

ירושלים

צבי אגמון
יואב הירש
אברהם פורטן
דנואל פלאי
גלית פליישר-אברהמי
אילת גולומב פלנר
סל מישר
ישראל עטר
סותן טרידור
אבי שפרמן
ירון לנדאו
הלה פלג
קרן סילר
קירה לרנר
שרון דמרי-סנדל
הדס פורת-חאש
דורון גולדברשט
יותם קוולר
ליאור סער
אורי פורת
רוני סונק
ברק נ. שורץ
תמר קסטל-בר-און
נועה וילינגר
טורן אומן
חגי פרידלר
ציפי כראון
יונתן רלכג
עופר סלע

תל-אביב

דן הכהן
אורי רוזנברג *
איל ד. סאמו
יונה גושן גוטשטיין
שיראל גוטמן-עמירה
אסיר גודארד
דרור סברנסקי
אפרת חזיה אורד
אורי שורק
דניאל סקל
רן שלום
ישי נ. איציקוביץ
מיכל פרי
גילי ברוקס-ורון
איל תיאודור שרון
סירב עבאדי
יונתן קהת
עינת שרקי
אפי שבח דחב"ש
אדי אשכנזי
ערן קרוי
יגאל יוסף
סעניי אביטבול
דנה חן
יאן פלדמן
אלירן עוזיאל
סתיו גרוסמן גלמן
רמי ספקטור
תום כהנא
אסתי הדר
אסף נוימן
יניב יצהר
דנה פריד
גיא אהרנסון
יערה בן הרוש
אנה יידר
גל שורץ
חן גרשקוביץ
סירב יונג

איריס ציבולסקי-תבילין, יועצת
גיל אגמון, יועץ

* מוסמך גם ביו-יורק



אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'
Agmon & Co. Rosenberg Hacoheh & Co.

1343152\588

ירושלים, כ' באב תשע"ה
5 באוגוסט 2015

דחוף ביותר

לכבוד
בינת שורץ
מנהלת מנהל התכנון
ירושלים

לכבוד
מר ערן ניצן, יו"ר הותמ"ל
משרד האוצר
ירושלים

נכבדי,

הנדון: תמל/1009 רכס לבן, תמל/ 1012 מורדות רמות

סימוכין: מכ' מיום 16.3.15 מאת ראש העיר ירושלים לשר הפנים ולמנכ"ל משרד הפנים
מכ' מיום 2.8.15 מאת מהנדס העיר אדר' אשכול למזכירות הותמ"ל

בשם מרשתי, עיריית ירושלים, אני פונה אליכם בדרישה שלא לקיים דיון ולהימנע מקבלת כל החלטה בתכנית תמל/1009 ובתמל/ 1012 (להלן- **התוכניות**) בשל הנימוקים כדלקמן:

1. לפני מספר ימים נודע לנציגי העירייה, כי הועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (להלן- **הותמ"ל**) עומדת לדון היום בהפקדתן של התוכניות שבנדון, וזאת חרף הסיכומים שנקבעו בין כב' ראש העיר, מר ניר ברקת לבין מר ערן ניצן, יו"ר הותמ"ל.

2. העירייה הביעה דעתה בעבר שהליך הדיון בותמ"ל הינו הליך קצר ומזורז שאינו מתאים לתכניות מורכבות כל כך המעוררות התנגדות ציבורית עזה מחד גיסא, ודורשות תיאומים תכנוניים מורכבים מאידך גיסא. לפיכך, ראוי כי התכניות ייבחנו לעומק במסגרת הליכי התכנון הרגילים הקבועים בחוק התכנון והבניה. ההתעלמות מעמדתה זו והחופזה בה מקודמות התכניות, למרות מחאותיה של העירייה, רק מעמיקים את חששה הכבד לניסיון לרמוס את עמדתה ואת עמדת נציגי הוועדה המחוזית.



3. עיריית ירושלים סבורה כי לאור המורכבות, הייחודיות והחשיבות של ירושלים (ואין צורך כאן להרחיב) הותמ"ל אינה המסגרת לקידום תכניות בניה למגורים בירושלים. העירייה הביעה עמדתה זו בצורה ברורה והיא שוקלת לפעול לשינוי החלטת הממשלה בעניין, וזאת לאחר מיצוי ההליך עם הנוגעים בדבר בממשלה, אשר מפאת כניסתם לתפקידם בעת האחרונה ועיסוקם בסוגיות דחופות שעל שולחנם (כגון תקציב המדינה) נבצר מראש העיר להיפגש עמם ולמצות עימם את השיח והבירור בעניין זה.

4. מבלי לפגוע באמור לעיל, הרי שבשל היקפן והשלכותיהן של התכניות על ירושלים, כמפורט במכתבו של ראש העיר שבסימוכין, קיימת חשיבות עליונה להשתתפותו של ראש העיר בדיוני הותמ"ל. כך קבע המחוקק שהסדיר את חברותו של ראש הרשות בוועדה, בנושאים הנוגעים לרשות המקומית שבראשה הוא עומד.

