

1

# מדינת ישראל

משרדי הממשלה

משרד \_\_\_\_\_

הגנרל ניר חמיה

7196-1197

מחלקה \_\_\_\_\_

מס' תיק

מס' תיק מקורי

10



יצ' הר חומיה

ג-10-13292

R0005hxl

03/01/2021

תאריך הדפסה

2-108-7-6-2



ירושלים, 22 ינואר 1997

ד ח ו ר

לכבוד

מר בנימין נתניהו

ראש הממשלה,

נכבדי,

הנדון: שכונת הר חומה במזרח ירושלים -

דחית הדיון בוועדת השרים עד להכרעה בג"צ.

1. חבוקר פורסם ברדיו כי ועדה שרים בראשות כבודו אמורה לדון היום בענין הבניה בשכונת הר חומה, במזרח ירושלים.
2. אנו מבקשים להביא לידיעת כבודו, ולידיעת שאר חברי ועדת השרים הנכבדה, כי בבית המשפט חגבוה לצדק תלויה ועומדת עתירה של חברתנו נגד ראש הממשלה, שר האוצר ושר הבינוי והשיכון לביטול ההפקעה בחר חומה (בג"צ 4318/96).
3. בג"צ חייב את המשיבים לתת תשובתם לעתירה, אולם עד היום לא ניתנה תשובה שכזו.
4. אנו סבורים, כי ראוי שועדת השרים תמתין עד לחכרעת בית המשפט העליון בעתירה.

ברגשי כבוד,

דוד מיר  
דוד מיר, מנהל

העתקים:

1. מר דוד לוי, שר החוץ
2. מר יצחק מרדכי, שר הביטחון
3. מר אביגדור קהלני, השר לביטחון פנים
4. מר צחי חנגבי, שר המשפטים

מיק, שר הנושג  
לשטר  
27.1.97

ירושלים, 22 ינואר 1997

ד ת ו פ

לכבוד

מר בנימין נתניהו

ראש הממשלה

נכבדי,

הנדון: שכונת הר חומה במזרח ירושלים -

דחית הדיון בוועדת השרים עד להכרעה בבג"צ.

1. הבוקר פורסם ברדיו כי ועדה שרים בראשות כבודו אמורה לדון חיום בענין חבניה בשכונת הר חומה, במזרח ירושלים.
2. אנו מבקשים להביא לידיעת כבודו, ולידיעת שאר חברי ועדת השרים הנכבדה, כי בבית המשפט חגבוח לצדק תלויה ועומדת עתירה של חברתנו נגד ראש הממשלה, שר האוצר ושר הבינוי והשיכון לביטול ההפקעה בחר חומה (בג"צ 4318/96).
3. בג"צ חייב את המשיבים לתת תשובתם לעתירה, אולם עד חיום לא ניתנה תשובה שכזו.
4. אנו סבורים, כי ראוי שועדת השרים תמתין עד להכרעת בית המשפט העליון בעתירה.

ברגשי כבוד,

דוד מיר  
דוד מיר, מנחל

העתמים:

1. מר דוד לוי, שר התוך
2. מר יצחק מרדכי, שר הביטחון
3. מר אביגדור קהלני, שר הביטחון פנים
4. מר צחי חנגבי, שר המשפטים

# MAKOR

## MAKOR ISSUES & RIGHTS LTD.

### מקור הנפקות וזכויות בע"מ

רח' יהודה 32, ירושלים 93467 • טל: 972-2-734913 • פקס: 972-2-734859 • 32 YEHUDA ST., JERUSALEM 93467, ISRAEL

ירושלים, 24 ינואר 1997

#### ד ת ו ר

לכבוד

מר בנימין נתניהו

ראש הממשלה.

נכבדי,

הנדון: שכונת הר חומה שבמזרח ירושלים.

1. בעתון "ידיעות אחרונות" מהיום פורסם כי תכנית "הר חומה" תאושר אוטומטית בשבוע הבא. זה לא נכון:

א. תוכנית המיתאר 5053, המתיחסת לשכונת הר חומה הופקדה ביום 12.11.95;

ב. התכנית נדונה לפי החוק לתכנון ובניה בנוסחו לפני תיקון 43. כך גם עולה מהחלטת הועדה המחוזית (סעיף 10טו להחלטה מיום 19.3.96);

ג. ראש הממשלה החליט להעביר את הסמכות לאשר התכנית משר הפנים לשר העבודה והרווחה. מזכיר הממשלה העביר הודעה על ההחלטה ליושב ראש הכנסת ביום 17.11.96;

ד. לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה בנוסחו לפני תיקון 43 התכנית מאושרת אוטומטית מקץ 90 ימים, דהיינו לאחר 17.2.97, כפוף לאמור בסעיף 2 לחלן; ולא בשבוע הבא, כפי שנמסר לוועדת השרים ביום 22.1.97, כאמור בכתבה הנ"ל.



# MAKOR

## MAKOR ISSUES & RIGHTS LTD.

### מקור הנפקות וזכויות בע"מ

רח' יהודה 32, ירושלים 93467 • טל: 972-2-734913 • פקס: 972-2-734859 • 32 YEHUDA ST., JERUSALEM 93467, ISRAEL

- 2 -


2. ברצוננו להפנות את תשומת לב כבודו גם לליקויים הבאים:

א. בחתאם לסעיף 30 לחוק יסוד הממשלה, הסמכות להעביר תפקיד משר לשר נתונה לממשלה (ולא לראש הממשלה). לאחר שהממשלה תאשר טעונה ההחלטה אישור הכנסת;

ב. הבקשה של חברת מקור לשר הפנים כללה מינוי חוקר לפי סעיף 107 לחוק התכנון והבניה. מצד אחד, שר הפנים מנוע מלטפל בכך לפי החלטת בית המשפט העליון בע"א 4840/96 מיום 28.10.96; ומצד שני, הממשלה טרם מינתה שר אחר לדון בבקשת חברת מקור למנות חוקר.

3. כל עוד לא תוקנו הליקויים הנ"ל, אין אפשרות שתכנית הר חומה תאושר (אוטומטי או לא אוטומטי). התעלמות מהאמור במכתבנו זה תחייב אותנו לפנות לערכאות.

ברגשי כבוד,

  
דוד מיר, מנהל

#### העתקים:

1. מר דוד לוי, שר החוץ
2. מר יצחק מרדכי, שר הביטחון
3. מר אביגדור קחלני, השר לביטחון פנים
4. מר צחי הנגבי, שר המשפטים



MAKOR ISSUES &amp; RIGHTS LTD.

מקור הנפקות וזכויות בע"מ

רח' יהודה 32, ירושלים 93467 • טל: 972-2-734913 • פקס: 972-2-734859 • 32 YEHUDA ST., JERUSALEM 93467, ISRAEL

ירושלים, 7 ינואר 1997

לכבוד

עו"ד שמעון שטיין

היועץ המשפטי במשרד ראש הממשלה

פקס 02-5610618

א.נ.,

הנדון: שכונת הר חומה במזרח ירושלים.

1. ח"כ חנן פורת הטעה את ראש הממשלה, מר בנימין נתניהו. הוא העביר אליו את תכנית המיתאר 5053, המתיחסת להר חומה, שאושרה ביום 19.3.96 על-ידי הועדה המחוזית. להווי ידוע לך כי מאז תכנית זו שונתה פעמיים:

א. ביום 12.5.96 על-ידי הועדה המחוזית;

ב. ביום 30.5.96 על-ידי הועדה לבניה למגורים ולתעשיה (ול"ל), במסגרת תכנית 5053א.

2. לאחר שיבצעו 'סופרפוזיציה' של כל השינויים, יתברר לך ולראש הממשלה:

א. שמרכז שכונתי, הכולל גני ילדים בתי ספר, מתנ"ס ובתי כנסת (מגרש 7 בתכנית 5053), מוקם בין מנזר (מגרש 17 בתכנית 5053) לבין מכון סניקה עם מגלשות לביוב (מגרש 504 בתכנית 5053א).

ב. שאת הביוב של השכונה, שבה יתגוררו 30,000, יעלו במעלה ההר 250 מטר (מגובה 550 מטר לגובה 800), בניגוד למקובל בכל השכונות בירושלים.

3. אנו העברנו לועדה המחוזית תכנית חלופית. הועדה סרבה לבחון התכנית בטענה שזה לא מתפקידה להשוואת תכניות. האינג'נר יוסף דוריאל השואה בין התכניות וקבע כי התכנית שלנו עדיפה.



MAKOR ISSUES &amp; RIGHTS LTD.

מקור הנפקות וזכויות בע"מ

רח' יהודה 32, ירושלים 93467 • טל': 972-2-734913 • פקס: 972-2-734859 • 32 YEHUDA ST., JERUSALEM 93467, ISRAEL


4. בנוסף, התכנית שלנו מאפשרת בניית השכונה, בלי הפקעות, בלי לבזבז מאות מיליוני דולר מתקציב המדינה, ומעל הכל בלי להסתבך מדינית.

לחברתנו הסכמים עם קק"ל, הימנותא, הרשות לפיתוח ירושלים וחברת הביטוח מגדל להקמת השכונה.

5. אנו מבקשים שראש הממשלה, מר בנימין נתניהו, יורה למנות חוקר לפי סעיף 107 לחוק התכנון והבניה, כדי שימליץ על החלופה המועדפת לבנית השכונה.

לנסח: דו"ח מומחה של האינג'נר יוסף דוריאל

בכבוד רב,

  
דוד מיר, מנהל



חוות דעת של מומחה - הצהרה

שם המומחה: יוסף דוראל.

כתובת: רח' אהבת ציון 23 תל-אביב 62153.

1. אני הח"מ, יוסף דוראל, נתבקשתי ע"י חברת מקור הנפקות וזכויות בע"מ (להלן - חברת מקור) לבחון תכניות בנין עיר שהוכנו ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, 5053 ו-5053א, המתיחסות לשכונת "הר חומה" במזרח ירושלים. בהשואה לתכנית החילופית שהוכנה ביוזמת חברת מקור.

2. הכנתי רשימה של 42 קריטריונים להערכת התכניות האמורות, וקבעתי משקלם היחסי מתוך 10,000 נקודות.

נתתי לכל קריטריון בתכנית מקור האחוז המקסימלי (100%) ובהתיחס לכך, קבעתי האחוז שראוי להעניק לתכנית משרד הבינוי והשיכון.

3. להלן תוצאות הבחינה:

א.	לפי בחינה זו תכנית מקור קיבלה	<u>10,000</u> נקודות.
	תכנית משרד הבינוי והשיכון קיבלה	<u>1,970</u> נקודות.

כמפורט בנספח א'.

ב. התפלגות הנקודות של תכנית משרד הבינוי הוא כפי שמופיע בנספח ב'.

ג. תכנית משרד הבינוי קיבלה 2,970 נקודות, כאשר הוספתי: 10 אחוזים לכל קריטריון מתוך 42 הקריטריונים.

- 2 -

4. המסקנה:  
לאור תוצאות הבחינה, אני קובע באופן החלטי כי תכנית החילופית של מקור  
עדיפה על תכנית משרד הבינוי והשיכון וראויה לאימוץ.

5. חוות דעתי זו מתיחסת לאספקטים: האורבניים וההנדסיים.  
 היא לא מתיחסת לאספקטים: כלכליים, משפטיים ומדיניים, שראוי לשקול.

6. פרטי השכלתי ונסיוני מפורטים בנספח ג'.

ידוע לי כי חוות דעת מומחה זו תוגש לוועדה המקומית, לוועדה המחוזית, לוועדה שהוקמה לפי חוק חליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) תש"ן-1990, בחליכים לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה ולערכאות המשפטיות השונות.

אני מצהיר אין לי כל ענין פרטי, או חלק בפרויקט הנידון, וכי חוות דעת מומחה זו הוכנה לפי מיטב ידעתי והבנתי המקצועיים ונסיוני.

לוטה:

נספח א': קריטריונים להערכת התכניות, משקלים, אחוזים וניקוד.  
 נספח ב': התפלגות הנקודות בתכנית משרד הבינוי והשיכון.  
 נספח ג': פרטי השכלה ונסיון.

  
 אינג' יוסף דוריאל

כבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

בג"צ 3956/93

כבוד השופט א' ברק  
כבוד השופט א' גולדברג  
כבוד השופט ת' אור  
כפני:

מקור הנפקות וזכויות בע"מ  
העותרים:

נגד

המשיבים:  
1. שר האוצר  
2. שר הבינוי והשיכון  
3. יו"ר ועדת השרים לענייני ירושלים  
4. מינהל מקרקעי ישראל  
5. הרשת לפיתוח ירושלים  
6. הימנותא בע"מ

7. קרן קיימת לישראל  
משיבה פורמלית:

כח' באייר תשנ"ג (19.5.93)  
תאריך הישיבה:

עו"ד א' גבע  
בשם העותרים:

עו"ד ע' פוגלמן, עו"ד ש' רובין,  
עו"ד ה' אברהם, עו"ד ד' אבי-יצחק  
בשם המשיבים:

### החלטה

הצדדים הסכימו לנסות ולברר אפשרויות הסדר לאור עקרונות שהועלו במהלך הדיון, כאם ולאחר ששר האוצר יביע נכונותו לכך. לצורך זה, מוסכם שהדיון ידחה על מנת לברר את האפשרויות כאמור.

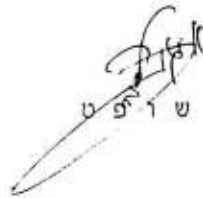
תוך 30 ימים יודיע עורך דין פוגלמן אם יש סיכוי להסדר ואם יש מקום לתזכורת בין הצדדים, שאז נקבע מועד לכך, או להמשך הדיון - בהתאם למקרה.



בלי למצות את העקרונות שהועלו, המדובר בהתחייבות של כל העותרים לפעול במשותף, להסכים לתוכניות כפי שתקבענה על ידי המדינה, או כמקובל על ידה, מתן ערבויות מתאימות לביצוע ועמידה בלוח זמנים. הוצאות הפיתוח לא תהיינה על המדינה. העותרים יפעלו מתוך אחריות הודית.

ניתנה היום, כח' באייר תשנ"ג (19.5.93).

  
שופט

  
שופט

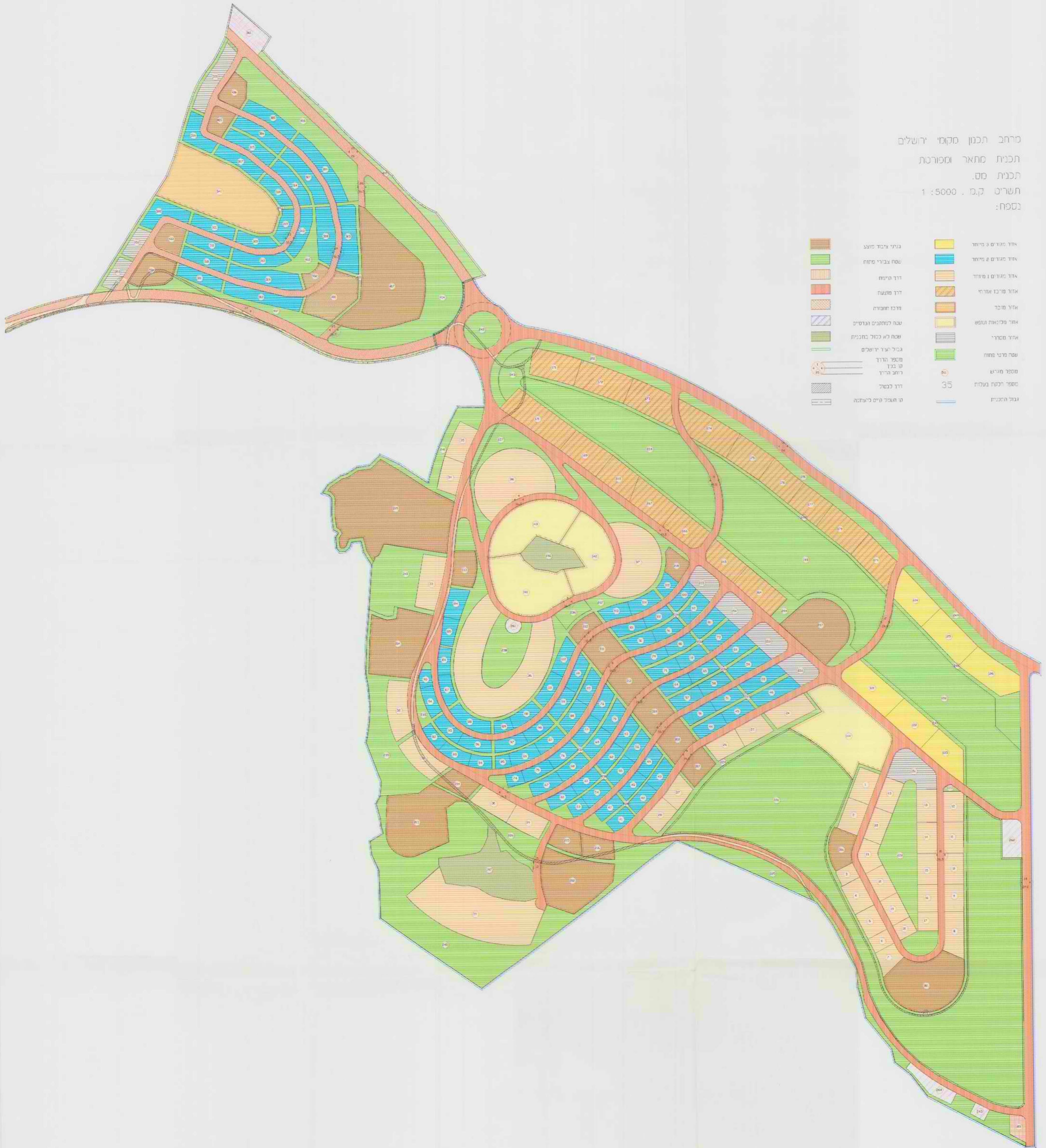
  
שופט

העתק מתאים למקור  
שמריהו כהן  
מזכיר ראשי  
עב/395692/11



מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מתאר ומפורטת  
 תכנית מס.  
 תשריט ק.מ. 1 : 5000  
 נספח:

- |   |                      |   |                     |
|---|----------------------|---|---------------------|
|    | בעלי אבדח מוצג       |    | אזור מגורים 3 מיוחד |
|    | שטח ציבורי פתוח      |    | אזור מגורים 2 מיוחד |
|    | דרך תימת             |    | אזור מגורים 1 מיוחד |
|    | דרך משעת             |    | אזור מרכז אזורי     |
|    | חורכי תחבורה         |    | אזור מרכז           |
|    | שטח למתקנים הנדסיים  |    | אזור מליניאט גושש   |
|    | שטח לא כבול בתכנית   |    | אזור מסחרי          |
|   | גבול העיר ירושלים    |   | שטח פרטי פתוח       |
|  | מספר הדרך            |  | מספר מירוש          |
|  | קו בנין              |  | מספר תלפז בעלות     |
|  | רחב הדרך             |  | גבול התכנית         |
|  | דרך לכשל             |  |                     |
|  | קו תחסיף היים ליעתנה |  |                     |





# דן וקסמן - יגאל גוברין - ניהול פרויקטים

ירושלים, 26.3.91  
644מ

## ה ב ה

### סיכום ישיבת האום תקנון

הישיבה התקיימה במשרדו של אהוד תייר מהנדס העיר ב - 24.3.91.

נוכחים: משה כהן, אנדה - המתכנן המחוזי  
אהוד תייר, אקי נוער ברזקי, דורית ויסקינד, ש.בן שאוכ - מהנדס העיר  
רם כרמי, יואב כניר, אלישע האוסמן, ס.רטוביץ - מתכננים  
דן וקסמן, יורם פלדחי - ניהול הפרויקט

1. יש להשלים בתשריט את צומת כביש הסרגל עם דרך חברג-4 (משני צדי דרך חברג).

2. נושא ההפקעה נמצא בטפול ועדת שרים. אישור ההפקעה יאפשר הגשת התב"ע במדה וההפקעה לא תאושר - יתקיים דיון נוסף.

3. תכנית בנינוי מתחם "א"  
א. כהוסיף סעיף בנוגע לכו בנין בין מבנים בתוך המגרש.  
ב. מספר הבנינים בכל מגרש יהיה מחייב (ולא מירבי).

