

מדינת ישראל  
ועדת משנה להתנגדויות  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

תאריך: כ"ז בניסן, תשפ"ג  
18 באפריל 2023  
סימוכין: 2190919  
מס' סידורי: 1  
( AD9830 )

לכבוד  
שרי קרוניש

**הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מספר 2023023 לתוכנית מספר 101-0790758**

הועדת משנה להתנגדויות, בישיבתה ביום ראשון, י"א ניסן תשפ"ג, 02/04/2023 דנה בתוכנית 101-0790758 תכנית מתאר לשכונת אל-עיסוייה. להלן החלטתה:

**החלטה מישיבות ועדת משנה להתנגדויות מס' 2023022 ו- 2023023**

**שהתקיימו ביום רביעי, ז' בניסן תשפ"ג, 29/03/2023**

**וביום ראשון, י"א בניסן תשפ"ג 02/04/2023**

**קוורום:** שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, חלי לטר, גידי בן עמי

**החלטה:**

לאחר בחינת מסמכי התכנית, ושמיעת טענות המתנגדים, התייחסות נציגי מגישת התכנית עיריית ירושלים והמלצת הוועדה המקומית, הן בהתייחס לתכנית המופקדת והן בהתייחס למסמכי התכנית שתוקנו במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב) לחוק, הוועדה סבורה כי בכפוף לשינויים אשר יפורטו להלן, מדובר בתכנית התואמת את מדיניות התכנון של הוועדה ואשר מתווה עקרונות תכנון המייצרים אופק תכנוני ראוי לשכונה. הוועדה תציין כי מדובר בשכונה המאופיינת בהיקפים גדולים של בנייה לא מוסדרת, במחסור במבני ציבור ובשטחים ציבוריים פתוחים, ובמערך דרכים לקוי. בהמשך לכך, הוועדה התרשמה כי התכנית מבוססת על עבודה תכנונית מעמיקה ומורכבת, וכי ככלל, ובכפוף לשינויים שיפורטו להלן, עקרונות התכנון שהותוו נותנים מענה ראוי למאפיינים הייחודיים והמורכבים של השכונה.

בהתאם לכך, וכפי שיפורט בהרחבה להלן, הוועדה מחליטה לאשר את התכנית, תוך דחיית חלק מטענות המתנגדים וקבלת חלקן, ובכפוף לכל המפורט להלן.

יצוין כי התייחסות הוועדה לטענות המתנגדים תוצג בהתאם לנושאים הבאים: טענות בנוגע לפרסום דבר הפקדת התכנית, מתווה התכנית, גבולות התכנית, הגבול המערבי של התכנית, הגבול הדרומי של התכנית, תחום הבינוי, ייעודי קרקע בחלק המזרחי של התכנית, שטחים בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', נושאי תנועה ותחבורה, טענות נוספות ונושאים טכניים.

יוער כי החלטות הוועדה בנוגע לטענות שנטענו באמצעות עו"ד אורי לומברוזו ועו"ד קובי סימן טוב, התקבלו בהרכב הכולל את סגן מתכנן המחוז, מר גידי בן עמי, אשר החליף את נציגת שר המשפטים, עו"ד חלי לסר.

### טענות בנוגע לפרסום דבר הפקדת התכנית:

1. הוועדה דוחה את טענת עמותת 'במקום' כי פרסום מועד ההפקדה באתר מנהל התכנון בוצע באיחור ניכר וגרם לפגיעה בזכות ההתנגדות, בעקרון השימוע ובשיתוף הציבור, וכי האיחור האמור יצר מצב של הפקדה בדיעבד. הוועדה תדגיש כי היא רואה חשיבות רבה בפרסום דבר הפקדת התכנית והבאתו לידיעת הציבור, כך שיתאפשר לגורמים הרלוונטיים לעיין במסמכי התכנית וככל שימצאו לנכון גם להגיש בעניינה התנגדות. הוועדה סבורה כי הליך ההתנגדויות מסייע, בין היתר, בשיפור התכנית ותורם ליישומה. בהקשר זה יצוין כי דבר הפקדת התכנית פורסם בהתאם להוראות החוק והחלטת הוועדה, לרבות באמצעות פרסום בעיתונות ובאמצעות הצבת עשרות שלטים ברחבי השכונה. בהתייחס לטענה בנוגע לפרסום מועד ההפקדה באתר מנהל התכנון, הוועדה תציין כי בהמשך לבקשה שהוגשה בעניין, הוועדה החליטה ביום 09.03.2022 על הארכת פרק הזמן הנתון להגשת התנגדויות. הוועדה סבורה כי בהחלטתה זו ניתן מענה הולם לפער הנטען בין תאריך ההפקדה אשר בוצעה בהתאם לחוק ובין תאריך ציון דבר ההפקדה באתר מנהל התכנון, עליו הצביעה המתנגדת.

2. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי דבר הפקדת התכנית פורסם בהתאם לנדרש וכי הארכה שניתנה נותנת מענה לטענת המתנגדים. מעבר לכך, הוועדה תציין כי לתכנית הוגשו התנגדויות רבות, הן על ידי תושבי השכונה והן על ידי עמותת במקום אשר פועלת בשם תושבי השכונה, וכי היקף ההתנגדויות ואופי הטענות מעידים כי הפרסום השיג את מטרתו.

3. בהמשך לאמור, הוועדה בחנה את הטענה כי פרסום בעיתון 'אל-סינארה', שאינו עיתון יומי, עומד בדרישות החוק אך אינו יעיל ולפיכך מחטיא את מטרת הפרסום. הוועדה תציין כי מדובר בעיתון בשפה הערבית, אשר מופץ ברחבי הארץ, לרבות בעיר ירושלים, ואשר עונה על דרישות החוק בנוגע לפרסום דבר הפקדת התכנית בעיתון המתפרסם בשפה הערבית (כפי שהמתנגדים עצמם ציינו).

4. הוועדה בחנה את טענת עו"ד סאמי ארשיד כי לא נשלחו הודעות אישיות לבעלי הקרקע המקוריים. ראשית, וכפי שפורט לעיל, דבר הפקדת התכנית פורסם בהתאם להוראות החוק והחלטת הוועדה, לרבות באמצעות הצבת עשרות שלטים ברחבי השכונה, לאורך רחובות מרכזיים, ליד פתחי חנויות ובאזור המסגד, ובהתאם להנחיית לשכת התכנון. עוד יובהר כי הוראות החוק אינן דורשות שליחת הודעות אישיות בנוגע להפקדת תכנית שחלה על שטח של

כ-1,000 דונם כבענייננו, וכי לשם הרחבת היקף הפרסום הוועדה החליטה על הצבת שלטים במקומות ציבוריים בשכונה.

5. לסיכום נושא זה, הוועדה תשוב ותדגיש כי דבר הפקדת התכנית בוצע בהתאם להוראות החוק ולהחלטת הוועדה, לרבות באמצעות פרסום בעיתונות והצבת עשרות שלטים ברחובות ובמקומות מרכזיים ברחבי השכונה. מעבר לכך, הוועדה תציין כי נמסר על ידי נציגת עיריית ירושלים כי קידום התכנית בוצע בהליך שיתוף ציבור, וזאת מעבר לדרישות החוק. בהמשך לכך, הוועדה תשוב ותדגיש כי לתכנית הוגשו התנגדויות רבות על ידי תושבי השכונה, אשר נשמעו בהרחבה על ידי הוועדה, ואף חלקן התקבלו באופן חלקי. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי דבר הפקדת התכנית פורסם כנדרש, ובאופן שהשיג את מטרתו, והיא דוחה את הטענה בעניין זה.

#### **מתווה התכנית:**

6. בפתח המענה לטענות בנוגע למתווה התכנית, הוועדה תדגיש כי מדובר בתכנית המוצעת במרקם בעל מורכבות מיוחדת, המתאפיינת, בין היתר, בקרקע שאינה מוסדרת ואינה רשומה, בבינוי צפוף שרובו נבנה שלא בהתאם לתכנית וללא ראייה כוללת, לרבות בשטחים המיועדים לצרכי ציבור, תוך ניצול לא יעיל של הקרקע המיועדת לפיתוח ופגיעה בקרקע הציבורית. נסיבות ייחודיות אלה יצרו אתגר תכנוני משמעותי וצורך ביצירת מתווה תכנוני לא שגרתי, לשם מתן מענה למכלול הצרכים התכנוניים. בהקשר זה יובהר כי מתווה תכנוני המבוסס על המצב הקיים בשטח, לרבות יצירת מגרשים המבוססים על הבינוי הקיים וטענות על זכויות בקרקע בלבד, לא היה מאפשר מתן מענה תכנוני ראוי, הן לפיתוח למגורים והן לצרכי הציבור. בהתאם לכך, התכנית מציעה מתווה המבוסס בראש ובראשונה על התוויית שלד ציבורי הכולל מערך תנועה ומגרשים לצרכי ציבור, ועל יצירת תאי שטח תכנוניים המאפשרים הן הסדרה ותוספת של בינוי במספר מסלולים והן הבטחת המענה הציבורי הנדרש בתחומם. בהקשר זה הוועדה תציין כי בשל המאפיינים הייחודיים כאמור, המתווה המוצע כולל גמישות משמעותית, במגוון נושאים, תוך התחשבות במצב הקיים בשטח ובסוגיות המיוחדות המאפיינות אותו.

7. הוועדה דוחה את טענת עו"ד סאמי ארשיד כי על אף שהתכנית אינה מוגדרת כתכנית הכוללת הוראות איחוד וחלוקה, היא מציעה מתווה דמוי איחוד וחלוקה, זאת בעוד שאינה מתייחסת למצב הקיים בשטח תוך פגיעה בחלקות קיימות שלחלקן אושרו תצ"רים ובחלקן ניתנו היתרי בנייה. כפי שצוין לעיל, המתווה המוצע בתכנית כולל חלוקה לתאי שטח, שנעשתה על בסיס מכלול של שיקולים, הכוללים שיקולים תכנוניים, המצב הקיים בשטח וטענות לזכויות בקרקע. מדובר בתכנית שנועדה לתת מענה למצב המורכב בשטח, וזאת תוך יצירת גמישות מרבית שנועדה לייצר התאמה ככל הניתן למצב הקיים, לצרכי התושבים ולתכנון ראוי.

8. בהמשך לאמור, יובהר כי התכנית לא מציעה איחוד וחלוקה מאחר שמדובר בקרקע שאינה מוסדרת ואינה רשומה. עם זאת, התכנית מאפשרת קידום היתרים ותכניות בינוי ופיתוח, תוך יצירת גמישות מרבית, ומתן מענה למורכבות המאפיינת את השטח.

9. בהתייחס לטענה כי התכנית קודמה תוך התעלמות מתצ"רים שאושרו ומהיתרי בנייה שניתנו, הוועדה תציין כי, כפי שנמסר על ידי עורכי התכנית, העבודה התכנונית המקיפה שנעשתה כללה גם בחינה של תצ"רים והיתרי בנייה קיימים בשטח, אשר העלתה כי השכונה מתאפיינת במיעוט של תצ"רים והיתרי בנייה. מכל מקום, ככלל, התכנית שהוגשה אינה מציעה הריסה של בתים שנבנו בהיתר, למעט מקרים חריגים. מעבר לכך, וכפי שיפורט בהמשך החלטה זו, התכנית תכלול התייחסות תכנונית הנותנת העדפה לבתים שנבנו בהיתר, וכן גמישות בהיקף משמעותי שתאפשר גם התייחסות לטענות של בעלי עניין בקרקע.

10. בהקשר זה הוועדה תשוב ותדגיש כי היצמדות למצב הקיים בשטח, לרבות היתרים ותצ"רים, היה מצמצם באופן ניכר את האפשרות לפתח את האזור בצורה ראויה לטובת כלל התושבים, לרבות במקומות בהם נטען כי ניתנו היתרי בנייה ותצ"רים. בהתאם לאמור, הוועדה סבורה כי בניגוד לנטען, המתווה התכנוני המוצע אינו פוגע בזכויות של בעלי עניין בקרקע, אלא מייצר תאי שטח ראויים מבחינה תכנונית המאפשרים תוספת משמעותית של זכויות, וזאת לצד המענה הציבורי הנדרש לשיפור איכות החיים במרחב התכנון.

11. בהמשך לאמור, ובהתייחס לטענת עו"ד ארשיד ומתנגדים נוספים כי התכנית פוגעת בבניו הקיים ובבעלויות בתחומה, מבלי לערוך סקר, שומה או איזונים, הוועדה תבהיר כי התכנית אינה קובעת דבר בהתייחס לזכויות הקניין בתחומה. כפי שפורט לעיל, התכנית כוללת חלוקה לתאי שטח, על בסיס מכלול של שיקולים, ותוך הותרת גמישות מסוימת בעניין זה, ומאפשרת מסלולים שונים להסדרה של בנייה קיימת או לתוספת של זכויות על בסיס ראייה כוללת של תא השטח, בהתאם לעקרונות שהותוו בתכנית לרבות הפרשה לצרכי ציבור. בהמשך לאמור, יצוין פעם נוספת כי הקרקע הכלולה בתחום התכנית אינה מוסדרת ואינה רשומה, ועל כן לא ניתן להציע במסגרתה או במסגרת תכניות מכוחה הוראות לאיחוד וחלוקה קנייני. עם זאת, ועל מנת לתת מענה מיטבי למצב הקיים, נקבעו בתכנית הוראות בנוגע להגשת תכנית בינוי ופיתוח בכל תא שטח, אשר יבטיחו פיתוח של תא השטח בהתאם לעקרונות התכנון שנקבעו בתכנית, לרבות הבטחת חלוקה מאוזנת של הקרקע וזכויות הבנייה. הוועדה סבורה כי בנסיבות המיוחדות והמורכבות ביותר של השכונה, המאופיינת בהיקפי בנייה גדולים שנבנו ללא היתרי בנייה, בצפיפות גדולה ובמחסור בתשתיות חיוניות, התכנית מייצרת עקרונות תכנון ואופק תכנוני ראוי לפיתוח השכונה, אשר אינו קיים כיום וחסרונו ניכר. הוועדה סבורה כי התוויית עקרונות התכנון והאופק התכנוני היא בעלת חשיבות תכנונית וציבורית רבה ונועדה לתת מענה מיידי לצרכים של תושבי השכונה. ככל שיידרשו בדיקות שמאיות, הרי שניתן יהיה לערוך אותן בשלב תכניות הבינוי והפיתוח שיוגשו לתאי השטח שנקבעו בתכנית, בהתאם להוראות התכנית ובכפוף לגמישות בעניין זה כפי שתפורט להלן. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענות בנושא זה.

12. בהמשך לאמור, ובהתייחס לטענת עו"ד ארשיד כי התכנית יוצרת איחוד וחלוקה לכאורה, תוך ביטול החלקות הקיימות, וכי יש בכך כדי להביא לדחיית התכנית במתכונתה הנוכחית

ולהורות על אישור תכנית מתוקנת שתתאים למצב הקיים, פיזית ומשפטית, הוועדה תבהיר פעם נוספת כי התכנית אינה קובעת זכויות קניין בתחומה, אלא מייצרת תאי שטח תכנוניים בלבד, על בסיס מאפייני השטח והנתונים שנאספו על ידי עורכי התכנית. הוועדה התרשמה כי המתווה התכנוני המוצע בתכנית מבוסס על מחשבה תכנונית מעמיקה ומייצר פתרון תכנוני שאינו מובן מאליו עבור המצב המורכב הקיים בשכונה, אשר כאמור, אינו מאפשר מתן מענה ראוי לצרכי התושבים בדיור ובתשתיות הנדרשות עבורו. בהקשר זה יובהר כי השכונה הקיימת מתאפיינת בבנייה לא חוקית בהיקפים משמעותיים ובמחסור בצרכי ציבור, לרבות מערך תחבורתי ראוי, וכי המתווה המוצע בתכנית מאפשר הן הכשרה של יחידות מגורים והן תוספת משמעותית של יחידות מגורים חדשות, והכל על בסיס עקרונות תכנון ראויים הכוללים גם מענה לצרכי ציבור. הוועדה תבהיר פעם נוספת כי התכנית מציעה חלוקה תכנונית לתאי שטח, המוגדרים כמגרשים, בהתאם להוראת סעיף 69 לחוק, והיא אינה קובעת הוראות איחוד וחלוקה קנייניות בעניין תאי שטח אלה, אלא הוראות תכנוניות המאפשרות פיתוח תאי השטח בהתאם לעקרונות תכנון ראויים, לרבות תוספת של יחידות דיור והפרשות לצרכי ציבור. הוועדה סבורה כי המתווה המוצע בתכנית, שכאמור אינו מובן מאליו, יחלץ את המרחב הכלול בתכנית מהמבוי התכנוני הסתום בו הוא נתון, זאת בשילוב של ראייה תכנונית רחבה ואופק תכנוני להתפתחות השכונה בעתיד.

13. בהמשך לאמור, ובהתייחס לטענת עו"ד ארשיד כי התכנית כופה שותפות או בעלות במושע של בעלים שאינם מכירים ואין שום ערובה שיוכלו לעבוד יחד, הוועדה סבורה כי מתווה חלופי, אשר לא היה כולל חלוקה תכנונית לתאי שטח, היה למעשה מנציח ומשכפל את הבעיות התכנוניות המאפיינות את השכונה, ואת המצב הקיים אשר אינו מאפשר הפרשת שטחים לצרכי ציבור באופן התואם את היקף הגידול באוכלוסייה. הוועדה תבהיר בהקשר זה כי הגדלת היקף השטחים לצרכי ציבור היא ממרכיביה החשובים של התכנית ותנאי משמעותי להצלחת יישומה, לטובת תושבי השכונה. הוועדה סבורה כי התכנית מייצרת מנגנון תכנוני דינאמי, הניתן למימוש בהתאם לצרכים המשתנים של ציבור תושבי השכונה, וכי מימוש ההפרשות לצרכי ציבור יתרום לשיפור איכות החיים בשכונה ויאפשר הגדלת היצע הדיור בה. הוועדה תבהיר כי היבטים אלה מתאפשרים על בסיס החלוקה המוצעת לתאי שטח, והם לא יתאפשרו באמצעות היצמדות למגבלות הבינוי הקיים.

14. בהמשך לאמור, הוועדה בחנה גם את טענת עמותת 'במקום' בדיון שנערך ביום 19.7.2022 בו נשמעו ההתנגדויות לתכנית בגרסתה המופקדת, כי יש להמיר את סעיף הגמישות בהוראות התכנית, המאפשר "חריגה קלה" בגבולות תאי השטח, בהוראות שיפרטו את המאפיינים הנדרשים של תאי השטח שיתקבלו בהתארגנות של תושבים ולשיקול הוועדה. בהקשר זה שקלה הוועדה בהחלטתה מיום 20.9.2022 לאפשר מרחב גמישות בהיקף של 10% מתחום תא שטח, זאת במטרה לשמר את מסגרת המתווה לצד יצירה של מידת גמישות שתאפשר התמודדות עם נתונים שיעלו במסגרת קידום תכנית הבינוי והפיתוח. לאחר הליך פרסום בהתאם לסעיף 106(ב) לחוק, הוגשה לוועדה התנגדות המשכית של עמותת 'במקום', ועיקרה כי המעבר מ"חריגה קלה" לגמישות בהיקף של 10% שנשקלה הינו מגביל, וכי לא נדרש ביטול של תאי השטח כי אם גמישות מרבית. לאחר בחינה נוספת של הטענה, הוועדה השתכנעה כי

בשל מורכבות התכנית ועל מנת לתת מענה למגוון רחב של מצבים אשר לא ניתן לחזות בשלב זה, נדרשת הגדלה נוספת של תחום הגמישות. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי ייקבע בתכנית מרחב גמישות של עד 15% משטחו של תא השטח עליו מוגשת תכנית בינוי ופיתוח בסמכות הוועדה המחוזית. יצוין בהוראות התכנית כי הגמישות תתאפשר בהרחבתו של תא שטח על חשבון תא או תאי שטח מצרניים או בצמצומו לטובת תא או תאי שטח מצרניים, על בסיס הסכמות של כל בעלי הזכויות בתאי השטח המעורבים בשינוי, ובכפוף להבטחת המענה הציבורי הנדרש בהתאם לעקרונות התכנית בכל תאי השטח.

15. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם וייקבע בהוראות התכנית כי הגמישות תיבחן בין השאר בהתייחס להיבטים של הבטחת אפשרות המימוש של תאי השטח המתקבלים כתוצאה מהשינוי, שמירת האפשרות לייצר הפרשה ציבורית משמעותית בתחום תא השטח הכלול בתכנית הבינוי והפיתוח ובתאי השטח המצרניים לו תוך הבטחת תפקודו הראוי של המרחב הציבורי בסביבת התכנית, כל זאת בראייה רחבה המאזנת בין השיקולים השונים.

