



11.12.2022

לכבוד

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

רח' שלומציון המלכה 1

בדוא"ל: InbarGo@iplan.gov.il

הנדון: התנגדות לתכנית מס' 101-0790758 "תכנית מתאר לשכונת עיסוויה"

התנגדות לאחר הפקדה חוזרת לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

מוגשות בזאת טענותינו ביחס לשינויים המוצעים בתכנית המתוקנת על סמך החלטת ועדת המשנה להתנגדויות מ-20.9.22 (להלן "התכנית המתוקנת" או "התכנית").

מבוא

עמותת במקום עם נציגות תושבי אל-עיסאווייה הגישה ב-06.04.2022 התנגדות מפורטת לתכנית. בהחלטת הוועדה הנ"ל התקבלו חלק מטענות ההתנגדות והוחלט לשקול תיקונים משמעותיים בתכנית ולהביאה להפקדה חוזרת לפי סעיף 106ב לחוק. אנו מעריכים את הנכונות של הוועדה לשנות ולתקן את התכנית ואת הדיאלוג המתקיים בינה לבין התושבים ומקווים כי הוא יימשך.

בהחלטה התקבלו חלק מטענות ההתנגדות במלואן וכאמור אנו מעריכים את הקשב והפתיחות לשינויים. אך חלק מהטענות התקבלו באופן חלקי ובלתי מספק וטענות אחרות התקבלו חלקית ובאופן העלול להחמיר את המצב או ליצור פגיעה בלתי מידתית במשפחות מסויימות. בתמצית, ההתעקשות להמשיך ביצירת טבעת חנק על עיסאווייה לא ברורה. תוספת לא גדולה של שטחים פנויים, אשר יאפשרו פיתוח מסודר, יכולה להעניק רווחה לתושבי אל-עיסאווייה ולמשוך כלפי מעלה את הפיתוח המוצע ולקרבו למחוזות המימוש בפועל. אך הוועדה מסרבת לתת זאת.

בהתנגדות זו נתייחס לשינויים ולתיקונים המוצעים בתכנית המתוקנת והם אינם מספיקים או שנערכו באופן שעלול לגרום לנזק.

המתנגדים – תצהירים כדין מצורפים להתנגדות.

1. ההתנגדות מוגשת על ידי עמותת "במקום – מתכננים למען זכויות תכנון" (ע"ר) בשם המתנגדים הבאים (ראו תצהירים מצורפים):

א. עמותת במקום – מתכננים למען זכויות תכנון (ע"ר). עמותת במקום היא מתנגדת ציבורית לפי סעיף 100(3) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (ק"ת 7551, 7.9.2015, עמ' 1887).

ב. עמותת אל-עיסאווייה לפיתוח וקדמה (ע"ר, באמצעות דרויש והאני עיסאווי), הפועלת למען תושבי שכונת עיסאווייה.

ג. תושבי השכונה: נאיף עליאן, עלי מחמד דרבאס, מחמד דאוד מחמוד, מחמד עליאן, אימן עווד, עבד אלנאסר מחיסן.



שינויים מוצעים למערך השטחים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור"