4. גגות (חזית המישית) - סוכס שגגות הבנינים בפרויקט יהיו שטוחים.

5. ככל החומר, כוכל תקנון ותשריטים הועברו לדורית ויסקינד לצורך בדיקה סופית והערות. נקבעה פגישה ביום 7.4.91 בין דורית וצוות התכנון (אלישע, יואב, יורם) לסכום סופי ואחרון.

רשם: יורם פלדחי

תפוצה: לנוכחים

תל-אביב: רח' פנקס 30  
טל: 03 - 5462678  
פקס: 03 - 444194

ירושלים: רח' ההסתדרות 14  
טל: 02 - 2329924  
פקס: 02 - 241924



# אולמרט מציע לבנות בית-כלא בהר-חומה

בסיוור שקיים בעיר עם השר לבטחון-פנים הציע אולמרט  
התנחלות מסוג חדש. הר-חומה ב' זה המקום האידיאלי  
לכלא, אמר לקהלני, שענה שהוא לא מכיר את השטח

ראש העיר אהוד אולמרט הציע ביום שני לשר לבטחון-פנים אביגדור קהר  
לני להקים את בית-הכלא המתוכנן בעיר באתר הר-חומה ב', ממזרח לשכונה  
המתוכננת במקום. קהלני, המשמש כיו"ד ועדת ההיגוי של ועדת השרים לעני  
נייני ירושלים, סירב בעיר כהכנה לדיון בוועדת השרים על פיתוח התשתיות  
במזרח העיר, שיערך ביום רביעי הבא.

"הר-חומה ב' הוא מקום מתאים כי זה השער הדרומי לעיר, הוא לא צפוף  
אוכלוסייה, והוא עובר סמוך לכביש הטבעת המזרחי", אמר אולמרט. אולמרט  
לא סיפר לקהלני שהקמת בית-הכלא שם תצריך הפקעת מאות דונמים מבעד  
לי קרקע ערבים ותגרור את הממשלה לתסבוכת מדינית נוספת. קהלני אמר  
שהוא "לא מכיר את השטח", אבל ישמח לקבל מישבצת קרקע מהעירייה להק  
קמת בית-כלא. אחד מעוזריו של השר הציע לאולמרט בציניות להקים את  
בית-הכלא באתר ההתנחלות המתוכנן בכפר ראס-אלעמוד.

אייל הראובני ז

אינג' יוסף דוריאל  
מהנדס יועץ לניהול ופיתוח

ת"ד 21131 ת"א 61211, טל. 1841-544  
טל/פקס. בית: 03-605-9999

תהדור

### חוות דעת של מומחה

שם המומחה: יוסף דוריאל

מענו ומקום עבודתו: רחוב אהבת ציון 23, תל אביב 62153

אני, הח"מ, נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית על תכנית המתאר לשכונת הר חומה בירושלים והדרך למימושה, באחת משתי הדרכים:

- א. התכנית שהוגשה מטעם עיריית ירושלים (מס' 5053).
- ב. התכנית שהוגשה מטעם בעלי הקרקע, ע"י חברת מקור הנפקות וזכויות בע"מ, המייצגת אותם.

פרטי השכלתי ונסיוני מפורטים בנספח לחוות דעת זו, והדומיננטיים שבהם לצורך הכנת חוות דעת זו הם - הישגי המקצועיים בתכנון ותיאום בין-תחומי של פרוייקטים מורכבים, שבהם דרושים שיקולים בין-תחומיים למציאת הפתרון המיטבי, כפי שיזמתי וביצעתי בתכנון העיר כרמאל, בתחילת שנות ה-60, וכן - חילופי ידע בפורומים בינלאומיים של מומחים לפרוייקטים של תשתיות ציבוריות, שהתמחו בביצועם מבלי להזדקק לקופת הציבור.

#### וזאת חוות דעתי:-

##### 1. כללי

פרוייקטים של תשתיות ציבוריות בכלכלה המודרנית - ללא הבדל סוג המשטר במדינה - יכולים להצליח רק בתנאי שיתבססו על פתרון מראש של בעיותיהם בחמשת המישורים הקובעים את גורלם:

- א. המישור הפוליטי
- ב. המישור המשפטי
- ג. המישור ההנדסי
- ד. המישור הכלכלי
- ה. המישור הפיננסי

Handwritten notes and signature:

אני, הח"מ, נתבקשתי לחוות את דעתי המקצועית על תכנית המתאר לשכונת הר חומה בירושלים והדרך למימושה, באחת משתי הדרכים:

א. התכנית שהוגשה מטעם עיריית ירושלים (מס' 5053).

ב. התכנית שהוגשה מטעם בעלי הקרקע, ע"י חברת מקור הנפקות וזכויות בע"מ, המייצגת אותם.

פרטי השכלתי ונסיוני מפורטים בנספח לחוות דעת זו, והדומיננטיים שבהם לצורך הכנת חוות דעת זו הם - הישגי המקצועיים בתכנון ותיאום בין-תחומי של פרוייקטים מורכבים, שבהם דרושים שיקולים בין-תחומיים למציאת הפתרון המיטבי, כפי שיזמתי וביצעתי בתכנון העיר כרמאל, בתחילת שנות ה-60, וכן - חילופי ידע בפורומים בינלאומיים של מומחים לפרוייקטים של תשתיות ציבוריות, שהתמחו בביצועם מבלי להזדקק לקופת הציבור.

4.12.96

פתרון לא נכון במישור אחד מהני"ל הופך את הפרוייקט לבלתי ניתן לביצוע - במקרה הטוב, או למיטרד ציבורי מתמשך - במקרה הגרוע, וכל זאת - תוך הפסד כספי משלם המסים.

דוגמאות אחדות מפרוייקטים שנכשלו בישראל יכולות להמחיש את עקרון הני"ל:

- ◆ פרוייקט "הסיטי" של תל-אביב במנשיה
- ◆ פרוייקט תעלת הימים (ים תיכון - ים המלח)
- ◆ פרוייקט מטוס "הלביא"
- ◆ פרוייקט חבל ימית

בציעות הפרוייקט של שכונת הר חומה מותנית בפתרון נכון של הבעיות בחמשת המישורים הנ"ל - מראש.

## 2. המישור הפוליטי

2.1 ההסתבכות הבינלאומית (כולל הקורבנות בנפש) של ישראל בענין מנהרת החשמונאים ממחישה בצורה חדה איך פעולת פיתוח מקומית בירושלים יוצרת גלים פוליטיים בקנה מידה איזורי ואף עולמי. הפקעה כוחנית של קרקעות השייכות לערבים - לצורך ביצוע הפרוייקט - תקומם נגד ישראל גורמים פוליטיים באיזור ובעולם, שיגרמו - במקרה הטוב - לעצירת התכנית, ובמקרה הרע - לתשלום מחיר מופקע עבורו, בכסף ובנזק פוליטי.

התכנית שהוגשה מטעם העיריה מתבססת על הפקעות קרקע ולכן - בתנאים הנוכחיים - היא שגויה במישור הפוליטי, ותכשיל את הפרוייקט ללא קשר עם הפתרונות במישורים האחרים.

2.2 התכנית של חברת מקור - שמייצגת את בעלי הקרקע העיקריים - מבוססת על הסכמת הבעלים להעמיד את קרקעותיהם לרשות הפרוייקט, על בסיס עיסקי, ללא מעורבות שלטונית ולכן - ללא סכנה מהסתבכות פוליטית של הממשלה.

מבחינה זו, עדיפה תכנית מקור, באופן מוחלט, על התכנית שהוגשה מטעם העיריה.

**3. המישור המשפטי**

- 3.1 הפקעות קרקע, כפי שהן נדרשות בתכנית שהוגשה מטעם העיריה, כרוכות בהתדיינויות משפטיות על פיצויים, ובמקרה שלפנינו - צפויים גם משפטים ממניעים פוליטיים (ובמימון גורמים פוליטיים). אם לשפוט מנסיונות העבר, אין המדינה יוצאת טוב ממשפטים כאלה (לדוגמא - משפטי הפיצויים למפוני חבל ימית ולנציגי בעלי הקרקעות הצפוניות לשכונת "ל" בת"א). התכנית שהוגשה מטעם העיריה מובילה, במישור זה, אל הבלתי ידוע מראש, עם סיכון להסתבכויות מיותרות.
- 3.2 תכנית מקור משחררת את המדינה מכל אחריות משפטית ומשאירה בידיה רק את הטיפול המיועד לשלטון: בדיקה ואישור תכניות, להבטחה מיטבית של טובת וצרכי הציבור.

**4. המישור ההנדסי**

- 4.1 התכנית שהוגשה מטעם העיריה בנויה על קונצפציות תכנוניות שהוכחו כמיושנות, מאז התכנון של העיר כרמיאל - שנעשה על בסיס אופטימיזציה של שימושי קרקע, יעילות ובטיחות תחבורתית והבטחת הפיתוח הרצוף והאורגני של השכונה. שיטת התכנון של העיר כרמיאל - שזכתה להערכה בכל פורום בינלאומי שבו הוצגה, והנחשבת לפריצת דרך מדעית בתכנון ערים - לא הגיעה, כנראה, לידיעת מגישי התכנית ולכן הם חוזרים אל שגיאות רבות מהעבר, כפי שיפורט בטבלה שבהמשך.
- 4.2 תכנית מקור בנויה על העקרונות שפותחו והוכחו בתכנון העיר כרמיאל:
- א. שכונות בנויות לאורך קווי-גובה ברורים, עם כביש מקיף מסביבן ושדרת הולכי-רגל לאורך הציר שבמרכזן - להשגת בטיחות מירבית להולכי הרגל;
  - ב. מערכת כבישים יעילה וקלה להתמצאות - לתנועה טבעתית דומה, נגד כיוון השעון - בגישה לכל שכונה;
  - ג. הימנעות מהצטלבויות מיותרות של כבישים - מה שתורם להפחתת קונפליקטים תחבורתיים;
  - ד. מבנה אורגני של כל שכונה, עם אפשרות פיתוח הדרגתי של שכונה אחרי שכונה, המתחברות זו לזו בצורה טבעית.

טבלת ההשוואה שלהלן מביאה פרטים טיפוסיים שאפשר להשוות בין שתי התכניות.

4.3 טבלת השוואה לפרטים טיפוסיים

הפרט	בתכנית העיריה	בתכנית מקור
1. איזור תעסוקה	האזור מוקם מסביב להצטלבות הראשית של הכניסה למיתחם. זהו מטרד מיותר ואנטי-בטיחותי, למקום בו התנועה מכסימלית, ופיצול לא-נכון של איזור שצריך להיות רצוף, ל-4 משבצות המופרדות בכבישים עמוסים.	איזורי תעסוקה רצופים, לאורך צירי תנועה, שאינם בצומת העמוס של הכניסה הראשית למיתחם.
2. שטח לדרך ו/או לעיצוב נוף	השטח הוא חריג בין איזורי מגורים, שמורחקים ללא צורך.	השטחים מקיפים את איזורי המגורים.
3. מעבר ציבורי להולכי רגל	מעברים סתמיים שלא ברור את מי הם משרתים.	מעברים מחושבים, לשירות תושבי כל שכונה, לקשר הליכה בטוח בתוך השכונה ובין השכונות.
4. שטח למתקנים הנדסיים וטיפול בשפכים (הנחשב למיטרד סביבתי).	ממוקם ליד הכניסה הראשית למיתחם, באיזור קו-גובה 670 מ'. השפכים שירוכזו בקצה הדרומי, הנמוך, של המיתחם יצטרכו להישאב למיתקן הצפוני, הגבוה, לטיפול בהם, עם כל ההוצאה המיותרת וסכנות הזיהום במקרה של תקלות בשאיבה.	ממוקם בשוליים הדרומיים של המיתחם, 100 מ' נמוך יותר מזה שבתכנית העיריה. השפכים ירדו בגרוויטציה למיתקן המרכזי, הנמוך, שבקצה הדרומי, ללא סכנת זיהום וללא השקעות והוצאות מיותרות.
5. מערכת כבישים	פיתולים, הצטלבויות ומבואות סתומים, במערכת לא-ברורה, שמטעה כל מי שלא מצוי בשכונה. ההשקעה בכבישים תהיה כפולה מהדרוש, בגלל קונצפציה מוזרה של שני כבישי גישה לכל מיגרש (מכל צד).	מערכת ברורה, חד-משמעית, ללא פיתולים, הצטלבויות ומבואות סתומים מיותרים. לכל מיגרש כביש גישה אחד - חסכוני ופשוט להתמצאות.



# תכנית מס' 5053 א'

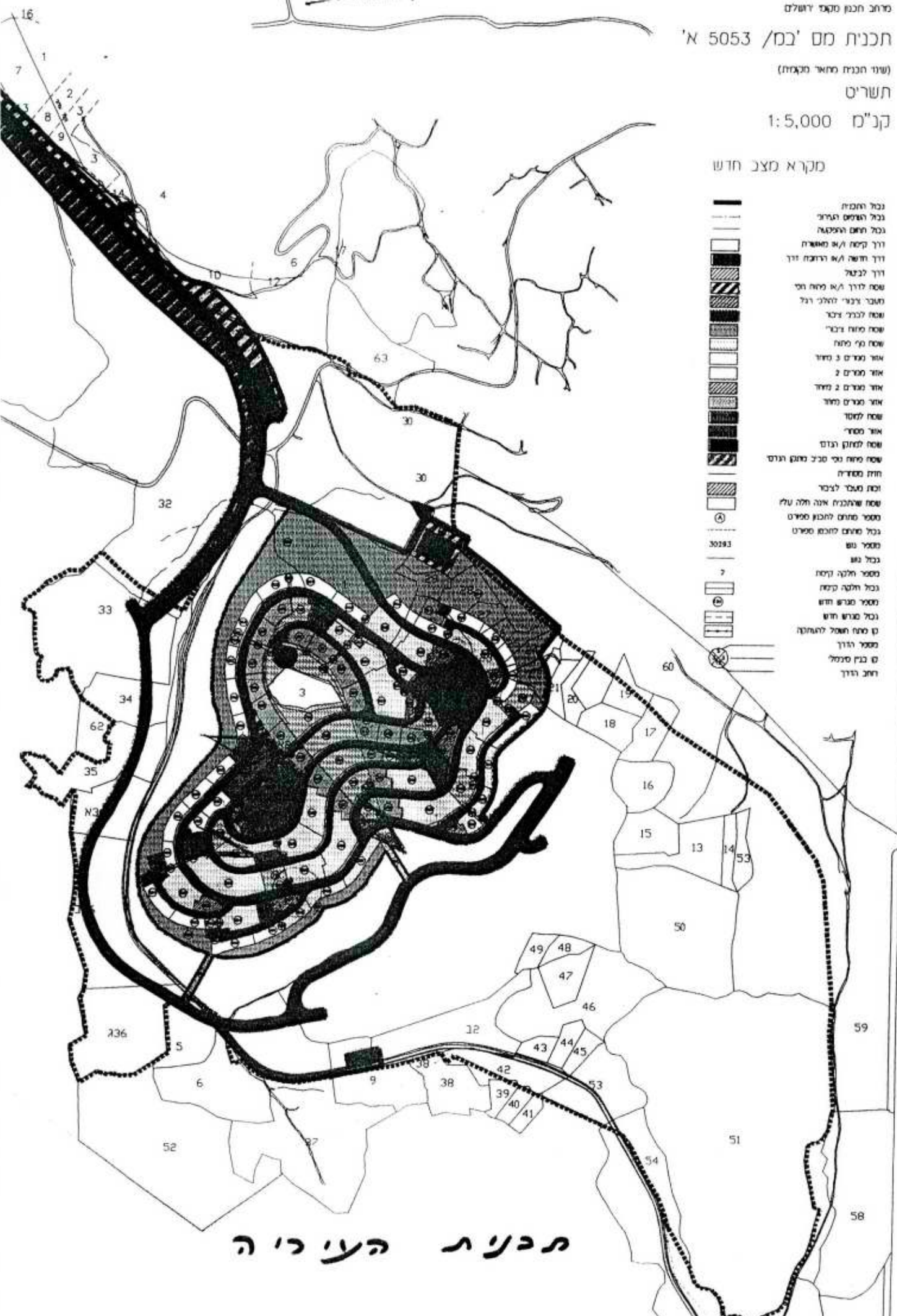
(שני חכנון חמאי סקציה)

תשרי

קב"מ 1:5,000

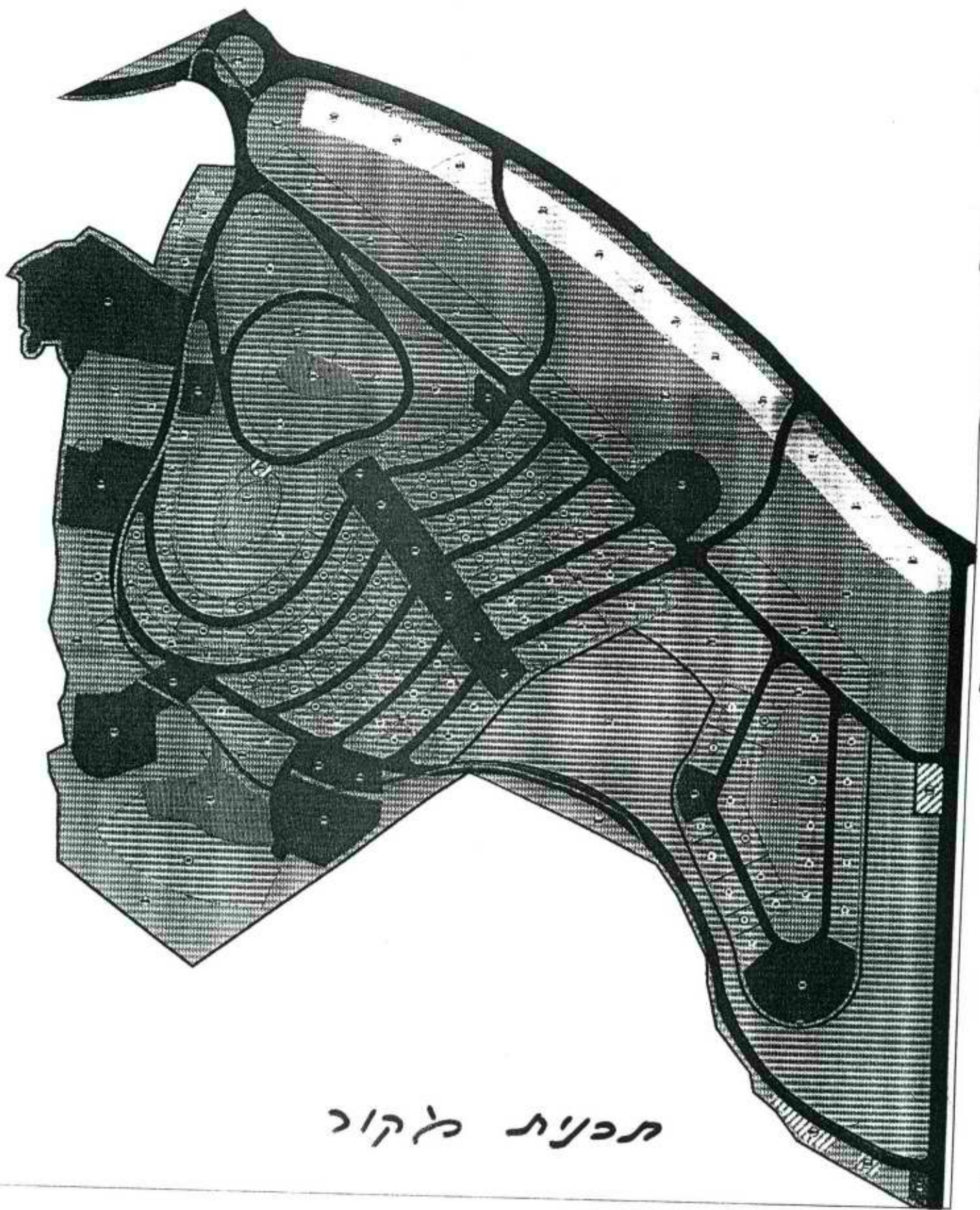
## מקרא מצב חדש

- גבול חכנון
- גבול השטח הרצוי
- גבול תחום התכנון
- דרך קשת /א א מואת
- דרך חדשה /א הרחבת דרך
- דרך לביטול
- שטח לדרך /א מוח הסי
- חכנון זכרון להלכי רגל
- שטח לכביש זכרון
- שטח מוח זכרון
- שטח ק"י מוח
- אזור מדרום 3 מוח
- אזור מדרום 2 מוח
- אזור מדרום 1 מוח
- שטח למגורים
- אזור מסור
- שטח לתחנת בידום
- שטח מוח נבי סביל מוח בידום
- חוות מסור
- זכרון מועד לזכרון
- שטח שהחכנון אינו חלה עליו
- מספר מוחות לתוכנית מס' 5053
- גבול מוחות חכנון מס' 5053
- מספר שטח
- גבול שטח
- מספר חלקה קשת
- גבול חלקה קשת
- מספר מדרגה חדש
- גבול מדרגה חדש
- קו מוח חסל לתחנת
- מספר הדרך
- קו בנין סגול
- חותם הדרך



# מבני העיירה





תכנית לקור

5. המישור הכלכלי

5.1 בחוות-דעת מקצועית של רואי החשבון אברמזון, כנעני ושות' מיום 20.7.96, הם העריכו את סכום הפיצויים שהמדינה תידרש לשלם עבור הפקעת הקרקעות - אם הפרוייקט יהיה בבעלותה - בסך 522 מיליון דולר ועוד 80 מיליון דולר עבור הפקעות 400 דונם נוספים הדרושים לתכנית המלאה. אם סכום זה יוחזר למדינה ע"י הכללתו במחירי הדירות שיימכרו, תיווסף לכך עלות של עוד 155 מיליון דולר עבור תקופות האשראי על ההשקעה הנ"ל. לכך יש להוסיף הוצאות משפטיות בסכום שקשה לשער וכן - עלות הזמן שיידרש לסיום המשפטים עם בעלי הקרקע (על השלכותיהן הפוליטיות), עד לקבלת האישור לעלות על השטח. כל זה מייקר את הפרוייקט כבר בתחילתו, ביחס לפרוייקט שאינו דורש הפקעות, ובסופו של דבר ייקר את הדירות וידחה את מועדי בנייתן.