16. בנוסף, ולשם הגברת הגמישות, הוועדה קובעת כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה סימון של מספר דרכים שהותוו בתאי השטח, בסימון של הנחיות מיוחדות, בהתאם למפורט להלן בפרק העוסק בנושאי תנועה ותחבורה. בהמשך לכך, ייקבע בהוראות התכנית כי במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח ניתן יהיה לדייק את תוואי הדרך, בכפוף להבטחת רציפותה ואישור יועץ התחבורה של הוועדה. כן ייקבע בהוראות התכנית שבמסגרת מימוש תוואי הדרך במקרים כאמור תיבחן האפשרות לצמצום רוחב הדרך, וכן הסתתה בעד 1 מ', וזאת בתנאי שתישמר גיאומטריה ראויה של הדרך ולא תיגרם פגיעה במגרשים סמוכים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

17. הוועדה סבורה כי הגדלת תחום הגמישות בנוגע לגבולות תאי השטח, בהתאם להחלטה זו, נותנת מענה גם לטענות עו"ד סמי ארשיד בנושא זה, מאחר שהיא תאפשר התאמות בגבולות בין תאי השטח, תוך מתן משקל לרצון בעלי הזכויות בכל תא שטח, ותתרום למימוש המתווה התכנוני המוצע בתכנית, תוך הבטחת ההפרשות לצרכי ציבור בתאי השטח והגדלת סיכויי מימושים. הוועדה סבורה כי החלטה זו בנוגע להגדלת הגמישות בגבולות תאי השטח מאזנת באופן ראוי בין מתן מענה לצרכים שיעלו בשלב מימוש התכנית לרבות רצונות בעלי הזכויות בתחום תאי השטח ובין הבטחת עקרונות התכנון שהותוו בתכנית. מכל מקום, במקרים בהם תידרש גמישות שהיא מעבר ל-15%, ואשר לא ניתן יהיה לממשה מכוח תכנית זו, ניתן יהיה להגיש תכנית מפורטת, אשר במסגרתה ניתן יהיה לבחון שינויים משמעותיים יותר בין תאי השטח, תוך הבטחת עקרונות תכנון נאותים.

18. הוועדה בחנה את טענת מהנדס העיר כי על מנת לייצר כללים ברורים ומעשיים יותר בנוגע להיקף ההפרשות לצרכי ציבור שיידרשו בתכנית בינוי ופיתוח, יש לקבוע שעבור תוספת של 100 מ"ר תוצע הפרשה בקרקע בהיקף של 10 מ"ר או הפרשה מבונה בהיקף של 25 מ"ר. הוועדה תציין כי מתווה התכנית קובע שלד ציבורי לשכונה באמצעות שני מרכיבים המשלימים

זה את זה, האחד מבוסס על איתור שטחים המייצרים את השלד הציבורי של השכונה, והאחר גמיש ומבוסס על הפרשות לצרכי ציבור במסגרת תכנית הבינוי והפיתוח שתאושר לתא השטח, בהתאם להיקף תוספת הבינוי בתא השטח ובהתאם לעקרונות שנקבעו בתכנית בהקשר זה. הוועדה התרשמה כי המתווה הכולל את שני המרכיבים הוא ראוי וכי שני המרכיבים משלימים זה את זה ומבססים מענה ראוי לצרכי הציבור בנסיבות המורכבות של המצב הקיים בשכונה. עם זאת, הוועדה סבורה כי מפתח ההפרשות אשר נקבע בהוראות התכנית המופקדת עבור צרכי ציבור במרכיב המשתנה של המתווה דורש דיוק, לשם התאמה לריבוי המצבים התכנוניים בתאי השטח השונים. לפיכך שקלה הוועדה לקבל את התנגדות מהנדס העיר לעניין זה, וזאת במסגרת הליך שימוע משני בהתאם להוראות סעיף 106ב לחוק. לשינוי הנשקל לא הוגשו התנגדויות. לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את השינוי וקובעת כי ייקבע בהוראות התכנית כי היקף השטח הציבורי שיופרש בתכנית בינוי ופיתוח עבור תוספת של 100 מ"ר לבינוי יהיה 10 מ"ר בקרקע או 25 מ"ר בהפרשה מבונה.

19. הוועדה בחנה את טענת מהנדס העיר כי **נדרש עידוד של שלטון החוק באמצעות הטבה עם תושבים שהוציאו היתרי בניה ובנו בהתאם להיתרי הבנייה שהוצאו.** הוועדה תציין כי השיקול שעניינו הגנה על שלטון החוק הוא שיקול תכנוני שעליה לשקול במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים. בהמשך לכך, הוועדה סברה כי יש מקום להחיל את מסלול ההסדרה גם על מבנים שנבנו בהיתר, ומאחר שמדובר בבניינים שנבנו בהיתר ובהתאם לעקרונות תכנון מקובלים ניתן לאפשר בהם גם תוספת בינוי על הקיים. לפיכך שקלה הוועדה לקבוע כי מסלול ההסדרה בתכנית יורחב כך שיכלול גם בקשות לתוספת בניה על מבנים שנבנו בהיתר בנייה וכי במבנים אלה ניתן יהיה להוסיף זכויות בנייה בקונטור המבנה הקיים, עד לכפל הבינוי שאושר בהיתר הבנייה שניתן למבנה. השינוי הנשקל פורסם במסגרת הליך השימוע המשני בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק, ולא הוגשו לו התנגדויות. לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את השינוי וקובעת כי במסלול ההסדרה של התכנית ייכללו גם מבנים שנבנו בהיתר בנייה, וכי במבנים אלה ניתן יהיה להוסיף זכויות בנייה בקונטור הבינוי הקיים, עד לכפל הבינוי המאושר בהיתר הבנייה שניתן למבנה, בכפוף לעמידה בהוראות התכנית.

20. הוועדה בחנה את טענת מהנדס העיר כי **הגדרת המועד הקובע לעניין מבנים להסדרה בהתבסס על מפת מזידה דו-ממדית לוקה בחסר, שכן המידע הכלול בה לא יאפשר הבנה מדויקת של היקף הבינוי וגובהו במועד הקובע, ואת הבקשה כי יש לקבוע את המועד הקובע על פי מועד הצילום התלת ממדי של השכונה הפתוח לעיון הציבור.** הוועדה תציין בעניין זה כי היא רואה חשיבות ביצירת מסד נתונים עובדתי ברור בנוגע למצב הבינוי בתאריך הקובע, הן בהיבט הדו ממדי מבחינה מיקום הבינוי ותכסיתו והן בהיבט התלת ממדי מבחינת גובהו, והיא השתכנעה כי אכן קביעת תכנית המדידה כבסיס למועד הקובע עליו נסמך הליך ההסדרה של התכנית אינה מספקת. לפיכך שקלה הוועדה לקבוע בהוראות התכנית כי המועד הקובע יוגדר על פי המועד בו בוצע הצילום התלת ממדי, ופרסמה את השינוי הנשקל במסגרת הליך השימוע המשני בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק. לשינוי הנשקל לא הוגשו התנגדויות. לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את השינוי וקובעת כי הגדרת המועד הקובע בסעיף 1.9 בהוראות התכנית ישונה

לתאריך 13.8.2021 בו בוצע צילום תלת ממדי של עיסאווייה. הוועדה סבורה כי תמונה תלת ממדית תאפשר בחינה ברורה של גובה הבינוי הקיים, שאינו מצוין בתכנית המדידה עליה נסמכת ההגדרה המוצעת בתכנית המופקדת.

21. הוועדה בחנה טענה עקרונית שנטענה במספר התנגדויות, כי **התכנית סימנה שינויים במערכת הדרכים המאושרת בתחומה, וכי בשל שינויים אלה ייפגעו תאי השטח המצרניים שלתוכם מוסטות או מורחבות הדרכים, בזכויות הבנייה, בבינוי הקיים ובאפשרויות התכנוניות של חלקות המתנגדים השונים**. הוועדה התרשמה כי ההסטות והרחבות הדרכים שהתכנית סימנה תורמות כל אחת לשיפור המערך התנועתי הכולל בשכונה. עם זאת, סברה הוועדה כי ניתן לייצר מענה חלקי לטענה זו, שיאפשר צמצום מרבי של הפגיעה בשלב התכנון המפורט, במסגרת תכניות הבינוי והפיתוח של תאי השטח. בהתאם לכך שקלה הוועדה במסגרת הליך השימוע המשני לפי סעיף 106(ב), כי תתווסף להוראות התכנית הוראה הקובעת כי תתאפשר בנייה עד גבולות המגרש בכל שטח פנוי אשר צומצם בעקבות הפרשת שטח לדרך. לשינוי הנשקל לא הוגשו התנגדויות. לפיכך מחליטה הוועדה כי תתווסף להוראות התכנית הוראה הקובעת כי ניתן יהיה לאשר בינוי עד גבולות המגרש בכל שטח פנוי אשר צומצם בעקבות הפרשת שטח לדרך, בהתחשב בשיקולי בטיחות. הוועדה סבורה כי הוראה זו תאפשר ניצול ראוי של תאי השטח גם לאחר צמצום שטחם, וכי היא נותנת מענה מסוים לטענות המתנגדים. בהקשר זה יצוין כי כפי שנקבע לעיל, ככל שמדובר בבנייה בהיתר, ניתן יהיה בנוסף גם להגדיל את היקף זכויות הבנייה עד לכפל הבינוי המאושר בהיתר הבנייה.

22. הוועדה בחנה הצעה שהועלתה בעת הדיון בהתנגדות לתכנית המופקדת בהתייחס לטענת מהנדס העיר כי **אין להקטין שטחים המיועדים בתכנית המאושרת ל'מבנים ומוסדות ציבור'**. בעקבות זאת הוועדה שקלה הגדלה של היקפי הבינוי בשטחים המיועדים ל'מבנים ומוסדות ציבור', על מנת לאפשר ניצול יעיל ומיטבי של שטחים אלה, וזאת במסגרת הליך השימוע המשני בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק. לשינוי הנשקל לא הוגשו התנגדויות. לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את השינוי וקובעת כי היקפי הבינוי בשטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור יוגדלו באמצעות תוספת של עוד 50% בנייה בכל אחד מתאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור.

23. הוועדה בחנה את טענת עמותת 'במקום' כי **משך הזמן שנקבע בתכנית עבור מסלול ההסדרה אינו מספק וכי התושבים יתקשו להשלים את פרק הזמן הראשון בתוך שנתיים כפי שנקבע בתכנית, הן מסיבות בירוקרטיות והן בשל פרק הזמן הדרוש להתארגנות, וכי יידרש לכך פרק זמן של 5 שנים לפחות**. הוועדה סבורה כי המצב הקיים בשכונה ומצוקת התושבים הנובעת ממנו, מחייבים האצה של תהליכים תכנוניים, ובין היתר, קציבת פרקי הזמן של הליך ההסדרה. עם זאת, הוועדה ערה לאפשרות שפרקי הזמן האמורים עלולים שלא להספיק עבור השלמת ההתארגנות שתידרש, ולפיכך במסגרת הליך השימוע המשני בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק, הוועדה שקלה לקבוע כי בקשה להיתר בנייה לכל בניין הכלול במסלול ההסדרה של התכנית תוגש בתוך 4 שנים ממועד כניסת התכנית לתוקף (במקום בתוך שנתיים). לשינוי



הנשקל לא הוגשה התנגדות. לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את השינוי וקובעת כי סעיף 4.1.2 (ב) ס"ק א' 1 ישונה באופן שבקשה להיתר בנייה לבניין המיועד להסדרה, ניתן יהיה להגיש בתוך 4 שנים ממועד כניסת התכנית לתוקף, ולא שנתיים כפי שנכתב בתכנית המופקדת.

#### גבולות התכנית:

24. הוועדה בחנה את טענות עמותת 'במקום' כי התכנית מגבילה ומצמצמת מאוד את שטח השכונה, המשתרע מראש ההר במערב ועד לחאן אל-אחמר (מישור אדומים) במזרח, וכי גבולות התכנית הוצרו באמצעות תכניות אחרות משיקולים לא ענייניים, וכי ראוי שלא יתקבלו בתכניות האחרות החלטות לפני שיושלם הדיון בהתנגדויות לתכנית זו. הוועדה תבהיר כי הבסיס לתכנון הוא התכנית המאושרת לשכונת עיסאווייה (תכנית 2316), הכוללת את שטח הגלעין ההיסטורי של הכפר והמרקם שהתפתח סביבו לאורך השנים. התכנית שבענייננו מציעה הרחבה של המרקם הקיים מעבר לתחום שנכלל בתכנית 2316, תוך התייחסות לתחום השכונה שסומן כ"אזור מגורים עירוני" ולתחום הפוליגון שסומן ל"אזור מגורים עירוני מוצע" בתכנית המתאר 2000, המתווה את מדיניות התכנון של הוועדה, ואף מעבר לתחום. הוועדה התרשמה כי גבול התכנית מאזן בין האזורים המבונים ובין האזורים הפתוחים שסביבם. מעבר לכך, וכפי שיפורט להלן, הוועדה התרשמה כי התחום הכלול בגבולות התכנית נותן מענה ראוי מבחינה פרוגרמטית, לצרכי הפיתוח של השכונה. בהתאם לכך, הוועדה אינה מקבלת את הטענה לפיה תחום התכנית צומצם בשל תכניות אחרות. בהתייחס לתכניות אחרות המקודמות במרחב, לרבות התכנית לגן הלאומי מורדות הר הצופים, הוועדה תבהיר כי תכניות אלה מקודמות על ידי הוועדה בהתאם להוראות החוק תוך הפעלת שיקול דעת תכנוני. בהתייחס למכלול השיקולים שפורטו לעיל, הוועדה סבורה כי תחום התכנית שהותווה על ידי מגישת התכנית, עיריית ירושלים, בכפוף לשינויים שיפורטו בהחלטה זו, הוא מידתי ונותן מענה ראוי להתפתחות השכונה. בהתייחס לטענות לפיהן התכנית אינה כוללת קרקעות המצויות בבעלות חלק מתושבי השכונה, הוועדה תבהיר כי גבול התכנית נקבע משיקולים תכנוניים ולא משיקולים קנייניים, כפי שפורט לעיל, ומכל מקום בוודאי שאין בהתוויית גבולות התכנית כדי להכריע בזכויות קניין. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי כפי שיפורט להלן, במסגרת הליך השימוע המשני שקלה הוועדה עריכת מספר שינויים בגבולות התכנית, וזאת במקומות שסברה כי מדובר בשינוי ראוי או נדרש מבחינה תכנונית, כפי שיפורט בהמשך החלטה זו.

25. בהמשך לאמור, הוועדה דוחה את טענת עמותת 'במקום' כי גבולות התכנית נקבעו ללא בדיקת צרכים, המתייחסת לאוכלוסייה קיימת ולצפי גידולה בהתאם להחלטות ועדת המשנה לעררים מיום 10.9.2014, אלא על בסיס פרוגרמה שהכתיבה את התוצאה התכנונית באמצעות קביעת יעד אוכלוסייה ממנו נגזר תחום התכנית המינימאלי לצורך הכללת הקיבולת. בנוסף הוועדה דוחה את הטענה כי בסיס הנתונים של הפרוגרמה שגוי ומבוסס על משחק מספרים יצירתי. בניגוד לנטען, הוועדה התרשמה כי הניתוח המפורט בנספח הפרוגרמתי של התכנית מבוסס על שיקולים מקצועיים, לרבות הערכת צרכים, המתמקדת במשתנים חברתיים-תרבותיים כמו ריבוי טבעי, מבנה חברתי ואפשרויות לניוד פנים-שכונתי ובין שכונות העיר. בנוסף, וכפי שפורט בנספח הפרוגרמתי של התכנית, האומדן הפרוגרמתי נסמך על הצלבת נתונים ממקורות שונים,

לרבות נתוני למ"ס, תכנית אב לתחבורה, מכון ירושלים למחקרי מדיניות, ארנונה, תצלומי אויר ועוד, והוא גובש בהתייעצות עם מומחים, תוך הסתייעות בראיונות עומק ובמפגשים עם קבוצות מיקוד. הוועדה סבורה כי האומדן מספק בסיס כמותי איכותי לצרכים שהתכנית מספקת להם מענה. בהתאם לכך, הוועדה התרשמה כי גבולות התכנית שהותוו מספקים מענה ראוי לצרכי הפיתוח של השכונה ולצפי גידולה, והינם ראויים. בהקשר זה, יצוין כי התכנית אינה מגבילה את מספר יחידות הדיור בכל תא שטח, ומאפשרת פיתוח בהתאם לצרכים. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענות בהקשר זה.

26. בנוסף, ובהתייחס לטענת עמותת 'במקום' כי **הגדלת תחום התכנית תאפשר לשחרר שטחים המיועדים לצרכי ציבור בלב השכונה שבפועל בנויים בהם בתי מגורים**, הוועדה תשוב ותבהיר כי גבולות התכנית, שנקבעו על בסיס מכלול של שיקולים, הם ראויים. מעבר לכך, יובהר כי הוועדה רואה עדיפות במיקום תאי שטח המיועדים לצרכי ציבור במיקום מרכזי ובסמיכות למגורי התושבים אותם הם אמורים לשרת, ולפיכך המרתם בשטחים שייקבעו באזורים שמעבר לגבולות התכנית אינה ראויה תכנונית. הוועדה תתייחס לנושא השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהמשך.

#### הגבול המערבי של התכנית

27. לוועדה הוגשו מספר התנגדויות בנוגע לגבול המערבי של התכנית, אשר כללו התייחסות לשלוש סוגיות תכנוניות. להלן תובא התייחסות הוועדה לכל אחת מסוגיות אלה.

28. **הסוגיה הראשונה** נוגעת לאזור תעסוקה וחניון לרכב כבד, אשר נכלל בתכנית שהוגשה, בחלק הצפון מערבי של תחום התכנית, בסמוך לתחנת הדלק והכניסה לשכונה מכביש מס' 1. מתחם זה הוסר ממסמכי התכנית בהתאם להחלטת מליאת הוועדה מיום 28.10.2021, בה נקבע כי שטח התכנית יצומצם באופן שלא יכלול את המתחם האמור, וזאת מאחר שלאזור התעסוקה נדרשת בחינה סביבתית מעמיקה יותר מסקר הטבע העירוני המקדמי אשר בוצע באזור החפיפה עם אתר הטבע העירוני עיסאווייה צפון.

29. בהמשך לאמור, הוועדה בחנה את שתי ההתנגדויות העוסקות בהחלטה שלא לכלול את אזור התעסוקה בתחום התכנית.

30. בהתייחס לטענת עמותת 'במקום' לפיה יש להרחיב את הגבול המערבי של התכנית לכיוון **שכונת צמרת הבירה ולארגן מחדש את ייעודי הקרקע באזור המורחב ולכלול בו גם את מתחם התעסוקה וחניון הרכב הכבד**, הוועדה חוזרת על האמור בהחלטה מיום 28.10.2021, וקובעת כי החפיפה של המתחם לאתר הטבע העירוני מחייבת בחינה סביבתית מעמיקה יותר בתכנית נפרדת. בהתאם לכך, לא ניתן להרחיב את גבול התכנית ולכלול את המתחם בתחום התכנית, ללא בחינה סביבתית מפורטת.

31. בהמשך לאמור, הוועדה בחנה גם את ההתנגדות שהוגשה בנושא זה על ידי עו"ד חוסאם סיאם בשם משפחת עליאן. בהתנגדות זו נטען כי **תא שטח 4001 הכלול בתחום התכנית ומיועד למבנים ומוסדות ציבור, מהווה חלק ממתחם התעסוקה והחניון אשר הוסר מהתכנית, וכי על מנת שלא לטרפד תכנית עתידית על המתחם כולו, יש לאחד את תא שטח 4001 עם תכנית מתחם התעסוקה, תוך הכללתו בתחום התכנית או הסרתו מתחום התכנית במלואו.** הוועדה תשוב ותציין כי מתחם התעסוקה הוסר ממסמכי התכנית בשל הצורך בבחינה סביבתית מפורטת, וכי שיקול זה אינו רלוונטי לתא שטח 4001 הכלול בתחום התכנית ומיועד למבנים ומוסדות ציבור. עם זאת, לאחר בחינת ההתנגדות, הוועדה השתכנעה כי קיימת זיקה בין תא שטח 4001 ובין מתחם התעסוקה שהוסר מהתכנית, בהיותם חלק מתכנית אחת המתגבשת למתחם, הכוללת את תא שטח 4001 כהפרשה ציבורית. בהמשך לכך, הוועדה סברה כי ניתן לצמצם את תחום התכנית כך שלא יכלול את תא שטח 4001, וזאת לשם קידומו כחלק מהתכנית למתחם התעסוקה ואפשרות שילובו בשלד הציבורי של השכונה, גם אם יתוכנן במסגרת תכנית מפורטת נפרדת שתוגש למתחם התעסוקה.

בהתאם לכך שקלה הוועדה במסגרת הליך השימוע המשני בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק, לצמצם את תחום התכנית, באופן שבנוסף למתחם התעסוקה וחניון הרכב הכבד, יוסר מתחום התכנית גם תא שטח 4001.

32. בהמשך להחלטה האמורה, הוגשה ההתנגדות על ידי זיד מוסטפא באמצעות ב"כ עו"ד סאלח מוחיסון, בה נטען כי **יש להחזיר את מתחם התעסוקה הצפון מערבי לתחום התכנית, וזאת משום שקידום שני מתחמי התעסוקה האחרים בתחום התכנית יכשיל קידום של תכנית לתעסוקה במתחם זה.** הוועדה מחליטה לדחות התנגדות זו. הוועדה תבהיר כי גם לאחר בחינה נוספת של השיקול בעטיו הוסר מתחם התעסוקה וחניון הרכב הכבד ממסמכי התכנית, ובשל החפיפה של המתחם האמור עם אתר הטבע העירוני, הוועדה סבורה כי לא ניתן לאשר תכנית הכוללת מתחם זה ללא בחינה סביבתית מעמיקה. הוועדה דוחה בהקשר זה את הטענה לפיה קידום מקביל של שני מתחמי תעסוקה אחרים בתכנית יכשיל תכנית במתחם זה. הוועדה סבורה כי יש מקום למגוון שטחי תעסוקה במרחב התכנית וכי הם נדרשים. כן סבורה הוועדה כי הכללת ייעודים ושימושים הצפויים לתרום לתושבים ולשלד הציבורי של השכונה חיוניים להתפתחותה, בכפוף כאמור לבחינה הסביבתית הנדרשת. בהמשך לכך, ובשל הזיקה הקיימת בין תא שטח 4001 לבין המתחם האמור, הוועדה מחליטה לאשר את השינוי הנשקל והיא קובעת כי **תא שטח 4001 שבייעוד מבנים ומוסדות ציבור יוסר ממסמכי התכנית.** בנוסף, הוועדה קובעת כי כל תכנית שתוגש לקידום מתחם התעסוקה תכלול גם את תא שטח 4001, ובמסגרתה תיבחן ההפרשה לצרכי ציבור, כחלק מהשלד הציבורי של השכונה.