2. בפתח הדברים נציין את השינויים שנערכו בשטחים המיועדים למבני ציבור: שלושה תאי שטח בוטלו (שניים שהוצעו בגרסה הקודמת בשטחים שיועדו למגורים בתכנית המתאר התקפה לעיסאווייה (2316) ואחד שהוצא כעת משטח התכנית), תא שטח 4014 פוצל לשניים (4014 ו-4011), תא שטח 4012 בגבולה המזרחי של התכנית הוכפל בשטחו, ותא שטח 4013 הסמוך לו הורחב באופן משמעותי. גם תא שטח 4003 הורחב מעט. לאחר כל השינויים גדל השטח הכולל של תאי השטח בייעוד למבני ציבור ב-3.4 דונם.
3. בנוסף, בכל תאי השטח המיועדים למבני ציבור הוגדלו זכויות הבנייה ב-50% נוספים, כך שזכויות הבנייה המקסימליות בכל תאי השטח האלה יעמדו על 370%.
4. כלל השינויים שפורטו לעיל מביאים לתוספת של 61,615 מ"ר לבניית מבני ציבור במסגרת התכנית. מדובר בתוספת שטח עצומה המשתווה לשטח בנוי של כ-15 בתי ספר יסודיים (3,600-4,500 מ"ר) או של כ-6 בתי ספר על-יסודיים (8,900-11,000 מ"ר). **תוספת זו נערכה באופן שרירותי, ללא הצדקה פרוגרמטית מצד אחד ובחלק מהמקרים תוך פגיעה חמורה בזמינות לפיתוח למגורים של קרקעות של משפחות שלא נותר להן דבר, מצד שני.**
5. עיקר התוספת הני"ל מגיעה מהגדלת אחוזי בניה בשטחים בייעוד למבני ציבור וחלק קטן ממנה מתוספת שטח. להערכתנו הוספת אחוזי בניה היא הנכונה והנחוצה ובחינתה אל מול הצרכים הפרוגרמטיים יכולה לאפשר צמצום שטחי הציבור ואף ביטולם במקומות הנחוצים. נפרט בהמשך.
6. להלן שתי דוגמאות לפגיעות לא מידתיות כתוצאה מהשינוי השרירותי באזור אותו נכנה כאן **קריית חינוך מזרח**.
7. ההכפלה השרירותית של תא שטח 4012 (שגדל ביותר מכפליים, מ-5.9 דונם ל-12.4 דונם) יצרה תא שטח ציבורי גדול מאוד. כל ההרחבה היא מאדמות של משפחה אחת, משפחת אבו-חומוס.
8. הרחבתו המשמעותית של תא שטח 4013 הסמוך (שגדל בלמעלה מ-30%, מ-6.3 ל-8.7 דונם) חתמה סופית את הגולל על שגשוגה של משפחה אחרת באל-עיסאווייה, משפחת עליאן. כמחצית מקרקעות המשפחה נותרו מחוץ לתחום התכנית ולפיכך לא ניתנות לפיתוח בעתיד הנראה לעין. בתחום התכנית נותרו כ-40 דונם מאדמות המשפחה, אלא שמהם מייעדת התכנית 23 דונם (57%) לצורכי ציבור. 17 הדונמים הנותרים מיועדים כעירוני מעורב אך רובם הגדול מבונים באופן אינטנסיבי ומשמשים כבר היום למגורי כ-600 בני ובנות המשפחה, כך שיעוד זה יאפשר הסדרה אך לא יוכל לייצר היצע מגורים נוסף על הקיים.
9. מתחם המגורים העיקרי בו מתגוררת משפחת עליאן (תא שטח 145) מכונה על-ידי בני המשפחה **אל-מוחאיים** (המחנה) בשל הבינוי הצפוף המזכיר מחנה פליטים. על פניו נראה כי מסלול פינוי-בינוי אינו בר מימוש במרקם צפוף שכזה. למשפחה כמעט לא נותרה קרקע פנויה בייעוד עירוני מעורב המתאימה לפיתוח בר מימוש. למעשה, התכנית מציעה למשפחת עליאן רק 2-3 דונמים פנויים, מחולקים ומפוצלים שאינם מספיקים כלל לצרכים המרובים של המשפחה.



10. חלק מאדמות משפחת עליאן נכלל בשטחי הפקעת שר האוצר משנת 1969, במערב אל-עיסאווייה. בשטח זה, אשר רק בשנה שעברה נהרס בו בית מגורים, סומן תא שטח 4003 המיועד לבית ספר. לפי החלטת הוועדה הורחב תא השטח אל מחוץ לשטח הפקעת שר אוצר, ודונם נוסף של משפחת עליאן, בייעוד עירוני מעורב, בוטל ונקבע לצורכי ציבור.