שיטות המכרזים בהם חייבת המדינה כדי למסור מגרשים לבנייה ע"י קבלנים תוסיף כאן את חלקה בייקור הפרוייקט וסירבול ניהולו.

5.2 תכנית מקור בנויה על עלויות קרקע שכבר נרכשה, כך, שמרכיב הקרקע יהיה קטן, יחסית, במחיר הדירות. הנסיון של חברות עיסקיות בתחום זה מוכיח שבשלב הראשון יהיה לחברה ענין למכור דירות במחירים נמוכים, כדי למשוך משתכנים לאכלוס מהיר של הרובעים הראשונים. רק לאחר שאלה יאוכלסו יש לצפות לעליית מחירי הדירות - לפי מצב השוק.

השטחים והמבנים המיועדים לצרכי ציבור יוכשרו ויבנו על ידי החברה ועל חשבונה - כחלק מהתנאים שיוכתבו ע"י רשויות הבנייה. כך, לא יצטרכו להשקיע בהם כסף ציבורי, כשהכדאיות הכלכלית להשקעה בהם תהיה מוצדקת בשיקולים העיסקיים של החברה.

ריכוז כל הפרוייקט בידי חברה שהוכיחה כושר תכנון וביצוע, ברמה טכנולוגית גבוהה, יאפשר בנייה בתנאים שנקבעו, בזמנים האופטימליים, ע"י משרד הבינוי והשיכון. תנאים אלה - להצדקת השקעה בציוד ושיטות בניה מודרניים - מחייבים ריכוז של 700 יחידות דיור דומות, לפחות, בידי קבלן אחד. זה, בהחלט, אפשרי אם חברת מקור תבצע את הפרוייקט, אך בלתי אפשרי - אם משרד ממשלתי או עירוני יחלק את השטח בין קבלנים שונים, להקמת כמה עשרות יחידות דיור על ידי כל אחד מהם.

הקמת הפרוייקט בסדרות של 700 ויותר יחידות דיור בכל אחת יקדם את החדרת טכנולוגיות הבניה המודרניות לירושלים - להעלאת איכות הבניה והקטנת ההזדקקות לעובדים זרים.



**6. המישור הפיננסי**

6.1 הקמת הפרוייקט במימון ממשלתי ו/או עירוני תכתיב את קצב התקדמותו בהקצבות הכספים שיבואו מגופים אלה. הנסיון מלמד שהקצבות מסוג זה כפופות לתנודות מינהליות ואחרות ואינן מאפשרות ביצוע בקצב האופטימלי מבחינה הנדסית וכלכלית. כך, ידוע, שפרוייקט נתיבי איילון סבל מחוסר יעילות, ייקור מיותר ואף חזרה על ביצוע עבודות שהופסקו באמצע - בגלל פיגור במימון שהיה דרוש לביצוע שלביו השונים. מצד שני - היו מקרים שהממשלה הקציבה לו, לשנה מסויימת, סכומים גדולים שלא ניתן היה לממש אותם בביצוע חלקים של פרוייקט שלא היו בשלים לכך, בגלל פיגורי העבר. מכאן - התליית הפרוייקט בקצב הזרמת כספים מהממשלה תהיה מירשם לביצוע לא יעיל ועלויות גבוהות.

6.2 לרשות חברת מקור עומד גיבוי פיננסי של 150 מיליון דולר, לפי התחייבות של חברת מיגדל, שניתנה בכתב. מכאן - מובטח קצב מימון לביצוע הפרוייקט בלוח זמנים המוכתב משיקולי יעילות בלבד, והתוצאה הצפויה מכך - ביצוע לפי לוח זמנים שיענה על צרכי האיכלוס, ועלויות שלא תפגענה מתנודות בקצב המימון.

**7. עיקרון הקיום של כלכלה חופשית**

ממשלת ישראל חזרה, פעם אחר פעם, על כוונתה להבטיח כלכלה חופשית במדינה ולהפריט כל פעילות כלכלית אפשרית הנמצאת כיום בידי הממשלה. ההצדקה לכוונה זו אינה רק ערכית-אידיאולוגית אלא גם עיסקית-מעשית - לנהוג בכלכלה כמו ארצות הדמוקרטיה החופשיות, שכלכלתן משגשגת. הפקעת קרקע פרטית, כשחברות עיסקיות יכולות להקים עליה כל פרוייקט שתואם את מדיניות הממשלה, היא פעולה הפוכה למדיניות המשק החופשי של הממשלה. למעשה, זוהי הלאמה, בשיטה הבולשביקית הכוחנית, שהארצות הקומוניסטיות לשעבר משלמות עליה מחיר כלכלי נורא ובקושי נחלצות ממורשתה.

פקידי ממשלת ישראל המנסים לגרור את המדינה למסורת ההלאמות הבולשביקית, כאשר מטרות הממשלה יכולות להתגשם - יותר בזול ויותר מהר - בשיטות הכלכלה החופשית, פועלים בניגוד לעקרונות המוצהרים שלה והמקובלים כיום בכל המישורים התקינים בעולם.

8. סיכום

פרוייקט הקמת השכונה החדשה בהר חומה עלול להניב מכשלה פוליטית וכלכלית לישראל, אם יבוצע בשיטת ההלאמה, קרי - הפקעת קרקעות פרטיות ע"י המדינה. אין סיבה שזה יקרה, כי אפשר להשיג את המטרה שקבעה הממשלה לפרוייקט זה - בהפעלת כוחות השוק החופשי, ללא כספי מדינה, ובפיקוח ממשלתי עליון בלבד על רישויו ומימושו.

את כל השטחים והמיבנים הדרושים לצרכי ציבור אפשר לקבל ללא השקעת כסף ממשלתי אלא - כחלק מרשיון הבניה שיינתן ליזמים, ובמקום אגרות-בנייה - שלפי הנסון הקיים אינן יכולות לכסות את מה שדרוש להבטחת שטחים ומיבנים ציבוריים באיכות הנדרשת בירושלים.

כל מה שדרוש - זה לא לאפשר לפקידים הזרים לעקרונות הכלכלה החופשית לגרור את הממשלה למשפטי פיצויים, להסתבכויות ולהפסד כספים, בשיטות הבולשביקיות שאבד עליהן הכלח.

**9. נספחים****9.1 בחינת התכניות לפי הקריטריונים של משרד השיכון**

בשנת 1968 פרסם משרד השיכון תדריך מקצועי בשם - "קריטריונים להערכת תכניות בנין-עיר ובינוי". התדריך הוכן ע"י המכון לחקר הבניה והטכניקה של אגודת האינג'נרים והארכיטקטים בישראל.

בטבלה שלהלן נשווה - לחיוב או לשלילה - בין תכנית העיריה לבין תכנית "מקור" לשכונת הר חומה, כאשר (+) יסמן חיוב ו-(-) יסמן שלילה, בקריטריונים הרלבנטיים לתכנית הנדונה, לפי מיספורם במדריך משרד השיכון ("השיכון והבינוי" של היום).

בתכנית מקור	בתכנית העיריה	הקריטריון (בהשמטת הסעיפים שאינם רלבנטיים)
-------------	---------------	---

**א. תחבורה****1. נוחיות זרימת התנועה**

+	-	- פיתולים בכבישים
+	-	- כבישים מקוטעים (מבואות סתומים)
+	-	- הצטלבויות תנועת רכב עם הולכי רגל
+	-	- נוחיות השבילים להולכי רגל

**2. נפח התנועה והחניה**

+	-	- גמישות קיבולת הדרכים להגדלת הצפיפות
+	-	- האם מספיקים סידורי החניה

**3. התנועה אל מוקדי העיר**

+	-	- מערך תחבורה ציבורית
---	---	-----------------------

**ד. פיתוח בשלבים**

+	-	- השלמת כל שלב פיתוח בפני עצמו
+	-	- האם מתאפשר רצף לבינוי ולתוספות
(+9)	(-9)	סה"כ נקודות לחיוב (+) ולשלילה (-)



Ing. Joseph Doriel  
Management & Development Consulting Eng.

אינג' יוסף דוריאל  
מהנדס יועץ לניהול ופיתוח

תקציר פרטים על השכלה ונסיון

ודוגמאות מיזום, תיאום וניהול התכנון של פרויקטים מורכבים

- מקצוע: מהנדס יועץ לתעשייה וניהול, מוסמך הטכניון משנת 1952 (אינג'). מתכנן, יועץ לניהול ומנהל חברות וארגונים בשטחי ארגון, ייעול, מחקר ופיתוח.
- התמחויות מיוחדות: ניתוח מערכות מורכבות ועיצוב פתרונות לבעיות המחיבות שילוב בין-מקצועי, כולל פיתוח מתודולוגיות מדעיות לטיפול בנושאים לא-שיגרתיים, כגון - אופטימיזציה של בינוי ערים, אופטימיזציה של מערכות לחימה, ניהול מדעי של משא ומתן מורכב ואבטחת תוצאותיו.
- עבודה במקצוע: 1952 - התעשייה הצבאית, מפעלים לייצור נשק, מארגן הייצור של תמ"ק "עוזי" ולאחר מכן - מנהל תכנון ופיקוח הייצור. 1955 - מייסד חברה לתכנון, ארגון וייעול מפעלים ומוסדות, שביצעה כ-200 פרויקטים שונים בכל ענפי המשק והמינהל בישראל, כולל עבודות בנושאים ממלכתיים מרכזיים, במינהל, בבטחון, בתעשייה, בתחבורה, ובפיתוח עירוני ואיזורי.
- הדרכה מקצועית: בהשתלמויות למנהלים ולמהנדסים, במוסדות להשכלה גבוהה, בבי"ס לפיקוד ומטה של צה"ל ובבי"ס לקציני משטרה בכירים, בשיטות ניהול ותכנון כוללני של מערכות מורכבות.
- תפקידים ממלכתיים: יועץ לשרי ממשלה (בינוי ושיכון, תחבורה, כלכלה), ראש המטה לייעול המשק הציבורי - 1982-1983, מנכ"ל המכון לפריון העבודה והייצור.
- תפקידים צבוריים: יו"ר לשכת המהנדסים היועצים לניהול (עד 1985) חבר דירקטוריונים של חברות ציבוריות חבר מועצת ההנדסה והאדריכלות בישראל יו"ר הוועדה לחלוקת פרס קפלן לייעול חבר הנהלת המרכז הישראלי לניהול
- פרסומים - תדריך לתכנון מערך אופטימלי בבינוי ערים חדשות והתחבורה הציבורית לשרותן;  
- תדריך לתכנון קריות תעשייה מודרניות;  
- תדריך לדיווח ניהולי וטכני וכתיבה ניהולית;  
- ספר "הבטחון הלאומי של ישראל" - ניתוח מערכות ותחזית על אסון בטחוני מתקרב - לפני מלחמת יום הכפורים;  
- פרסומים בענייני מינהל, מדיניות, משק וחברה - בעתונות יומית ומקצועית;  
- ספר "טירוף מערכות" - על תופעות הרס עצמי של מערכות אירגוניות והדרכים לריפויין (כולל הגדרת והכנסת מושג זה למדעי הניהול);

פרוייקטים  
לדוגמה:

- חמ"ק עוזי - כלי נשק ישראלי ראשון שפרץ את הדרך לייצוא מערכות נשק מישראל.
- אגד בע"מ - ארגון חברה ארצית מאוחדת לתחבורה ציבורית, משלוש חברות נפרדות (אגד, שחר, דרום-יהודה) וקביעת שיטות אחידות לתכנון וניהול התנועה, ההצטיידות והתחזוקה של צי האוטובוסים.
- דן בע"מ - הפעלת שיטות תכנון וניהול מודרניות בחברת תחבורה מטרופוליטנית.
- רכבת ישראל - הפעלת שיטות תכנון מיתקדמות לתפעול ותחזוקה.
- פיתוח שיטות חקר עבודה והתייעלות לצוותים מורכבים.
- אל על בע"מ - תיאום תכניות הפיתוח על כל הבטיהן - בארגון, הצטיידות ותכנית האב לבינוי.
- מפעלי תחנות בע"מ - פיתוח קונצפציה ויישומה - להקמת תחנות אוטובוסים מרכזיות בערים, על בסיס עיסקי.
- העיר כרמיאל - פיתוח קונצפציה חדשנית לאופטימיזציה של תכנון ערים ותכנון איזורי תעשייה, ותיאום התכנון הבין-מקצועי.
- ראשון לציון המערבית - תכנון תחבורתי של העיר.
- נמל התעופה בן-גוריון - עיבוד פתרון משולב של תכניות הפיתוח - לצרכי הגופים המשתמשים בנמל - תוך חסכון בהשקעות-ענק שעמדו על הפרק.
- התעשייה האווירית לישראל - תיאום התכנון של תכנית-האב, והרחבתה לכל השטח שבין מסלולי נמל התעופה למסילת הברזל ממזרח.
- מרכז תעשייתי שער הנגב - פיתוח מרכז תעשייה ושרותים משותף לקיבוצי הנגב המערבי.
- מסופי הגבול בין ישראל לירדן - תכנון מערכי הזרימה והתכנית הפונקציונלית, לפי צרכי הגופים המשתמשים במסוף, בגשר אלנבי וגשר אדם.
- סילוק המדחנים המכניים מרחובות הערים, על ידי המצאת שיטת כרטיסי החניה וארגון מערכת להפעלתה, תוך הגדלת הכנסות העיריות פי 3 ויותר, באותו תעריף חניה.
- ייצוג הממשלה בעיצוב פריסה מיטבית של שדות התעופה בנגב, לאחר חוזה השלום עם מצריים.
- הכנת תכניות-אב לבסיסי תחזוקה של חיל הים.
- הכנת תיק מתודולוגיה לניהול המו"מ לשלום עם מצריים.

- ייזום ועיצוב הקונצפציה להעדפת הפיתוח של מרכזי תעשייה בינעירוניים, של 2000 דונם לפחות, על פני הרחבת איזורי תעשייה הצמודים ליישובים, ושכנוע הקברניטות הכלכלית לאמץ העדפה זו.

- ייזום ועיצוב הקונצפציה לפרוייקט "כביש חוצה ישראל" - בתור עורך חיבור ראשי בין מרכזים מודרניים לתעשייה ועסקים, ובינם לבין מרכזי אוכלוסיה.

- ייזום ועיצוב הקונצפציה לפרוייקט מינהרת הכרמל

שרות לאומי: - 1946 - שרות בארגון "הבריחה" באירופה - בנושאי ארגון, הדרכה והעפלה של נוער, ואבטחת בסיסים ונתיבי העפלה.

שרות צבאי: - 1947 - פלוגת הסטודנטים של הטכניון בחיפה, בהגנה על העיר ודרכי התחבורה אליה, ובהמשך - בקרבות המכריעים של חזית הצפון. סיום תפקיד עם מכתב הערכה על אומץ לב וכשרון פעולה בכל הקרבות בהם השתתפה היחידה (מס' צבאי 7825).

- אוגוסט 1948 - קורס הטייס הראשון של חיל האויר בישראל ושרות בו-זמני בצוות אויר קרבי בחזית המצרית, בהפצצת כוחות הפלישה ובסיסיהם, עד לסיום מלחמת העצמאות.  
- שרות מיל' במו"פ בטחוני, והתמחות בנייתוח מערכות לחימה.