33. **הסוגיה השנייה** הקשורה בגבול המערבי של התכנית, התמקדה בשורת המבנים הסמוכים למתחם התעסוקה וחניון הרכב הכבד, הממוקמים מעבר לגבול המערבי של התכנית, ואינם כלולים בתחומה. בעניין זה נשמעה טענת משפחת דרויש, במסגרת הדיון שהתקיים בהליך לפי סעיף 106(ב), כי **יש לכלול מתחם זה בתחום התכנית מאחר שמדובר במתחם המונה שישה מבנים שהוקמו לפני שנים רבות ללא היתר בשל היעדר תכנית מפורטת, ואשר מאכלסים**

משפחות רבות. כן נטען כי המתחם נושק לגבולות התכנית וההתעלמות ממנו סותרת את מטרות התכנית, אין בה סבירות תכנונית, והיא מפלה ומנוגדת למובטח להם.

34. כן נשמעה בעניין זה טענת עמותת 'במקום' כי הרחבת הגבול המערבי של התכנית לכיוון שכונת צמרת הבירה וארגון מחדש של ייעודי הקרקע באזור המורחב יאפשרו את הסדרת המבנים האמורים, וטענת זיד מוסטפא כי החזרת מתחם התעסוקה תאפשר פתרון גם למתחם המגורים האמור. פתרון כאמור יכלול הכשרה עם בניה לגובה בלבד וישמור על חיץ נופי מול צמרת הבירה ברוחב של 150 מ' שהנם וואדי שנקבע כשצ"פ בתכנית 3361.

35. הוועדה תציין ביחס להתנגדויות אלה, כי גם מתחם זה, הכולל שורה של מבנים ("האצבע הצפונית"), בדומה למתחם התעסוקה וחניון הרכב הכבד, ממוקם בתחום אתר טבע עירוני ודורש בחינה סביבתית מפורטת. בהתאם לכך, לא ניתן להכלילו בתחום התכנית שבענייננו. בהתייחס לטענה לפיה יש להרחיב את תחום התכנית לכיוון שכונת צמרת הבירה, הוועדה תציין כי גבולות התכנית משקפים כבר כעת הרחבה תכנונית של השכונה לכיוון צמרת הבירה, וזאת ביחס לתכנית המאושרת לשכונה. מכל מקום, הוועדה תבהיר כי הגבול המערבי של התכנית נקבע על בסיס שיקולים תכנוניים, שעיקרם כאמור הצורך בבחינה סביבתית מפורטת של תא השטח המצוי מחוץ לתחום התכנית, המהווה חלק מאתר טבע עירוני, כתנאי לקידום תכנית בתא השטח האמור. בהמשך לכך, יובהר כי אין בקביעת גבולות התכנית קביעה כלשהי בנוגע לתכנון העתידי של השטחים המצויים מעבר לגבולות התכנית. בהקשר זה הוועדה תבהיר כי ככל שתקודם תכנית במתחם זה, אשר תתבסס על בחינה סביבתית מפורטת ותציע פתרון תכנוני ראוי המתייחס גם למבנים האמורים, היא תיבחן על ידי הוועדה לגופה.

36. **סוגיה שלישית** הנוגעת לגבול המערבי של התכנית הועלתה במסגרת ההתנגדות שהוגשה מטעם יורשי סולימן מוצטפא, המיוצגים ע"י עו"ד חאלד רשק – אשרף עבד אלקאדר. במסגרת התנגדות זו נטען כי על אף שהתכנית מסדירה שטחים נרחבים למגורים, היא מותירה שטחים שבבעלותם מחוץ לתחומה, וגם שטחים אחרים שבבעלותם היא אינה מייעדת למגורים. הנימוקים לקביעת גבול התכנית פורטו לעיל, לרבות השיקול שעניינו איזון בין שטחים מבונים ושטחים פתוחים ערכיים. בענייננו השטח לגביו טוענים המתנגדים מצוי בתחום אתר טבע עירוני ובמקום הדורש בחינה סביבתית מפורטת טרם קידום תכנית המציעה תוספת של בינוי. בהקשר זה יוער כי נמסר על ידי עיריית ירושלים, היא מגישת התכנית, כי השטח בענייננו טוענים המתנגדים מצוי בתחום הפקעת שר אוצר שנועדה לתת מענה לצרכי ציבור. בהמשך לכך, הוועדה סבורה כי ככל שתוגש תכנית המציעה תוספת של בינוי בשטח זה, היא צריכה להתבסס על בחינה סביבתית מפורטת כמו גם בחינת צרכי הציבור בהתייחס למפורט לעיל.

37. לסיכום חלק זה של ההחלטה, הוועדה תדגיש כי אין בהחלטתה משום קביעה בנוגע לתכנון העתידי של השטחים המצויים מעבר לתחום התכנית. בהקשר זה יצוין כי במסגרת הליך השימוע המשני הוגשה לוועדה התנגדות עמותת 'במקום' בה נטען כי יש להרחיב את גבול התכנית כך שתכלול שטח נוסף מעבר לגבול המערבי של התכנית, ולסמנו בייעוד 'מבנים

**ומוסדות ציבור'**. הוועדה תציין כי מענה לטענה יפורט בהקשר של שטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בהמשך.

### הגבול הדרומי של התכנית

38. הוועדה דוחה את טענת עמותת 'במקום' לפיה **הגן הלאומי אינו קיים וזאת מכיוון שתכנית 11092א נסגרה, וכי ההתייחסות כאילו הוא קיים, מטעה**. הוועדה תציין כי תכנית 11092א, העוסקת בגן לאומי מורדות הר הצופים, לא נסגרה, והיא מקודמת בוועדה, בהמשך להחלטת ועדת המשנה לעררים, תוך התייחסות בין היתר לבדיקות הצרכים שנערכו לשכונות הסמוכות ולעקרונות התכנון והנצפות שהותוו בתכנית המתאר לירושלים, המשמשת כמדיניות התכנון של הוועדה. בהקשר זה יוער כי בהתאם להחלטת הוועדה מיום 03.03.2022, צומצם תחום תכנית הגן הלאומי, בין היתר תוך התייחסות לתכנית שבענייננו, ונקבע כי מסמכי התכנית המתוקנים יפורסמו וניתן יהיה להגיש התנגדויות בעניינן. מכל מקום, הוועדה תבהיר כי טרם התקיים דיון בתכנית הגן הלאומי וטרם התקבלה החלטה בעניינה, לרבות בעניין גבולותיה.

39. בהמשך לאמור, הוועדה דוחה את טענת עמותת 'במקום' **לפיה יש להרחיב את תחום התכנית דרומה בכ-60 דונם, בין השאר לצורך הגדלת היקף הקרקע הפנויה למגורים**. בהמשך לשיקולים שפורטו לעיל בנוגע לקביעת גבולות התכנית, הוועדה תדגיש כי מדיניות התכנון מעודדת ניצול יעיל של מרקמים מבונים קיימים, תוך הגנה על שטחים פתוחים ערכיים. בענייננו, כפי שפורט לעיל, עיקר השטח הכלול בתכנית מבוסס על המרקם השכונתי הקיים והרחבתו, תוך איזון בין מכלול של שיקולים, לרבות צרכי הפיתוח של השכונה ושמירה על שטחים פתוחים ערכיים במרחב. בהקשר זה יצוין כי תכנית המתאר 2000, המתווה את מדיניות התכנון של הוועדה, מסמנת בסמוך לגבול הדרומי של התכנית שטחים פתוחים, הכוללים מתחם טבע עירוני ופארק מטרופוליני. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי התכנית שבענייננו משקפת מדיניות זו, באמצעות ייעול השימוש בקרקע באזורים המבונים, תוך מתן מענה לצרכי האוכלוסייה, וזאת ללא צורך בפגיעה בשטחים הפתוחים שמדרום לה. מכל מקום, הוועדה תבהיר כי כל תכנית אשר תציע בינוי בשטחים הפתוחים המצויים מדרום לתכנית צריכה להתבסס על בחינה סביבתית מקיפה. מעבר לאמור, הוועדה תחזור על עמדתה שפורטה לעיל, לפיה המתווה המוצע על ידי המתנגדת, בנוגע להעברת שטחי ציבור לשטחים חדשים שמעבר לשכונה, אינה ראויה מבחינה תכנונית, וזאת בשל החשיבות של שילוב שטחי ציבור נגישים לתושבים.

40. הוועדה דוחה את טענת עמותת 'במקום' לפיה **יש להחזיר לתחום התכנית שטחים שנגרעו מתחומה, בגבול כביש הטבעת של האוניברסיטה, להציע בהם ייעוד ציבורי במקום בשטחים הממוקמים במרכז התכנית, ולהציע במרכז התכנית רצף של תאי שטח למגורים בתוככי השכונה**. הוועדה תציין בעניין זה, כי תאי שטח אשר חפפו לשטחים שנכללו בתכנית 3203, שאושרה בשנת 1986 והציעה תכנון עבור האוניברסיטה, נגרעו מתחום התכנית. הוועדה סבורה כי מדובר ברצועת קרקע, שמיקומה בין האוניברסיטה לבין השכונה, הוא בעל פוטנציאל תכנוני משמעותי, ויש להציע בו תכנון שיאפשר יצירת ממשק ראוי בין האוניברסיטה לשכונה, ויתרום

להרחבת היצע השימושים בתחומי ההשכלה והתעסוקה, לרבות לטובת תושבי השכונה. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענה. בהקשר זה הוועדה תבהיר כי על אף הרצון של המתנגדים להוסיף שטחי מגורים רבים ככל הניתן לטובת צרכים קיימים ועתידיים למגורים בשכונה, הרי שעל הוועדה לשקול את מכלול השיקולים התכנוניים, לרבות הצורך בשימושים נוספים, הנדרשים ונחוצים לרווחת התושבים ולאיתנותם הכלכלית, כמו בכל מרקם עירוני אחר.

41. בהקשר זה, הוועדה בחנה את טענת עמותת 'במקום' לפיה יש להסיט דרומה את הדרך המוצעת בחלק הדרומי של התכנית, באופן שהתוואי שסומן על גבי שטח של גן משחקים קיים ומתפקד, לא יחצה אותו. כפי שפורט בהחלטת הוועדה מיום 20.09.2022, הוועדה שקלה שינוי בתוואי הדרך המוצעת בתא שטח 917, כך שתוסט דרומה לכיוון האוניברסיטה ולא תיפגע בגן המשחקים, ופרסמה את השינוי הנשקל בהליך שימוע משני בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק.

42. בעניין שינוי נשקל זה הוגשה התנגדות על ידי האוניברסיטה העברית, בה נטען כי הסטת דרך 917 דרומה והצרת רצועת הקרקע שבין השכונה ובין האוניברסיטה, תפגע בכוונת האוניברסיטה לקדם תכנית שתציע ייעודים ושימושי קרקע שיועילו ליחסי הגומלין בין השכונה לבין האוניברסיטה, אשר יאפשרו מעבר ממצואות של גדרות וניתוק לחיבור עירוני. כן נטען כי הסטת הדרך תייצר עלויות מיותרות.

43. לאחר בחינה נוספת של הנושא, הוועדה השתכנעה כי הסטת הדרך דרומה באמצעות צירוף השטח האמור לתחום התכנית, וגריעתו מרצועת הקרקע שבין השכונה ובין האוניברסיטה, תפגע בפוטנציאל התכנוני של רצועה זו. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה שלא לבצע את השינוי הנשקל ולא להרחיב את תחום התכנית דרומה. עם זאת, הוועדה רואה חשיבות רבה גם בקיומו של מגרש המשחקים עליו סומן תוואי הדרך בתכנית המופקדת, ולפיכך היא קובעת כי ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי לתחילת ביצוע הדרך המוצעת בתא שטח זה, יהיה הקמת מגרש משחקים בהיקף ובאיכות שלא יפחתו מגן המשחקים הקיים כיום, באמצעות הקמת מתקני משחקים חדשים או העתקת מתקני המשחקים הקיימים בשלמותם, לשצ"פ סמוך. עוד ייקבע בהוראות התכנית כי מיקום גן המשחקים החדש יתואם עם אגף תושבי"ה ואגף שפ"ע בעיריית ירושלים, לשם הבטחת מיקום איכותי ונגיש, אשר ייתן מענה לתושבי השכונה. הוועדה סבורה כי באופן זה יובטח קיומו של גן המשחקים לטובת תושבי השכונה, כתנאי למימוש הדרך המוצעת. מעבר לכך, בשל החשיבות שהוועדה רואה בהבטחת גן המשחקים, תיקבע בעניין זה הוראת סטייה ניכרת. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

#### תחום הבינוי:

44. הוועדה בחנה את טענת עמותת 'במקום' לפיה בשל מצוקת הדיור הגדולה בשכונה והצורך בתוספת של שטחי מגורים רבים, יש לקבוע את גבול הבינוי העירוני המעורב ביחס לכביש מס' 1 במרחק של 25 מ' מקצה הכביש, כפי שנקבע, לטענתם, בתכנית רכס שלמה, ולאפשר באופן

זה רצועת קרקע רחבה ושטח משמעותי יותר בייעוד עירוני מעורב מזה שנקבע בתכנית המופקדת, תוך ביטול הרצועה הירוקה בה סומנו שני מבנים להריסה בתכנית.

45. בהמשך להתנגדות זו, וכפי שפורט בהחלטת הוועדה מיום 20.09.2022, הוועדה שקלה הרחבה של תחום הבינוי כלפי כביש מס' 1 עד למרחק של 50 מ' מציר הדרך, ופרסמה את השינוי הנשקל בהליך השימוע המשני בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק. יצוין בעניין זה, כי בחינה שנערכה בלשכת התכנון העלתה כי בניגוד לטענת המתנגדים, בתכנית רכס שלמה נשמר מרחק של 50 מ' מציר הדרך, בהתאם למרחק הנשקל על ידי הוועדה, ובהתאם להוראות תמ"א 1.

46. לשינוי הנשקל לא הוגשו התנגדויות, למעט התנגדויות בנוגע לייעוד השטח שיתווסף לתחום הבינוי, כפי שיפורט בהמשך, וכן למעט הטענה של עמותת 'במקום' בנוגע לסימון מבנה להריסה בתא שטח 106 וטענות נוספות דומות שיפורטו בהמשך. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאשר את השינוי וקובעת כי תחום הבינוי כלפי כביש מס' 1 יורחב עד למרחק של 50 מ' מציר הדרך, וכי לצורך זה יורחבו תאי שטח 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 שבייעוד עירוני מעורב והשטח המתווסף ייקבע בייעוד 'עירוני מעורב'. יצוין בהקשר זה כי בהתאם להחלטת הוועדה מיום 20.09.2022, השטח שנוסף לתחום הבינוי בחלק המזרחי של התכנית, בסמוך לתאי שטח 4012, 4013, שייעודם למבנים ומוסדות ציבור, יועד בהתאם גם למבנים ומוסדות ציבור. עם זאת, לאחר בחינת ההתנגדויות שהוגשו לשינויים הנשקלים, ייעודו של שטח זה שהתווסף לתחום הבינוי ישונה לייעוד 'עירוני מעורב', בהתאם למפורט בהמשך החלטה זו.

47. בהמשך לאמור, הוועדה מקבלת את טענת עמותת 'במקום' בהליך השימוע המשני כי בתא שטח 106, בשולי רצועת השטח שנוספה לתחום הבינוי בייעוד עירוני מעורב כאמור, יש לבטל סימון להריסה של חלק ממבנה הקיים עשרות שנים אשר נותר מחוץ לתחום הבינוי גם לאחר שהורחב. הוועדה תציין כי בהתאם להחלטת הוועדה מיום 20.09.2022 בנוגע להרחבת תחום הבינוי, נדרש תיקון במסמכי התכנית הכולל הרחבה של תא שטח 106 וייעודו לעירוני מעורב, תוך צמצום של תא שטח 679 אשר יועד לשצי"פ, לרבות ביטול הסימון להריסה בתא שטח 106 שהורחב. עם זאת, ובשל טעות, בתשריטת התכנית שתוקן לפי החלטת הוועדה מיום 20.09.2022 לא הורחב תחום הבינוי בנקודה זו ולא בוטל הסימון להריסת הבינוי, על אף שכעת המבנה כולו מצוי בתחום בו ניתן להסדיר את הבינוי. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם להחלטת הוועדה מיום 20.09.2022, כך שתחום הבינוי בייעוד 'עירוני מעורב' הגובל בתא שטח 679 יורחב עד למרחק של 50 מ' מציר הדרך, ובהתאמה להרחבת כל תחום הבינוי כלפי כביש מס' 1, וכי בתחום זה יבוטל סימון המבנים וחלקי המבנים להריסה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון. בהקשר זה יוער כי תיקון זה נותן מענה גם להתנגדות אנס חמדן בשם משפחתו באמצעות עו"ד עמאד עוידה לתכנית המופקדת בה נטען כי סימון הבית מיותר וכי הוא נחוץ למגורי המשפחה.

48. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי יבוטל גם הסימון להריסה של חלק המבנה המצוי בתוך ייעוד 'עירוני מעורב' ממערב לתא השטח האמור. חלק המבנה שייוותר בתחום מגבלות הבנייה לאורך כביש מס' 1 בייעוד 'שטחים פתוחים' לא ניתן לאפשר את קיומו והוועדה קובעת כי סימונו להריסה יישאר בעינו. עם זאת, ועל מנת לצמצם ככל הניתן את שטח המבנה המיועד להריסה, קובעת הוועדה כי יתאפשר קו בניין 0 כלפי השטח הפתוח.

49. הוועדה בחנה את טענת טארק אבו דאוד באמצעות עו"ד זיאד קעוואר, אשר נטענה בהתנגדות לגרסה המופקדת של התכנית, כי **יש להרחיב את תא שטח 184 מערבה, כך שיכלול את חלקתו שרוב שטחה סומן בתכנית המופקדת כשטח לצרכי ציבור, וזאת בשל מצבו המשפחתי-כלכלי הקשה**. בהקשר זה, וכפי שפורט בהחלטת הוועדה מיום 20.09.2022, הוועדה שקלה להרחיב את תא שטח 184 כך שיכלול את הקרקע המצרנית לו ממערב, וזאת לאחר שנמסר על ידי עורכי התכנית כי סימון השטח המצרני לצרכי ציבור נבע ככל הנראה מטעות. בעת הדיון נטען כי השינוי שסומן במסמכי התכנית לא הטמיע את החלטת הוועדה במלואה. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי הרחבת תחום תא שטח 184 תדויק, כך שתכלול את כל השטח לגביו נטען בהתנגדות מתוך תא שטח 1672.

50. הוועדה בחנה את טענת רביע מחיסן באמצעות עו"ד סאלח מוחיסן, בהתנגדות לתכנית המופקדת, כי **יש לכלול בתא שטח 185 שבייעוד 'עירוני מעורב' את חלקתו, שסומנה בתכנית המופקדת בייעוד 'שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור' בתא שטח 1673 זאת על מנת לאפשר לו תקווה בשל יכולתו הכלכלית המוגבלת**. הוועדה התרשמה כי תא שטח 1673 שייעודו ציבורי אינו רציף וכי הרחבה של תא שטח 185 כמבוקש לא תפגע משמעותית באפשרויות התכנוניות של תא שטח 1673. לפיכך שקלה הוועדה הרחבה של תחום תא שטח 185 כך שיכלול חלק מקרקע מצרנית ממזרח, ופרסמה את השינוי הנשקל במסגרת הליך שימוע משני בהתאם להוראות סעיף 106ב לחוק. לשינוי הנשקל לא הוגשו התנגדויות. לפיכך הוועדה מאשרת את השינוי האמור בתחום תא שטח 185.

51. הוועדה בחנה בהקשר זה גם את טענת מרים מחיסן באמצעות עו"ד סאלח מוחיסן, לתכנית המופקדת, ביחס לחלקתה בתא שטח 185, כי **יש לכלול את כל חלקתה בתחום הבינוי של ייעוד 'עירוני מעורב' על מנת לאפשר מגורים גם לילדיה וזאת באמצעות הרחבה של תא שטח 185 דרומה**. הוועדה תציין כי התכנית בגרסתה המופקדת כבר הסדירה את מעמד ביתה של מרים מחיסן, שנבנה ללא היתר בנייה, והותירה שטח גם עבור עתודת בנייה מצפון לו, וכי במסגרת השינוי שנשקל בתא שטח 185 כמפורט בסעיף הקודם הורחבה גם חלקתה באופן המאפשר הרחבה נוספת לביתה מדרום, ומהווה מענה לצורך שהועלה. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטה מיום 20.09.2022 ולהחלטה זו נותן מענה מסוים גם להתנגדות זו.

#### ייעודי קרקע בחלק המזרחי של התכנית



52. התכנית המופקדת סימנה בחלק המזרחי של התכנית את תאי שטח 4012, 4013 בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', את תא שטח 982 בייעוד 'בית קברות', ואת תא שטח 925 בייעוד 'דרך מוצעת'. זאת בנוסף לתא שטח בייעוד 'שצ"פ' ותא שטח בייעוד 'חניון' מדרום לתא שטח 4013. הוועדה בחנה את הטענות אשר הוגשו כנגד התכנית המופקדת, בנוגע לייעוד שטחים אלה לצרכי ציבור, לרבות לבית קברות. טענות בהיבטים אלה נטענו על ידי ריאב דיאב ואוסאמה דארי, גרייב עומר דהוד ועטה גריב באמצעות עו"ד גרשון קליינר (לרבות הצעה למיקום חלופי לבית הקברות), משפחת מחמוד באמצעות עו"ד סאלח מוחיסן (בהתייחס לחלקתם היחידה ששטחה כשמונה דונם), ומשפחת עליאן באמצעות עו"ד חוסאם סיאם (בהתייחס לתאי השטח 4012-4013).