11. לשם ההגינות בחלוקת הנטל של צורכי הציבור בין התושבים בשכונה ועל מנת לצמצם את הפגיעה במשפחת עליאן המורחבת המונה כאמור כ-600 נפשות, **אנו מציעים לשנות את מערך ייעודי הקרקע באזור קריית חינוך מזרח**, בו מוצעים תאי שטח 4012 ו-4013 המוגדלים, כך שהשטחים המיועדים למבני ציבור יצומצמו חזרה למימדם המקורי או קצת מעבר לכך (בין 6 ל-8 דונם כל מגרש). כך, ניתן יהיה להוסיף שטחים בייעוד עירוני מעורב. שינוי זה מתאפשר בזכות הגדלת אחוזי הבנייה בכל תאי השטח למבני ציבור, ומבלי לפגוע במענה לצרכי הציבור בתכנית.

12. **פרוט ההצעה:** ממזרח לכביש המזרחי (הצמוד כרגע לשטחים למבני ציבור) תתוכנן רצועה בייעוד עירוני מעורב (ברוחב של כ-30 מ') ורק ממזרח לה תמוקם קריית החינוך. עוד אנו מציעים כי הגינה המוצעת בסמוך לחניון המשאיות וכביש הגישה שם (אל בית הקברות) ימוקמו מחדש באמצע רצועת הבינוי שהצענו, באופן המחלק את רצועת הייעוד העירוני המעורב לשני רצפים (כל אחד תא שטח נפרד). הכביש במקומו החדש יוכל לספק גישה לשני המגרשים החומים (4012 ו-4013) והגינה שתמוקם בצמוד אליו, תזכה למיקום הרבה יותר מוצלח. הגינה במיקומה לפי הצעתנו תהיה מוגנת יותר ממפגעי בטיחות, זיהום אוויר ורעש, ונגישה יותר לילדי בתי הספר כך שהיא תנוצל בצורה מיטבית כשטח ציבורי איכותי, נגיש ונעים. לאיכות הגינה חשיבות יתרה לאור החוסר הידוע בשטחי משחק ופנאי בעיסאווייה. עוד על פי ההצעה, פריסת בית הקברות החדש תשתנה כך שיהיה נגיש מהרחוב הראשי ללא צורך בכביש גישה ייעודי. כמובן שיש צורך לתכנן מפורט ולדיוק הצעה זו אך עקרונותיה מדגישים את האפשרות לשינוי.

13. **באמצעות שינוי כזה יימנע עוול חמור לפיו משפחה מורחבת אחת מספקת קרקע לצורכי ציבור המאפשרת פיתוח מגורים של משפחות אחרות מבלי לקבל מענה לצורכי המגורים שלה.** מדובר במאות אנשים, אשר שנים רבות סובלים מהעדר פתרונות דיור הולמים לרבות הריסות בפועל ואשר נמנים על קהל היעד אותו אמורה התכנית לשרת ולתת מענה לצרכיו.

בתים להריסה בשטחים בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור"

14. בתכנית מסומנים **13 בתים להריסה** בשטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. מדובר בשטחים שמיועדים למבני ציבור מתוקף תכנית 2316. על פניו אין הכרח בסימון כמות כזו של בתים להריסה מתוקף תכנית חדשה שאמורה להיטיב עם התושבים.

15. בהסתמך על ניתוח השינויים שנערכו בתאי השטח המיועדים למבני ציבור בתכנית המתוקנת ולאור הגדלת אחוזי הבנייה המשמעותית בשטחים למבנים ומוסדות ציבור נראה כי ניתן ומוצדק לשנות את ייעוד הקרקע במקומות בהם עומדים 13 הבתים (הבנויים על 8 דונם בלבד), לעירוני מעורב. כתוצאה יבוטל סימון הבתים להריסה ועדיין תישמר האפשרות