מען פרטי: ת"ד 21131 ת"א 61211, טל: 605-9999 (03)

כונן 1 - מדיניות-194 קורותח



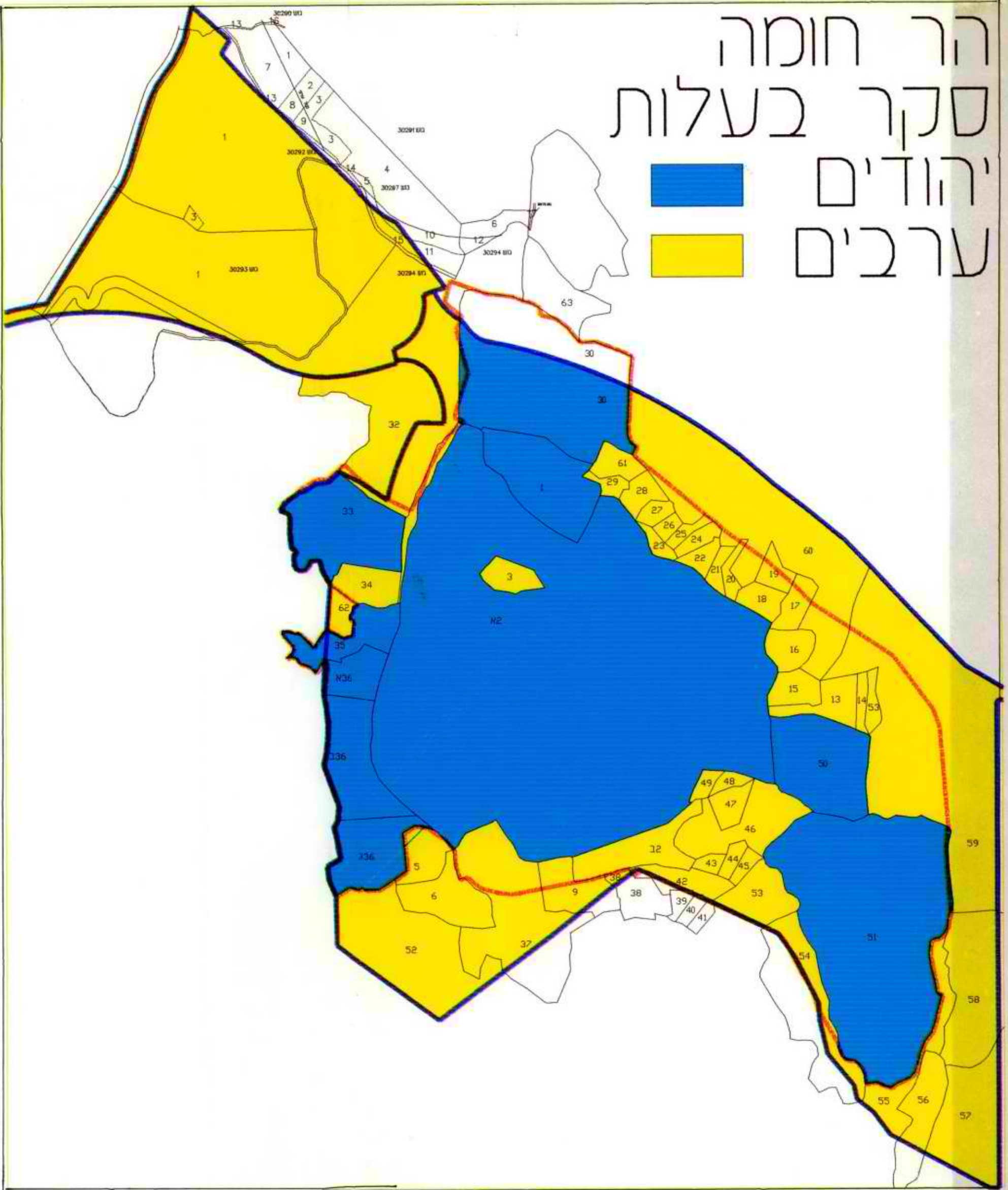
# הר חומה סקר בעלות



יהודים



ערבים



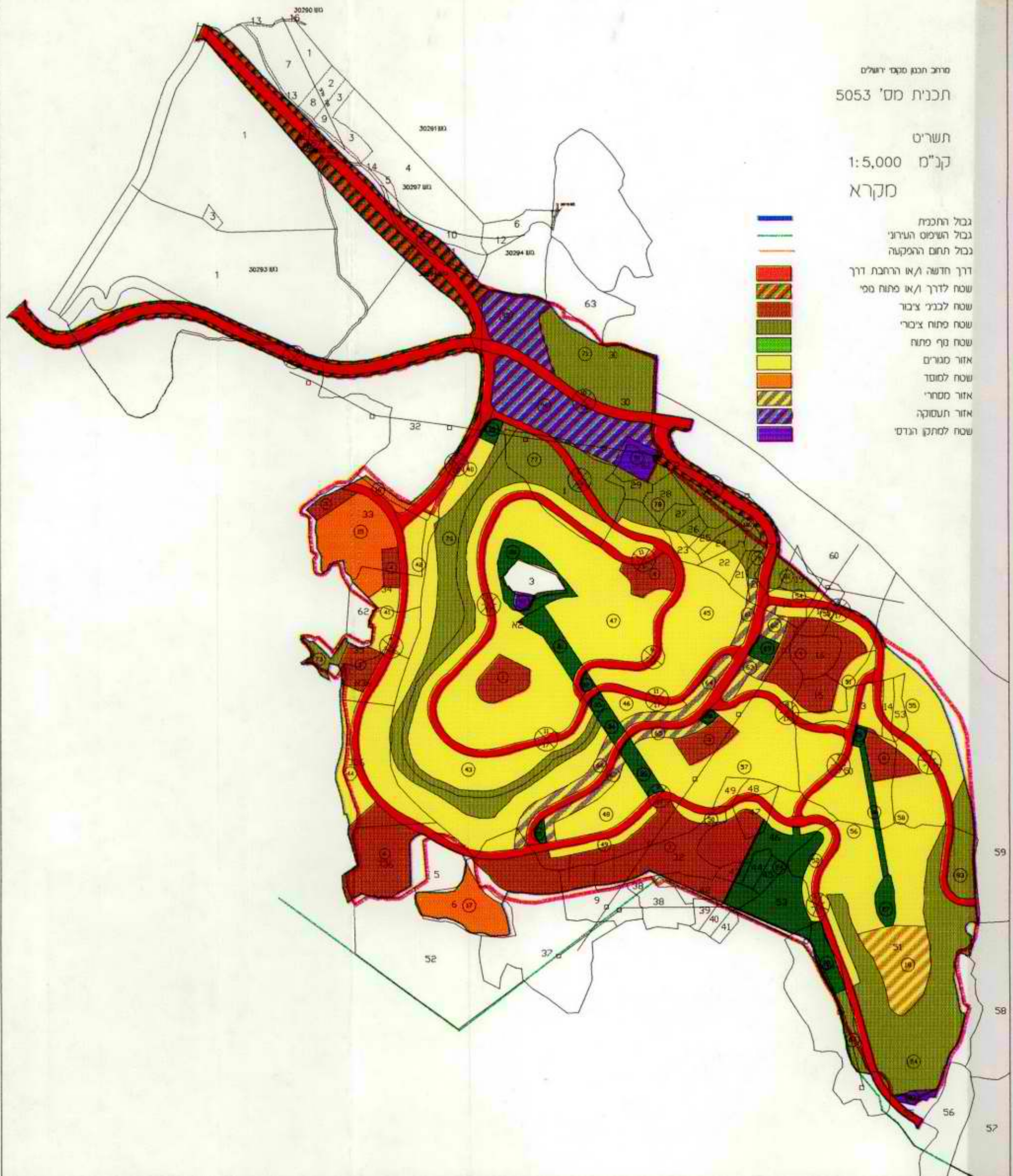


מרחב תכנון סגמי ירושלים  
תכנית מס' 5053

תשריט  
קב"מ 1:5,000  
סקרא



גבול התכנית  
גבול השימוש העירוני  
גבול תחום ההפקעה  
דרך חדשה / או הרחבת דרך  
שטח לדרך / או פתוח ספי  
שטח לבנין ציבור  
שטח פתוח ציבורי  
שטח נף פתוח  
אזור מגורים  
שטח לסווד  
אזור מסחרי  
אזור תעסוקה  
שטח למתקן הגדס





MAKOR ISSUES & RIGHT Ltd.

מקור הנפקות וזכויות בע"מ

**DAVID MYR**

GENERAL MANAGER

050-237187

רחוב יהודה 32, ירושלים 93467 32 YEHUDA ST., JERUSALEM

FAX: 02-734859 :פקס

טל: 02-734913



פרוייקט ה-

# שלום

במזרח התיכון החדש



MAKOR  
מקור





עיצוב והפקה: פרסום 'ג' 02-429177

**MAKOR** MAKOR ISSUES & RIGHTS Ltd.  
**מקור** הנפקות וזכויות בע"מ  
 יהודה 32, ירושלים, מיקוד 93467 טל: 02-734913, פקס: 02-734859



# פרוייקט השלום במזרח התיכון החדש



חברת "מקור" שמחה להציג בפניכם את פרוייקט השלום שהיא מתכוונת להקים בירושלים המזרחית, בין קיבוץ רמת רחל והעיר בית לחם על שטח של 2,850 דונם בהשקעה כוללת של 1500 מליוני דולר. בפרוייקט השלום יבנו 7,500 יחידות דיור, בנייני ציבור, שטחים מסחריים, מרכז לתעשיות עתירות ידע 5 בתי מלון, קנטרי קלאב, מגרש גולף ומרכז השלום.

בפרוייקט השלום יעבדו מדענים מהמזרח התיכון, יבקרו תיירים מכל העולם, ישתכנו במלונות, ישחקו גולף ויבקרו במרכז השלום, שבו יפעלו ישראלים, פלסטינאים, ירדנים, מצרים, לבנונים, סורים ואחרים בקידום השלום במזרח התיכון החדש.

חברתנו השיגה הכספים למימון כל הפרוייקט, היא הסכימה לבצע את התשתית בשכונה ולהקים את בנייני הציבור על חשבונה, היא הסכימה לשווק את הדירות במחיר הנמוך ב-10% ממחיר דירות דומות בשכונות הגובלות ולבנות דירות להשכרה, לפי החוק לעידוד השקעות הון.

פרוייקט השלום תוכנן על שטח של 2,850 דונם, בבעלות ח. "מקור" קק"ל, מדינת ישראל, הכנסיה היוונית אורתודוקסית, כנסית טרה סנטה ותושבים פלסטינאים. 1,850 דונם מתוכם הופקעו ע"י שר האוצר הקודם מר יצחק מודעי, כיוון שאין כביש גישה לאתר. עתירות שהוגשו בנושא זה נדחו.

לשכת ראש הממשלה

14 באוקטובר 1986  
יא' בתשרי ה'שמ"ז  
153-1-1-6

לכבוד  
מר דוד מיר  
מנכ"ל  
מקור הנפקות וזכויות בע"מ  
רח' יהודה 32  
ירושלים 93467

מר מיר הנכבד,

הנדון: פנייתך אל ראש הממשלה  
סימבול: מכתב מיום 4.3.86  
ומיום 8.10.86

בראשית מכתבי בדיעבד לחתנך על האיתור במסלול חשבוני אשר נבט  
מסלול סכניות במשרדנו - יאמר הסליחה,

כאשר עיין בתיכנית שצפת, ברבונג-תודיער בשם של ראש הממשלה מר  
מלענו פירס על תמיכתו בפרוייקט זה, נראה כי בפרוייקט זה יש שילוב של  
כמה מרכיבים החיוניים לכשכנת ישראל.

יש בתוכנית הן יוזמה ומעורבות כאשר לפרוייקט זהו שיתוף עובדה כגיוס  
כסף מסקניות חוץ.

באשר של ראש הממשלה הראה בחיוב פרוייקט זה אני מאחל לכם הצלחה,

בברכת גמר חת מה טובה,

אמנון גליבר  
יועץ כלכלי לראש הממשלה

חברתנו פנתה לשר האוצר דהיום, מר אברהם (בייגה) שוחט והציבה בפניו את התוכנית, בבקשתנו הדגשו כי כל ההשקעה תבוצע על-ידי בעלי הקרקעות והפרוייקט יקום על הקרקעות שבבעלותם בלי השקעה ממשלתית ובלי מענקים. כל מה שבקשנו הוא ששר האוצר יחזור בו מהפקעה מהנימוקים שפרטנו ומהנימוק החשוב הנוסף שפרוייקט כזה לא יכול לקום על קרקעות שהופקעו במזרח ירושלים.

אנו רוצים שתדע כי חברתנו השקיעה 25 שנים בפרוייקט הכולל אלמנטים של כלכלה חופשית, שלום ומזרח תיכון חדש אנו מעוניינים לבנותו ולהשלימו, בלי מענקים ובלי סובסידיות. ביצוע הפרוייקט ע"י יזמים פרטים יחסוך למדינת ישראל 500 מיליון דולר כתשלום עבור הפקעת אדמות, פיצויים, ביצוע עבודות תשתית ומבנה ציבור.

דוד מיר מנהל

מה עוד צריך לעשות על מנת לשכנע את מקבלי ההחלטות לתמוך בפרוייקט השלום?





מרחבי השלום

### מרחבי השלום



"כדי לבנות מזרח תיכון חדש אנו זקוקים

לתבונה, לא פחות מסיוע פיננסי.

עלינו להיפטר מן האיוולת של העבר,

ולאמץ עקרונות של כלכלה מודרנית (...)

מי ירצה, ומי יוכל לשלם

את מחיר חוסר היעילות

של שיטות הממשל הישנות? (...)

ומי יזדהה עם מדינה, שבה

החשד מחניק את רוח היוזמה?"

(קטע מהנאום ראש הממשלה מר שמעון פרס,

בעצרת הכללית של האו"ם מיום 28.9.93)



## משרד ראש הממשלה

### היועץ המשפטי

ירושלים, ז' באב התשנ"ו  
23 ביולי 1996

תיק: 13

אל: ראש הממשלה

הנדון: בג"צ 4318/96 מקור הנפקות וזכויות בע"מ נ. שר האוצר ו-2 אח'

1. הריני להביא לידיעתך את העובדות הקשורות בעתירה הנדונה שהוגשה לאחרונה לבג"צ.
2. העותרת הינה חברה שבבעלותה כ- 568 מ"ר של קרקע ב"הר חומה" בדרום - מזרח ירושלים. היא מפנה את עתירתה נגד שר האוצר, שר הבינוי והשיכון וראש הממשלה, בדרישה ששר האוצר יחזור בו מהפקעת הקרקע הנ"ל לצרכי בניית דירות מגורים לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943, הפקעה אשר הודעות עליה התפרסמו בשנים 1991-1992.
3. מספר עתירות קודמות אשר הגישה העותרת לבג"צ בענין זה נדחו.
4. עתה, שבה העותרת ומעלה את העניין בפני בג"צ, בטענה כי חל שינוי בנסיבות, המחייב את שר האוצר לחזור בו מן ההפקעה.
5. ה"שינוי בנסיבות" לו טוענת העותרת הינו הפקדת תוכנית מתאר 5053 ותכנית בנין ערים מפורטת מס' 5053א' - תכניות המסדירות בניה באזור "הר חומה" והמתייחסות גם לשטח המופקע.
6. לטענת העותרת מוכיחות התכניות הנ"ל כי ההפקעה הינה מיותרת, הן משום שניתן לממש את התכניות ללא ההפקעה והן משום שהעותרת בעצמה יכולה ומעוניינת לבצע את הבנייה על הקרקע מבלי שזו תופקע מרשותה. לפיכך, מוסיפה העותרת וטוענת, אין עוד "צורך ציבורי" בהפקעת הקרקע שבבעלותה ונדרש כי שר האוצר יבטל את ההפקעה.

ב ב ר כ ה

אחז בן - ארי  
היועץ המשפטי

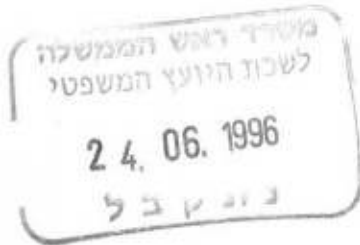
העתק: מנכ"ל



מדינת ישראל

משרד המשפטים  
פרקליטות המדינה

תאריך: ז' בתמוז התשנ"ו  
24 ביוני 1996



אל:  
היועצת המשפטית משרד האוצר  
היועצת המשפטית משרד הבינוי והשיכון  
היועץ המשפטי משרד ראש הממשלה

הנדון: בג"ץ 4318/96 מקור הנפקות נ' שר האוצר

ל  
התביעה  
בג"צ

1. רצ"ב עותק של העתירה בבג"צ 4318/96, שהגיעה למשרדנו.
2. הדיון בבקשה למתן צו על תנאי יתקיים בפני הרכב של שלושה שופטים.
3. אנא חכינו תגובתכם לקראת דיון שיתקיים במשרדנו.

בברכה

עוזי פוגלמן  
מנהל מחלקת הבג"צים  
בפרקליטות המדינה

משרד ראש הממשלה  
לשכת היועץ המשפטי

24.06.1996

נ. נ. ק. ב. ל.

בג"צ 5/18318

בבית המשפט העליון

בשבתו כבית משפט גבוה לצדק

מקור חנפקות וזכויות בע"מ

מרח' יהודה 32 ירושלים

טל' 02-734913; פקס 02-734859

העותרת

נגד

1. שר האוצר,  
קרית הממשלה, רח' קפלן, ירושלים.
2. שר הבינוי והשיכון,  
קרית הממשלה מזרח ירושלים.
3. ראש הממשלה,  
קרית הממשלה, רח' קפלן, ירושלים.

חמשיבים

עתירה לצו על תנאי



מקור הנפקות וזכויות בע"מ  
מרח' יהודה 32 ירושלים  
טל' 02-734913; פקס 02-734859

ה ע ו ת ר ת

נ ג ד

1. שר האוצר,  
קרית הממשלה, רח' קפלן, ירושלים.
2. שר הבינוי והשיכון,  
קרית הממשלה מזרח ירושלים.
3. ראש הממשלה,  
קרית הממשלה, רח' קפלן, ירושלים.

ה מ ש י ב י ם

ע ת י ר ה ל צ ו ע ל ת נ א י

בית משפט נכבד זה מתבקש ליתן צו על תנאי המכוון נגד המשיב 1 ומחייבו ליתן טעם: מדוע לא יחזור בו מהפקעה של קרקעות העותרת ב"הר חומה" בדרום-מזרח ירושלים, בתוקף סמכותו לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

לחילופין, מדוע לא ימנה מומחה שיבדוק החלופות להקמת השכונה וימליץ על החלופה המועדפת.

ולאחר דיון בצו על תנאי ליתן צו החלטי, וסעדים נוספים שמן הצדק להעניק לעותרת.

כמו-כן, יתבקש בית המשפט ליתן צו-ביניים האוסר על המשיבים, והבאים מכוחם, לעשות כל פעולה שיש בה כדי לסכל מתן צו החלטי כמבוקש.

נ י מ ו ק י ה ע ת י ר ה

ה ע ו ב ד ו ת:

1. מעמד מקור בנושא העתירה:
  - 1.1 חב' מקור הינה הבעלים של חטיבת קרקע של 568.951 מ"ר ב"הר חומה" בדרום-מזרח ירושלים, כמפורט ברשימה (נספח 1) ובמפת סקר הבעלות (נספח 2).
  - 1.2 הקרקע הופקעה לפי פקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943 (להלן - הפקודה), במסגרת הפקעת 1,850 דונם ב"הר חומה", בדרום-מזרח ירושלים, בשטחים שסופחו לעיר אחרי 1967. בשנים 1991-1992 פורסמו הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודה. מטרת ההפקעה הוגדרה: הקמת שכונת מגורים. גבול ההפקעה סומן בקו אדום ע"ג נספח 2.

1.3 בנוסף, לקק"ל ולהימנותא בעלות על חטיבת קרקע של 363,803 מ"ר ב"הר חומה" כמפורט ברשימה (נספח 1) ובמפת סקר הבעלות (נספח 2). חטיבת קרקע זו לא הופקעה. קק"ל והימנותא העניקו למקור זכות קדימה לרכוש חטיבת קרקע זו. לפי סעיף 9 (2) לחוק חובת מכרזים זכות זו שמורה למקור. חטיבת קרקע זו אינה נושא לעתירה זו.

## 2. עתירות קודמות:

2.1 ביום 10.8.92 מקור הגישה עתירה כנגד חוקיות ההפקעה של הקרקעות שבעלותה ב"הר חומה" (להלן - בג"צ 3956/92).

2.2 ביום 19.5.93 בגדר בג"צ 3956/92 ניתנה החלטת ביניים כדלקמן:  
"הצדדים הסכימו לנסות ולברר אפשרויות הסדר לאור עקרונות שהועלו במהלך הדיון".

"בלי למצות את העקרונות שהועלו, המדובר בהתחייבות של כל העותרים לפעול במשותף, להסכים לתוכניות כפי שתקבענה על ידי המדינה, או כמקובל על ידה, מתן ערבויות מתאימות לביצוע ועמידה בלוח זמנים. הוצאות הפיתוח לא תהיינה על המדינה. העותרים יפעלו מתוך אחריות חדדית."

ההחלטה מיום 19.5.93 בבג"צ 3956/92 רצ"ב ומסומנת נספח 3.

2.3 ביום 25.6.93 נמסרה הודעה מטעם שר האוצר לבית המשפט ולצדדים, ובה פורטה ההצעה להסדר לביטול ההפקעה (להלן - ההצעה להסדר). שר האוצר ביקש מבית המשפט ליתן לה תוקף של החלטה, במידה והסדר יהיה מקובל על כל הצדדים.

בסעיף 3 להצעה להסדר נאמר כי שר האוצר מסכים כי ההפקעה תבוטל לאחר שהעותרים יבצעו פיתוח תשתית שיאפשר שיווק 1,000 יחידות דיור לפחות.

ההצעה להסדר רצ"ב ומסומנת נספח 4.

2.4 בעקבות משאים ומתנים גיבשו הצדדים נוסח סופי להסדר (להלן - ההסדר). מקור חתמה על ההסדר ביום 8.3.94 ושלחה להסדר לחתימת יתר בעלי הדין.

בעלי הדין האחרים לא חתמו על ההסדר, מהסיבות שפורטו בבג"צ 4710/94, ומקור מפנה לאמור שם.

ההסדר רצ"ב ומסומן נספח 5.