53. בהתייחס לטענות אלה, הוועדה תציין כי תא שטח 982 סומן בייעוד 'בית קברות' לאחר שעלה צורך בייעוד זה מצד תושבי השכונה בעת גיבוש התכנית. עוד יצוין כי ייעוד השטח לבית העלמין הוא חלק מהשלד הציבורי המוצע בתכנית וכי מיקומו נבחן לקראת הפקדת התכנית ונמצא ראוי. כן תציין הוועדה כי תאי שטח 4012, 4013 אשר סומנו בתכנית המופקדת בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', מהווים חלק ממתווה משולב אשר גובש על בסיס ניתוח פרוגרמטי וכמענה לצרכים קיימים ועתידיים בתחום התכנית, וכי הוועדה התרשמה כי הם מהווים נדבך משמעותי בשלד הציבורי המתוכנן של השכונה.

54. הוועדה תציין כי במסגרת החלטת הוועדה מיום 20.09.2022 שקלה הוועדה הרחבה של תחום הבינוי המוצע בתכנית, תוך קביעה כי תאי השטח שיתווספו יהוו המשך לתאי השטח שהוגדרו בתכנית המופקדת וכחלק מהם. בהתאם לכך, נקבע בהחלטה האמורה כי ככל שהסמיכות היא לתא שטח המוצע ל'מבנים ומוסדות ציבור', גם השטח המתווסף לפיתוח הסמוך לו יהיה ל'מבנים ומוסדות ציבור'.

55. בהמשך לכך, ובהתאם להחלטת הוועדה מיום 20.09.2022, תוקנו מסמכי התכנית כך שהתכנון המוצע בחלק המזרחי שונה, תוך שינוי מיקומו של תא שטח 982 שייעודו 'בית הקברות', והרחבת תאי שטח 4012, 4013 שייעודם 'מבנים ומוסדות ציבור' עד לקצה תחום הבינוי המזרחי וכן הארכת תא שטח 925 שייעודו 'דרך מוצעת'. מסמכי התכנית המתוקנים פורסמו להליך שימוע משני בהתאם להוראות סעיף 106(ב) לחוק.

56. בהמשך לאמור, הוגשו חמש התנגדויות בנוגע לשינוי הנשקל בחלק המזרחי של התכנית. לאחר בחינת טענות המתנגדים הוועדה מקבלת אותן באופן חלקי וקובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למפורט להלן.

57. תאי שטח 4012, 4013 שבייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', וכן תא שטח 925 שבייעוד 'דרך מוצעת' כפי שסומנו בתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב), יצומצמו ויסומנו כפי שסומנו בתכנית המופקדת. השטח שהתווסף לתחום הבינוי של התכנית ממזרח לתאי שטח 4012, 4013 יסומן בייעוד 'עירוני מעורב' (במקום 'מבנים ומוסדות ציבור' בהתאם לתכנית שפורסמה לפי 106(ב)), וכך גם השטח שנגרע מהדרך המוצעת בתא שטח 925. השטח הכולל הן את הייעוד ל'מבנים ומוסדות ציבור' והן את הייעוד לעירוני מעורב' יהווה תא שטח אחד שיסומן ב'הנחיות

מייוחדות, לפיהן תנאי למתן היתר בתא שטח זה יהיה אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה תכנוני, לרבות טבלת איזון תכנונית המבוססת על חוות דעת שמאית. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

58. בנוסף, הוועדה מאשרת את השינוי שנשקל בנוגע למיקום בית הקברות, בעניינו לא הוגשו התנגדויות במסגרת ההליך לפי סעיף 106(ב), וקובעת כי תא שטח 982 בייעוד 'בית קברות' ימוקם על פי מיקומו בתכנית המתוקנת שפורסמה בהליך השימוע המשני, תוך התאמתו והתאמת תא שטח 671 שבייעוד 'שטח ציבורי פתוח' למיקום תאי שטח 4012, 4013.

59. הוועדה סבורה כי השינויים האמורים נותנים מענה לחלק מטענות המתנגדים עלי חמדאן בשם אחיו עבד חפיזה, עפאף חמדאן ועבדה דארי, לפיה השינוי הנשקל מייעד את כל שטחם לצרכי ציבור (בתא שטח 4012 ובדרך המוצעת בתא שטח 925), וזאת הן באמצעות צמצום דרך הגישה המוצעת בתא שטח 925, הן באמצעות ייעוד חלק משטחם ל'עירוני מעורב', והן באמצעות התניית הוצאת היתרי בנייה בתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה תכנוני. בהקשר זה הוועדה תבהיר כי לא ניתן לקבל את הטענה בנוגע לאיחוד וחלוקה קנייני, וזאת בשל העובדה שהקרקע אינה מוסדרת ואינה רשומה, אך הוועדה סבורה כי איחוד וחלוקה תכנוני נותן מענה ראוי בנסיבות העניין. בהתייחס לטענה לפיה יש להרחיב את תחום הבינוי עד לגבול התכנית עם כביש 1, הוועדה תבהיר כי בהתאם להוראות תמ"א 1 יש להבטיח מרחק של 50 מ' מציר הדרך, וזאת ללא קשר להפרשי גבהים בין מפלסי הבינוי והדרך. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את טענה זו.

60. הוועדה סבורה כי פתרון זה נותן מענה גם לחלק מטענות עומר דאוד גריב, עטא מחמוד גריב אבו חומוס, אברהים מוסא עלי אבו חומוס, וכל יורשי אבו חומוס וגריב, וזאת, בין היתר, בהתייחס לייעוד חלק מהשטח ל'עירוני מעורב', לצמצום ההפרשה לצרכי ציבור, והאיזון השמאי שיעשה במסגרת התכנית המפורטת. בהתייחס לחלופות שהוצעו על ידי המתנגדים בנוגע לחלוקה שונה של תאי השטח, הוועדה תציין כי חלופות אלה מציעות בינוי בתחום שטח מגבלות הבנייה ביחס לכביש 1 בהתאם לתמ"א 1, ונחותות גם בהתייחס לשטח המוצע לצרכי ציבור בהיבטים תחבורתיים וסביבתיים. בהתאם לכך, הוועדה דוחה חלופות אלה.

61. בהמשך לאמור, הוועדה סבורה כי מענה דומה ניתן גם לחלק מטענות משפחת מחמוד באמצעות עו"ד סאלח מוחיסן, וזאת בין היתר ביחס לצמצום הדרך המוצעת בתא שטח 925, ובנוגע לשינוי הייעוד בחלק מתא השטח לעירוני מעורב וקביעת הוראות בנוגע לאיחוד וחלוקה תכנוני. בהתייחס לעצי הזית הקיימים, הוועדה מקבלת את הטענה באופן חלקי וקובעת כי ייקבע בהוראות התכנית כי במסגרת התכנית המפורטת לתא השטח ייבחן גם נושא עצי הזית.

62. בנוסף, הוועדה סבורה כי החלטה זו נותנת גם מענה מסוים לטענות משפחת עליאן באמצעות עו"ד חוסאם סיאם, וכי פתרון זה יאפשר מתן מענה חלקי למצוקת הדיור של המתנגדים, כמו גם לצורך באיזון שמאי באמצעות איחוד וחלוקה תכנוני שיעשה במסגרת הכנת התכנית המפורטת לתא השטח.

63. לבסוף, הוועדה סבורה כי שינויים אלה, שעיקרם צמצום השטח המיועד ל'מבנים ומוסדות ציבור', שהורחב בתכנית שפורסמה לפי 106(ב) ושינוי ייעודו ל'עירוני מעורב', נותנים מענה מסוים גם לטענות עמותת 'במקום', לפיהן הגדלת השטחים המיועדים ל'מבנים ומוסדות ציבור' בתאי שטח 4012-4013 בתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב) היא שרירותית ואינה נדרשת לצורך מתן מענה פרוגרמטי, במיוחד לאור הגדלת זכויות הבנייה בשטחים המיועדים למבני ציבור בכל תחום התכנית, וכי ניתן לצמצמה ולייעד את השטח לפיתוח. בהקשר זה יצוין כי החלופה שהוצגה על ידי עמותת 'במקום' לפיה יש לבצע הצרחה בין השטח המיועד למבני ציבור ובין השטח שבהתאם להחלטה זו ייועד לעירוני מעורב, הינה נחותה מבחינה תכנונית, כפי שפורט לעיל.

64. בסיום ההתייחסות לטענות אלה, הוועדה תוסיף כי במצב התכנוני המאושר, השטחים בעניינם טוענים המתנגדים אינם מיועדים לבינוי כלל, וכי התכנית שבענייננו, בוודאי לאחר התיקונים בהתאם להחלטה זו, משפרת באופן ניכר את מצבם של בעלי הזכויות בשטח.

#### **שטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור**

65. הוועדה בחנה את הטענות הכלליות שהועלו במסגרת ההתנגדויות לתכנית בגרסתה המופקדת, העוסקות באפשרות של המרת שטחים בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בתוך השכונה לשטחים בייעוד 'עירוני מעורב', תוך מיקום השטחים בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בשולי השכונה.

66. הוועדה דוחה בהקשר זה את טענת עמותת 'במקום' כי נדרשת הרחבת השטחים לצרכי ציבור בהיקף השכונה מאחר שהשטחים שיופרשו לצורך זה בתאי השטח לא יהיו עתירי שטח. הוועדה סבורה כי מתווה התכנית, המשלב תאי שטח גדולים המיועדים לצרכי ציבור עם הפרשות לצרכי ציבור בתאי השטח השונים, צפוי לתת מענה ראוי הן לשטחים עבור מבני ציבור גדולים, והן למוסדות ציבור קטנים, שיופרשו בהתאם לעקרונות התכנית ויוצגו בתכנית הבינוי והפיתוח של תאי השטח. בהקשר זה יצוין כי בהתאם להחלטת הוועדה מיום 20.09.2022 ולהחלטה זו, היקפי הבינוי בשטחים המיועדים ל'מבנים ומוסדות ציבור' יוגדלו באמצעות תוספת של עוד 50% בנייה בכל אחד מתאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, עד כדי כך שנטען על ידי נציגות 'במקום' כי לא נדרש היקף כל כך גדול של שטחים לצרכי ציבור בתחום התכנית. עוד יצוין כי מדיניות התכנון העדכנית כפי שבאה לידי ביטוי בתיקון 4 לתמ"א 35 מעודדת ניצול יעיל יותר גם של הקרקע המיועדת לצרכי ציבור.

67. הוועדה דוחה בהקשר זה גם את טענת עמותת 'במקום' כי יש להוסיף שטחים לצרכי ציבור מסביב לשכונה, על מנת לאפשר פיתוח פנימי הוגן מאחר שכמעט כל השטח הפנוי בתוך השכונה נלקח אוטומטית לשטחי ציבור. כפי שצוין לעיל, הוועדה רואה חשיבות תכנונית במיקום השטחים המיועדים לצרכי ציבור בסמוך ובנגישות מיטבית לאזורי המגורים של ציבור התושבים הצפוי להשתמש בהם, וזאת בשל התפקיד הקהילתי של מבני ציבור אלה. בנוסף, הוועדה סבורה כי קרבת בנייני הציבור לקהילה אותה הם אמורים לשרת הינה בעלת חשיבות גם מבחינה תנועתית ובטיחותית, בתרומתה להפחתת עומסים תחבורתיים ולעידוד ההליכות בשכונה.

68. הוועדה דוחה את טענת עמותת 'במקום' כי הוספת שטחים לצרכי ציבור בהיקף תחום התכנית, ושחרור למגורים קרקע פנויה ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', יתמרצו את תושבי השכונה לאמץ דפוסי בנייה מסודרים גם בחלקים המבונים והמסובכים יותר של השכונה. הוועדה רואה כאמור חשיבות במיקום השטחים המיועדים לצרכי ציבור בקרבה לציבור המשתמשים, וכן בניצול יעיל ומיטבי של הקרקע השכונתית. הוועדה סבורה כי התכנית מייצרת מתווה מאוזן וראוי, אשר צפוי ליצר הזדמנות להכשרת בנייה קיימת ותמריץ ליעול השימוש בקרקע.

69. הוועדה בחנה טענות כלליות שהועלו במסגרת ההתנגדויות לתכנית בגרסתה המופקדת, העוסקות בסימון להריסה של בתי מגורים קיימים הממוקמים בתאי שטח ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'.

70. הוועדה דוחה את טענת עמותת 'במקום' כי יש לצמצם שטחים ציבוריים בתוך השכונה ולבטל סימון בתים להריסה בשטחים המיועדים לצרכי ציבור בתוך השכונה, ולהציע במקומם שטחי ציבור באמצעות הרחבת הגבול המערבי של התכנית תוך ארגון ייעודי הקרקע מחדש באזור המורחב ובאמצעות הרחבת הגבול המערבי של תחום התכנית דרומה בכ-60 דונם. הוועדה תשוב ותבהיר כי המרת שטחים ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בתוך השכונה בשטחים שיתווספו עם הרחבת גבולות התכנית אינה ראויה מבחינה תכנונית, וזאת בראש ובראשונה מאחר שתפקוד מיטבי של מוסדות ציבור מצריך נגישות מיטבית וקרבה לציבור המשתמשים. הוועדה תציין בהקשר זה כי התכנית אינה מייעדת שטחים חדשים לצרכי ציבור בתוככי השכונה, אלא קובעת מנגנון המאפשר תוספת של שטחים לצרכי ציבור בהתאמה לצרכים ולתנאים המיוחדים בכל תא שטח. בנוסף, ובהתייחס לטענות שעניין הרחבת תחום התכנית, הוועדה מפנה למענה שניתן לטענות אלה בסעיפי ההחלטה לעיל.

71. הוועדה דוחה את טענת עמותת 'במקום' כי השטחים המאושרים ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' מומשו, ואין הצדקה לסמן בהם מבני מגורים להריסה אם יש חלופה ציבורית סביב השכונה. הוועדה תציין כי תאי השטח המאושרים ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' מומשו באופן חלקי וכי החלקים שנותרו מהווים עתודה תכנונית לצרכי הציבור העתידיים בשכונה שתמומש בין השאר גם באמצעות עיבוי הבינוי הציבורי הקיים בחלקים שמומשו. הוועדה סבורה כי חשיבותם של האזורים שלא מומשו עדיין בתאי השטח שביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' הינה במיקומם בתוך השכונה ובהיותם חלק מעתודות הקרקע שעליהן נשען מתווה התכנית, אשר נועד להבטיח רמה נאותה של מענה ציבורי בתחומי החינוך, התרבות, הרווחה הקהילה ועוד, ולתרום למימושה המיטבי של התכנית לטובת תושבי השכונה.

72. למרות האמור, הוועדה אינה מקבלת את טענת מהנדס העיר כי יש לסמן להריסה את כל המבנים המצויים בתחום השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ולקבוע בהוראות התכנית כי הם אינם ברי הכשרה. הוועדה התרשמה כי ריבוי המצבים התכנוניים בתאי השטח האמורים אינו מחייב סימון כללי וגורף של המבנים האמורים להריסה, וכי ארגז הכלים התכנוני מאפשר מספר סוגי פתרונות בעניין זה, כפי שיפורט בהמשך.

73. הוועדה בחנה את טענת מהנדס העיר כי אין להקטין תאי שטח בייעוד מבני ציבור דוגמת תא שטח 4014 אשר 'ננגס' על ידי מבני מגורים קיימים, וכי יש לאפשר בשלב הגשת תכנית הבינוי והפיתוח בתאי השטח שבייעוד עירוני מעורב חילופי קרקע של שטחי ציבור מבונים עם שטחי מגורים ריקים, ללא הקטנת השטח הציבורי הכולל. הוועדה תציין כי התכנית מבוססת על קביעה של שלד ציבורי משמעותי באיכותו ובהיקפו שנועד להבטיח מענה נאות לצרכי הציבור בשכונה, לרבות בתחומי החינוך, התרבות, הרווחה והקהילה, בהתייחס לתוספת הפיתוח המוצעת בה ולטובת תושבי השכונה בהווה ובעתיד.

74. עם זאת, לאחר שמיעת ההתנגדויות לתכנית, הוועדה התרשמה כי במוקדים בהם הוקטן תא שטח 4014 לאורך גבולו הדרום-מערבי על ידי מבנים קיימים שחלקם העיקרי ממוקם בייעוד עירוני מעורב, ניתן לייצר פתרון שונה מהמוצע, אשר ישמור, לצד היצע נאות של שטחי ציבור, רצף של ייעוד הקרקע למגורים.

75. לצורך האמור שקלה הוועדה במסגרת החלטתה מיום 20.09.2022, לקבוע הוראות מיוחדות בשטחים שנגרעו מתא שטח 4014 לטובת ייעוד 'עירוני מעורב', במסגרתן תיקבע הוראה שתאפשר הפרשה גדולה יותר לצרכי ציבור בבניינים אלה, ביחס להיקף הפרשה שנקבעה בתכנית בנוגע לתכניות בינוי ופיתוח. לפתרון האמור לא הוגשו התנגדויות. בהתאם לכך הוועדה מאשרת את השינוי שנשקל לפיו חלקי המגרשים הממוקמים לאורך הגבול הדרום-מערבי של תא שטח 4014 שהתכנית הציעה לשנות את ייעודם מ'מבנים ומוסדות ציבור' לשטח 'עירוני מעורב', יסומנו בסימון 'הנחיות מיוחדות' במסגרתן תיקבע הוראה בדבר הפרשה גדולה יותר לצרכי ציבור, מהיקף הפרשה הקבועה שנקבעה בתכנית בנוגע לתכניות בינוי ופיתוח, בהיקף של עד 50 מ"ר בנוי לתוספת של 100 מ"ר.

76. הוועדה בחנה את מכלול הטענות העוסקות בסימון להריסה של בתי מגורים קיימים בתאי שטח בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', לרבות בתאי שטח 4014, 4007, 4010, ולרבות טענות שהועלו על ידי עמותת במקום וזיד מוסטפא.

77. הוועדה תציין כי היקף השטחים המסומנים בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בתכנית נקבע כאמור על בסיס בחינה פרוגרמתית של צרכים קיימים ועתידיים בשכונה, והוא נדרש לצורך עמידה בייעדי התכנית ולצורך הבטחת קיומו של אופק תכנוני לשכונה ולתושביה. בנוסף, הוועדה תציין כי העובדה שבחלק מהשטחים המיועדים למבני ציבור הוקמו מבני ציבור בחלק מהשטח, אינה מייטרת את הצורך הקיים והעתידי ביתרת השטח לשימושים ציבוריים נוספים.