- לשימוש ציבורי בקרקעות אלה בצד המגורים ושימושים נוספים (ר' סעי' 4.1.1 להוראות התכנית). זו פעולה מתבקשת שהיא ברוח התכנית שמציעה עירוב שימושים ברוב שטחה.
16. במסגרת כתיבת התנגדות זו יצאנו לשטח לפגוש את הא.נשים המתגוררים בבתי המסומנים להריסה בשטחים החומים שיועדו למבני ציבור כבר בתכנית 2316 החלה. גילינו כי **13 המבנים כוללים 47 יח"ד המספקות קורת גג ל-281 תושבים שמתוכם 168 הם ילדים** (ראו טבלה מצורפת, **נספח 1**). אין להקל ראש במספרים הקשים הללו. מה שנראה בתכנית כמו ריבוע צהוב פולשני הוא חיים שלמים של הרבה מאוד א.נשים. פגשנו א.נשים קשי יום, רובם במעמד סוציו-אקונומי נמוך המתמודדים עם אתגרים אובייקטיביים רבים, כמו זקנה ונכות. בין היתר פגשנו אלמנה אם לחמישה ואלמנה נוספת שחיה עם בנה הנכה בן ה-23.
17. נציין כי ברוב המקרים בהם קיימים בתים על שטחים למבני ציבור מתוקף תכנית 2316, המגרשים כבר הופקעו באופן חלקי, תוך התחשבות בניוני הקיים, ונבנו עליהם בתי ספר. בנוסף, אחדים מהתושבים קבלו הבטחות מפקידים או שליחים של העירייה, כי למרות היותם בייעוד קרקע ציבורי הם לא יידרשו להתפנות או להרוס את ביתם וכי העירייה תסתפק בשטח שכבר לקחה ופיתחה. העירייה אף בנתה גדרות אבן הקובעות את תחום העניין שלה במגרשים הציבוריים ובכך יצרה מראית עין ותחילה בפועל של השטח המיועד לשיטתה לצורכי ציבור, בגבול הגדרות שהוקמו. גם אם אין בהבטחות אלה התחייבות שלטונית, הן בהחלט הטעו תושבים תמימים וגרמו לבלבול רב בקרבם.
18. באותו אופן, רק לאחרונה, קידמה העירייה שני היתרי בניה חדשים לבנייה במגרשים ציבוריים קיימים. בשני המקרים היתרי הבנייה כוללים את השטח הפנוי בלבד ותוך התחשבות ראויה במצב הקיים ובמשמעות הרבה הקיימת לביתו ולמרקם חייו של אדם. באחד מהמקרים (בתא שטח 4014) מדובר בהיתר לתוספת בניו אשר האושר והבניה כבר החלה. במקרה השני (תא שטח 4009) מדובר בהיתר המצוי בהליכים, למבנה ציבור חדש על חלק מהמגרש.
19. עוד נציין כי אחד מ-13 בתי המגורים המסומנים להריסה בשטח ציבורי נבנה בהיתר (בית מס. 5 בתא שטח 4010 (ראו **נספח 1**)).
20. לאור כל זאת, ובסיכומה של טענה זו, אנו מציעים כאמור **לשנות את ייעודם של 8 דונם בלבד** בתכנית, משטח "מבנים ומוסדות ציבור" ל"עירוני מעורב" – כאשר בייעוד זה מותרים צרכי ציבור וגם מגורים (סעי' 4.1.1 להוראות התכנית בגירסת 31.10.22), ובכך יחד עם הגדלת זכויות הבניה בשטחי הציבור המבונים, תהיה הקלה משמעותית עבור התושבים ללא חשש מחוסר בשטח לצורכי ציבור בתכנית. זהו פתרון מתבקש, שיחסוך סבל רב ויקדם יצירת תכנית טובה ובת ביצוע. להמחשת הצעה זו **ראו מפה מצורפת**.

