנון

53. לא מצאנו בתמלילי הדיונים בתכנית התייחסות כלשהי לכל העניינים העולים מתיאור הדברים עד כה, וזאת למרות שבדיונים כן עלתה התייחסות לצמצום נפח הבנייה.

54. במסגרת הדיון בהפקדה לא הוצגו בפני חברי הוועדה הנתונים ההכרחיים, והתשובות לשאלות העולות מהן: מהו השטח הבנוי הקיים בתחנה הקיימת? מדוע נדרש בניין בהיקף שטחים הגדול בסדרי גודל מזה הקיים בתחנה הקיימת? מהם השימושים המתווספים? מדוע נדרשת כאן 'תחנת משטרה' בשטח גדול בסדרי גודל מכל המקובל והקבוע בפרוגרמות הרלוונטיות (ר' הפירוט לעיל)? מה ההצדקה לתחנה כלל עירונית ולא שכונתית? [ומהם צרכי הציבור החיוניים לשכונה מנגד].

55. **בכל עניינים אלה, שהינם הכרחיים לצורך בחינת הצורך בתכנית, אין כל תיעוד כי נערך דיון כלשהו. המדובר בתשתית נתונים עובדתית הנדרשת לצורך קבלת ההחלטה.**

56. למעשה, בפני חברי הוועדה הוצג **ההיפך**, כאילו מדובר בסך הכול בהעברת תחנת המשטרה "הזמנית" הקיימת של גיבל מוכבר אל שטח מעבר לכביש.

57. הסכמת המשטרה שניתנה בשלב מאוחר זה להפחית 1,500 מ"ר מלמדת, בראש ובראשונה, שנושא הצורך וההצדקה בהיקף השטחים העצום הזה לא נבחן כלל, והוכח כי התכנית הופקדה כשכוללת שטחים בהיקף רב שאין בהם צורך. אין לאשר התכנית מבלי שמובהר באופן ברור היקף השטחים הנדרש לפי הצרכים השונים, גם ביחס למצב הקיים כיום בתחנה הזמנית.

בחינת החלופות נעשתה ביחס לשטח המוגזם הנדרש; יש לבצע תהליך של איתור ובחינת חלופות לתחנות משטרה בהיקפים מצומצמים בהרבה

58. במסגרת הדיון בהפקדת התכנית דווח לאקונית, כי נבחנו מספר חלופות למיקום "תחנת המשטרה", מבלי לתת פרטים של ממש על רוב רובן של החלופות. מעבר לכך, הוצג במפורש, כי עבודת בחינת החלופות נעשתה על-ידי המשטרה, העירייה ולשכת התכנון, ולא בוועדת התכנון עצמה.

59. מצב דברים זה, בו פרטי החלופות לא נבחנו במסגרת דיוניה השקופים של הוועדה המחוזית, וגם לא מוצגים במסגרת חומרי התכנית המפורסמים לעיון הציבור, אינו מאפשר לציבור להתייחס אליהן, והליך ההתנגדות במובן זה הינו חסר ופגום.

60. מכל מקום, עולה מהדיון בתכנית, שתהליך בחינת החלופות בוצע על סמך דרישה מקדמית של היקף שטחים דומה לזה שנכלל בחלופה הנבחרת (ואולי היקף גדול עוד יותר, שכן עולה כי תחילה כללה התכנית שטחים בהיקף גדול יותר). כך, בעמ' 117 לתמליל הדיון בהפקדת התכנית מיום 26.1.2021 אמרה מתכנתת המחוז לגבי 'חלופת החניון' (שככלל עולה מהדיונים שמדובר בחלופה טובה / אפשרית), כי היא לא יכולה היתה להיות מקודמת משום ששטח החניון המישורי (והנרח לפיתוח) הינו 1.4 דונם (ההדגשה הוספה):

"החניון עצמו הוא באמת מישורי אבל ממנו והלאה יש נפילה דרמטית של טופוגרפיה. החניון עצמו הוא בשטח של 1.4 דונם. מעבר לשטח הזה אם רוצים לייצר משהו דומה קצת לשטח שיש להם כאמור, מקווים שיהיה להם, הם צריכים להגיע ל - 4 או 5 דונם. הם צריכים לייצר קירות תמך ולהרחיב את השטח הזה... מעבר לחניה המפולסת יש נפילת שטח רב יותר. 1.4 דונם זה שטח קטן מדי".

61. יושם אל לב, כי תחילה נאמר "אם רוצים לייצר משהו דומה לשטח שיש להם", ומייד תוקן – לשטח בו מעוניינים. כלומר, השטח עשוי להספיק עבור שימושי התחנה הקיימת, שתכלית התכנית היא להעביר את מיקומה.

62. ואולם, משעה שברור כי לצורך תחנה שכונתית, ואפילו רב שכונתית, אין צורך בהיקף שטחים כזה, אלא בהיקף קטן בהרבה (לכל הפחות כחלופת מינימום), יש לבצע תהליך בחינת חלופות חדש, לפי היקפי שטחים שונים, תוך הצגת פרטי החלופות לציבור על-מנת שיתאפשר דיון ציבורי בהן.

ההתנגדות נתמכת בתצהירה של גב' נעה דגוני, עובדת עמותת 'עיר עמים'.

3 באוקטובר 2021.

בכבוד רב,



ישי שנידור, עו"ד

ב"כ המתנגדים

רשימת המתנגדים

- א. לסי נהאר – ת.ז 080768476
 - ב. אוסאמה חמידן – ת.ז 080808025
 - ג. מחמד שקיר – ת.ז 05245885815
 - ד. מחמד שקיר – ת.ז 203162458
 - ה. TRUSTED CARE LTD (החברה שבבעלותה מבנה קופת החולים הצמוד לתכנית)
 - ו. מחמד שקיר – ת.ז 080817950
 - ז. מועתז שקיראת – ת.ז 086093598
- כולם תושבי ג'בל מוכבר – יפוי כוח מצורף
- ח. עמותת עיר עמים