78. כפי שפורט לעיל, הוועדה רואה חשיבות בנגישות ובזמינות השטחים המיועדים לצרכי ציבור עבור ציבור התושבים אותו הם אמורים לשרת, ובהבטחת הזיקה הנדרשת לתפקודם הקהילתי. זיקה זו הינה בעלת חשיבות גם מבחינה תנועתית ובטיחותית, בתרומתה להפחתת עומסים תחבורתיים ולהליכתיות נוחה ויעילה בשכונה. בהקשר זה, ובהתייחס לטענה שהועלתה לפיה לא ראוי למקם מספר בתי הספר באזור אחד, הוועדה סבורה כי שטחים בייעוד 'מבנים ומוסדות

- ציבור' אינם אמורים לשמש עבור בתי ספר בלבד, ומכל מקום אין כל מניעה תכנונית למקם מספר שימושים ציבוריים באזור אחד, לרבות מספר בתי ספר.
79. בהמשך לאמור, הוועדה תבהיר כי היא רואה חשיבות בשימור השטחים המיועדים לצרכי ציבור, לצורך שימור אפשרות מימוש בעתיד לטובת צרכי ציבור שיידרשו לשכונה, לרבות בשטחים ציבוריים בהם קיימים מבני מגורים אשר נבנו ללא היתרי בנייה ותוך התעלמות מהייעוד הציבורי של הקרקע.
80. עם זאת, ובשל הנסיבות המיוחדות של השטח הכלול בתכנית, כפי שפורטו בהרחבה בהחלטה זו, הוועדה סבורה כי ניתן לייצר מנגנון ייחודי גם בעניין זה, אשר יאפשר מימוש מיטבי של השטחים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור תוך מתן מענה גם למבני המגורים הבנויים בשטחים אלה. יוער כי הפתרון המפורט להלן דומה לפתרונות אחרים שהוצגו על ידי מתנגדים, לרבות אדר' חליל אבו ג'ומעא.
81. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי כל המבנים המסומנים להריסה בתאי השטח שבייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' יסומנו בסימון 'הנחיות מיוחדות'. בהמשך לכך, ייקבע בהוראות התכנית כי בתאי השטח המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בהם קיימים מבני מגורים המסומנים להריסה בהנחיות מיוחדות, יתאפשר שימוש מעורב למבני ציבור ולמגורים, באופן אשר יתן מענה לשימוש הקיים למגורים, וזאת בהיקף הקיים בלבד במועד הקובע. שילוב השימושים כאמור יוצג במסגרת היתר בנייה או תכנית מפורטת אשר יכללו את כל תא השטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור. עוד ייקבע, כי מימוש ההריסה, ככל שיידרש, יתאפשר רק לאחר הוצאת היתר בנייה בהתאם לאמור.
82. בהתייחס לטענת עמותת 'במקום' לפיה יש להחריג מתאי השטח המיועדים ל'מבנים ולמוסדות ציבור' את כל מבני המגורים המסומנים להריסה באופן גורף, בדומה לפתרון שהוצע בחלק הדרום מערבי של תא שטח 4014, הוועדה תבהיר כי לא ניתן להחיל פתרון זה באופן גורף. בהקשר זה יצוין כי המבנים שהוחרגו מתא שטח 4014 היו בנויים רק בחלקם בתחום תא השטח ובקצהו, בעוד במקרים אחרים מדובר במבנים שממוקמים ברובם או בשלמותם בתחום תאי השטח המיועדים ל'מבנים ומוסדות ציבור', וגם לא תמיד בקצותיהם.
83. הוועדה תבהיר כי האמור בסעיף הקודם נכון גם בהתייחס לטענת עמותת 'במקום' בנוגע לשינוי הייעוד בחלק הדרומי של תא שטח 4014 ליעירוני מעורב, וכן לטענת לוקאטה מהא לפיה יש לגרוע את ביתה מתא שטח 4014.
84. בהתייחס לטענות בנוגע לדרך שנשקלת בתא שטח זה, אשר יצרה בתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב) שני תאי שטח נפרדים לצרכי ציבור (תא שטח 4014 ותא שטח 4011) ודרך מוצעת בנייהם (תא שטח 885), לרבות טענת יוסרא נאסר לפיה הדרך סומנה על גבי ביתה, ראו מענה להלן.
85. בהתייחס לטענות ריאד דיאב ואוסאמה דארי באמצעות עו"ד גרשון קליינר, כי יש לבטל את סימון בתיהם בתא שטח 4007 להריסה מאחר שבתחום התכנית קיימים מספיק שטחים למבני ציבור, הוועדה תציין כי מנגד נטען על ידי מהנדס העיר כי תא שטח 4007 הוקטן ביחס

לגודלו אשר נקבע בתכנית 2316 המאושרת וכי יש להחזירו לתצורתו המאושרת. הוועדה בחנה את שתי הטענות המנוגדות וסברה כי השיקול העקרוני הנוגע ליתרון התכנוני שבמיקום תא שטח בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בתוך השכונה, תקף גם בנוגע לתא שטח 4007. בנוסף, ובהתייחס לטענת מהנדס העיר, הוועדה השתכנעה כי היקף השטח שנגרע בתכנית המופקדת ממצבו המאושר של תא שטח 4007 הינו משמעותי. לפיכך שקלה הוועדה במסגרת הליך שימוע משני בהתאם לסעיף 106(ב) ביטול של השינוי בתא שטח 4007 ביחס למצב התכנוני המאושר, והחזרת תא השטח לגודלו המאושר. בהמשך לאמור הוגשה התנגדות של ריאד דיאב ואוסאמה דארי באמצעות עו"ד חוסאם סיאם, בה נטען כי **המבנים הקיימים בתא שטח 4007 משמשים קורת גג ל- 4 משפחות, וכי יש לשקול חלופות, לרבות החלופות שהוצגו על ידי אדר' חליל אבו ג'ומעא.**

86. בהמשך לאמור, הוועדה תבהיר כי הפתרון הכללי שפורט בסעיף 81 לעיל, בדבר קביעת 'הנחיות מיוחדות' המתייחסות למבנים אלה, נותן מענה גם במקרה זה. בהתייחס לשינוי הנשקל בהרחבת היקף תא השטח כפי שסומן במסמכי התכנית שפורסמו לפי סעיף 106(ב), הוועדה תציין כי לשינוי הנשקל לא הוגשה התנגדות. בהתאם לכך, ועל מנת לאפשר תא שטח ראוי לצרכי ציבור, הוועדה מאשרת את השינוי וקובעת כי תא שטח 4007 יכלול את מלוא היקפו המאושר, לרבות השינוי בפתרון התנועתי, בהתאם למוצג בתכנית שפורסמה לפי 106(ב).

87. הוועדה בחנה את טענת וואיל עיסאווי ורולה פרעון באמצעות עו"ד לומברוזו ועו"ד נאיל עבייד לתכנית המופקדת, בנוגע לתא שטח 4010 שבייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', כי **יש לבטל את סימון בתיהם להריסה בתא שטח זה. צוין כי בבתים אלה מתגוררים כ-25 שנה הם ומשפחות נוספות מרובות ילדים.** עוד נטען כי **התנגדותם מוגשת בתיאום עם מחלקת חינוך בעיריית י-ם מאחר ואין לעירייה צורך בשטח המבנים.** כן נטען כי **יש לסמן את המתחם למגורים, ובנוסף נטען כי יש לסמן את כביש הגישה אל בית המתנגדים העובר בתפר שבין השטח הציבורי והשטח שייעודו 'עירוני מעורב' בזיקת מעבר לכלי רכב.** הוועדה תבהיר כי הפתרון הכללי שפורט בסעיף 81 לעיל, בדבר קביעת 'הנחיות מיוחדות' המתייחסות למבנים אלה, נותן מענה גם במקרה זה. בהתייחס לנושא התחבורתי, יינתן מענה בהמשך.

88. הוועדה בחנה את טענת מהנדס העיר שהועלתה ביחס לתכנית המופקדת, כי **יש להגדיל את תא שטח 4003 המיועד למבני ציבור, באמצעות ביטול תא שטח 131 המיועד לעירוני מעורב, מאחר שחלק הופקע בעבר לצרכים ציבוריים, ואחד הבתים כבר נהרס.** הוועדה שקלה לשנות את ייעודו של תא שטח 131 לשטח לימבנים ומוסדות ציבורי ולצרפו לתא שטח 4003, וכן שקלה הוועדה להורות כי התכנון המפורט למתחם בו נכלל תא שטח 4003 יסדיר את מעמדו של בית המגורים הקיים בו, ומסמכי התכנית המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106(ב) הציגו שינויים אלה. עם זאת, לשינויים הנשקלים הוגשו שתי התנגדויות. האחת על ידי עלי עליאן באמצעות עו"ד חוסאם סיאם, במסגרתה נטען כי ביתם שהיה קיים בתא שטח 131 נהרס וכי אין הגיון תכנוני בחיבור בין תא שטח 4003 ותא שטח 131. ההתנגדות השנייה הוגשה על ידי יורשי מוצטפא,

באמצעות עו"ד אשרף עבד-אלקאדרף במסגרתה נטען כי יש להם זכויות בתא שטח 131 וכי שטח זה לא נכלל בתחום הפקעת שר האוצר ומכל מקום הצורך הציבורי נזנח.

89. במענה לטענות אלה, הוועדה תבהיר פעם נוספת כי קיים צורך משמעותי במגרשים המיועדים למבני ציבור בתחום התכנית, וכי בהתאם לבדיקת לשכת התכנון חלקה 131 כלולה בתחום הפקעת שר האוצר. מכל מקום, ונוכח הטענות הנוגדות בעניין זה, הוועדה קובעת תא שטח 131 יסומן בייעוד מעורב של 'מבנים ומוסדות ציבור ועירוני מעורב', וייקבע בהוראות התכנית כי הוא חלק מתחום תכנית מתחם התעסוקה המערבי. בהתאם לכך, ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח זה יהיה אישור תכנית מפורטת המתייחסת לכל מתחם התעסוקה המערבי של התכנית, הכולל גם את תא שטח 4003, במסגרתה ייבחנו השימושים המתאימים לתא שטח זה. הוועדה סבורה כי בכך ניתן מענה חלקי לטענות הצדדים.

90. הוועדה דוחה את טענת משפחת עליאן כי **בתא שטח 4003 נגזלה קרקע בבעלותם, המסומנת בתכנית בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור', אשר צורתה הצרה וסמיכותה לאזור מגורים יפריעו לשני השימושים, וכי מסיבה זו יש לבטל את ייעודה של רצועת קרקע זו ל'מבנים ומוסדות ציבור' ולשנותו למגורים, לפחות באגף הצר של הקרקע בבעלות המתנגדים.** הוועדה תבהיר בהתייחס לטענה זו, כי כאמור, תא שטח 4003 נכלל במענה הניתן בתכנית לצרכי הציבור בשכונה, שהיקפו הכולל נקבע על בסיס חוות דעת פרוגרמתית אשר ליוותה את גיבוש התכנית. עם זאת, הוועדה תציין כי בהחלטתה מיום 3.5.2022 נקבע כי התכנית לא תכלול הוראות של תכנית מפורטת בנוגע למתחם בו ממוקם תא שטח 4003, וכי שמורה למתנגדים האפשרות לטעון את טענתם במסגרת ההליך התכנוני של התכנית המפורטת למתחם, ככל שתקודם. באופן זה סבורה הוועדה כי ניתן לייצר את הפתרון התכנוני שיידרש, בראיית האיזון בין הצרכים.

91. הוועדה בחנה את טענת מביל עביד באמצעות עו"ד אחמד ספדי כי **יש לבטל את שינוי הייעוד של חלקתו מ'מגורים' ל'מבנים ומוסדות ציבור' ואת צירופו לתא שטח 4014, וזאת מכיוון שהחלקה מגודרת ובית הספר בנוי ומגודר ומדובר בטעות חסרת הגיון תכנוני ומעשי.** הוועדה תציין כי בחלקות אשר בתכנית המאושרת נקבעו בייעוד ל'מגורים', התכנית מורה על הפרשות שטחים לצרכי ציבור באמצעות תכניות בינוי ופיתוח ולא באמצעות סימונם בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'. בהתאם לכך, הוועדה שקלה לשנות את הייעוד החלקה לייעוד 'עירוני מעורב', זאת במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב). לשינוי לא הוגשה התנגדות. לפיכך הוועדה מאשרת את השינוי שנשקל וקובעת כי הייעוד בחלקה הצפון מזרחית בתא שטח 4014 ישונה מייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' שנקבע לה בתכנית המופקדת, לעירוני מעורב, וכי החלקה, למעט השטח שסומן כדרך מאושרת, תיקבע כתא שטח נפרד ויוסף לה במפגש עם הדרך סימון 'חזית מסחרית'. בנוסף, ייקבע בהוראות התכנית כי בשל הצרת תא השטח לצורך הרחבת הדרך ברחוב טריק אל מדארס, ניתן יהיה לסמן קווי בניין במרווח 0 מ' בגבולות תא השטח בחזית המסחרית, ובמרחק 1.5 מ' בחזית הנגדית לה. הכל כפי שנקבע בתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב).



92. בהמשך לאמור, הוועדה בחנה את טענת יורשי סולימן מוצטפא, באמצעות עו"ד חאלד רשק – אשרף עבד אלקאדר, כי ייעוד המגרש בתא שטח 4019 נקבע במצב המאושר ל'מגורים' והם פעלו לקדם היתרי בנייה וכעת הייעוד השתנה ל'מבנים ומוסדות ציבור', וכי המגרש לא גדול וגריעתו זניחה לאינטרס הציבורי, אך משמעותית עבורם. כן בחנה הוועדה את טענת מהנדס העיר כי בתאי שטח 4011 (בגרסת התכנית המופקדת) ו-4019, שנקבעו בייעוד 'מגורים' במצב המאושר, יש לבטל את הסימון ל'מבנים ומוסדות ציבור' שסומן בתכנית המופקדת ולקבוע ייעוד 'עירוני מעורב', משום ששטחים לצרכי ציבור יופרשו מתוך מתחמי המגורים באמצעות תכנית בינוי ופיתוח. הוועדה תציין כי מדובר בשני תאי שטח פנויים מבינוי, שיעודם המאושר הינו ל'מגורים' ואשר באופן חריג סומנו בתכנית בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' ולא בייעוד 'עירוני מעורב' כבשאר השטחים שבייעוד מאושר ל'מגורים' בתחום התכנית. הוועדה תבהיר כי השלד הציבורי המוצע בתכנית נשען על השטחים שנקבעו לצרכי ציבור במצב המאושר בצירוף תאי שטח פנויים באזורים שאינם בייעוד 'מגורים', וכי מתווה התכנית מאפשר את השלמתו הנדרשת באמצעות הפרשות לצרכי ציבור שייקבעו בתאי שטח בייעוד 'עירוני מעורב'. הוועדה התרשמה כאמור כי תאי שטח 4011 (בתכנית המופקדת) ו-4019, לא היו אמורים להיכלל בשלד הציבורי ובהתאם לכך שקלה ביטול ייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' שסומן בתכנית המופקדת, וזאת במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב). לביטול הנשקל לא הוגשו התנגדויות. לפיכך הוועדה מחליטה לאשר את השינוי האמור וקובעת כי ייעוד תאי שטח 4011 (בתכנית המופקדת) ו-4019 ישונה, וכי במקום הייעוד ל'מבנים ומוסדות ציבור' שנקבע בתכנית המופקדת ייעודם יהיה 'עירוני מעורב', והכל בהתאם לתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב).

93. הוועדה מקבלת חלקית את טענת אשרף מוחמד באמצעות עו"ד מדחת דיבה, שהועלתה במסגרת הליך השימוע המשני, לפיה ביתו נבנה על פי היתר 01/529, וכי בוצעה מחלקתו הפרשה לטובת כביש לחניית בי"ס שגודרה על ידי העירייה, אולם מתברר שהתכנית סימנה את הבית להריסה מבלי ליידע אותו, ומבלי שנקטו הליכים כלשהם לביטול ההכשרה. הוועדה תבהיר כי טענה זו אינה נוגעת לשינויים הנשקלים בתכנית. עם זאת, הוועדה התרשמה כי קיימת חשיבות בפתרון הבעיה הנובעת ממתן היתר בשטח המיועד למבני ציבור, ובהתאם לכך קובעת, כי חלקת המתנגד תסומן בסימון 'הנחיות מיוחדות', וכי ייקבע בהוראות התכנית כי שטח זה ישמש למבני ציבור ולמגורים, וכי מימוש השימוש הציבורי יותנה בשילוב בנייה למגורים בהיקף הקיים בחלקת המתנגד במועד הקובע, בין בבנייה מעליו ובין בהריסה ובבנייה מחדש בתיאום עימו, וכי לא תתאפשר תוספת מגורים על הקיים בפועל במגרש במועד הקובע.

94. הוועדה בחנה את טענת מהנדס העיר כי יש לסמן את תאי שטח 4008, 4018, 4020, 4021 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת וכן את המגרש בני"צ 223545,633785. כן בחנה הוועדה את טענת עמותת 'במקום' כי יש להוסיף הוראת החרגה מהפקעה בתאי שטח בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בהם קיימים מסגדים. הוועדה תציין כי המבנים הקיימים בתאי השטח האמורים מתפקדים בפועל כמסגדים, לרבות המסגד הנבנה בני"צ האמור, וכי מטרת סימונם בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' אינה הפקעה של תאי השטח, כי אם גישור על הפער שבין המצב

התכנוני ובין המצב הקיים בפועל. בהתאם לכך, הוועדה שקלה קביעת 'הוראות מיוחדות' בתאי השטח האמורים, לרבות המגרש בני"צ 223545,633785, על מנת להבהיר כי תאי שטח אלה אינם מיועדים להפקעה, וזאת במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב). לשינוי הנשקל לא הוגשו התנגדויות. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאשר את השינוי, וקובעת כי בתאי שטח 4018, 4020 ו-4021 שייעודם 'מבנים ומוסדות ציבור' וקיימים בהם מסגדים, יסומנו בסימן 'הנחיות מיוחדות', במסגרתן יובהר בהוראות התכנית כי שטחים אלה אינם מיועדים להפקעה. בנוסף הוועדה קובעת כי המגרש הכולל את נ"צ 223545,633785 (ראס סלאם פינת זערורה) שמתוכנן להיבנות בו מסגד, ייקבע אף הוא בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' ויסומן בסימן 'הנחיות מיוחדות', במסגרתן יובהר בהוראות התכנית כי תא שטח זה אינו מיועד להפקעה. הכל בהתאם לתיקונים שנערכו בתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב).

#### **נושאי תנועה ותחבורה:**

95. הוועדה דוחה את טענת מהנדס העיר כי תוואי דרך ענתא המוצע בתכנית אינו מיטבי וכי יש לאמץ את התוואי המשופר שהוצע על ידי מקדמי תכנית אזור התעסוקה המערבי המתגבשת, שיאפשר מיתון השיפוע, שיפור נגישות אזור התעסוקה ומבני הציבור הסמוכים, יצירת מקומות חנייה, והגדלת תא שטח סמוך בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'. הוועדה תציין כי סוגיית החלופה הראויה עבור דרך ענתא הוצגה בפניה בעת הדיון בהפקדת התכנית, וכי בהחלטתה מיום 3.5.2021 נקבע כי תנאי למתן היתר בנייה במתחם התעסוקה המקודם באזור זה יהיה הכנת תכנית מפורטת לכל המתחם הכולל בין השאר את תאי שטח 2103, 2104, 2105, 2106, 681, 4003, שתגדיר בין השאר ובמידת הצורך גם את הדרכים בתחומה לרבות את תוואי דרך ענתא. הוועדה התרשמה כי אין בטענת ההתנגדות כדי להאיר היבטים נוספים על אלה שנשקלו בעבר, וכי מורכבות הנושא וחשיבותו מצריכים בחינה פרטנית של הנושא, בראייה רחבה, ובתכנית מפורטת נפרדת. לפיכך מחליטה הוועדה להותיר את תוואי הדרך על כנו במסגרת תכנית זו, וככל שיידרש שינוי של התוואי הוא יעשה במסגרת התכנית המפורטת.

96. לוועדה הוגשו מספר טענות הנוגעות לדרך המוצעת ממזרח ומדרום לתא שטח 140:

א. טענת חאלד, בשם אחיו יאסר חמדאן באמצעות עו"ד עמאד עוידה כי הסטת הדרך שמדרום לחלקתו לכיוון ביתו שנבנה בהיתר בניה, על מנת להימנע מהריסת בתים מעברה השני, מהווה פרס לעברייני בניה בעוד שהיא הורסת את גדר חלקתו. נטען בעניין זה גם כי השביל המוסדר מתפקד בפועל כבר כדרך, וכי סלילת המשך הדרך אינה ישימה בשל הפרשי גבהים.

ב. טענת ריאד חמדאן באמצעות עו"ד עמאד עוידה, כי אין לשנות את ייעוד המעבר מ'מעבר ציבורי להולכי רגל' ל'דרך' תוך הסטתו, משום שכמעבר הוא מאפשר תנועה רכבית ללא הפרעה, אך הסטתו תבוא על חשבון החנייה הצמודה שהוא ואמו הנכים תלויים בה, והכל לטובת בניינים שנבנו שלא כדין.

- ג. טענת ודאד דרבאס באמצעות עו"ד עמאד עוידה, כי השינוי המוצע לוקח למתנגד קרקע שבמצב המאושר והקיים התאפשרה עליה בנייה, תוך מתן פרס לעברייני בנייה.
- ד. טענת מרווה אבו חדיר באמצעות עו"ד עמאד עוידה, כי הוא בעל הקרקע אליה חודרת הדרך המוצעת, כי אין לו קרקע אחרת וכי היא נחוצה לו לבנייה, וכבר כיום היא נדרשת עבור חניית מכוניות.
- ה. טענת מאגדה חמדאן באמצעות עו"ד עמאד עוידה, כי התכנית מבטלת מדרגות השכן ריאד חמדאן, שהיא תלויה בהם כמעבר לביתה, אשר נבנה בהיתר בנייה.
97. לאחר בחינת הטענות האמורות, הוועדה תבהיר כי נדרשת הסדרה של הכביש הקיים המסומן בתכנית המאושרת לשכונה ביעוד 'מעבר ציבורי להולכי רגלי מבחינה מערכתית, הן לצורך חיבור האזור הסובב אל הדרך הראשית מצפון, והן בהמרת דרך ללא מוצא המסתיימת ברחבת סיבוב בדרך המשכית שתאפשר זרימה תנועתית מיטבית ותתרום להנגשת האזור ולמערך התנועתי השכונתי. עם זאת, ונוכח טענות המתנגדים שהועלו כאמור בנוגע לתכנית המופקדת, הוועדה שקלה לשנות את תוואי הדרך המוצעת ממזרח ומדרום לתא שטח 140, באופן שירחיק את הדרך מבנייני המתנגדים, תוך הקטנה של רדיוס הפניה לדרום מערב, וזאת במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב).
98. לשינוי הנשקל הוגשה התנגדות יאסר וחאלד חמדאן באמצעות עו"ד עמאד מאהר עוידה שעיקרה טענה כי תוואי הדרך פוגע בחלקה ובגדרות שנבנו בה על פי היתר בנייה, בעוד שהוא מיטיב עם המבנה שבנה השכן ללא היתר מעברה השני של הדרך. בהמשך לכך, נטען במסגרת הדיון כי הדרך אינה נחוצה תנועתית, אינה ישימה בשל גדרות ופערי גבהים, וניתן להסתפק בדרך ללא מוצא בתוואי הכביש הקיים ממזרח באמצעות רחבת סיבוב או מעגל תנועה.
99. הוועדה בחנה את טענות המתנגדים הן לתכנית המופקדת והן לתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב).
100. בהתייחס לטענות שהועלו על ידי יאסר וחאלד חמדאן, הוועדה תציין כי תוואי הדרך המסומן בתכנית שבענייננו, אמנם חודר מעט לתחום מגרש המתנגדים מעבר למצב המאושר אך בהמשך מוסט מתחום מגרשם, באופן היוצר איזון מידתי וסביר. כן יוער כי התוואי המסומן בתכנית שבענייננו גם מאפשר הותרת חלק מהגדר האמורה על כנה.
101. בהתייחס לטענה כי הדרך אינה נחוצה, אינה ישימה וכי יש לבטלה, הוועדה תבהיר כי תוואי הדרך נחוץ מבחינה תנועתית וזאת לשם הבטחת תפקודה היעיל והמיטבי של המערכת התנועתית הכוללת. הוועדה תוסיף כי תוואי הדרך המוצע בתכנית, לרבות התיקונים שפורסמו לפי סעיף 106(ב), נועד לספק מענה תנועתי לכל האזור הכלוא בין רחוב קסילה מצפון ובין רחוב אחמד אסעד דארי מדרום, המאופיין בבינוי צפוף ובמערך תנועתי בלתי מספק, וכי הדרך תתרום להנגשתו המיטבית. בהתייחס לפערי המפלסים, הוועדה התרשמה כי פערים אלה שבין

החצרות השונים בתוואי הדרך אינם צפויים לפגוע בישימות הדרך, וכי בשלב התכנון המפורט לביצוע יינתן מענה מתאים לנושא זה.