תאי שטח 4011 ו-4014 והכביש שביניהם

21. בהתנגדותינו הקודמת, ביקשנו להכשיר דרך גישה קיימת ושימושית בצמוד לגבול הדרומי של מתחם קיים של חטיבות הביניים. כביכול במענה לכך, התכנית המתוקנת מציגה שינוי במערך ייעודי הקרקע שם. אך השינוי המוצע לא נותן מענה לבעיה ואף פוגע בתושבים.



22. תא שטח 4014 (בגרסת המקור) פוצל בתכנית המתוקנת לשניים – לתא שטח 4014 שנקבע בשטח שעל רובו בנויים ונבנים בתי הספר, ולתא שטח 4011 בו קיים מקבץ של בתי מגורים המסומנים להריסה. בין שני תאי השטח מוצעת כעת דרך ברוחב 10 מ' על גבי חלק מהבתים שסומנו כבר בגרסת המקור להריסה. סימון בתים להריסה מתוקף היותם בדרך מוצעת מהווה החמרה במצבם לעומת סימונם להריסה מתוקף היותם בשטח למבני ציבור שכן הסיכוי למימוש הדרך גבוה יותר.

23. קטע הדרך המוצע בגרסה המתוקנת של התכנית מהווה המשך לדרך המוצעת בין בתים ורוחבה משתנה בטווח שבין 7-10 מ', בהתאם למרווחים הקיימים ביניהם. מכיוון שתוואי לא רשמי של הדרך הזו קיים בפועל בשטח ביקשנו למעשה להסדירו ללא הרחבה משמעותית. אנו מצרפים הצעה חלופית המראה שניתן לאמץ את התוואי הקיים בשינויים קלים ולקבל דרך ברוחב אחיד של 7 מ' (ראו הצעה חלופית, **נספח 2** – הוכנה על ידי מהנדס כבישים סעד עבד אללטיף). בנוסף להצלת שני בתים, הסדרת הדרך בהתאם לתוואי הקיים בפועל תציל חנות חומרי בנין שהתוואי המוצע בתכנית המתוקנת דורס גם אותו. כך יישמר מקור פרנסה ומסחר קטן בשכונה.

24. ועוד. תא שטח 4014 קטן מהחלקה המיועדת למבני ציבור בתכנית 2316, בשל גריעות שטח קטנות. הגריעות נערכו באופן המשחרר חלקי בתי מגורים קיימים מהשטח המיועד למבנה ציבור. בגרסת התכנית הנוכחית סומן שטח הגריעות האלה בקוים אלכסוניים שחורים שכותרתם **הנחיות מיוחדות**. סעיף 4.1 (י) להוראות התכנית מפרט את ההנחיות המיוחדות וקובע כי הקצאת צרכי ציבור בתכנית בינוי ופיתוח בשני תאי השטח הצמודים תוכפל. אנו מציעים כי כל הבתים המסומנים להריסה בתאי שטח 4014 ו-4011, יסומנו בייעוד קרקע עירוני מעורב עם אותן הנחיות מיוחדות. למעשה, הצעתנו זו כוללת את ביטול תא שטח 4011 כשטח לצרכי ציבור.

25. הנחייה מיוחדת זו יכולה להוות מפתח לפתרון הבעייה הרחבה יותר שצוינה לעיל, של **כל** הבתים המסומנים להריסה בשטחים המיועדים למבני ציבור מתוקף תכנית 2316. למעשה, ניתן להחיל פתרון זה על **כל 13 הבתים המסומנים להריסה בשטחי ציבור, וכך לייעדם** כעירוני מעורב עם אותן הנחיות מיוחדות להכפלת הקצאת צרכי ציבור.

גמישות בתאי השטח

26. אחד הנושאים החוזרים ועולים בכל הפגישות שלנו עם תושבים סביב התכנית הוא הצורך בגמישות מירבית בכל הקשור למסלולי הפיתוח שהתכנית מציעה. בגרסה המקורית נוסחה הגמישות בתאי השטח כ"חריגה קלה" שהיא מינוח מעורפל ולא מחייב אך עלול לרמוז על גמישות מוגבלת מאוד. בתכנית המתוקנת נקבע בסעיף 4.1 (יג) להוראות התכנית כי הגמישות אכן תהיה מוגבלת מאוד ולא תחרוג מ-10%.