2.5 ביום 4.12.94 נדחתה עתירה 3956/92 בענין חוקיות ההפקעה. פסק הדין ניתן ביום 22.12.94. בעמ' 10 לפסה"ד נאמר:

"העובדה שיש בהפקעה פגיעה קשה בזכות האדם לקניינו צריכה להיות לנגד עיני בית המשפט בבואו לפרש את הוראות סעיף 3 לפקודה ולבחון אם ההפקעה אכן דרושה כדי להגשים את אותו צורך ציבורי, לשמו מבוצעת ההפקעה. לפיכך, אם ניתן להגיע לאותה תוצאה של סיפוק צורך ציבורי שלא בדרך הפקעה, ראוי היה לילך בה. כך, למשל, אם קיים צורך ציבורי של בניית מבנה מסויים למגורים והדבר יכול להעשות על ידי בעל הקרקע, בצורה ובאופן ותוך פרק הזמן הדרוש לשם אותו צורך ציבורי, אין לומר שנחוצה הפקעת אותה קרקע לצורך בניית אותו בניין."

"בבואנו לשקול פניה של העותרת לחזור בו מהפקעה, על שר האוצר ליתן משקל לכך שמדובר בפגיעה בזכות הקניין ו"לכבדה". פירושו של דבר, שאם יוכח שניתן להגיע לתוצאה של בניית שכונת המגורים, המהווה צורך ציבורי, ללא הפקעה, מן הראוי היה שיחזור בו מן ההפקעה, גם אם בעת החלטתו על ההפקעה סבר אחרת."



- בעמ' 12 לפסק הדין נאמר:  
"המצב כיום הוא, שלרשות העותרת עומדים כ-563 דונם בלבד מתוך שטח כולל של 1,850 דונם. שטח בגודל כזה בודאי אין בו די להקים את השכונה, והעותרת עצמה לא טענה אחרת."  
(ההדגשות שלי- ד.מ.).
- פסק הדין בבג"צ 3956/92 רצ"ב ומסומן נספח 6.
- 2.6 באותו יום, 4.12.94, דחה בג"צ עתירה שהגישה מקור בענין אישור תקציב לתשלום פיצויים (בג"צ 4710/94).
- "במקום לטעון את מלוא טענותיה בתיק המאוחד (3956/92, 4375/92, 736/93 - ד.מ.) ולהמתין למתן פסק דין בו, בחרה העותרת להגיש עתירה נוספת זו. לא היתה לכך הצדקה נוכח קיום ההליכים בתיק המאוחד, והגשתה של עתירה זו גובלת בניצול לרעה של הליכים."  
פסק הדין בבג"צ 4710/94 רצ"ב ומסומן נספח 7.
- 2.7 ביום 12.3.95 נדחתה בקשה לדיון נוסף שהגישה מקור בענין חוקיות ההפקעה (דנג"צ 868/95). עתירה זו נדחתה מהסיבה שהבקשה אינה עומדת בקריטריונים המתירים הענות לבקשה.
- ההחלטה בדנג"צ 868/95 רצ"ב ומסומן נספח 8.
3. שינוי נסיבות לאחר פרסום ההפקעה ולאחר שנדחו העתירות הנ"ל והפניות למשיבים:
- 3.1 ביום 20.9.95 קיבלה מקור את פרוגרמה שפרסמה העיריה ביום 25.2.95.  
הפרוגרמה רצ"ב וסומנה נספח 9.
- 3.2 באותו יום קיבלה מקור דף מחשב לפיו הועדה המחוזית החליטה ביום 23.5.95 להפקיד בתנאים תוכנית מיתאר 5053 לבנית 6,500 דירות על שטח של 2,056 דונם ל"הר חומה". מקור בקשה לעיין בתוכנית ונאמר לה ע"י האחראית בארכיב הועדה המחוזית, שאין אפשרות שכזו כל עוד התוכנית לא הופקדה.  
דף המחשב רצ"ב ומסומן נספח 10.
- 3.3 באותו יום קיבלה מקור דף מחשב לפיו הועדה למגורים ולתעשייה (להלן - ול"ל) החליטה ביום 2.8.95 להפקיד תוכנית בנין עיר מפורטת 5053 בתנאים למתחם אחד בשטח של 492 דונם. מקור בקשה לעיין בתוכנית ונאמר לה ע"י האחרית שאין אפשרות שכזו כל עוד התוכנית לא הופקדה.  
דף המחשב רצ"ב ומסומן נספח 11.
- 3.4 בעקבות מסמכים אלה, מקור שלחה ביום 27.9.95 מכתב לשר האוצר ובקשה ממנו לחזור בו מהפקעה, בהתאם לסמכותו לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות, עקב שינוי נסיבות שארעו לאחר שנדחו העתירות הנ"ל, כמפורטת לעיל.  
מכתב מקור לשר האוצר מיום 27.9.95 רצ"ב ומסומן נספח 12.
- 3.5 ביום 12.11.95 הופקדה תוכנית מיתאר 5053 לשכונה.  
תוכנית 5053, כפי שהועתקה ושורטטה ע"י מקור, רצ"ב ומסומנת נספח 13.



- 3.6 בעקבות הפקדת תוכנית זו, שלחה מקור ביום 20.11.95 לשר האוצר מכתב נוסף.  
מכתב מקור לשר האוצר מיום 20.11.95 רצ"ב ומסומן נספח 14.
- 3.7 ביום 4.12.95 שלחה מקור לשר האוצר מכתב נוסף.  
מכתב מקור לשר האוצר מיום 4.12.95 רצ"ב ומסומן נספח 15.
- 3.8 ביום 13.2.96 שלחה מקור לשר האוצר מכתב נוסף.  
מכתב מקור לשר האוצר מיום 13.2.95 רצ"ב ומסומן נספח 16.
- 3.9 ביום 18.2.96 קיבלה מקור מכתב ממנהלת לשכת שר האוצר לפיו המכתב הועבר לטיפולו של סגן הממונה על התקציבים.  
מכתב מנהלת הלשכה למקור מיום 18.2.95 רצ"ב ומסומן נספח 17.
- 3.10 ביום 18.2.96 שלחה מקור לראש הממשלה מר **שמעון פרס** מכתב.  
מכתב מקור לראש הממשלה מיום 18.2.95 רצ"ב ומסומן נספח 18.
- 3.11 ביום 29.2.96 שלח מר **גבי גולן**, יועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח, למקור תשובה.  
מכתב היועץ למקור מיום 29.2.95 רצ"ב ומסומן נספח 19.
- 3.12 ביום 6.3.95 פורסם דבר הפקדת תוכנית מפורטת 5053 א למתחם אחד של השכונה התוכנית 5053 א, כפי שהועתקה ושורטטה ע"י מקור, רצ"ב ומסומנת נספח 20.
- 3.13 בעקבות פרסום התוכנית, שלחה מקור ביום 7.3.96 לשר האוצר מכתב נוסף.  
מכתב מקור לשר האוצר מיום 7.3.95 רצ"ב ומסומן נספח 21.
- 3.14 ביום 10.3.96 שלחה מקור מכתב תשובה ליועץ רה"מ לתכנון ופיתוח עם העתקים לשר הבינוי והשיכון, למנהל הכללי של משרדו, למנהל המחוז ולמנהל המינהל.  
מכתב מקור ליועץ מיום 10.3.95 רצ"ב ומסומן נספח 22.
- 3.15 ביום 12.3.96 קיבלה מקור תשובת יועץ רה"מ לתכנון ופיתוח:  
**"אין לי מה להוסיף על הנאמר במכתבי מיום 29.2.96"**  
מכתב היועץ למקור מיום 12.3.95 רצ"ב ומסומן נספח 23.
- 3.16 ביום 17.3.96 מקור פנתה לוועדה המחוזית ולשר הפנים בבקשה למנות חוקר, לפי סעיף 107 לחוק התכנון והבניה, בנימוק שמשרד הבינוי והשיכון הגיש שתי תוכניות סותרות (נספחים 13 ו-20), במספר רב של פרטים, ובנימוקים נוספים שפורטו בבקשה. בפניה ציינה מקור, כי אם תמשיך הוועדה המחוזית לשמוע ההתנגדויות נוספות היא תסיק מכך, כי הוועדה המחוזית והשר סרבו למנות חוקר ותפנה לערכאות.
- 3.17 ואומנם ביום 19.3.96 הוועדה המחוזית המשיכה בדיונים, ומקור הגישה עתירה מינהלית 215/96 לבית המשפט המחוזי בירושלים, לחייב הוועדה המחוזית למנות חוקר וביקשה צד-מניעה האוסר עליה לשמוע התנגדויות ולאשר תוכנית המיתאר 5053. בית המשפט המחוזי התיר לוועדה המחוזית לשמוע התנגדויות ונעתר לבקשת מקור לאסור אישור התוכנית. הצו נמסר באותו יום שעה 11.00.

3.18 ביום 24.3.96 מסרה הועדה המחוזית תגובתה לעתירה. בתגובה היא ציינה כי ועדת משנה שלה, בהרכב שלושה חברים, אישרה התוכנית בשעה 9.45, אם כי הפרוטוקול נחתם רק למחרת היום - 20.3.96.

החלטת הועדה המחוזית רצ"ב ומסומנת נספח 24.

3.19 החלטת הועדה המחוזית היא נושא לעתירה מינהלית 232/96, שהגישה מקור לבית המשפט המחוזי בירושלים. אחרי זה תוקנה העתירה המינהלית 215/96 באופן שייתר עתירה מינהלית 232/96.

3.20 ביום 26.3.96 קיבלה מקור תשובת שר האוצר (נושא תאריך 17.12.95) הדוחה בקשת מקור לחזור בו מההפקעה. במכתב זה נאמר:

"בדקתי את הטענות המועלות במכתבין שבסימוכין ונמסר לי כי לא חלו שינויים בנסיבות וכי הליכי התכנון מתקדמים במהירות הראויה והצורך הציבורי אכן עומד להיות ממומש. לפיכך אינני רואה מקום להענות לבקשתך לבטל את החפקעה."

מכתב הסרוב של שר האוצר רצ"ב ומסומן נספח 25.

3.21 הועדה המחוזית החליטה לשמוע התנגדויות נוספות לתוכנית המיתאר 5053. וביום 12.5.96 חזרה הועדה המחוזית ואישרה את תוכנית זו.

ההחלטה השניה של הועדה המחוזית מיום 12.5.96 רצ"ב ומסומנת נספח 26.

3.22 ביום 30.5.96 אישרה הול"ל תוכנית המפורטת למתחם אחד בשכונה - ת.ב.ע. 5053א. הועדה טרם שלחה ההחלטה למקור.

מקור מקווה שההחלטה תמסר לה לפני הדיון, ואז היא תצורף לעתירה כנספח 27.

#### 4. טיעון משפטי - כללי:

4.1 כאשר מבקש בעל המקרקעין שהופקעו לבטל את ההפקעה **בדיעבד** (טרם שתפש שר האוצר חזקה בהם, וטרם שהוקנו לו המקרקעין), מן הטעם כי ארעו בינתיים נסיבות חדשות המחייבות עתה את הביטול, עליו הנטל להראות את קיומן של אותן נסיבות, וכי יש בהן לערער את היסודות עליהן היתה מושתתת ההחלטה מלכתחילה. כשלמעשה מתריס הוא כנגד שר האוצר על שאינו מפעיל עקב שינוי הנסיבות את סמכותו לפי סעיף 14 לפקודה, לפיה רשאי הוא (בתנאים המפורטים באותו סעיף) לחזור בו מרכישת הקרקע (סעיף 8 לדנג"צ 4466/94 **נוסיבה נ' שר האוצר - נספח 34**).

4.2 מצד אחד, שר האוצר סרב להכיר בעובדה כי חל שינוי נסיבות, שחייבו לשנות דעתו. מצד שני, הוא טען: "**כי הליכי התכנון מתקדמים במהירות הראויה**".

הליכי התכנון שבתשובת שר האוצר הם הם שינוי הנסיבות עליהם התבססה בקשת מקור. אלה לא היו בנמצא ביום פרסום צווי ההפקעה. לאורן של התוכניות בנין עיר שהופקדו ואושרו, לאחר ההפקעה, היה על שר האוצר להגיע למסקנה כי אין צורך ציבורי בהפקעה, ואם עדין נותר צורך ציבורי שכזה, הרי מקור רוצה ומסוגלת להקים הבנינים שתוכננו על הקרקעות שבבעלותה, לפי תוכניות בנין עיר אלה.

4.3 המועד לבדיקת הטענה בדבר זניחת מטרת ההפקעה הוא יום הגשת העתירה. לענין זה ישנן שתי תקופות רלוונטיות: מיום ההפקעה ועד לאישור תוכנית בנין עיר, ומיום אישור התוכנית ועד להגשת העתירה (סעיף 9 לדנג"צ 4466/94 **בענין נוסיבה הנ"ל**). בענינו אין משמעות לאבחנה זו, מאחר ומקור הגישה העתירה מיד לאחר שאושרה תוכנית 5053א ובטרם נמסרה לה ההחלטה המאשרת.



5. **תוכנית מיתאר 5053 שאושרה מוכיחה כי ניתן לבנות השכונה בלי הפקעה:**
- 5.1 ביום 12.11.95 הועדה המחוזית הפקידה תוכנית מיתאר 5053 לשטח של 2,056 דונם. תוכנית זו אושרה ביום 19.3.96 ו-12.5.96.
- 5.2 לפי תוכנית זו, כל השטחים המיועדים להפרשה לצרכי ציבור יופקעו לפי החוק לתכנון והבניה (סעיף 26 להוראות התוכנית).
- 5.3 לפי תוכנית זו, ניתן לבנות בשכונה 6,500 דירות ועוד שטחים למסחר, תעסוקה, מלונאות ולמוסדות.
- 5.4 לפי תוכנית זו, על הקרקעות שבבעלות מקור, כאמור בנספח 1, ניתן לבנות מעל ל-2,752 דירות ועוד שטחים למסחר ולמלונאות. לפי תוכנית זו, על הקרקעות של קק"ל והימנותא, שלמקור זכות קדימה לרוכשן, כאמור בנספח 1, ניתן לבנות מעל ל-1,123 דירות ועוד שטחים למסחר, מלונאות ולמוסדות. וס"ה 3,875 דירות ועוד שטחים למסחר, מלונאות ולמוסדות. על קרקעות המדינה 2,625 דירות.
- לאחר שהוחלט להפקיד תוכנית 5053, המצביעה כי על הקרקעות שלעותרת זכויות ניתן להקים 3,875 דירות ועוד שטחים למסחר, מלונאות ולמוסדות, היה על שר האוצר להגיע למסקנה כי חובה לבטל ההפקעה ולהתיר למקור "ביצוע עצמי".
- 5.5 בנוסף, וכפי שיפורט להלן, הועדה המחוזית אישרה לבעלים אחרים בשכונה לבנות על חלקות בגודל 28, 25, 10 דונם.
- א. בתוכנית 5053 נכלל מגרש בשטח של 25 דונם. זהו מגרש 17 המצוי בגבול הדרומי של תוכנית 5053 (נספח 13). מגרש 17 זהה לחלקה 6 במפת סקר הבעלות (נספח 2). חלקה זו לא הופקעה ויועדה להקמת מוסד.
- ב. בסעיף 4 להחלטת הועדה המחוזית מיום 19.3.96 (נספח 24) נאמר: "לקבל חלקית את התנגדות עו"ד ריכטר ב"כ חברת קילאס לענין דרכי גישה לרכב לשטח ואלה יעוגנו בתוכנית המפורטת 5053א', בהתאם להסכמת היזמים (משרד הבינוי והשיכון - ד.מ.) שנמסרה כתשובה להתנגדות. לדחות את התנגדותם לצרפם לתכנית ופתוחה בפניהם האפשרות ליזום תכנון על השטח."
- מדובר בחלקה 3 במפת סקר הבעלות (נספח 2). חלקה זו שטחה 10 דונם. היא מצויה במרכז "הר חומה" ומוקפת מכל עבריה בחלקה 2 א שבבעלות מקור, קק"ל והמדינה (ברכישה מהכשרת הישוב). חלקה 3 לא הופקעה.
- ג. בסעיף 1 להחלטת הועדה המחוזית (נספח 24) נאמר: "לקבל את התנגדותו של עודד מגידו ולצרף את השטח נשוא ההתנגדות לקו הכחול של התכנית וליעודו לתעסוקה בהתאם להוראות סעיף 11 לתכנית או למגורים של 75% 2-3 קומות. זאת מאחר ושטח זה מצרני לשטחים המפותחים של תכנית הר-חומה, ומחווה רצף אורבני בין הר חומה לבין "רמת רחל". שטח זה יפותח רק לאחר אישור תוכנית מפורטת."
- מדובר בחלקה 63 במפת סקר הבעלות (נספח 2). שטחה 28 דונם. היא מצוייה בצפון, מחוץ לתוכנית 5053, וסופחה לה. חלקה זו לא הופקעה. החלטה זו בוטלה בהחלטה מיום 12.5.96, בנימוק ש"החלטה כזו עלולה לפגוע בתושבים אחרים" (סעיף 1 נספח 26). הביטול נעשה בחוסר תום-לב, מאחר והענקת זכויות בניה במקרה זה אין בה כדי לפגוע בתושבים אחרים, ומטרת הביטול נועד למנוע דרישה דומה מהתושבים האחרים, ולמנוע ממקור מלהסתמך על ההחלטה לאשר בניה בחלקה 63.
- ד. לא יעלה על הדעת ששר האוצר לא יתיר למקור לבנות על שטח של 563 דונם שבבעלות מקור, שעה שהוכח כי ניתן לבנות על מגרשים קטנים ששטחם 25, 10, 28 דונם, באותה שכונה.



ה. לא יעלה על הדעת ששר האוצר לא יתיר למקור לבנות על חלקה א2, שעה שהוכח כי ניתן לבנות בחלקה המצויה בטבורה ובשתי חלקות המצויות בצפון ומדרום לה.

ו. לא יעלה על הדעת ששר האוצר יחייב את מקור לשתף פעולה עם בעלי קרקעות אחרים, כתנאי לביטול ההפקעה (סעיף 8 לנספח 4), בעוד שעולה מהתוכנית, ששיתוף פעולה עם בעלים של חלקות אחרות אינו נדרש.

ז. לא יעלה על הדעת ששר האוצר יחייב את מקור לפתח תשתית ל-1,000 יחידות דיור, כתנאי לביטול הפקעה, שעה שלא חייב את בעלי הקרקעות האחרים.

ח. לא יעלה על הדעת ששר האוצר יחייב את מקור לשתף פעולה עם בעלי חלקה 30 (שיכון ומלאכה), כתנאי לביטול ההפקעה, שעה שחלקה זו לא מצויה בשטח התוכנית 5053א.

ט. אין כל סיבה מדוע לא יותר למקור לבנות 3,875 דירות ועוד שטחים למסחר, מלונאות ולמוסדות על הקרקעות שלה זכויות, שעה שזכות כזו ניתנה לבעלים אחרים באותו מתחם. זאת היא הפליה בין בעלי קרקעות באותו מתחם.

בבג"צ 678/88 כפר הורדים נ' שר האוצר, פ"ד מג (2) 501, 507 נאמר: "הפליה פסולה פירושה יחס שונה אל שווים; פירושה יחס בלתי שווה ובלתי הוגן למי שראויים לאותו יחס (בג"צ 112/50 [2], בעמ' 490, 502-503; בג"צ 200/83 [3], בעמ' 119 ואילך".

"לא כל הבחנה ביחס הרשות לאזרחיה, בין אזרח למשנהו, מהווה הפליה. לעתים יש הצדקה להבחנה כזו, בשל שוני כזה או אחר בין השנים. וכבר נאמר, ש'לא כל הבדלה בין סוגי בני אדם שונים קרויה 'הפליה'; גלום בו במושג הפליה הרעיון של אי-הגינות אי-שוויון בשווים' (דברי השופט ויתקון בבג"צ 30/55 [4], בעמ' 1265). ההפליה, להבדיל מהבחנה בין פלוני למשנהו, משמעותה מנהג שרירותי של איפה ואיפה, שאין לו הצדקה בשל העדר שוני הגיוני משמעותי בנסיבות בין האחד למשנהו." (ההדגשה שלי - ד.מ.).

6. תוכנית מפורטת 5053א למתחם א' מוכיחה כי ניתן לבנות מתחם זה בלי הפקעה:

6.1 כאמור, ביום 28.2.96 הפקידה ול"ל תוכנית 5053א שהיא תוכנית מפורטת ושינוי מיתאר של ירושלים (לא של 5053) למתחם אחד בשכונה, תוכנית זו (נספח 20) אושרה ביום 30.5.96 וטרם נמסרה למקור.