102. בנוסף, ובהתייחס לטענה לפיה **התכנית פוגעת דווקא במבנה שנבנה בהיתר**, הוועדה תבהיר כי בהתאם להחלטה זו, ועל מנת שלא לפגוע במבנים שנבנו בהיתר והתכנית מציעה צמצום בשטח חלקתם, ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה עד לגבול המגרש, והם ייכללו במסלול ההסדרה של התכנית לצורך תוספת זכויות בנייה בהיקף של כפל הזכויות שניתנו בהיתר הבנייה. בהתייחס לטענות בנוגע **לבנייה לא חוקית שבוצעה על ידי אחר בחלקה בצד השני של הדרך**, הוועדה תבהיר כי אין בידיה כלים לבחון את הטענות הקנייניות של המתנגד. מכל מקום, ככל שלמתנגד טענות בעניין זה, עליו לפנות לערכאות המוסמכות לדון ולהכריע בנושאים אלה.

103. לסיכום האמור בעניין זה, הוועדה מאשרת את השינוי שנשקל בעניין תוואי הדרך וקובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למסמכים שתוקנו בהליך לפי סעיף 106(ב).

104. הוועדה בחנה את הטענות שהוגשו בנוגע לשינוי שנשקל לתוואי הדרך במקטע המזרחי של רחוב אחמד אסעד דארי וחיבורו לרחוב טריק אל מדארס ממזרח (תא שטח 885). יוער כי בהמשך להתנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת הוועדה שקלה הארכה של הדרך האמורה, בתוך תא שטח 4014 המיועד לימבנים ומוסדות ציבורי, ועד לחיבורה עם רחוב טריק אל מדארס. בהמשך לכך, נטענה טענת יוסרא נאסר כי התוואי שהוצע בתכנית לפי סעיף 106(ב) מוצע על ביתה הקיים והמאוכלס עשרות שנים, וכי סימון התוואי על ביתה מסכל את האפשרות להכשרתו, בעוד שקיימת חלופה להתווייתו בתוואי קיים וריק מבינוי. טענה דומה נטענה גם על ידי עמותת 'במקום', אליה צורף תרשים של התוואי החלופי, והמתנגדים זיד מוסטפא ואבראהים דארי באמצעות עו"ד חוסאם סיאם הצטרפו לטענה זו.

105. לאחר בחינת טענות המתנגדים הוועדה תבהיר כי מדובר בחיבור חיוני הצפוי לתרום לנגישות האזור ולשיפור הזרימה התנועתית בשכונה כולה. בנוסף, הוועדה התרשמה כי המתנגדים אינם טוענים כנגד עצם החיבור התנועתי בין הרחובות אחמד אסעד דארי לרחוב טריק אל מדארס ממזרח, אלא לתוואי שנשקל על ידי הוועדה. בהמשך לאמור, ולאחר בחינת טענות המתנגדים, הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם למפורט להלן:

106. תוואי הדרך שסומן בתחום תא שטח 4014, יסומן כ'זיקת הנאה' (ולא ב'יעוד' דרך מוצעת). בנוסף, תסומן 'זיקת הנאה' בתחום התכנית, ברוח החלופה שהוצעה על ידי המתנגדים, בתחום הכביש הקיים בתא שטח 154. ייקבע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה לממש את החיבור לרחוב טארק אל מדארס באמצעות 'זיקת ההנאה' בתא שטח 4014, או באמצעות 'זיקת ההנאה' בתא שטח 154 אך זאת בכפוף להסכמת כל בעלי הזכויות בתא שטח זה. הוועדה סבורה כי שינויים אלה יאפשרו גמישות רבה יותר בהתוויית זיקת ההנאה, באופן שיצמצם את הפגיעה במבנים הקיימים, ובאופן הנותן מענה לטענות המתנגדים. מעבר לאמור, הוועדה תפנה להחלטתה לעיל, בנוגע לסימון המבנים ב'הנחיות מיוחדות', באופן הנותן מענה נוסף לטענות המתנגדים בעניין

זה. בהתייחס לטענה בנוגע לחלק הדרומי של תא שטח 4014, ראו המענה לעיל. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

107. הוועדה בחנה את הטענות בנוגע לתוואי הדרך המוצעת 870 בדרום מערב בית הקברות הקיים.

108. בהתייחס לטענת מחמוד מוסטפא באמצעות עו"ד סאמי ארשיד, **בנוגע לחדירה לתחום מגרשו בתא שטח 169**, הוועדה שקלה שינוי בתוואי הדרך על מנת לאפשר כניסה למבנה המזרחי ביותר בתא שטח 169. לשינוי לא הוגשו התנגדויות. לפיכך הוועדה מחליטה לאשר את השינוי הנשקל וקובעת כי זכות הדרך בתא שטח 870 תצומצם בחלק הגובל ממזרח לתא שטח 169, תוך הסגת הגבול המערבי של זכות הדרך בכ- 1.3 מ' מזרחה, בהתאם לתיקון שנעשה בתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב). הוועדה סבורה כי שינוי זה יאפשר כניסה למבנה המזרחי, ביותר בתא שטח 169, ויאזן בין הצורך בשיפור התנועת הנדרש להנגשה מיטבית של האזור, הן מבחינת התוואי והן מבחינת חתכי הרחוב המוצעים, ובין הצורך בהבטחת הגישה הרגלית לבית המתנגד ופינוי שטח עבור חניית המתנגד בתחום התוואי הקיים מדרום.

109. הוועדה בחנה את טענת ג'מאל מוסטפא באמצעות עו"ד סאמי ארשיד, **כי הרחבת דרך 870 והעברת התוואי לתוך חלקתו, פוגעת באפשרות מימושה, שבמצב המאושר מיועדת למגורים, וכי הדרך המוצעת היא ברוחב לא אחיד באופן הפוגע בחלקתו יותר מאשר בשכניו**. לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה תבהיר כי הדרך המוצעת משפרת באופן ניכר את הגישה אל האונה הדרום-מערבית של השכונה וממנה, הנסמכת כיום על כבישים קיימים (המיועדים לשבילים) המאופיינים בבעיות בטיחות משמעותיות, ובין השאר בפניות ברדיוסים קטנים מאוד עד כדי זווית ישרה ושיפוע גדול מאוד בזרוע הפונה לדרום. הוועדה בחנה את החלופה שהוצעה על ידי המתנגד, שעיקרה הרחבת הכביש הקיים בתוואי השביל המאושר, ומצאה כי החלופה אינה מספקת, בין השאר משום שהיא משבשת את ההיררכיה הנכונה ברצף שבין הכביש הראשי והמערך התנועתי בתוך האונה הדרום-מערבית, ומאחר שהזרוע הדרומית של הצומת מתחברת בשיפוע אנכי ובעייתי כבר במצב הקיים, והחלופה שהוצעה תגדיל אותו, זאת לעומת האפשרות למיתונו באמצעות הדרך המוצעת בתכנית. בנוסף, הוועדה סבורה כי ההצעה פוגעת באפשרויות החניה החלופיות של המתנגד מחמוד מוסטפא. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענה.

110. הוועדה תציין כי היא ערה להשלכות השינוי התנועתי האמור על אפשרויות הבנייה בחלקת המתנגד ג'מאל מוסטפא, והיא בחנה את המלצת מהנדס העיר בהתייחס לשינוי זה, לקבוע מגרש חלופי שיוגדר כתא שטח נפרד מצפון לדרך המוצעת. עם זאת, הוועדה התרשמה כי מענה ישים יותר יתאפשר במסגרת תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח 169, תוך התחשבות בהיקף ההפרשה לצרכי ציבור מחלקת המתנגד. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי ייקבע בהוראות התכנית כי במסגרת מימוש תוואי הדרך, תיבחן האפשרות לצמצום הפגיעה במגרש המתנגד ככל הניתן, לרבות באמצעות צמצום רוחב הדרך למינימום האפשרי או באמצעות הסטה של עד 1 מ', ובתנאי שתישמר גיאומטריה ראויה של הדרך ולא תיגרם פגיעה לגורמים אחרים, וזאת על מנת לאפשר מימוש בנייה בתחום מגרש המתנגד.

111. בהמשך לאמור, מחליטה הוועדה כי בתא שטח 169 ייקבעו 'הנחיות מיוחדות' במסגרתן יצוין כי לעת הכנת תכנית בינוי ופיתוח לתא שטח 169 יחושב השטח המופקע עבור תוואי הדרך כחלק מההפרשה הנדרשת עבור צרכי הציבור בהתאם להוראות התכנית, וכן ייקבע קו בניין 0 לכיוון הדרך מדרום, בכפוף לשיקולי בטיחות.

112. הוועדה בחנה את הטענות הנוגעות לדרך המוצעת ממזרח לתא שטח 133 וממערב לתא שטח 137.

113. הוועדה דוחה את טענת מועין מוסטפא ואת טענת פאטמה עביד, באמצעות עו"ד סאמי ארשיד, כי התכנית מרחיבה דרך לתוך מגרשיהם בתא שטח 133, ותפגע בחניות, בחצר ובגדרות. הוועדה תציין כי תוואי הדרך נקבע כבר בתכנית המאושרת, בה הורחב הכביש הקיים, ותכנית זו מציעה הרחבה מזערית בלבד. הוועדה התרשמה כי ההרחבה המוצעת בתכנית שבענייננו היא זניחה מבחינת היקפה, אך תורמת משמעותית לשיפור תוואי הדרך. יוער כי בתחום תא שטח 133 בו ממוקמים בתי המתנגדים התכנית מציעה ביטול של דרך מאושרת לצורך הסדרה של צומת קיים החיוני לתפקודו הראוי של מערך התנועה המתוכנן באזור. עוד יצוין כי השטח שנוסף לתא שטח 133 בשל ביטול הדרך כאמור, גדול בהרבה משטח ההפקעה הנטען בהתנגדות, וכי הוא צפוי בשל כך להגדיל את זכויות הבנייה בתא השטח, לטובת כלל בעלי הזכויות בתא שטח 133, לרבות המתנגד.

114. הוועדה דוחה את טענה פאטמה מוסטפא באמצעות עו"ד סאמי ארשיד, כי יש לבטל את הרחבת הדרך מול ביתה בתא שטח 133, וזאת מכיוון שהתוואי המאושר שגוי ועולה על בתים ובי"ס שקיימים בהיתר, ומשום שקיים שם כביש עם מדרכות, שהרחבתו תבטל את חניות הבניין, ותבוא על חשבון המגרש והבית שלה. הוועדה תציין כי התוואי המוצע והמאושר של הדרך שממזרח לתא שטח 133 מהווה חלק ממהלך של שיפור המערך התנועתי באזור ובשכונה, הכולל יצירה של צומת במפגש עם הכביש המוסדר בחלק המזרחי של רחוב טריק אל מדראס, האמורה לייצר המשכיות וזרימה בין רשת הדרכים הקיימות והמאושרות אל המערך התנועתי החדש. הוועדה סבורה כי התוואי שבתכנית המופקדת עדיף תכנונית, הן בביטול חלק הדרך שמימושו יחייב הריסת מבנים ציבוריים ומבני מגורים, והן בחיבור האמור אל הצומת באופן שיאפשר רמת שירות נאותה ובטיחותית יותר עבור כלי רכב והולכי רגל בצומת ובכלל. יודגש פעם נוספת כי מדובר בתכנון מערכת דרכים במרקם מבונה קיים וצפוף, המחייב שינויים נקודתיים בתוואי הדרכים המאושר, וכי גם במקרה זה הסטת תוואי הכביש הקיים מאזנת בין שיקולי היעילות והבטיחות התנועתיים ובין השאיפה להימנע מפגיעה מיותרת במגרשים המיועדים לבינוי ובבנייני מגורים קיימים.

115. במהלך הדיון ציין עו"ד ארשיד כי במסמכי התכנית נפל פגם בנוגע לתוואי הדרך המאושרת ברקע המדידה המצמצם את תאי שטח 133, 136. הוועדה תבהיר בעניין זה כי התכנית המופקדת כללה ביטול דרך בתאי השטח האמורים מסיבות תכנוניות, וכי ביטול זה מהווה מענה ולו חלקי לאי ההתאמה, הנפוצה במקרים בהם מתורגמים נתוני תכניות ישנות שנערכו

באמצעים גרפיים, לתכניות עדכניות שנערכות באמצעים דיגיטליים. מכל מקום, הוועדה תבחר כי מבחינה שנעשתה בלשכת התכנון עולה כי השינוי משפיע על המתנגדים באופן זניח בלבד, אם בכלל.

116. הוועדה דוחה את טענת גרייב עומר דהוד, עטה גרייב ואיברהים אבו חומוס באמצעות עו"ד גרשון קליינר כי **הדרך המוצעת באמצע חלקתם שבתאי שטח 202, 213, 214, פוגעת בהם קניינית ותכנונית, ואת 3 החלופות שהוצעו ע"י המתנגדים למיקום חלופי, מצפון או מזרם לחלקה או שניהם, בתוספת חיבורים פנימיים**. לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה סבורה כי שלוש החלופות שהוצעו על ידי המתנגדים מייצרות דרכים בעלות שיפועים בלתי תקינים, ולפיכך לא ניתן לקבל אותן. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את ההתנגדות.

117. במסגרת הליך השימוע המשני נמסר על ידי אדר' חליל אבו ג'ומעא כי המתנגדים גרייב עומר דהוד, עטה גרייב ואיברהים אבו חומוס מצמצמים את התנגדותם, וטוענים כי **הדרך מוצעת בתוואי המייצר בפינה המערבית של תא שטח 213 חלקה מחודדת שאינה מאפשרת מימוש מיטבי, וכי יש לאפשר לרבע את החלקה ככל שניתן או לאפשר קווי בניין מקלים בחלקה**. הוועדה מקבלת את התנגדות זו ומחליטה כי באגף המערבי של תא שטח 213 ייקבעו 'הנחיות מיוחדות' שיאפשרו לסמן קווי בניין במרחק 1 מ' מגבולות תא השטח.

118. הוועדה בחנה את טענת מחמוד חסן ומחמוד מוחמד באמצעות עו"ד גרשון קליינר, כי מעגל התנועה המוצע בצומת הדרכים מזרם לתא שטח 226, **חותך את חלקת המתנגדים ופוגע באפשרויות הפיתוח בחלקות המתנגדים**. הוועדה תציין כי מדובר במעגל תנועה אשר נועד לקלוט תנועה חוזרת מדרך ללא מוצא. הוועדה רואה חשיבות בשטף התנועתי, וסבורה כי מעגל התנועה הוא פתרון ראוי. עם זאת, הוועדה שקלה שינוי בתכנון התחבורתי שעיקרו חיבור הזרוע המזרחית של מעגל התנועה ברחוב אחמד אסעד דארי לכיוון מזרח, בהתייחס להתנגדות שהוגשה ע"י עמותת 'במקום', ואף קיבלה את השינוי האמור בתוואי הכביש הקיים ויצירת המשכיות בהתאם למפורט לעיל. הוועדה סבורה כי השינוי האמור מייתר את הצורך במעגל התנועה נשוא התנגדות זו, ובהתאם לכך שקלה הוועדה לבטל את מעגל התנועה ולהסתפק בצומת דרכים, זאת במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב). הוועדה דוחה את התנגדות מוחמד ברכה, עאוני עביד, ג'מאל עביד ונידאל מוסטפא באמצעות עו"ד מדחת דיבה לשינוי הנשקל, שעיקרה **טענה כנגד הדרך שתעבור במגרשם בתא שטח 148, במידה ויבוטל מעגל התנועה**. הוועדה בחנה ומצאה כי הדרך המוצעת אינה חורגת מן התוואי המאושר ואף מצמצמת אותו ביחס למבנה הסמוך לצומת. לפיכך הוועדה מחליטה לאשר את השינוי האמור וקובעת כי יצומצמו תאי שטח 887 ו-888, וכך ישונו גבולות תאי שטח 162, 226, 148, ו-160, כל זאת עבור מפגש דרכים ללא מעגל תנועה בין הכביש בתא שטח 884 לבין רחוב אחמד אסעד דארי, בהתאם למסומן בתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב).

119. הוועדה בחנה את טענת פאטמה עביד באמצעות עו"ד סאמי ארשיד, כי **ביטול כביש הגישה הקיים לביתה יותיר את ביתה ללא גישה, וכי יש לאפשר את השימוש בכביש הגישה לביתה**

**ולבטל רק את החלק ממנו והלאה.** הוועדה סבורה כי הרחבת תא שטח 4014 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על חשבון דרך מאושרת בלתי ישימה הינה ראויה. עם זאת, הוועדה התרשמה כי הכביש הקיים בתוואי הדרך המאושרת שהתכנית מציעה את ביטולה, משרת מספר חלקות ובין השאר את בית המתנגדת בתא שטח 156, שהשינוי האמור יותיר אותו ללא חלופת נגישות סטטוטורית. בהתאם לכך הוועדה שקלה לסמן 'זיקת הנאה למעבר רכב' או 'הנחיות מיוחדות' בתחום הדרך המסומנת לביטול בתא שטח 4014 וכן בתאי שטח 156-157 באופן שיאפשר גישה למבני המגורים בתאי שטח אלה לרבות ביתה של פאטמה עביד, זאת במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב). במסגרת הדיון בנוגע לשינוי הנשקל הועלתה ע"י עו"ד ארשיד הטענה כי **סימון זיקת הנאה למעבר רכב בתחום הדרך המסומנת לביטול אינו חזק דיו ולפיכך אינו מספק, וכי יש לבטל את ביטול הדרך ולהחליף את ייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' בייעוד המאושר.** הוועדה סבורה כי הפתרון התנועתי אשר נשקל בהליך השימוע המשני הינו ראוי ומאוזן, בין השאר משום שהוא מבטיח גישה רכבית לבית המתנגדת ולתא שטח 157, ללא הפקעה מתא שטח 156, ומאפשר פתרונות גישה וחניה בתא שטח 4014 שבייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור'. לפיכך הוועדה מאשרת את השינוי שנשקל בהליך לפי סעיף 106(ב) וקובעת כי בתחום הדרך המסומנת לביטול בתא שטח 4014 שיייעודו 'מבנים ומוסדות ציבור' וכן בתא שטח 156 ועד תא שטח 157, תסומן זיקת הנאה למעבר רכב באופן שיאפשר גישה למבני המגורים בתאי שטח אלה, לרבות ביתה של המתנגדת, וזאת בהתאם לתיאום שבוצע עם לשכת התכנון ולסימון שבוצע בגרסת הליך השימוע המשני בתשריט המצב המוצע של התכנית.

120. הוועדה בחנה את טענת פארס, עמאר, ג'סאן וביסאן עליאן באמצעות עו"ד חוסאם סיאם, כי **מכיוון שבסיס ביתם בתא שטח 145, היסטורי מתקופת המנדט ותוספות הבניה שלו בוצעו בהתאם להיתרים, יש לבטל סימונו להריסה שנועדה להרחבת דרך.** הוועדה תציין כי רחוב אחמד עלי סומן בתכנית כאחד מצירי התנועה החשובים בשכונה המיועד להרחבה לצורך מעבר של תחבורה ציבורית. הוועדה רואה חשיבות בשיפור המערך התנועתי כנדבך משמעותי ביצירת האופק התכנוני של השכונה. עם זאת, הוועדה סבורה כי נוכח העובדה שהמבנה הינו בעל גרעין היסטורי וכי חלקים ממנו נבנו בהיתר עולה הצורך בפתרון שיאזן בין השיקולים השונים. לפיכך שקלה הוועדה לקבוע כי המבנה ההיסטורי לא ייהרס כתנאי לביצוע הדרך, אלא במסגרת תכנון כולל להתחדשות עירונית שיקודם בתא שטח 145, וזאת במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב). לפתרון שנשקל לא הוגשו התנגדויות. לפיכך הוועדה מאשרת את השינוי שנשקל וקובעת כי ייקבע במסמכי התכנית כי המבנה ההיסטורי שחלקו ממוקם בתא שטח 145 וחלקו בתחום הדרך המאושרת מדרום, לא ייהרס כחלק או כתנאי לביצוע הדרך, אלא במסגרת תכנון כולל להתחדשות עירונית שיקודם בתא שטח 145, בהיקף זכויות בנייה של 450% ולא כמו בשאר תאי השטח, כאשר הפרש זכויות הבנייה יוקצו לבניין שייבנה במקום הבניין שיהרס. זאת בהתאם למסמכי התכנית שפורסמו לפי סעיף 106(ב).