27. תאי השטח בעירוני מעורב חשובים ומהווים בסיס להפרשות ברמת סף הבית ולמסלולי הפיתוח שהתכנית מציעה. עם זאת, גמישות מלאה נחוצה והכרחית. אין אנו דורשים את ביטול תאי השטח הנחוצים כאמור, אך כדי שתושבים יוכלו לממש את פוטנציאל הפיתוח



שהתכנית מציעה הם זקוקים לגמישות הזו, מאותן סיבות שפורטו בהתנגדות הקודמת (ראו סעיפים 95-99 שם).

עניין נוסף

28. בשולי רצועת השטח שנוספה לעירוני מעורב לאורך כביש ארצי מ' 1, בתא שטח 106, נותר מבנה הקיים עשרות שנים בסימון להריסה. עיקר המבנה נכלל כעת בעירוני מעורב ויש לו אופק תכנוני במסגרת התכנית. אנו מציעים לכלול את כל המבנה בעירוני מעורב ולבטל את הסימון להריסה.

סיכום

תכנית המתאר החדשה לאל-עיסאווייה היא תכנית מורכבת וייחודית במובנים רבים. היא מציעה חשיבה חדשנית בכל הקשור לאפשרויות פיתוח במרקמים בנויים א-פורמאליים – דבר שהתושבים זקוקים לו מאוד, בנסיבות הידועות. לשם שיפור וטיוב התכנית אנו מציעות לערוך מספר תיקונים נוספים שיחזירו את אמון התושבים בה ויהפכו אותה לבת מימוש.

1. כצעד בונה אמון ועל רקע מצוקת דיור הולכת ומחריפה בשכונה, אל מול הזכות לקורת גג כזכות יסוד, אנו מציעים לצמצם הריסת בתים מתוקף התכנית באמצעות החרגת הבתים הקיימים מתאי השטח המיועדים למבני ציבור וייעודם כעירוני מעורב.
2. צעד נוסף שעשוי לשפר את המצב ואת האמון בתכנית הוא בחינה חוזרת של ייעוד הקרקע לצורכי ציבור אל מול הבעלות על הקרקע, תוך ניסיון לאשר הקצאת שטחים הוגנת ושיוויונית יותר.

כל ההצעות שפירטנו במסמך זה מכוונות למטרות אלה. כדי לתת מענה הולם, ייתכן שיידרשו גם הרחבות קטנות אך משמעותיות בתחום התכנית. הרחבות כאלה יאפשרו איזון נחוץ בין המשפחות בכל הקשור להקצאת שטחים לצורכי ציבור ומתן מענה מספק לצורכי מגורים. ההרחבות, שהצענו בהתנגדות הקודמת, יכניסו לתכנית שטחים נוספים שהם פנויים מבנייה קיימת ולפיכך בעלי פוטנציאל גבוה יותר למימוש ולבנייה איכותי. ככל שהתכנית תכלול יותר שטחים פנויים בייעוד עירוני מעורב היא תעודד תנופת פיתוח שתוכל לגרור אחריה גם את תאי השטח הבנויים והקשים יותר למימוש. חיונית במיוחד הרחבה קטנה לכיוון מערב כדי לתקן את העוול שנעשה כלפי משפחת דרויש שהתכנית מותירה מספר בתים קיימים שלהם בחוץ.

אנו עומדות, בהתאמות הנדרשות, גם על טענותינו בהתנגדות הקודמת שהוגשה לתכנית זו (ואשר ביחס אליה ניתנה החלטת הוועדה).

בברכה,

עו"ד שרון קרני-כהן

אדר' שרי קרוניש

אדר' אפרת כהן-בר