6.2 לפי תוכנית זו ניתן לבנות:  
בשטח התוכנית  
מתוכם בחלקה א2

2,456 דירות	(100.00%)
2,287 דירות	(93.12%)

שטחים ליעדים פרטיים  
מתוכם בחלקה א2

395,850 מ"ר	(100%)
366,294 מ"ר	(93%)

6.3 תוכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה ובמסגרתה יפוצל שטח המתחם למגרשים קטנים (סעיף 30 להוראות התוכנית):

בתוכנית זו ישנם ליעדים פרטיים  
מתוכם בחלקה א2

84 מגרשים	(100%)
72 מגרשים בשלמות	(85%)
8 מגרשים בחלקים	(10%)

6.4 לפי תוכנית זו, כל השטחים המיועדים להפרשה לצרכי ציבור יופקעו לפי החוק לתכנון והבניה (סעיף 31 להוראות התוכנית).

לפי תוכנית זו מחלקה א2 הופרשו מעל ל-50% לצרכי ציבור.

6.5 ראוי לציין עוד, כי לא כל השטחים בחלקה א2 תוכננו, ונותרו בה 325 דונם לתכנון בעתיד. על שטח זה ניתן לבנות עוד דירות בהתאם לתוכנית המיתאר 5053, כאמור בסעיף 5 לעיל.

טבלת שטחים של תוכנית א5053 רצ"ב ומסומנת נספח 28.

## 7. אין "צורך ציבורי" ואין "תכלית ראויה":

7.1 בהוראות התוכניות 5053 ו-א5053 נקבע כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו לפי חוק התכנון והבניה.

7.2 ע"פ תוכנית א5053 נקבע כי השטחים המיועדים ליעדים פרטיים יפוצלו ל-84 מגרשים, כאמור בסעיף 6.3 לעיל.

7.3 תוכנית א5053 מראה כי רק על חלק מחלקה א2, ניתן לבנות 93% מהדירות ומשטחי הבניה שתוכננו במתחם א', ועדין נותרו בחלקה זו 325 דונם שיתוכננו במתחם ב'.

7.4 ה"צורך ציבורי", במובן סעיף 3 לפקודת הקרקעות; וה"תכלית ראויה", במובן סעיף 8 לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו ("פסקת ההגבלה"), חדלו להתקיים, שעה שכל הכוונה היא להעביר הקניין של מקור למשקיע אחר. כוונה זו עולה בבירור ממכתב יועץ ראש הממשלה למקור (נספח 19). אם ישנה אפשרות להוציא את המטרה הציבורית ע"י משקיע זר משמעות הדבר כי ניתן לבטל ההפקעה ולאפשר למקור "מימוש עצמי". עולה מהמקובץ כי ההפקעה אינה משרתת עוד "מטרה ציבורית" או "תכלית ראויה".

בקשר ל"צורך הציבורי" נאמר בעמ' 10 בג"צ 3956/92:

"העובדה שיש בהפקעה פגיעה קשה בזכות האדם לקניינו צריכה להיות לנגד עיני בית המשפט בבואו לפרש את הוראות סעיף 3 לפקודה ולבחון אם ההפקעה אכן דרושה כדי להגשים את אותו צורך ציבורי, לשמו מבוצעת ההפקעה. לפיכך, אם ניתן להגיע לאותה תוצאה של סיפוק צורך ציבורי שלא בדרך הפקעה, ראוי היה לילך בה. כך, למשל, אם קיים צורך ציבורי של בניית מבנה מסויים למגורים והדבר יכול להעשות על ידי בעל הקרקע, בצורה ובאופן ותוך פרק הזמן הדרוש לשם אותו צורך ציבורי, אין לומר שנחוצה הפקעת אותה קרקע לצורך בניית אותו בניין."

ובהמשך:

"בבואנו לשקול פניה של העותרת לחזור בו מהפקעה, על שר האוצר ליתן משקל לכך שמדובר בפגיעה בזכות הקניין ו"לכבדה". פירושו של דבר, שאם יוכח שניתן להגיע לתוצאה של בניית שכונת המגורים, המהווה צורך ציבורי, ללא הפקעה, מן הראוי היה שיחזור בו מן ההפקעה, גם אם בעת החלטתו על ההפקעה סבר אחרת."

במקשר לפרוש המושג "לתכלית ראויה" אומר נשיא בית המשפט העליון, הפרופ' אהרון ברק:

"מהי "תכלית ראויה"? נראה לי כי ניתן לומר שתכלית ראויה היא תכלית שנועדה להגשים זכויות אדם, או תכלית שנועדה להגשים מטרות חברתיות חשובות לקיומה של מסגרת חברתית שמכירה בעליונותן החוקתיות של זכויות האדם, ובצורך היסודי להגן עליהן."  
(פרופ' א. ברק: פרשנות במשפט כרך שלישי: פרשנות חוקתית, עמ' 525).



7.5 בבג"צ 3028/94 מהדרין בע"מ ואח' נ' שר האוצר ואח' (ניתן ביום 16.7.95 - לא פורסם - נספח 35) נאמר:

"14. סבורני, כי הלכת שמואלזון שרירה וקיימת גם לאחר חוק-היסוד, אולם בתוספת דגש. אין לראות בהלכה זו כנותנת היתר "על חלק" לשר האוצר להפקיע טרם שהסתיימו הליכי התכנון. אולם יש ונסיבות תצדקנה להקדים ההפקעה לתכנון. כגון, הוודאות בצורך הציבורי באותה קרקע אף לפני תכנונה, או החשיבות הציבורית בהקדמת ההפקעה."

הלכת מהדרין זו אינה מונעת משר האוצר לשוב ולבדוק, לאחר הפקדת תוכניות בנין עיר, האם הפגיעה בזכות הקניין עדין הינה משרתת "תכלית ראויה", והאם הפגיעה היא "במידה העולה על הנדרש".

7.6 בענין מהדרין נאמר גם:

"15. בדברנו על הצורך להגן על זכות הקניין בפני הפקעה טרם שאושרה תוכנית הקובעת את יעוד הקרקע, אין גם להתעלם מטיבה של זכות הקניין הנפגעת. לא הרי פגיעה בזכות הבעלות במקרקעין כפגיעה בזכותו של בר רשות לתקופה קצרה. ככל שמוגבלת זכות הקניין, כן תהיה רחבה יותר סמכותו של שר האוצר להפקיע אף בטרם שאושרה התוכנית."

במקרה דנן, מקור היא בעלים, והצורך להגן על זכות הקניין שלה חיונית, לאחר שאושרה תוכנית הקובעת את יעוד הקרקע וקובעת הוראות לחלוקה חדשה שמשמעותה פיצול השטח למגרשים קטנים.

7.7 בענין מהדרין התנגדה רשות שדות התעופה לכך, שמהדרין תהיה יזמית. ובית המשפט החליט:

"...זכויותיה בקרקע מוגבלות לגידול הדירים בלבד. השימוש בקרקע לחניה או לבית מלון אינו בגדר הזכויות שיש למהדרין בקרקע, וקבלת בקשתה שלא להפקיע את הקרקע ולאפשר לה להיות יזמת התוכנית בה או בחלקה, משמעה הענקת זכויות קניניות מעבר לזכויות שהוענקו לב בחוזה החכירה." (שם, עמ' 27).

במקרה דנן, מקור לא חכרה הקרקע מהמדינה, ואם שר האוצר יחזור בו מההפקעה הוא לא העניק לה דבר שלא היה לה קודם לכן.

7.8 בפס"ד מהדרין נאמר גם:

"גם נראית לי טענתה של רשות שדות התעופה כי אם יפוצלו הזכויות הקניניות בפרויקט נמל התעופה בינה לבין גורם נוסף, באופן שבמתחם מסויים, תוכנן זכותה לזכותו של אותו גורם, כי אז ייקשה עליה למלא את תפקידה כראוי. ממהותו של הפרויקט ומרכיביו מתחייב כי הזכויות בכל שטחו יהיו כולן בידי רשות שדות התעופה, באופן שיהיה בידיה חופש פעולה בכל מקום שבו, על פי הצרכים המשתנים וההתפתחויות העתידיות, בלי שתהיה תלויה ברצונו ובחשכמתו של גורם אחר. רק ריכוז הזכויות בידי רשות שדות התעופה יאפשר לה למלא תפקידה על פי הסמכויות שניתנו לה."

במקרה של מהדרין מדובר בהרחבת שדה תעופה בין לאומי והחובה לרכז הקרקעות בסביבת שדה התעופה "כדי להשאיר בידיה חופש פעולה בכל מקום שבו, על פי הצרכים המשתנים וההתפתחויות העתידיות, בלי שתהיה תלויה ברצונו ובחשכמתו של גורם אחר", חיוני ומוצדק.

במקרה של מקור, יעוד המגרשים למגורים נקבע ע"פ תוכנית שאושרה, ולא יהיו צרכים משתנים והתפתחויות עתידיות, מעבר לאלה הידועים היום.

מנימוקים אלה, היה על שר האוצר להגיע למסקנה כי לא נותרה "מטרה ציבורית" המצדיקה השארת ההפקעה, והפגיעה אינה משרתת עוד "תכלית ראויה".



7.9 בפסק דין מהדרין נאמר:  
"27... אין גם בנסיבות אשר כאלה להצדיק הפקעה בכל מקרה, ועל שר האוצר לחזור בו מן ההפקעה, כל אימת שניתן להשיג את הצורך הציבורי שלא בדרך של הפקעה."

בהמשך שם מצוטטת ההלכה שנקבעה בענין מקור:  
"כדברי השופט אור בבג"צ 3956/92 מקור הנפקות וזכויות נ' ראש הממשלה, שטרם פורסם. אם ניתן להגיע לאותה תוצאה של סיפוק צורך ציבורי שלא בדרך הפקעה, ראוי היה לילך בה. כך, למשל, אם קיים צורך ציבורי של בניית מבנה מסויים למגורים והדבר יכול להעשות על ידי בעל הקרקע, בצורה ובאופן ותוך פרק הזמן הדרוש לשם אותו צורך ציבורי, אין לומר שנחוצה הפקעת אותה קרקע לצורך בניית אותו בניין."

"אם יוכח שניתן להגיע לתוצאה של בניית שכונת המגורים, המהווה צורך ציבורי, ללא הפקעה, מן הראוי היה שיחזור בו מן ההפקעה, גם אם בעת החלטתו על ההפקעה סבר אחרת."

#### 8. פגיעה "במידה שאינה עולה על הנדרש":

8.1 אם נותרה "מטרה ציבורית" או "תכלית ראויה" כלשהי, הרי ניתן להשיג את המטרה הציבורית באמצעים שפגיעתם היא "במידה שאינה עולה על הנדרש" והיא הפקעה לפי החוק לתכנון ובניה של השטחים המיועדים לפי התוכנית לצרכי ציבור, כפי שנקבע בתוכניות בנין עיר, כאמור בסעיפים 6 ו-7 לעיל.

8.2 בעמ' 28 לפס"ד מהדרין נאמר, שבידי הרשות לבחור במסלול הפקעה הנראה לה ביותר להשגת מטרתה: לפי פקודת הקרקעות או לפי החוק לתכנון ובניה, ובית המשפט מפנה לאמור בבג"צ 171/69 פילצר נ' שר האוצר, פ"ד כד (1) 113, 121, שניתן לפני חקיקת חוק כבוד האדם וחירותו.

**ראשית**, במקרה של מקור, ראוי לשוב ולבחון הלכה זו בהתבסס על "פסקת ההגבלה" שבחוק היסוד הנ"ל.

**שנית**, במקרה של מקור, ועדות התכנון החליטו מיוזמתן, כי השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו, לפי חוק התכנון והבניה. לאחר החלטת ועדות התכנון זו, היה על שר האוצר לחזור בו מההפקעה לפי פקודת הקרקעות, מאחר ומהחלטת ועדות התכנון הנ"ל עולה, כי הקמת השכונה אפשרית, אם יופקעו השטחים החיוניים לצרכי ציבור, לפי החוק לתכנון ובניה.

**שלישית**, במקרה של מקור, בתוכניות בנין עיר נקבע, שהמגרשים המיועדים לבניה למגורים יפוצלו. מכאן ששוב אין צורך בריכוז הקרקעות ביד אחת, היסוד עליו הושתתה החלטה להפקיע מלכתחילה.

**רביעית**, במקרה של מקור, הרשויות בחרו בשני מסלולי הפקעה, ושר האוצר מסרב לחזור בו מההפקעה לפי המסלול המחמיר והמיותר (פקודת הקרקעות), שעה שפורסמה החלטה להפקיע לפי המסלול המקל (חוק התכנון והבניה), המאפשר הקמת השכונה, ואשר ועדות התכנון אישרו.

**חמישית**, ראוי להדגיש, כי בשטח תוכנית 5053 מצויים דרכים שלא הופקעו לפי פקודת הקרקעות, ובתוכנית 5053 נקבע כי הם יופקעו לפי חוק התכנון והבניה, במסגרת ההפקעה של כל השטחים שיועדו לצרכי ציבור בתוכנית. לשון אחר, ההפקעה לפי חוק התכנון והבניה יכולה להתקיים, בלי ההפקעה לפי פקודת הקרקעות. לעומת זאת, ההפקעה לפי פקודת הקרקעות אינה יכולה להתקיים, בלי ההפקעה לפי חוק התכנון והבניה, כמבואר לעיל.

הדברים ברורים, ונובעים מעצם העובדה שההפקעה לפי פקודת הקרקעות התבצעה לפני שהייתה בנמצא תוכנית בנין עיר. אחרי שהופקדו ואושרו תוכניות כאלה, נקבעו הוראות להפקעת השטחים המיועדים לצרכי ציבור, המיתרים הפקעת המגרשים המיועדים לבניה. תוצאה זו מתחייבת מהוראות "פסקת ההגבלה".

לענין זה ראה אסמכתאות שהובאו ע"י כבוד השופט ד. דורני (דעת מיעוט) בדנג"צ 4466/94 נוסייבה נ' שר האוצר, עמ' 16 ואילך (נספח 34).

8.3 בקשר לפרוש המושג "מידה שאינה עולה על הנדרש" אומר נשיא בית המשפט העליון, הפרופ' אהרון ברק:

"שאלת המפתח הינה, כמובן, מתי הפגיעה בזכות האדם מקיימת את המידה הראויה, כלומר: "נדרשת" (על-פי הניסוח החיובי) או אינה מעל הנדרש (על-פי הניסוח השלילי). בעניין זה ניתן להציע שלושה מבחני-משנה לקיומה של המידה הראויה:

ראשית, הפגיעה אינה נדרשת אם האמצעי שבחר המחוקק אינו מתאים להשגת המטרה. נדרש קשר של התאמה בין המטרה לבין האמצעי. האמצעי צריך להיות גזור להשגת המטרה. האמצעי צריך להוביל, באופן רציונלי, להגשמתה של המטרה (מבחן האמצעי המתאים או האמצעי הרציונלי);

שנית, הפגיעה אינה נדרשת אם האמצעי בו בחר המחוקק מתאים אמנם להשגת המטרה, אך ניתן להשיג את המטרה על-ידי אמצעים אחרים, מתאימים גם הם, אשר פגיעתם בזכות האדם המוגנת קטנה יותר (מבחן האמצעי שבפגיעתו פחותה);

שלישית, הפגיעה אינה נדרשת, חרף התאמת האמצעי ופגיעתו הפחותה, אם פגיעתו בזכות אדם מוגנת היא חריפה, וניתן להשיג את עיקריה של התכלית הראויה - גם אם לא את מלואה - באמצעים שפגיעתם בזכות האדם המוגנת פחותה באופן משמעותי. אם ניתן להימנע באופן משמעותי מהפגיעה בזכות האדם, תוך הפחתה לא משמעותית בהשגת התכלית הראויה (מבחן האמצעי היחסי).

שלושה מבחני-משנה אלה משקיפים מזוויות-מבט שונות על האמצעי הראוי שהחוק צריך לנקוט כדי להשיג את התכלית הראויה. הם מהווים דרכים שונות לגיבושה של "המידה הראויה", המהווה את המבחן המרכזי לבחינת חוקיות האמצעים הננקטים להשגת התכלית הראויה, ואשר במהלכם פוגעים בזכויות אדם מוגנות.

(פרופ' א. ברק: פרשנות במשפט כרך שלישי: פרשנות חוקתית, עמ' 536).

על המחוקק לבחור - מתוך מגוון האמצעים האפשריים - את האמצעי הפוגע פחות בזכות אדם מוגנת. עליו להתחיל "במדרגה" הפוגעת פחות, ולעלות אט אט בגרם המדרגות, עד שהוא מגיע לאותה מדרגה אשר במסגרתה התכלית הראויה מושגת בלא לפגוע מעבר לדרוש בזכות האדם.

(פרופ' א. ברק: פרשנות במשפט כרך שלישי: פרשנות חוקתית, עמ' 546).

ובהמשך:

"אכן, הפגיעה בזכות היסוד עולה על הנדרש, אם ניתן להשיג את עיקרי מהותה של המטרה החקיקתית - גם אם לא את מלוא היקפה - תוך שימוש באמצעים הפוגעים במידה מהותית פחות מאלו שהמחוקק ביקש לנקוט כדי להשיג את מלוא מטרתו."

(פרופ' א. ברק: פרשנות במשפט כרך שלישי: פרשנות חוקתית, עמ' 546).

8.4 לאחר שנכתבו דברים אלו, תוקנה בשנת 1994 פסקת ההגבלה באופן, שמתיר פגיעה בזכויות מוגנות "למכח הסמכה מפורשת בחוק. תיקון זה מצביע כי המחוקק ביקש להקשות על הרשות לפגוע בזכות מוגנת.



8.5 על שר האוצר היה להפעיל את שיקול דעתו, ולשקול המקרה לגופו של ענין ולפי נסיבותיו המיוחדות. לאחר מכן, היה עליו לבחון את האמצעים בהם הוא נוקט במקרה זה, בהתאם למבחן המידתיות, לפיו יש לבחון מהי המטרה שעל השר להשיג, ומה הם האמצעים בהם השר משתמש להשגתה, האם ראויים הם, והאם לא ניתן להשיג אותה מטרה באמצעים פחותים, לאור הליכי התכנון המתקדמים.

8.6 בענין **נוסייבה** נאמר שהקרקע היא חלק ממכלול (סעיפים 9 ו-10 לפס"ד **נספח 34**). שם דובר על 0.640 דונם מתוך שטח של 4485 דונם (0.014%) והבעלים לא עשו דבר מאז ההפקעה בשנת 1970 עד שהגישו עתירתם בשנת 1991. אומנם חלקת **נוסייבה** יועדה למסחר, אבל היא מהווה חלק משכונה שבה יועדו שטחים לצרכי ציבור: כבישים, בניני ציבור, ציבורי פתוח וכו'. בנוסף המדינה פתחה רוב השכונה.

במקרה דנן, תוכנית A5053, מצביעה כי רק על **חלק** מחלקה A2, ניתן לבנות 93% מהדירות ומשטחי הבניה שתוכננו במתחם א', ועדין נותרו בחלקה זו 325 דונם שיתוכננו במתחם ב'. מהחלקה A2 הופרשו השטחים המיועדים לצורכי ציבור. בנוסף, הפיתוח טרם החל.

8.7 על שר האוצר להגיע למסקנה כי חובה לבטל ההפקעה ולהתיר למקור ה"מימוש העצמי", מאחר ועמדו בפניו חלופות הבאות, שפגיעתן אינה עולה על הנדרש:  
א. לוותר על 7% מהדירות בשטח התוכנית;  
ב. לתכנן 7% החסרים בשטחים שבחלקה A2 שטרם תוכננו;  
ג. להקצות השטח של ה-7% למקור ומקור תבנה ה-100%;  
ד. לקבוע שמקור תבנה ה-93% והמדינה או אחרים יבנו ה-7%.

#### 9. **חוסר תום לב:**

9.1 **בעבר**, מקור הגישה תוכנית לבנית 5,000 דירות, ונציגי המשיבים התריסו נגדה,  
א. כי הצפיפות היא 70% יותר מהמקובל.  
ב. כי השטח של 563 דונם אינו מספיק להקמת השכונה.