121. הוועדה בחנה את טענת ח'דר מוסטפא באמצעות עו"ד סאמי ארשיד, כי **הרחבת הדרך לתוך מגרשו בתא שטח 136 ממזרח לתא שטח 4010, פוגעת בחלקתו יותר מאשר אצל שכניו, ותפגע בחניות, בחצר ובגבולות החלקה המאושרים.** הוועדה תציין כי התכנית אינה מרחיבה את הדרך



המאושרת מדרום לתא שטח 136, למעט הרחבה מזערית, וכי במגרש המתנגד התכנית מציעה צמצום של הדרך המאושרת באמצעות ביטול רחבת סיבוב שהוברר כי אינה נדרשת תנועתית. בהמשך לאמור יובהר כי היקף הביטול של הדרך המאושרת גדול בהרבה מההרחבה המזערית המוצעת בתא השטח. עם זאת, לאחר התייעצות עם יועץ התנועה של הוועדה, שקלה הוועדה צמצום נוסף של הדרך המאושרת, וזאת במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב). לשינוי הנשקל הוגשה התנגדות נוספת שעיקרה חזרה על הטענות של ההתנגדות המקורית. לאחר בחינה נוספת של השינוי שנשקל בהליך השימוע המשני, הוועדה סבורה כי המענה שנשקל הינו ראוי, וכי הרחבת הדרך שנותרה לאחר הצמצום האמור צפויה לשפר את מערך התנועה באזור וכן להיטיב גם עם המתנגד, ולאפשר חניה מזדמנת עבור השימושים בחזית המסחרית שסומנה בחלקתו. לפיכך מחליטה הוועדה לאשר את השינוי הנשקל וקובעת כי תא שטח 136 יורחב על חשבון הדרך המאושרת מדרום לו, בחלק הדרום מזרחי של תא השטח, וכי התכנון התנועתי יכלול אפשרות של חנייה מקבילה לאורך הכביש באזור זה. כן קובעת הוועדה כי תסומן חזית המגרש הפונה אל הדרך בחלק זה תסומן בסימן 'חזית מסחרית'. כל זאת בהתאם למסומן במסמכי התכנית במסגרת הליך השימוע המשני. בעניין טענה נוספת שהועלתה ביחס לעיוותים בהצגת המצב המאושר תפנה הוועדה לתשובתה בעניין זה ביחס לתא שטח 133 לעיל.

122. הוועדה דוחה את טענת פאטמה עביד באמצעות עו"ד סאמי ארשיד, כי מתווה התכנית מייצר איחוד מקרקעין אסור, וכי הסדרת כביש קיים והרחבתו באים על חשבון חלקתה וחלקת ביתה בתא שטח 194 שלא לצורך, וזאת משום שהפרשי טופוגרפיה לא מאפשרים הרחבת הכביש, ומשום שאין צורך בהרחבתו. בהתייחס לטענה בנוגע לאיחוד אסור, הוועדה מפנה להחלטותיה לעיל, לפיהן התכנית אינה מציעה איחוד וחלוקה, אלא מתווה תכנוני ראוי. בנוסף, הוועדה רואה חשיבות בהסדרה ובשיפור הכביש הקיים, משום שהוא צפוי להנגיש את האזור אל הדרכים שהתכנית מציעה מדרום, שנועדו להשלים את המערך התנועתי הכולל של השכונה, הנדרש נוכח היקפי התנועה הקיימים והצפויים בה. יצוין כי רחב המקטע האמור הינו מוגבל גם לאחר השינוי האמור, וכי הוא סומן בנספח התנועה כציר תנועה חד כיווני. הוועדה סבורה כי קביעת מדרכות עבור הולכי רגל אינה הרחבה שלא לצורך, והיא נדרשת לרווחת הציבור באזור, ובין השאר גם לרווחת המתנגדת. הוועדה תבהיר כי הוראות התכנית כוללות התניה לתיאום עם אגף תושי"ה, במסגרתו אמורים להיבחן בין השאר גם מפלסי הדרך והפרשי טופוגרפיה בין חצר הבית ובין הכביש הקיים. בהמשך לאמור, יצוין כי במסגרת הליך השימוע המשני הוגשה התנגדות על ידי עו"ד ארשיד בעניין זה בשם המתנגדת, אף כי לא נשקל כל שינוי על ידי הוועדה בעקבות טענתה. הוועדה סבורה כי המענה שפורט לעיל הינו מספק.

123. הוועדה דוחה את טענת מוחמד מוסטפא באמצעות עו"ד סאמי ארשיד, כי הרחבת הדרך (תא שטח 875) לתוך הקרקע בבעלותו בתא שטח 156 הינה מיותרת וכי התוואי הקיים עדיף. כן בחנה הוועדה את הטענה כי ההפקעה כולה מופרשת מחלקתו ולא מחלקות שכניו ממול, וכן כי יש למנוע הפרשות מצטברות. הוועדה תציין כי דחיקת הדרך לכיוון צפון כמבוקש אינה אפשרית בשל מבני הציבור הממוקמים ממול, וכי הרחבת תוואי הדרך משפרת את חתך הרחוב ומסייעת במענה התנועתי שיידרש ליצירת חזית מסחרית בהיקף משמעותי. ככלל, הוועדה

התרשמה כי מדובר בדרך בעלת חשיבות במערך התנועה השכונתי, הצפויה לשלב מעבר תחבורה ציבורית, גישה למוסדות ציבור וחינוך, פעילות של חזית מסחרית ומגורים, וכן התחברות לכביש מאסף קיים המוסדר בתכנית. הוועדה סבורה כי רוחב הדרך המוצע בתכנית הינו ראוי ותואם את מטרות התכנית לאזור וכי היא עשויה להיטיב כאמור גם עם המתנגד עצמו. הוועדה תציין בהקשר זה כי במסגרת הליך השימוע המשני נשקלה הוראה בנוגע לקווי בניין במצב כגון זה, שמטרתה לאזן בין הצורך הציבורי לבין הרצון לצמצם את הפגיעה בחלקות פרטיות ככל הניתן, וכי הוועדה קיבלה את השינוי הנשקל, כמפורט בהמשך.

124. הוועדה מקבלת חלקית את טענת עלי מחיסאן באמצעות עו"ד סאמי ארשיד, **כי אין צורך שדרך 844 המוצעת ברוחב 12 מ' תגיע עד הקצה הצפוני של תא השטח 131, וכן כי ניתן לצמצם את רוחב הכביש ל- 6 מ' בהתאם למיקום הגדרות.** הוועדה סבורה כי הדרך המוצעת משפרת את נגישות תא השטח המצרני המיועד ל'מבנים ומוסדות ציבורי' ולשימושי חינוך הנדרשים ליציאת חרום. עם זאת, ובהתייחס להחלטת הוועדה מיום 3.5.2021 כי התכנית לא תהווה תכנית מפורטת בנוגע לשטח הממוקם בין דרך ענתא ובין הדרך העולה את רחוב לוחמי הגטאות, הוועדה קובעת כי הדרך המוצעת בתא שטח 844 תצורף לתאי השטח אשר פורטו בהחלטה בעניין זה, וכן לתאי השטח עליהם הוחלט בהליך השימוע המשני בהקשר זה כמפורט לעיל. זאת לצורך בחינה מעמיקה ומפורטת ברזולוציה גבוהה של הדרך ורוחבה ככל והם נדרשים. בהקשר זה יצוין כי במסגרת הליך השימוע המשני לפי סעיף 106(ב), הוועדה שקלה לקבוע חלק מתא שטח 131 בייעוד 'מבנים ומוסדות ציבורי', ולבחון את ייעוד החלק הנותר בתכנית המפורטת האמורה, וכי החלטתה בעקבות הדיון בהתנגדויות בהליך זה פורטה לעיל.

125. הוועדה דוחה את טענת פארוק מוסטפא באמצעות עו"ד סאמי ארשיד, **כי דרך 820 הוקמה מתוך מגרשו וכעת מורחבת באמצעות תא שטח 895 לתוך תא השטח שלו, 188, וכן את הטענה כי יש לקבוע שלא יהיו הפרשות מצטברות.** הוועדה תציין כי תוואי הדרך ורוחבה נקבעו כבר בתכנית המאושרת, וכי השינויים המוצעים בתכנית כוללים ביטול דרך, כשהשטח מתפנה לטובת תא שטח המתנגד, וכן תוספת 'דרך מוצעת' המאזנת את הביטול האמור. הוועדה התרשמה כי השינויים האמורים צפויים לשפר את המערך התנועתי, וכי מתווה התכנית מאפשר תוספת משמעותית של זכויות בנייה התואם את היקף ההפרשות שיידרשו לעת הצגת תכנית בינוי ופיתוח. יצוין כי ההתנגדות הוגשה על ידי עו"ד ארשיד בשם המתנגד גם במסגרת הליך השימוע המשני אף כי לא נשקל כל שינוי על ידי הוועדה בהליך זה. למעלה מן הצורך, הוועדה שבה ובחנה את הטענה והתרשמה כי המענה שניתן לטענת המתנגד הינו מספק. בנוסף, ובהתייחס לנטען בעת הדיון כי בחלקת המתנגד מעוכבת ללא הצדקה תכנית נקודתית שהוגשה מטעמו, הוועדה תציין, ומבלי לקבוע דבר בעניינה של התכנית הנקודתית, כי בעת הליך קידום תכנית המתאר עוכבו תכניות נקודתיות בשל החשש כי קידום תכניות שאינן תואמות למתווה התכנוני המתגבש בתכנית המתאר, יטרפד את יישומו המיטבי של המתווה.

126. הוועדה בחנה את טענת מרואן עביד וסופיאן עביד באמצעות עו"ד לומברוזו ועו"ד נאיל עביד **כי התכנית מכרסמת בזכויותיהם, וכי קיימת היתכנות לבניית מגדלי מגורים במתחמים שבבעלותם, באמצעות חלופה הכוללת הסטת הדרך הפונה לצפון מזרח לצורך השמשת**

המגרשים התוחמים, תוך סימון המבנה הקיים בתא שטח 161 להריסה, הרחבת הדרך הראשית לצורך מעבר תחבורה ציבורית, הפרשת שטח לשצ"פ ובניית בניין חדש בן 9 קומות בשטח שיתפנה בתא שטח 163. הוועדה התרשמה כי שינוי תוואי הדרך הפונה לצפון מזרח וסימון המבנה הגובל בה בתא שטח 161 להריסה, אכן עשויים לאפשר שיפור של הדרך הראשית והתאמת המקטע למעבר של תחבורה ציבורית, וניצול יעיל יותר של שני תאי השטח שבייעוד עירוני מעורב תוך הפרשת שטח לצרכי ציבור לרווחת תושבי האזור. לצורך זה שקלה הוועדה לקבוע כי הדרך הפונה לצפון מזרח תוסט, הדרך הראשית מדרום תורחב והמבנה הגובל בצומת בתא שטח 161 יסומן להריסה, וזאת במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב).

127. לשינוי הנשקל הוגשה טענת המתנגדים באמצעות עו"ד קובי סימן טוב ועו"ד נאיל עביד על פיה החלופה המוצעת על ידי המתנגדים משמרת את הדרך לצפון מזרח וכן כי יש לעשות שימוש בסעיף הגמישות הנשקל על ידי הוועדה בהליך השימוע המשני, ולאחד את חלקות המתנגדים שיוחרגו מתאי שטח 161 ו-163 ויאוחזו לתא שטח אחד. הוועדה סבורה כי השינוי הנשקל אשר כלל בין השאר הרחבת מקטע ברחוב אל בוסתן, וכן סימון להריסה של המבנה בתא שטח 161 הינו ראוי בשל היות הרחוב חלק ממערך נתיבי התחבורה הציבורית המתוכנן בשכונה. בהתייחס להצעת המתנגד להחרגת שתי חלקות המתנגדים מתאי שטח 161, 163 לצורך צירופן לתא שטח חדש, תבהיר הוועדה כי החרגה זו אינה אפשרית נוכח מעבר הדרך בין שתי החלקות, ואף סותרת את מטרות התכנית ועל כן אינה אפשרית. עם זאת, סבורה הוועדה כי בעת הגשת תכנית בינוי ופיתוח ניתן יהיה לבחון ברזולוציה גבוהה יותר שינויים קלים שישפרו את התכנון.

128. על רקע האמור, הוועדה מחליטה לאשר את השינוי התנועתי שנשקל בהליך לפי סעיף 106(ב) ולאשר את הסטת הדרך הפונה לצפון מזרח, הרחבת הדרך הראשית מדרום, וסימון המבנה הגובל בצומת בתא שטח 161 להריסה, וזאת בהתאם לשינוי שהוצע בהליך השימוע המשני.

129. בהמשך לאמור, וכפי שנכתב בסעיפים קודמים של ההחלטה, הוועדה קובעת כי ייקבע בהוראות התכנית כי במסגרת מימוש תוואי הדרך, תיבחן האפשרות לצמצום הפגיעה במגרש המתנגד ככל הניתן, לרבות באמצעות צמצום רוחב הדרך למינימום האפשרי או באמצעות הסטה של עד 1 מ', ובתנאי שתישמר גיאומטריה ראויה של הדרך ולא תיגרם פגיעה לגורמים אחרים, וזאת על מנת לאפשר מימוש בנייה בתחום מגרש המתנגד.

130. הוועדה בחנה את טענת ראד וסאיד מוצטפא באמצעות עו"ד אשרף עבד אל קאדר, כי ראד בנה את ביתו בתא שטח 141 בהיתר וכי הדרך המאושרת העוברת מדרום בחלקתו של סאיד לא נסללה עד היום. נטען כי המתנגדים רכשו מכספם רצועת קרקע המובילה לבתיהם מהדרך מצפון, ואין צורך בדרך נוספת מדרום, שאמנם רוחבה צומצם, אך ההיסט שלה צפונה יפגע בזכויות הבנייה של המתנגדים, ותותיר רצועת קרקע מצומצמת שלא תאפשר ניצול ראוי של השטח. צורפה חלופה שתוכננה ע"י מהנדס תחבורה, המצמצמת את ההיסט.

131. הוועדה תציין ביחס להתנגדות זו והתנגדויות דומות, כי השינויים בתוואי הדרך נדרשים בין השאר לצורך יצירת רדיוסים מיטביים הנחוצים ליצירת החיבור המשכי אל הדרך מדרום, כתחליף לרחבת הסיבוב שתחמה את הדרך המאושרת, שהיא דרך ללא מוצא. הוועדה רואה חשיבות בצמצום השימוש בדרכים ללא מוצא ובחיבורם למערך התנועתי הכולל של השכונה וליצירה של רשת תנועתית המאפשרת זרימה תחבורתית. בנוסף, הוועדה רואה חשיבות גם במניעת הריסה מיותרת של מבנים קיימים, ככל והדבר מבוצע באמצעות הסטה מדודה ומאוזנת לעבר תא שטח פנוי. הוועדה התרשמה כי הסטת הדרך מושא הטענה כוללת בין השאר צמצום של רוחבה המאושר, וכי ההפרשה מאוזנת במקביל על ידי קרקע המתווספת לחלקת המתנגדים באמצעות ביטול דרך. בנוסף, יוער כי הצגת החלופה שהוצגה על ידי המתנגדים הינה חלקית וכי למעשה מוצע בה תוואי המחייב הריסת מבנה בן 4 קומות מדרום-מערב לחלקת המתנגדים.

132. בהמשך לאמור, במסגרת הליך השימוע המשני הוגשה לוועדה טענה המשכית מצד המתנגדים, שעיקרה כי **הוועדה המקומית המליצה על קבלת ההתנגדות וצמצום הסטת הדרך המאושרת, וזאת לעומת תא שטח 140 בו כן נשקל תיקון ההסטה**. נטען כי **התוואי המוצע אינו מאפשר ניצול, וכי יש לאפשר גמישות מאחר והמתנגדים הינם בעלי שתי החלקות שהדרך חוצה אותן**. הוועדה תציין כי הטענה מועלית בהליך השימוע המשני ואינה מתייחסת לשינוי הנשקל על ידי הוועדה בהליך זה, כי אם להסטת דרך לכיוון חלקתם באמצעות הפרשת דרך אשר סומנה כבר בגרסה המופקדת של התכנית, ועם זאת, ולמעלה מן הצורך, הוועדה תבהיר כי השינוי בתוואי הדרך שבסמוך לתא שטח 140, נשקל על ידי הוועדה על מנת להבטיח בין השאר גישה ומעברים לבניינים קיימים, באמצעות השבת התוואי החדש לתוואי המאושר של הדרך ככל הניתן. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי ייקבע בהוראות התכנית כי במסגרת מימוש תוואי הדרך, תיבחן האפשרות לצמצום הפגיעה במגרש המתנגדים ככל הניתן, לרבות באמצעות צמצום רוחב הדרך למינימום האפשרי או באמצעות הסטה של עד 1 מ', ובתנאי שתשמר גיאומטריה ראויה של הדרך ולא תיגרס פגיעה לגורמים אחרים, וזאת על מנת לאפשר מימוש בנייה בתחום מגרש המתנגדים.

133. הוועדה בחנה את טענת מאזן קפישה באמצעות עו"ד לומברוזו ועו"ד נאיל עבייד כי **יש לקבוע בתא שטח 103 תוספת זכויות בשטח של 550 מ"ר, בתמורה להפרשה משטח החלקה עבור הרחבת הדרך**. הוועדה תציין כי הדרך הורחבה לצורך שיפור תנועתי ובטיחותי בעיקול הסמוך לחלקת המתנגד. עם זאת השתכנעה הוועדה כי הרחבת הדרך מייצרת בעיית גישה המחייבת מענה תואם, ולפיכך שקלה לאפשר בהוראות התכנית חניה על גג המבנה הקיים של המתנגד מצפון מזרח לסיבוב הדרך, זאת במסגרת הליך שימוע משני לפי סעיף 106(ב). לשינוי הנשקל לא הוגשה התנגדות. לפיכך הוועדה מאשרת את השינוי האמור וקובעת כי יצוין בהוראות התכנית כי בתא שטח 103 תתאפשר חנייה על גג המבנה הקיים מצפון מזרח לסיבוב הדרך המוצעת בתא שטח 835, בנוסף לזכויות המוצעות בתכנית, וזאת בהתאם לתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב).

134. הוועדה דוחה את טענת אחמד מוסטפא באמצעות עו"ד סטיב ברמן, כי הדרך מוסטת עקב חריגות ובנייה ללא היתר שלא נאכפו בצדה הצפוני, באמצעות הוספת רצועת דרך לאורך חלקתו, למרות שביתו נבנה בהיתר, לאחר שכבר הפריש בעקבות תכנית 2316. הוועדה התרשמה כי השיקול אשר הביא להסטת הדרך דרומה קשור בטופוגרפיה המשופעת מאוד ובפערי הגבהים שבין שני צדי הדרך, וכי תוואי התכנית המאושרת אינו ישים, בין השאר, בשל קירות התמך הגבוהים שהיו נדרשים לסלילתו.

135. לוועדה הוגשו טענות נוספות מצד המתנגד במסגרת הליך השימוע המשני, שעיקרן כי סעיף 14 המכליל בנייה בהיתר במסלול ההסדרה, אינו מבחין בין בנייה בהיתר שלא נפגעת מהתכנית ובין בנייה בהיתר שהתכנית פוגעת בה. נטען בהקשר זה כי המתנגד משלם על הכשרת עבירת בנייה מעבר לכביש בהפרשה נוספת לדרך, כל זאת כתוצאה מהתרשלות באכיפה. עוד נטען כי נדרשת קביעת שיפוי מצד כל מכשירי עבירות על חשבון אחרים, כמענה לפגיעה ביכולת עמידה בתקני החנייה לצורך מימוש הזכויות הנוספות והודגש כי במקרה זה, נדרשת הפרדה בין מפלס הכביש ובין מפלס המגרש.

136. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי הטענה מועלית בהליך השימוע המשני אף שאינה מתייחסת לשינוי הנשקל על ידי הוועדה בהליך זה כי אם להסטת דרך לכיוון חלקת המתנגד אשר סומנה כבר בתכנית המופקדת. עם זאת, ולמעלה מן הצורך, הוועדה תבהיר כי הסטות בתוואי דרך סומנו בתכנית מתוך ראייה רחבה ומשיקולים תכנוניים, במטרה לשפר את המערך התנועתי ולתרום ליצירת אופק תכנוני ראוי לשכונה. הוועדה תציין כי הסטת הדרך דרומה לכיוון חלקת המתנגד סומנה בעיקר משיקולים תנועתיים, נוכח השיפוע הטופוגרפי המייצר הפרדה בין שני צדי הדרך ובעיית גישה רגלית מצד לצד, ומתוך כוונה לשפר את הזרימה התנועתית לכיוון מזרח, זאת בנוסף ליישומות הבעייתית של התוואי המאושר בשל קירות התמך הגבוהים שיהיו נדרשים בצד הצפוני. בנוסף, ובהתייחס לטענה כי תיפגע אפשרות החנייה, בעיקר נוכח הנמכת הכביש, הוועדה סבורה כי הנמכת מפלסי הדרך לא תפגע באפשרות החניה וכי הבעיה ברת פתרון, בין במסגרת של תכנית בינוי ופיתוח לכלל תא השטח בו ממוקם בית המתנגד ובין בהיתר בנייה במסלול ההסדרה של התכנית.

137. בהמשך לאמור, ובהתייחס לטענה כי יש להבחין בין פגיעה ואי פגיעה בבניין שנבנה בהיתר לעניין תוספת הבנייה במסלול ההסדרה, הוועדה תציין כי בהליך השימוע המשני הוועדה שקלה הוספת הוראות המאפשרות מנגנוני עידוד ותיגמול לבנייה המבוצעת על פי היתר בנייה בכלל, וכן לייצר מענה מיוחד לקשיי מימוש אפשריים כתוצאה מהסטת דרך לכיוון בית שנבנה בהיתר בנייה, בין השאר באמצעות מתן אפשרות לקווי בניין מקלים במצבים כגון אלה.