5. מלבד האמור, בהליך קידומן של התוכניות נפלו מספר פגמים חמורים, ובין היתר בשל כך, שלא התקיימו הדיונים המקדימים הנדרשים לפי נהלי הותמ"ל, בין נציגי עיריית ירושלים לבין הותמ"ל, כמפורט להלן:

6. בהתאם לסעיף 35 לחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014 (להלן: "**חוק הותמ"ל**"), הוכן בחודש מרץ 2015 דין וחשבון על יישום חוק הותמ"ל (להלן- **הדו"ח**) ובסעיף 3.6 לדו"ח מצוין, כי חלק מעבודתה של הותמ"ל ועל מנת לתת מענה למחלוקות השונות בטרם כניסת התכנית למסלול הסטטוטורי, הוגדר כי עבור כל תכנית יתקיים דיון במתכונת של "שולחן עגול" בו ישתתפו בין היתר, נציגי הרשות המקומית. הליך זה מאפשר לנוגעים בדבר להיחשף לעקרונות התכנון העיקריים, ליצור שיח, לשאול שאלות ולגבש עמדה. כן מצוין כי הליך זה מאפשר הגברה של השקיפות הציבורית בכל הנוגע להליך התכנוני **לקראת** הדיון הסטטוטורי במליאת הוועדה.

7. כך למשל נקבע בסעיף 4 לדו"ח כדלקמן:

"4.1 עם הקמתה של הותמ"ל ולצורך עמידה בלוחות הזמנים ההדוקים אשר נקבעו בחוק, הוגדרו על ידי הוועדה, ביחידת הותמ"ל, נהלי עבודה לטיפול בתכניות במטרה לוודא כי כל תכנית מטופלת במהירות ובמקצועיות, נהלי עבודה אלו הופצו למגישי התוכניות, ומפורסמים באתר האינטרנט של משרד



הפנים, מתוך רצון לשמור על סדרי מנהל תקינים ועל שקיפות ציבורית מרבית
בעבודת הוועדה."

4.2 עם ההכרזה על מתחם כמתחם מועדף לדיור בממשלה, מתקיים דיון
מקדים בהשתתפות ראש הרשות המקומית.... מטרת הדיון לשמוע את עמדת
הרשות המקומית בנוגע לתכנית."

(ההדגשות של הח"מ)

8. גם מתרשים הזרימה אשר מצורף לדו"ח עולה, כי לאחר ההכרזה על מתחם מועדף לדיור,
יתקיימו מספר דיונים מקדימים עם הרשות המקומית, ורק לאחריו יאושר תנאי הסף ורק
לאחר מכן יתקיים דיון במליאת הותמ"ל להפקדת התכנית.

9. גם בדיון בתכנית של תמל/1009 מיום 18.5.15, הוחלט כי תתקיים פגישה עם נציגי הרשויות
המקומיות, לקראת הגשת התכנית, והתכנית תוצג יחד עם בדיקה בנוגע למצאי יחידות הדיור
הקיים ולצד האפשרות לציפוף בתחומי העיר.

10. כמו-כן קיים ספק רב אם התקיימו כל תנאי הסף המהווים תנאי לדיון בהפקדת התכנית
במליאת הותמ"ל.

11. כאמור עקב שהייתו של ראש העיר בחו"ל, נבצר ממנו להגיע לדיון היום. הדבר הודע לכם
מבעוד מועד ונתבקשתם לדחות את הדיון דהיום למועד חדש בו יהיה נוכח ראש העיר.
הדברים אף הוסכמו בין ראש העיר לבין מר ניצן.

12. לאור כל האמור, הינכם נדרשים שלא לקיים את הדיון בתכניות כדי לאפשר לראש העיר
למצות את המהלכים המקדימים כפי שצינו לעיל ובנוסף ולחילופין, על מנת לאפשר
לראש העיר להיות נוכח בדיונים – זכות המוקנית לו בחוק הותמ"ל.

13. נדגיש, כי מיד לאחר שובו של ראש העיר ארצה, הוא מתכוון לקיים פגישות הן עם שרים
וגורמים בכירים נוספים הנוגעים בדבר והן עם מר אביגדור יצחקי יו"ר קבינט הדיור, כדי
להציג את עמדת הרשות המקומית לתכניות.



אגמון ושות' רוזנברג הכהן ושות'
Agmon & Co. Rosenberg Hacoheh & Co.

14. ככל שהותמ"ל תקיים דיון בתכניות חרף פנייתנו, לא תיוותר ברירה בידי העירייה אלא לפנות לערכאות המתאימות כדי לשמור על זכויותיה.

15. אין באמור לעיל כדי למצות את כל טענות העירייה וזכויותיה.

16. נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה או הבהרה ככל שיהיה צורך בכך.

בכבוד רב,
א/א
אברם פורט, עו"ד

העתק: מר אביגדור יצחקי, ראש מטה הדיור במשרד האוצר
מר ניר ברקת ראש העיר ירושלים
עו"ד אמנון מרחב, מנכ"ל עיריית ירושלים
אדר' שלמה אשכול, מהנדס העיר

1343152\588