**עכשו**, פורסמה פרוגרמה חדשה לבנית 6,500 דירות. אם למשיבים היו שתי פרוגרמות: אחת גלויה לצורכי ניגוח העותרת, ואחת נסתרת לשימוש לאחר שתאושר ההפקעה, משמע שהמשיבים נהגו בחוסר תום לב עם העותרת ועם בית משפט נכבד זה.

ואם המשיבים החליטו לשנות הפרוגרמה משמע שחל שינוי נסיבות, שחייב את שר האוצר לשוב ולבחון אם על שטח של 563 דונם ניתן לבנות שכונה או מתחם, כפי שהדבר מוכח מהפרוגרמה והתוכניות שאושרו. כפי שבחנו את הפרוגרמה הקודמת והחליטו לשנותה, כך היה חיוני ששר האוצר יבחן החלטת קודמו בתפקיד, מר **יצחק מודעי**, שניתנה לפני 5 שנים.

9.2 **בעבר**, שר האוצר טען כי חובה לרכז הקרקעות ביד אחת ולכן הוחלט להפקיע.

**עכשו**, אושרה תוכנית A5053 הכוללת הוראות לחלוקה חדשה ובמסגרתה פוצל שטח המתחם למגרשים קטנים, כאמור בסעיף 6. עובדה זו מוכיחה כי אין חובה לרכז את הקרקעות ביד אחת, כדי להקים את השכונה. על שר האוצר היה לשוב ולבחון הקונצפציה שחובה לרכז הקרקעות שבבעלות העותרת, לאור תוכנית חדשה זו.

9.3 **בעבר**, שר האוצר טען כי רק מדינה מסוגלת להקים השכונה. לכן בית המשפט דחה העתירה.

**עכשו**, יועץ ראש ממשלה כתב למקור שמועד הבינוי והשיכון "מקדם השקעות לרכישת הקרקע ולפיתוח התשתית" (נספח 19), בעוד משקיע-זם-בעל קרקע מצוי ואין צורך לתור אחריו ולחפשו.



9.4 **בעבר**, טען שר האוצר כי לרשות מקור עומדים כ-563 דונם בלבד, וכי שטח בגודל כזה בודאי אין בו די להקים את השכונה. לכן בג"צ דחה עתירת מקור, וקבע: "המצב כיום הוא, שלרשות העותרת עומדים כ-563 דונם בלבד מתוך שטח כולל של 1,850 דונם. שטח בגודל כזה בודאי אין בו די להקים את השכונה, והעותרת עצמה לא טענה אחרת." (עמ' 21 לפסק הדין).

**עכשו**, מתברר כי על חלקה א2 ניתן לבנות 93% ממתחם א' ועדין נותרו בחלקה זו 325 דונם שיתוכננו במתחם ב'.

מקור מצרפת לוח י/19 משנתון הסטיסטי של ירושלים לשנת 1993 בהוצאת מכון ירושלים. בלוח זה מופיעות כל השכונות שבירושלים ולצד כל שכונה מספר יחידות הדיור. מלוח זה עולה בבירור כי ב-146 אזורים סטיסטיים מתוך 147 אזורים סטיסטיים בירושלים מספר יחידות הדיור קטן מ-3,875 יחידות דיור.

לוח י/19 רצ"ב ומסומן נספח 29.

מקור מצרפת לוח א/2 משנתון הסטיסטי של ירושלים לשנת 1993 בהוצאת מכון ירושלים. בלוח זה מופיעות כל השכונות שבירושלים ולצד כל שכונה שטחה. מלוח זה עולה בברור, כי 105 אזורים סטיסטיים מתוך 147 אזורים סטיסטיים בירושלים בנויות על שטח קטן מ-563 דונם.

לוח א/2 רצ"ב ומסומן נספח 30.

9.5 **בעבר**, שר האוצר הגיש לבית המשפט ולצדדים הצעה להסדר לביטול ההפקעה (נספח 4) מקור הסכימה להסדר ואף חתמה עליו (נספח 5) נציגי שר האוצר סיכלו ההסדר. על כך עמדה מקור בבג"צ 4710/94 ומקור מפנה לנאמר שם.

**עכשו**, עם שינוי הנסיבות שפורטו לעיל, חוזרת החלטת בית המשפט העליון להיות רלבנטית (נספח 3). כ"כ בוטלו הסיבות שהניעו את המשיבים להסתלק מההסדר שהוצע על-ידם.

9.6 **בעבר**, שר האוצר טען שצריך לתכנן את כל השטח עד הגבול הדרומי של ירושלים.

**עכשו**, מתברר כי שטחים אלה הם מחוץ לשטח התוכניות 5053 ו-5053א.

9.7 **בעבר**, שר האוצר הציע הסדר לפיו מקור תגיש לול"ל תוכנית מפורטת לכל השכונה לא יותר מ-6 חודשים, כתנאי לביטול ההפקעה.

**עכשו**, לאחר 18 חודשים, מאז נדחתו עתירות מקור, שר הבינוי והשיכון הגיש תוכנית מיתאר לכל השכונה (נספח 13), ותוכנית מפורטת למתחם אחד (נספח 20), ושתי תוכניות אילו סותרות אחת את רעותה, והן נושא לעתירה מינהלית 215/96 בבית המשפט המחוזי בירושלים.

ביום 5.5.96 הופיעו בתוכנית של דן שילון בטלביזיה: שר הבינוי והשיכון, מר **בנימין בן אליעזר** והאלוף במילואים, **יצחק מרדכי**.

יצחק מרדכי אמר לשר: "אתם הולכים לחלק את ירושלים. אתם מחלקים אותה בפועל".

השר השיב לו: הבוס שלך היום, הוא טרפד לי תוכנית בניה ב"הר חומה", של 6,500 יחידות דיור.

יצחק מרדכי: הוא טרפד לך?

מתברר כי המשיבים עכבו מיוזמתן את הפקדת תוכנית זו להתנגדות הציבור מסיבות מדיניות. הם העדיפו להשאיר את ההפקעה למרות שהם לא יכלו להגשים את המטרה לשמה הופקעה הקרקע.

המשיבים לא שקלו החלופה לפיה מקור תבנה השכונה ב"הר חומה" על הקרקעות שלה זכויות. המשיבים ידעו שמקור רוצה ומסוגלת לבנות 3,875 דירות על הקרקעות שלה זכויות ב"הר חומה". המשיבים השאירו ההפקעה למרות שידעו שמקור יכולה לעשות מה שהם אינה יכולים לעשות, בלי להסתבך מדינית. בבג"צ 351/80 חברת החשמל מזרח ירושלים נ' שר האנרגיה והתשתית, פ"ד לה (2) 673, 687 נאמר שהשר רשאי לשקול שיקולי מדיניות והוא לא עשה כן. הם העדיפו להשאיר את ההפקעה בתוקף בחוסר תום לב וממניעים פסולים, שאין בינם לבין המטרה הציבורית דבר.

בבג"צ 376/81 לוגסי נ' שר התקשורת, פ"ד לו 2, 449, 460 נאמר:  
"העדר תום יכול שיתגלה בכך שרשות מקומית תפקיע קרקע לצורכי בניית בתי-שימוש תת-קרקעיים, אף-על-פי שאלו כלל אינם דרושים במקום בו מתוכננת בנייתם, וכאשר הכוונה האמתית היא לנצל את ההפקעה לצרכי בניית מעבר תת-קרקעי מצדו האחד של הרחוב למשנהו."

ובהמשך:

"חטא הוא כלפי הציבור להשתמש במסווה של 'נימוקים בטחוניים' כדי לחפות על מעשי שרירות, ועוול הוא כלפי האזרח הבודד לקפח את זכותו ולעשות מאמצים לאחר זה 'לטהר את השרץ' בטענה קלוטה מן האויר כי הדבר לא נעשה אלא כדי לשמור על שלום המדינה."

המשיבים נימקו צעד זה בכך רוב האדמות הם של יהודים, ונמצאו חוטאים גם בהפליה על בסיס של גזע, דת לאום.

#### 10. אי סבירות - ונימוקים לסעד החילופי למנות מומחה:

10.1 כאמור, מקור מסכימה לבנות על הקרקעות שלה זכויות, לפי התוכנית שתאושר על-ידי הועדה המחוזית ושר הפנים. כפי שיפורט להלן, שום גוף מינהלי לא בחן החלופות, כדי להגיע למסקנה על החלופה המועדפת:

שלושה חברי ועדת-משנה של הועדה המחוזית (אחד מהם מתכנן המחוז האדריכל פסקואל ברויד) החליטו ברבע שעה על פרויקט בהיקף של 1.5 מיליארד דולר, לאחר שקבעו:

"הועדה אינה נוהגת לעשות השוואות בין תוכניות המוגשות להם ע"י מתכננים שונים."

בקשר לכך, ראוי לצטט דברי מתכנן המחוז, כשהוא פונה לנציגי שר הבינוי והשיכון (עמ' 95 לפרוטוקול מיום 10.3.96):  
"אני לא בדקתי את התוכנית (של מקור - ד.מ.). וזה הפעם הראשונה שאני רואה אותה, אם כל כך טוב, נניח, אז למה לא לקחתם אותו (אותה)."

ובעמ' 96:

"אני שאלתי את משרד השיכון, למה אם כל כך טוב, למה הם לא לקחו את זה, את התוכנית בחשבון."

כאמור, לנציגי שר הבינוי והשיכון לא היו השגות.



לכן, ראוי היה ששר האוצר ימנה מומחה חיצוני בלתי תלוי, שיבדוק החלופות, וימליץ על החלופה המועדפת. זאת היא הסיבה לסעד החילופי שבכותרת. נכון, שזה לא סעד המוקנה למקור בדין. זהו סעד שמתחייב מהעובדה שאין בנמצא גוף מינהלי שהסכים לבחון החלופות, ואין מי שרוצה להתמודד עם נושא זה; ובדיעבד, כל אחד יגלגל האחריות לפתחו של האחר, וכולם יסתמכו על החלטת בית משפט נכבד זה.

10.2 להלן, היתרונות הכלכליים, אם המדינה תאמץ תוכנית מקור:  
 א. למדינה יחסך תשלום הפיצויים. לפי הערכת מקור סכום זה מגיע ל-527 מיליון דולר.

ב. מקור הודיעה כי היא מוכנה לבצע את כל עבודות התשתית בשכונה, על חשבונה. לטענת ניציגי המשיבים מדובר בהשקעה של 225 מיליון דולר. מסכום זה יש לנכות אגרות תשתית.

ג. מקור הודיעה כי היא מוכנה להקים את כל בנייני הציבור על חשבונה. לפי תחשיב מקור מדובר בהשקעה נוספת של 60 מיליון דולר. מסכום זה יש לנכות היטל השבחה.

ראוי לציין, כי מקור הציעה לבנות בנייני הציבור על חשבונה, למרות שאינה חייבת לעשות זאת. לענין זה ראה, בג"צ 1640/95 אילנות הקריה (ישראל) בע"מ נ' ראש העיר חולון והועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון (טרם פורסם - נספח 36).

ד. היתרון למדינה מקבלת ההצעה של מקור נאמד בסכום של 812 מיליון דולר. פחות אגרות והיטלים, כאמור.

10.3 בנוסף ליתרונות הנאמדים בכסף ישנם יתרונות נוספים שלא ניתן לאמוד בכסף:  
 א. כל הדירות מתאימים למגורי נכים! כמה שווה הדאגה לרווחת הנכים?

ב. בתוכנית מקור ישנה הקפדה על בטיחות בדרכים. ניתן לטייל בכל השכונה בלי לחצות כביש! כמה שווים מניעת תאונות דרכים?

ג. בדעת מקור להקים בשכונה, על חשבונה, מרכז לחקר השלום. במקום זה יטפחו את הסובלנות בין עדות, דתות ולאומים שונים. כאן יפגשו שוחרי השלום מישראל, מהמזרח התיכון ומהעולם כולו, יפגינו רצון טוב. לדעת מקור, שכונה כזו ומרכז כזה אינם יכולים להיות מוקמים במזרח ירושלים על קרקע שהופקעה.

10.4 בנוסף ליתרונות אלה ישנם יתרונות שבאיכות החיים: כאשר תוכננה שכונה באותה צפיפות, שיש בה יותר שטחי ירק ומבני ציבור על-חשבון כבישים.

שטחים לכבישים	בתוכנית 5053א	בתוכנית מקור
שטחים ירוקים:	25.54%	39.00%
בנייני ציבור:	5.90%	11.26%

10.5 ברשות מקור תוכנית מפורטת שהכין האדריכל הנודע רם כרמי. בנוסף, ברשות מקור תוכניות הגשה בק.מ. 1:100 לכל אזורי המגורים, וכן תוכניות בק.מ. 1:25 להצבת תבניות לצורך הקמת שלדי הבניינים. התוכנית החילופית של מקור היא: יותר מפורטת, בעלת איכויות למצויינות, יותר חסכונית למדינה, שתוכל להתבצע בזמן קצר יותר, ושאינה פוגעת בזכויות יסוד המוגנות חוקתית. ס"ה מדובר ביותר מ-5,000 תוכניות שרוכזו בתקליטור CD-ROM רצ"ב ומסומן נספח 31. (ניתן לעיין בתוכניות בכל מחשב שמותקן בו פדאור או קנדין ושיש לו מסך צבעוני מסוג SVGA).

10.6 אומנם בענין נוסייבה אומר כבוד השופט א. גולדברג, כי כל עוד רשויות התכנון לא נתנו את ברכתן לתוכנית, ניתן לראות בה תוכנית "תיאורתית גרידא לניצול החלקה, שאין בה, בכל מקרה, להביא לביטול ההפקעה". (שם, עמ' 16).  
אולם, מקור הגישה התוכנית החילופית שלה לועדה המחוזית, וזו החליטה:  
"הועדה אינה נוהגת לעשות השוואות בין תוכניות המוגשות להם ע"י מתכננים שונים." (סעיף 10 טו להחלטה - נספח 24)

הועדה המחוזית החליטה כך, למרות שלא נשמעו השגות מטעם נציגי שר הבינוי והשיכון לתוכנית מקור.

10.7 התוצאה היא ששר האוצר לא בחן תוכניות מקור, והשאיר זאת לועדה המחוזית. מאידך, הועדה המחוזית החליטה שהיא לא נוהגת לבחון תוכניות. התוצאה היא שעומדים לבנות פרויקט בשווי 1,500 מיליוני דולר בלי שנבדקו החלופות, שאחת מהן דנה ביתרון למדינה בסך 812 מיליוני דולר.

בע"א 6926/93 מספנות ישראל נ' חברת חשמל, פ"ד מח (3) 749, 781, בגין בזבוז של 3 מיליון דולר, נאמר, מפי כבוד השופט מ. חשין:  
"על סכומי כסף קטנים מאלה - קטנים לאין ערוך מאלה - אמר בית המשפט, מפי השופט ברנזון, בפרשת בינוי ופיתוח בע"מ [32], בעמ' 454:

'... כיצד יכול עובד ציבור, בלי שתועד ידו, להוציא מתחת ידו עבודה כזאת לקבלן, אשר לפי הנתונים שבידו כרוכה בה הוצאה נוספת של כ-4 מיליון ל"י? לא רק ידו של העובד הייתה רועדת, גם ידי הייתה רועדת, וכל עוד כוח השיפט עמי לא הייתי חותם על פסק-דין המביא לבזבוז משווע של כספי ציבור בניגוד לכל עיקרון של מימשל תקין וסדר ציבורי.'

אין זה מעשה בכל יום ששופט כך ידבר, והנה כמו דיבר השופט ברנזון לענייננו שלנו. באותו עניין מדובר היה בחיסכון של ארבעה מיליון ל"י שלשנת 1974, וחשובי העלו כי שווים של אלה היה 660,000 דולר (אומנם, דולרים של אותם ימים). היד רעדה בשנת 1974 נוכח סכומי כסף אלה, היד תרעד פי חמישה בשנת 1994 נוכח סכומי הכסף שבהם נדבר אנו.."

לפי אותה נוסחה ניתן לחשב כמה פעמים צריכה היד לרעוד במקרה דנן.

בבג"צ 910/86 רסלר נ' שר הביטחון, פ"ד מב (2) 441, בעמ' 465 מול האות ז' נאמר:

"מהו היסוד המוסרי לגישה, כי מי שטוען כי כספו נגזל שלא כדין יוכל לפנות לבית המשפט, אך מי שטוען שכספו של הציבור נגזל שלא כדין לא יוכל לפנות לבית המשפט? מהו הטיעון העקרוני, שיסודו בתורת המשפט ובתורת הפרדת הרשויות, המצדיק הבחנה זו? לדעתי, אין לה יסוד."

במקרה דנן, גרסת מקור היא, כי נכסיה לא מוחזרים לה שלא בתום לב וממניעים פסולים, שפורטו לעיל, וכתוצאה מכך כספי הציבור יבזבוזו.

10.8 החלטת שר האוצר היא בלתי סבירה, במיוחד לאור העובדה, שהוא סרב למנות מומחה שיבדוק האפשרויות להקמת השכונה שלא מתקציב המדינה ובלי לפגוע בזכויות יסוד מוגנות.

10.9 החלטת שר האוצר היא בלתי סבירה, במיוחד לאור העובדה, שסרב לראות את התוכניות שהכינה מקור, לפני שקיבל החלטתו.

10.10 החלטת שר האוצר היא בלתי סבירה, במיוחד לאור העובדה, שלא איפשר למקור להגיב למה שנמסר לו על-ידי "הגורמים המעורבים" במשרדי הממשלה, לפני שקיבל החלטתו, למרות-שמקור בקשה זאת.



10.11 בעת הדיון בתקציב המדינה לשנת 1996, בקשו השרים תוספת תקציב ונגיד בנק ישראל בקש לקצץ 3 מילארד ש"ח מהתקציב. לכן ברור שביצוע פרויקט "הר חומה" על-ידי בעלי הקרקעות, בלי הפקעות, יסייע לפתור בעיות תקציביות שהתעוררו ועוד יתעוררו.

10.12 תבונה מדינית חייבה את שר האוצר לא לעכב ההפקדה אלא לחזור בו מההפקעה ולהתיר למקור לבנות על הקרקעות שלה זכויות.

10.13 למקור הסכמים עם קק"ל והימנותא לגבי זכות קדימה לרכוש הקרקעות שבבעלותן.

למקור, קק"ל והימנותא הסכם עם הרשות לפיתוח ירושלים לפיתוח השכונה.

מקור התקשרה עם חברת ביטוח מגדל בהסכם למימון.

למקור יש הצעה מטעם אפריקה ישראל לשיווק הדירות. אפריקה ישראל גייסה כספים מהציבור, ופרטה העיסקה עם מגדל בתשקיף הנפקה לציבור.

הדפים הרלבנטיים מתוך תשקיף אפריקה-ישראל רצ"ב ומסומנים נספח 32.

10.14 עולה מהמקובץ, כי סרוב שר האוצר לחזור בו מהפקעה אינה סבירה באופן הקיצוני ביותר.

בג"צ 3094/93 התנועה למען איכות השלטון בישראל נ' ממשלת ישראל, פ"ד מז (5) 404, 420-421 נאמר:

"כאשר נתון פלוני מועדף על אחר, למרות שמשקלו, חומרתו או מהותו של השיקול הנדחה היו מחייבים באופן ברור וגלוי את העדפתו או את הטיית כפות המוזניים לכיוונו, הרי לוקה החלטה בחוסר סבירות. אמרתי על כך בבג"צ 156/75 דקה ואח' נ' שר התחבורה [8]. בעמ' 105, כי יכול שיווצרו נסיבות שבהן לא נשקל על-ידי הרשות, הסטטוטורית שיקול זר וחובאו אך ורק שיקולים שהם רלבנטיים לעניין, אולם לשיקולים הרלוואנטיים השונים יוחס משקל בפרופורציה כה מעוותת בינם לבין עצמם, עד שהמסקנה הסופית הפכה לבלתי סבירה."

בבג"צ צוקר נ' שר הפנים פד"י מב 4 529 נאמר:

"עילת חוסר הסבירות כשלעצמה וללא תימוכין בגין עילה אחרת עלולה לסכל החלטה של רשות מינהלית" (544 ג-ד)

"החלטה בלתי סבירה היא החלטה החורגת מהאופציות השונות של ההחלטות, אשר בנסיבות הענין מצויות במיתחם הסבירות" (544 ז')

"במסגרת בחינת סבירותה של החלטה של רשות מינהלית על בית המשפט לבחון את החלטה על רקע הנסיבות עובדתיות הכוללות של הפרשה הנדונה" (545 ג-ב)

"בנסיבות דנן הדרישה לתכנית כוללת לוקה בחוסר סבירות." (545 ו-ז).

- 11. סיכום:**
- 11.1 היום ההפקעה נותרה מכח אנרציה ומהחשבה שבית המשפט נכבד זה יימנע מלהעביר תחת שבת ביקורתו החלטת שר האוצר לחזור בו מההפקעה, לאחר שנדחו העתירות שהגישה מקור בעבר.
- 11.2 מצד אחד, שר האוצר מסרב להכיר בעובדה כי חל שינוי נסיבות, שמחייבו לשנות דעתו. מצד שני, הוא טען: "**כי הליכי התכנון מתקדמים במהירות הראויה**". כאמור, הליכי התכנון לאחר ההפקעה הם הם שינוי הנסיבות עליה מתבססת עתירת מקור. לאורם של הפרוגרמה והתוכניות שהופקדו, היה עליו להגיע למסקנה כי אין בנמצא צורך ציבורי ראוי שיצדיק השארת ההפקעה, ואם עדין נותר צורך שכזה, מקור רוצה ומסוגלת לקיימו ע"י "**מימוש עצמי**" והיא תבטיח שלא יהיה שיבוש ועיכוב בהוצאת המטרה הציבורית, אם נותרה כזאת (סעיף 13 לדנג"צ 4466/94 בענין נוסייבה).
- 11.3 דווקא בסיטואציה מעין זו, בה הגדרתו של הצורך הציבורי תלויה ומותנת בהכנתן של תוכניות בינוי, עשויים להיווצר פערים בין היקף ההפקעה, אותו צפה השר בעת גיבוש החלטתו, לבין היקפה המתחייב מן התכנון שהושלם רק לאחר ההפקעה. בנסיבות כאלה עשוי להתברר, שבתוך השטח המופקע נוצרו מובלעות, שבין הגדרת יעודן במסגרת התכנון ולבין השגת הצורך הציבורי הכללי שלמענו הופקעו, אין מתקיימת זיקה ממשית או הכרחית. בנסיבות כאלה ראוי כי תינתן לבעלים ברירה ליטול בחזרה את חלקתו או להשלים עם ההפקעה.
- 11.4 הסדר המותיר בידי הרשות את הקרקע המופקעת, גם אם מתברר שזו אינה דרושה לה למילוי הצורך הציבורי, אינו עולה בקנה אחד עם כיבוד זכות היסוד של האדם לקנינו ולא עם **פיסקת ההגבלה**.
- 11.5 ככל שהמטרה הציבורית שלשמה מבוצעת ההפקעה היא נרחבת ומרחיקת-ראות, וככל שמתקדמים בתכנון, גובר גם הסיכוי להיווצרותן של מובלעות קרקעיות, בתחומו של השטח המופקע, ששוב אינן דרושות למילוי הצורך הציבורי.
- 11.6 מאז פורסמה ההודעה על ההפקעה עברו 5 שנים. מה שבזמן ההפקעה נראה כצורך ציבורי, שכדי למלאו אין מנוס מביצוע הפקעה, עשוי להתמלא גם ללא הפקעה. תכנון מאוחר עשוי להעיד שטעם והיגיון שהיו בשעת ההפקעה, עם התכנון נגרע הגיונה ופג טעמה.
- 11.7 בעבר, שר האוצר הסכים לבטל את ההפקעה בתנאים מסויימים. בג"צ קבע בהחלטה העקרונית להסדר. שר האוצר הציע הסדר שהתקבל ע"י מקור. לפי ההסדר כל העותרים היו צריכים לשתף פעולה. היום לאחר שהופקדו תוכניות בנין עיר, הוכח כי כל אחד מהבעלים, **שמסוגל וירצה**, יוכל לבנות על הקרקע שבבעלותו. תוכנית 5053 א (נספח 20) שאושרה מוכיחה שאין צורך יותר בשיתוף פעולה שכזה. אותו שיתוף פעולה, שהיה בבסיס ההחלטה להסתלק מההסדר, שהוצע על-ידי נציגי שר האוצר כתנאי לביטול ההפקעה.
- עם אישור התוכנית 5053 א חוזרת החלטת בית המשפט העליון להיות רלבנטית (נספח 3). כ"כ בוטלו הסיבות שהניעו את המשיבים להסתלק מההסדר שהוצע על-ידם (נספחים 4 ו-5).
- 11.8 אין משימה שמשקיע אחר יוכל לבצע שמקור לא יכולה לבצע טוב יותר, ובזמן קצר יותר וזאת מאחר וברשות מקור: קרקע, תכנון כוללני-מפורט, מימון, אמצעי ביצוע ושיווק לפרויקט ספציפי זה; ומאחר ולגבי מקור מדובר בפרויקט שהוא מפעל חיים ולא מגיע לה שינהגו בה בנוקשות יתרה. לגבי המדינה מדובר בעוד פרויקט, שעל טיבו, רמתו, עלותו ופגיעתו בזכויות יסוד מוגנות חוקתית עמדה מקור בהתנגדות שהגישה לוועדת התכנון והבניה המחוזית.



11.9 הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תוכנית בנין עיר לשכונה ולשטחים נוספים, פורסמה בשנת 1974, מאז עברו 22 שנים (נספח 33).

לא יתכן שבמשך תקופה ארוכה שכזו יודיעו הרשויות לציבור שבכוונתם להכין תוכנית בנין עיר, ולא יעשו דבר. לא יתכן שיעלו רעיונות להשאיר במקום יער, אח"כ יחשבו על יעוד השטח לבית קברות, ואח"כ אצטדיון. ואח"כ שר האוצר (שמעון פרס) יעודד את מקור להתקשר עם הרשות לפיתוח ירושלים להקמת שכונת מגורים, ואח"כ יחליט שר האוצר (יצחק מודעי) להפקיע בטענה שרק המדינה מסוגלת לבצע פרויקט בסדר גודל כזה, ואח"כ יעכבו הפקדת התוכניות מסיבות מדיניות, ואח"כ יחפשו משקיע, כדי שיממן הרכישה, כאשר משקיע זה מצוי (מקור).

אלה הן פעולות שלא בתום לב, שנובעת משרירות לב, ממניעים פסולים ואי סבירות קיצונית היורדת לשורש הענין.

11.10 לאחר שינוי הנסיבות, כאשר התברר בדיעבד כי אין עוד צורך ציבורי חיוני בקרקע המופקעת, קמה לבעלים עילה להשתחרר מכבלי ההפקעה. תוצאה זו מתחייבת מזכותה היסודית של מקור על קנינה.

שיקול הדעת שניתן לשר האוצר הוא כשיקול דעת הנתון לכל רשות ציבורית. שיקול הדעת אינו שרירותי וכפוף לדרישת תום-הלב ולכללי ההגיונות והנאמנות כלפי הציבור, החלה על כל רשות מינהלית.

11.11 במאמר פרופ' אהרון ברק "חקיקה שיפוטית", משפטים כרך יג עמ' 56 נאמר:  
"המודל העיוני הטהור של הפרדת הרשויות, שבו כל רשות שלטונית עומדת ברשותה שלה, ללא איזון ופיקוח, עשוי ליצור מצב דברים שבו הרשות המבצעת תצבור עוצמה וכוח, העלולים לפגוע בחירותו של היחיד, ובכך לסכל את עצם מטרתה של הפרדת הרשויות, שאינה אלא שמירה על חירותו של היחיד."

עוצמה וכוח שגם מונעים ממניעים פסולים, וגם פוגעים בחירותו של הפרט, וגם גורמים לביזבוז כספי ציבור, וגם גורמים להסתבכות מדינית, הנה בלתי סבירה באופן קיצוני היורד לשורש הענין, ואין אפשרות להשלים עמם, לא בעבר ולא אחרי "המהפכה החוקתית".

## 12. נימוקים לצו הביניים:

- 12.1 הנימוקים שבעתירה הם הנימוקים למתן צו הביניים.
- 12.2 היום אנו בשלב שועדות התכנון החליטו לאשר תוכניות 5053 ו-5053א, וקיימת סכנה שהמשיבים ימהרו לקבוע עובדות שימנעו מתן צו החלטי.
- 12.3 אי הענקת צו הביניים עלול לסכל האפשרות להעניק למקור הסעד, כאמור בסעיף 14 לפקודת הקרקעות.
- 12.4 צו הביניים יסייע לקיים דיון עניני שבסופו ניתן יהיה למנוע בזבוז של 812 מיליון דולר מהקופה הציבורית והסתבכות מדינית.

## 13. אין שיהוי:

מאחר וסביר להניח כי המשיבים יעלו טענת שיהוי, מן הנכון שמקור תתיחס לכך, כבר בשלב מוקדם זה.

- 13.1 עבודות התשתית והפיתוח בשכונה טרם החלו.  
השואה עם בג"צ 5666/90 סלום נ' המועצה המקומית נשר, פ"ד מה (1) 518.



- 13.2 גם עבודות תשתית העל עד לאתר טרם החלו.
- גם אם העבודות היו מתחילות לא היה בכך כדי למנוע ביטול ההפקעה. מאחר והתשתית מתבצעת על שטחים שיופרשו לצרכי ציבור, לפי התוכנית, ומקור תשלם האגרות והיטלים בגינם.
- 13.3 רק ביום 12.3.96 נתקבלה תשובת יועץ ראש הממשלה **גבי גולן** בשמו של ראש הממשלה.
- 13.4 רק ביום 26.3.96 נתקבלה תשובת שר האוצר שסרב להענות לבקשת מקור לחזור בו מהפקעה. השואה עם בג"צ 1681/90 **ועד הפעולה בענין הרחבת דרך מס' 2 נ' שר הבינוי, פ"ד מו (3) 505**; ובג"צ 2167/90 **מיקרונט נ' משרד החינוך והתרבות, פ"ד מה (1) 45, 54**.
- 13.5 רק ביום 19.3.96 ו-12.5.96 אושרה תוכנית מיתאר לשכונה - ת.ב.ע. 5053.
- 13.6 רק ביום 30.5.96 אושרה תוכנית מפורטת למתחם אחד בשכונה - ת.ב.ע. 5053 א הועדה טרם מסרה ההחלטה למקור.
- 13.7 סעיף 14 לפקודת הקרקעות קובע, ששר האוצר רשאי **בכל עת** לחזור בו, בין לגמרי ובין במקצת, מרכישת של קרקע שתוארה בהודעה על כוונה לרכוש אותה קרקע שנמסרה לפי סעיף 5 לפקודת הקרקעות. סמכות זו שמורה לו כל עוד לא פורסמה הודעת הקניה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות. אירוע כזה טרם התרחש. סמכות זו שמורה לו עד חודש ימים לאחר שבית המשפט המחוזי קבע סכום הפיצויים שיש לשלם לבעלים. תאריך זה לא עבר, ולא יכולה להיות מניעות שבית המשפט יבחן החלטות שר האוצר.
- 13.8 בענין **נוסייבה** נקבע, כי כל עוד רשויות התכנון לא נתנו את ברכתן לתוכנית ניתן לראות בה תוכנית "**תיאורתית גרידא לניצול החלקה, שאין בה, בכל מקרה, להביא לביטול ההפקעה**". משמע רק אחרי שקיימת תוכנית מאושרת, ניתן לבחון אם יש הצדקה לכך ששר האוצר יחזור בו מהפקעה. מקור בקשה משר האוצר לחזור בו מהפקעה, לאחר שנודע לה שועדות התכנון אישרו תוכניות 5053 ו-5053 א להפקדה בתנאים.
- 13.9 התערבות בית המשפט דרושה לשם עשיית צדק.
- 13.10 כאמור בסעיף 10.13 לעיל, התערבות בית המשפט חיונית כדי שמקור וציבור המשקיעים בבורסה לא יקופח.
- 13.11 למדינה לא יגרם נזק מאחר ויחסכו **812 מיליוני דולר** מהקופה הציבורית, כך שלמדינה תצמח רק תועלת כתוצאה מברור עניני של טענות מקור.
- 13.12 בקשר לתוכניות 5053 ו-5053 א תלויה ועומדת בבית המשפט המחוזי בירושלים עתירה מינהלית 215/96, כאמור בסעיפים 3.17 ו-3.19.
- 13.13 טענת שיהוי עשויה להתקבל על דעת בית המשפט מקום שחשיהוי הביא לידי שינוי במצב או לסיבוך אשר בעטיו אין להשיב את המצב לקדמותו, אבל אין בה כדי סטימת טענות המבקש כשמצבו של המשיב לא נשתנה כל עיקר בתקופת השיהוי, לא בכח ולא בפועל, לא להלכה ולא למעשה, או כשעצם ההשהייה אין בה כדי להעיד על מחילה או ויתור או יאוש בלב המבקש (**פלוני נ' בית הדין הרבני תל-אביב, פ"ד יז (4) 2222, 2227**).
- בבג"צ 181/57 **אחמד סולימאן קאסם נ' שר האוצר ואח'**, פ"ד יב 1986 נפסק, שלא תישמע הטענה הנטענת נגד חוקיות ההפקעה, כשהמבקש פונה לבית המשפט באיחור של זמן-ואחרי שהרשות שינתה מצבה לרעה באורח רציני, עקב השקעות כספיות גדולות שהשקיעה בשטח הנדון.



איחור המגיע לדרגת שיחוי המונע את התערבותו של בית המשפט זה משתנה ממקרה למקרה. "השיחוי הוא פונקציה של התכיפות" (בג"צ 8/59 אליעזר שכטר נ' ראש עיריית תל-אביב, פ"ד יג 88).

במקרה אחד יכול איחור של חודשים לא להוות שיחוי ובמקרה אחר יכול איחור של ימים ספורים בלבד להוות שיחוי, שבעטיו יימנע בית המשפט מלהתערב. בייחוד אם חל בתקופת האיחור יום קובע לעשיית פעולה שההיענות לעתירה עלולה לשבשה, או יום קריטי המביא לשינוי מהותי במצב. בג"צ 112/55 חנוך בר-נר נ' פקיד הבחירות פ"ד ט' 1525. הכל תלוי בנסיבות המקרה, ואם על-ידי עצם האיחור גורם העותר "לשינוי המצב או לסיבוכו באופן שהחזרת המצב לקדמותו נעשתה בלתי אפשרית או בלתי מתיישבת עם זכויות מתנגדות", כי אז יהא זה שיחוי בלתי מוצדק אשר ימנע מבית המשפט מלהתערב לטובתו. בג"צ 76/49 גוטמן נ' המפקח הכללי של משטרת ישראל פ"ד ד' 151, 156.

13.14 אם היה שיחוי בתכנון השכונה הרי הוא נובע מהזנחה של הרשויות, אשר פרסמו הודעה הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תוכנית בנין עיר לשכונה ולשטחים נוספים, פורסמה בשנת 1974, מאז עברו 22 שנים (נספח 32).

ב-18 החודשים האחרונים שר חבינוי הגיש תוכנית מיתאר לכל השכונה ותוכנית מגורטת למתחם אחד. שתי תוכניות אלה סותרים אחת את רעותה.

מאז שפורסמה הודעה לפי סעיף 5 לפקודה הקרקעות ביום 16.5.91, עברו 5 שנים. שינוי הנסיבות מערער היסודות עליהן הושתתה ההחלטה על הפקעה מלכתחילה.

אי לכך מתבקש בית המשפט נכבד זה ליתן צו על תנאי וצו ביניים כמצויין בכותרת, ולאחר דיון ליתן צווים החלטיים וכן סעדים נוספים, שמן הצדק להעניק לעותרת.

213  
דוד מיר

ת צ ה י ר

אני הח"מ, דוד מיר, מצהיר בזאת כי ההודעות שמסרו העותרים בסעיפים: 1 עד 13 הם נכונים.

213  
דוד מיר

אני הח"מ מאשר בזה כי ביום 17.6.96 הופיע בפני מר דוד מיר, המוכר לי אישית, ולאחר שהזהרתי כי עליו לומר את האמת בלבד ואת האמת כולה וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות החצהרות וחתם עליה בפני.

בית הדין יעשה העניין  
או עוזב



מקור הנפקות וזכויות בע"מ  
מרח' יהודה 32 ירושלים  
טל' 02-734913; פקס 02-734859

העותרת

נגד

שר האוצר,  
קרית הממשלה, רח' קפלן, ירושלים, ואח'.

המשיבים

### רשימת נספחים

- 1 - נספח 1 - ריכוז זכויות מקור ב"הר חומה"
- 2 - נספח 2 - מפת סקר הבעלות ב"הר חומה".
- 3 - נספח 3 - ההחלטה ביניים מיום 19.5.93 בבג"צ 3956/92.
- 4 - נספח 4 - ההצעה להסדר מטעם המשיבים לביטול ההפקעה מיום 25.6.93.
- 5 - נספח 5 - הסדר לביטול ההפקעה מיום 8.3.94.
- 6 - נספח 6 - פסק הדין בבג"צ 3956/92.
- 7 - נספח 7 - פסק הדין בבג"צ 4710/94.
- 8 - נספח 8 - ההחלטה בדנג"צ 868/95.
- 9 - נספח 9 - פרוגרמה ל"הר חומה" מיום 20.2.95.
- 10 - נספח 10 - דף המחשב המתיחס לתוכנית 5053.
- 11 - נספח 11 - דף המחשב המתיחס לתוכנית 5053.
- 12 - נספח 12 - מכתב מקור לשר האוצר מיום 27.9.95.
- 13 - נספח 13 - תוכנית 5053, כפי שהועתקה ושורטטה ע"י מקור.
- 14 - נספח 14 - מכתב מקור לשר האוצר מיום 20.11.95.
- 15 - נספח 15 - מכתב מקור לשר האוצר מיום 4.12.95.
- 16 - נספח 16 - מכתב מקור לשר האוצר מיום 13.2.95.
- 17 - נספח 17 - מכתב מנהלת הלשכה למקור מיום 18.2.95.
- 18 - נספח 18 - מכתב מקור לראש הממשלה מיום 18.2.95.
- 19 - נספח 19 - מכתב היועץ למקור מיום 29.2.95.
- 20 - נספח 20 - התוכנית 5053, כפי שהועתקה ושורטטה ע"י מקור.
- 21 - נספח 21 - מכתב מקור לשר האוצר מיום 7.3.95.
- 22 - נספח 22 - מכתב מקור ליועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח מיום 10.3.95.
- 23 - נספח 23 - מכתב יועץ ראש הממשלה לתכנון ופיתוח למקור מיום 12.3.95.
- 24 - נספח 24 - החלטת הועדה המחוזית מיום 19.3.96.
- 25 - נספח 25 - מכתב הסרוב של שר האוצר מיום 26.3.96 (נושא תאריך 17.12.95).
- 26 - נספח 26 - ההחלטה השניה של הועדה המחוזית מיום 12.5.96.
- 27 - נספח 27 - ההחלטה לאשר תוכנית 5053 מיום 30.5.96. טרם נשלחה לעותרת ותצורף לכשתמסר לה.
- 28 - נספח 28 - טבלת שטחים של תוכנית 5053 רצ"ב.
- 29 - נספח 29 - לוח 19/י של שנתון הסטיסטי של ירושלים.
- 30 - נספח 30 - לוח 2/א של שנתון הסטיסטי של ירושלים.
- 31 - נספח 31 - 5,000 תוכניות של תוכנית מקור שרוכזו בתקליטור CD-ROM.
- 32 - נספח 32 - הדפים הרלבנטיים מתשקיף אפריקה ישראל לציבור בו מוזכרת עיסקת "הר חומה".
- 33 - נספח 33 - הודעה לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה בדבר הכנת תוכנית בנין עיר לשכונה ולשטחים נוספים, פורסמה בשנת 1974.
- 34 - נספח 34 - דנג"צ נוסייבה (לא פורסם).
- 35 - נספח 35 - בג"צ מחדרין (לא פורסם).
- 36 - נספח 36 - בג"צ אילנות (לא פורסם).