138. הוועדה בחנה את טענת וואיל עיסאווי ורולה פרעון באמצעות עו"ד לומברוזו ועו"ד נאיל עביד כי יש לסמן את כביש הגישה המוביל לבתיהם בתא שטח 4010 בזיקת הנאה למעבר רכב, בהמשך לטענתם אשר נטענה כנגד סימון בתיהם להריסה כפי שהוזכר לעיל. הוועדה סבורה כי ראוי לשמר את הגישה אל השטח עליו ממוקמים בתי המתנגדים, וכן את האגף

הצפוני של תא שטח 4010, שהגישה אליו נשענת על הכביש הקיים. בהתאם לכך שקלה הוועדה שינוי במסגרת הליך השימוע המשני לפי 106(ב), במסגרתו תסומן זיקת ההנאה האמורה. לשינוי הנשקל לא הוגשו התנגדויות. לפיכך הוועדה מאשרת את השינוי האמור וקובעת כי בתא שטח 132 ובחלק הצפוני של תא שטח 4010 תסומן זיקת הנאה למעבר רכב בתחום כביש הגישה הקיים, כפי שסומן בתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב).

139. הוועדה דוחה את טענות אמין ומאהר אבו חלף באמצעות מחמד אבו זניד ועו"ד בשאר מועלם כי **הסטת הדרך כ- 3.5 מ' לתוך תא שטח 105 יוצרת בפועל הפקעה של כ- 130 מ"ר על חשבון מקומות חניה קיימים על פי היתר בנייה**. נטען כי גם מצפון הופקעו כ- 50 מ"ר, ובסה"כ 180 מ"ר, **ובחזית, הדרך שסומנה במרחק 1.2 מ' במקום 4.5 שנקבעו בהיתר תפריע בבקשת בנייה בעתיד, בנוסף לשותפות שנכפתה עליהם עם תושבים שבנו ללא היתר**. הוועדה תציין כי הטענה המועלת בהליך השימוע המשני אינה מתייחסת לשינוי כלשהו הנשקל על ידי הוועדה בהליך זה כי אם לסימון הבית להריסה אשר סומן כבר בגרסה המופקדת של התכנית. עם זאת, ולמעלה מן הצורך, הוועדה תתייחס לטענה ותציין כי התכנית אינה פוגעת באפשרויות החניה של המתנגדים, הקיימות בין השאר מצפון למבנה, וכי הגישה אליהן אפשרית באמצעות רמפה קיימת. בנוסף, בהליך השימוע המשני שקלה הוועדה מספר שינויים העשויים להיטיב עם המתנגדים, בין השאר מתן קווי בניין מקלים במצב של הרחבת דרך כמפורט לעיל, וכן הרחבה של תחום הבינוי בתכנית כלפי כביש מס' 1 עד למרחק של 50 מ' מציר הדרך כמפורט לעיל. הוועדה סבורה כי שינויים אלה יאפשרו למתנגד ולשכניו אופק תכנוני ראוי המהווה שיפור ניכר ביחס למצב התכנוני טרם ההרחבה הנשקלת.

140. הוועדה דוחה את טענת שעבאן אימן באמצעות עו"ד סאלח מוחיסן, כי **הרחבת הדרך פוגעת בחלקתו בתא שטח 212 בלבד, וזאת במקומות החניה ובאפשרות להוציא היתרי בנייה, למרות שכבר הפרישו בעבר שטח לכביש משטחם**. עוד נטען כי בשל בעיות כלכליות וריבוי ילדים אין למתנגד אפשרות לרכוש קרקע נוספת, כי התכנית אינה מידתית ואינה מאזנת בינם לבין השכנים. הוועדה תציין כי הטענה הועלתה בהליך השימוע המשני ואינה מתייחסת לשינוי כלשהו הנשקל על ידי הוועדה בהליך זה כי אם לסימון 'דרך מוצעת' אשר סומן כבר בתכנית המופקדת. עם זאת, ולמעלה מן הצורך, הוועדה תציין כי החצר לגביה נטען כי היא משמשת לחניה, מתוחמת בגדר הממוקמת בתוך תחום הדרך שאושרה כבר בתכנית 2316, וכי הרחבת הדרך נדרשת לצורך שיפור הזרימה התנועתית ולהבטחת מעבר רגלי בטיחותי לאורכה, בין השאר בשל נפחי התנועה הצפויים לעת מימוש התכנית, המדגישים את הצורך בחיבור מיטבי בין הדרכים שמצפון ומדרום. בנוסף, הוועדה תציין כי את אפשרויות החניה בחלקת המתנגד יש לבחון לאור מתווה התכנית, במסגרתו תציג בקשה לתוספת בנייה פתרון חניה לכל תא השטח באמצעות תכנית בינוי ופיתוח. בנוסף, בהליך השימוע המשני שקלה הוועדה מספר שינויים העשויים להיטיב עם המתנגד, בין השאר מתן קווי בניין מקלים במצב של הרחבת דרך כמפורט לעיל, שינויים שאושרו בהחלטה זו.

141. הוועדה בחנה את טענת עומר דאוד גריב, עטא מחמוד גריב אבו חומוס, אברהים מוסא עלי אבו חומוס, יורשי מחמוד אבו חומוס ועבדאלקרים אבו חומוס וסעיד מחמד אבו חומוס וחוסין אבו חומוס ואחמד גריב ואחמד סאלח אבו חומוס כי בחלקתם ב'אלכרובה' הכוללת בתוכה גם את תא שטח 1673, יש לאמץ חלופה שתכלול ביטול דרך העוברת במרכז חלקתם, והסטה דרומה של דרך באגף הדרומי של החלקה. הוועדה תציין כי הטענה הועלתה בהליך השימוע המשני ואינה מתייחסת לשינוי כלשהו הנשקל על ידי הוועדה בהליך זה כי אם לסימון דרך מוצעת אשר סומן כבר בגרסה המופקדת של התכנית. עם זאת, ולמעלה מן הצורך, הוועדה תציין כי לא ניתן לייצר את החיבורים לדרך ההיקפית שהוסטה דרומה, וזאת בשל השיפועים הטופוגרפיים המייצרים פערי גובה בלתי ניתנים לגישור תנועת ישר. הוועדה סבורה כי הדרכים אשר סומנו לצד ובתוך חלקת המתנגדים יתרמו לשידרוגו של המערך התנועתי באגף הדרומי של תחום התכנית ולתיפקודה המיטבי של המערכת התנועתית בשכונה בכלל, וכי בעיית השיפועים האמורה אינה מייצרת מגבלות בקביעת התוואי הראוי. מענה לטענה בנוגע ליעודי הקרקע בתא שטח 1673 יפורט להלן.

142. הוועדה בחנה את טענת עומר דאוד גרייב כי מערכת הכבישים 'חותכת' מחלקתו בתא שטח 229, ואת הבקשה לסמן קווי בניין שלא יחייבו את הריסת המבנה. הוועדה לא השתכנעה כי יש לשקול שינוי בתכנית בעניין זה, וההתנגדות הוגשה בשנית. הוועדה תציין כי מתווה התכנית מאפשר הסדרת בנייה ללא היתר, במסגרתה קו הבניין יסומן בקונטור המבנה הקיים. יובהר כי ככל שהבנייה שבוצעה ללא היתר הייתה קיימת בעת המועד הקובע, וככל שהיא אינה חורגת לתחום שטח המיועד בתשריט התכנית לצרכי ציבור, לא תהיה מניעה להסדירה במסלול המותווה לשם כך בתכנית.

143. הוועדה בחנה את טענת משפחת עטיה – דהוד, ערפאת, עאיד, מוחמד, נאסר, יונס, חאלד באמצעות עו"ד סאיד קאסם, כי התכנית מכשירה בתים ללא היתר בצד הנגדי של הדרך, בעוד בתיהם בתא שטח 224 נבנו בהיתר ובעלות גבוהה. נטען כי הליכים ייקטעו, התכנון בזבזני, קיימת מצוקת דיור, והדרך בתא שטח 896 מיותרת. הוועדה תציין כי הדרך האמורה מוצעת בין השאר בשל הרדיוס והשיפוע הבעייתיים של לולאת ההמשך, ובשל הסגירות המערכתית שהיא יצרה, אשר חייבו את ביטולה. הוועדה סבורה כי תוואי הדרך, אשר סומן בין השאר גם בחצרות הבתים, אינו פוגע בבתי המתנגדים או בחוקיותם, וכי מנגד, הוא מאפשר התחברות לדרכים המשלימות מדרום את מערך הדרכים השכונתי, הוא מנגיש את האגף הדרום מערבי המוסדר בתכנית, והוא משפר את הזרימה של המערך התחבורתי בשכונה בכלל, ממנו צפויים ליהנות גם חלקות המתנגדים.

144. במסגרת הליך השימוע המשני, המתנגדים הגישו התנגדות לתוואי הדרך שנקבע בחלקתם בתא שטח 224 על גדרות שנבנו בהיתר, לצורך הכשרת בתים שנבנו ללא היתר בגדה הנגדית. נטען בעניין זה כי ההפקעה, המתווספת לזו של תכנית 2316, גבוהה מהמותר ופוגעת בזכויות קנייניות. כן נטען כי התכנון בזבזני ואינו מתחשב במצוקת הדיור ובצפיפות בשכונה, כי הדרך והקיצור שהיא מייצרת אינם הכרחיים, וכי הדרך מצפון מספקת. הוועדה תציין כי הטענה הועלתה בהליך השימוע המשני ואינה מתייחסת לשינוי כלשהו הנשקל על ידי הוועדה בהליך

זה כי אם לסימון דרך מוצעת אשר סומן כבר בגרסה המופקדת של התכנית. עם זאת, ולמעלה מן הצורך, הוועדה תשוב ותדגיש כי השינוי שהתכנית מציעה באמצעות הדרך האמורה הינו בעל חשיבות לתפקודו של המערך התנועתי באזור, בין השאר בשל הרדיוס, השיפועים והחיבוריות המערכתית כחלופה מוצלחת לביטול הדרך מדרום, בתחום תאי שטח 187 ו 188, וכי ההתחברות לדרכים המשלימות מדרום את מערך הדרכים השכונתי, משפרת את הזרימה התנועתית בשכונה בכלל, ממנו צפויים ליהנות גם המתנגדים. הוועדה סבורה כי התכנית מאזנת בכך בין שיקולי הפרט והציבור בשכונה בעיקר נוכח מצוקת הדיור עליה נטען בהתנגדות, בין השאר תוך שיפור המסד התכנוני הצפוי להגדיל את אפשרויות המימוש של הזכויות השונות. יצוין כי בהתאם להחלטה זו, ניתן יהיה לבנות במגרשים בהם מוצעת הרחבת דרך, עד קו בניין 0 וכן כפל זכויות (ככל שהמבנה בנוי בהיתר), ובנוסף, כפי שנקבע בסעיפים קודמים להחלטה זו, הוועדה קובעת כי ייקבע בהוראות התכנית כי במסגרת מימוש תוואי הדרך, תיבחן האפשרות לצמצום הפגיעה במגרשי המתנגדים ככל הניתן, לרבות באמצעות צמצום רוחב הדרך למינימום האפשרי או באמצעות הסטה של עד 1 מ', ובתנאי שתישמר גיאומטריה ראויה של הדרך ולא תיגרם פגיעה לגורמים אחרים, וזאת על מנת לאפשר מימוש בנייה בתחום מגרש המתנגדים.

145. הוועדה דוחה את טענת אנס חמדן בשם משפחתו באמצעות עו"ד עמאד עוידה כי **תוואי הדרך מדרום לתא השטח 106 מותיר חטיבת קרקע בלתי ניתנת לניצול וכי יש להסיט את הדרך ולהתאימה לכביש הקיים.** הוועדה התרשמה כי רצועת הדרך המוצעת בתא שטח 106 נדרשת לצורך שיפור הצומת בהתייחס למצב הקיים, למצב המאושר ולתנאי הטופוגרפיה לאורך הדרך, ובמטרה להבטיח תנועה בטוחה לכלי רכב ולהולכי רגל. הוועדה תציין כי טענה נוספת של משפחת חמדן, שנטענה כנגד סימון ביתם להריסה בחלק הצפוני של תא שטח 106, קיבלה מענה במסגרת הליך השימוע המשני שבעקבותיו הורחב תחום הבינוי של תא השטח לכיוון כביש מס' 1 כמפורט לעיל. הוועדה סבורה כי היקף השטח המתווסף לתא השטח במסגרת השינוי האמור מאזן ואף משפר את האפשרויות התכנוניות בתא השטח, לרווחת המתנגדים.

146. הוועדה בחנה את טענת עו"ד דוד בסון, ב"כ ביה"ח הדסה הר הצופים כי **תחום התכנית חודר אל שטח בית החולים, אל קרקע בחכירה לדורות בקרקע, וכי התכנית משנה את הייעוד לדרך מוצעת, וכי יש לבטל את ההסטה ולמנוע פגיעה בבית החולים, וזאת מבלי שהתכנית החלה בתחום ביה"ח מופיעה בהוראות התכנית, ומסיבה זו הדבר נודע למתנגד רק עתה.** הוועדה תציין כי הטענה מועלית בהליך שימוע משני אף שאינה מתייחסת לשינוי הנשקל על ידי הוועדה בהליך זה כי אם להסטת דרך לכיוון חלקת המתנגד אשר סומנה כבר בגרסה המופקדת של התכנית. עם זאת, ולמעלה מן הצורך, הוועדה מחליטה כי ייקבע בהוראות התכנית כי הצורך התנועתי בביצוע ובהיקף ההפקעה ייבחן בשלב מימוש התכנית, וזאת בהתחשב בין השאר בקיומם של עצים בוגרים בתחומה.

147. הוועדה דוחה את טענת המנהל קהילתי הגבעה הצרפתית כי **יש לקבוע שהכביש לכיוון האוניברסיטה יתוקצב ויבוצע טרם אישור יח"ד המוצעות בתכנית.** הוועדה סבורה כי אכן החיבור המערבי המוצע לכיוון האוניברסיטה העברית יתרום לנגישות התחבורתית של



השכונה, ועם זאת, בעת הדיון נמסר לוועדה כי סיבות שאינן תכנוניות גרידא הן המעכבות את פתיחת הכביש. הוועדה סבורה כי התניה כאמור תכתיב קצב מימוש לא מהיר של התכנית, ומסיבות שאינן תכנוניות, וכי ניתן לפעול להתרת החסמים לביצוע הדרך במקביל למימוש התכנית וללא קביעת התניה או שלביות ביצוע והיא דוחה את הטענה.

148. הוועדה דוחה את טענת המנהל קהילתי הגבעה הצרפתית כי יש לקבוע שהיציאה לכביש 1 תכלול מחלף, וייקבע לו"ז למימוש המחלף. הוועדה תציין כי תכנון המחלף מצוי בשלבי הראשוניים בלבד, וכי לא ניתן לקבוע לו"ז לתכנית שלא הוגשה. הוועדה דוחה בהקשר זה גם את טענת המנהל קהילתי הגבעה הצרפתית כי יש להתנות את תוספת האוכלוסייה בשכונה במענה ציבורי לצרכיה בתוך תחום התכנית. הוועדה תציין כי התכנית גובשה על בסיס בחינה פרוגרמטית וכי השטחים המיועדים למבני ציבור, לגנים ולמתקני משחקים, למסחר ותעסוקה ועוד, מספקים מענה ראוי לצרכים העתידיים של השכונה.

#### טענות נוספות:

149. הוועדה דוחה את טענת כרים חמדאן באמצעות עו"ד נאיל עביד ועו"ד לומברוזו, כי החלוקה המוצעת בתכנית לתאי שטח 209, 210, 211 תקשה על מימוש התכנית באזור חלקות אלה, וכי יש לאפשר צירוף חלקים מתאי שטח אלה לתא שטח אחד בבעלות המתנגד, שתכנונו יכלול הפרשות למבני ציבור, לדרך ולשצ"פ בהתאם להוראות התכנית, וכן הקמה של בניינים עבור מגורים, מסחר ותעסוקה בני 12-14 קומות שיספקו גם דירות קטנות לשכירות. הוועדה התרשמה כי החלופה המבוקשת בהתנגדות אינה תואמת את המתווה התכנוני של התכנית, המבוסס על חלוקה לתאי שטח המאפשרים פיתוח והפרשה לצרכי ציבור, בעוד החלופה המבוקשת מותירה שטחים שאריתיים אשר ספק אם ניתן יהיה לייצר מהם תאי שטח המאפשרים מימוש של עקרונות התכנית.

150. הוועדה תציין כי גם החלטתה בנוגע להגדלת הגמישות בגבולות תאי השטח, אינה נותנת מענה לבקשת המתנגד, וזאת מאחר שבהתאם להחלטה זו הגמישות שתתאפשר תהיה בהיקף של 15% מגודל תא השטח, בעוד בקשת המתנגד, כפי שהוצגה על ידו, היא לשינוי בהיקף של כ-30% מגודל תאי השטח. הוועדה סבורה כי מדובר בשינוי בהיקף משמעותי ביותר, אשר יש לבחון במסגרת של תכנית נפרדת, ולא מכוח תכנית זו. הוועדה תבהיר בעניין זה כי היקף התכנית ומורכבותה אינם מאפשרים בחינה מעמיקה של החלופה ושל השלכותיה השונות על סביבתה, לרבות ההיבטים התחבורתיים, הנגישות, ההפרשות לצרכי ציבור, וההשפעה של החלוקה על תאי השטח הסמוכים והאפשרות למימושם. ככל שתוצע תכנית מפורטת על ידי המתנגד, על בסיס החלופה אשר הוצגה על ידו, היא תיבחן על ידי הוועדה, לרבות בהיבטים המפורטים לעיל.

151. הוועדה בחנה את טענת ראיד ג'אבר באמצעות עו"ד גרשון קליינר, כי יש להכשיר חלק מהבית הקיים בתחום ייעוד נוף פתוח בסמוך לתא שטח 105, ובסה"כ 18 מ"ר, (בהקשר זה צוין כי קיימת גישה מוסכמת לבית על ידי השכנים). הוועדה תציין כי התכנית במתכונתה המופקדת סימנה את מלוא שטח המגרש עליו קיים המבנה בייעוד 'שטחים פתוחים', ולפיכך

לא התאפשרה הכשרתו. עם זאת, בהליך השימוע המשני לפי סעיף 106(ב), הוועדה שקלה הרחבה של תחום הבינוי כלפי כביש מס' 1 עד למרחק 50 מ' מציר הדרך, תוך שינוי הייעוד של כל שטח המתווסף לפיתוח בהתאם לייעוד המוצע בשטח המצרני לו, ובהתאם לכך שונה הייעוד בחלק מחלקת המתנגד ליעירוני מעורב'. במסגרת ההליך הוגשה לוועדה התנגדות מצד המתנגד, שעיקרה כי **בעקבות השינוי חלקתו ומבנה המגורים שלו נחלקים בין ייעוד למגורים ובין ייעוד לשטח פתוח, וכי יש לכלול את המבנה כולו בתחום המאפשר את הכשרתו, תוך קביעת קו בנין 0 לנוף הפתוח.**

152. הוועדה תציין כי השינוי הנשקל בהליך השימוע המשני שיפר את מצבו של המתנגד, הכליל את החלק הדרומי של המגרש בתחום המאפשר פיתוח והסדיר את אפשרות הבנייה בתחומו. הוועדה מבהירה בעניין זה כי חלק המבנה החורג מתחום הבינוי לכיוון כביש מס' 1 אינו ניתן להסדרה, וזאת בשל מגבלות הבנייה בסמוך לדרך בהתאם לתמ"א 1. עם זאת, בהמשך לטענות המתנגד ועל מנת לאפשר בינוי בתחום המגרש שממדיו צרים, הוועדה קובעת כי ייקבע בהוראות התכנית כי קו הבניין הפונה לכיוון כביש מס' 1 יהיה קו בניין 0 (בתוך התחום המיועד ליעירוני מעורב'). בנוסף, ייקבע כי בכל תכנית בינוי ופיתוח בגבול הבינוי שתוגש לאישור הוועדה, ניתן יהיה להציע קו בניין במרחק 0 מ' מגבול הבינוי לכיוון זה, באופן שיאפשר ניצול מרבי של המגרש בתחום שאינו מצוי בתחום מגבלות הבנייה. הוועדה תבהיר כי הגשת תכנית בינוי ופיתוח בתא השטח בו ממוקם הבית תאפשר ייעול התכנון של תא השטח ובמסגרתו גם שיפור האפשרויות התכנוניות של המתנגד.

153. הוועדה דוחה את טענת איאד מוסטפא באמצעות עו"ד סאמי ארשיד, כי **מבנה חנויות שבעלותו בצומת דרכים ראשי קידם לשנת 1967 ראוי לשימור, ופועלות בו חנויות המשרתות את תושבי השכונה וחשוב שימשיכו לפעול**. הוועדה תציין כי כבר כיום, בהתאם לתכנית המאושרת החלה על השטח (תכנית 2316), חלק של המבנה ממוקם בייעוד לדרך, והתכנית שבענייננו, המציעה הרחבת הדרך, אינה משנה מהותית את מעמדו הסטטוטורי של המבנה. בהתייחס לטענת המתנגד לפיה מדובר במבנה שהיה קיים עוד לפני שנת 67 יצוין כי זו לא גובתה בהוכחה, ומכל מקום, הוועדה סבורה כי הערכים של המבנה אינם גבוהים, וכי החשיבות התנועתית שבהרחבת הדרך עבור המערך התנועתי בשכונה היא רבה. הוועדה תציין כי במסגרת הליך השימוע המשני הוגשה לוועדה טענה נוספת בעניין זה, ועיקרה כי **הרחבת הכביש אינה הכרחית וכי יש לבטלה נוכח הפגיעה במתנגד**. הוועדה תציין כי טענה זו אינה מתייחסת לשינוי כלשהו שנשקל על ידי הוועדה בהליך השימוע המשני. עם זאת, ולמעלה מן הצורך, לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה תציין כי הצומת בתוכו ממוקם המבנה הוא בעל חשיבות עבור המערך התנועתי בשכונה וכי האפשרות לייצר מעגל תנועה ומדרכות בצומת תשדרג משמעותית את התחבורה הציבורית ותסייע בייעול תפקודה בשכונה. הוועדה סבורה כי כל תפקודו של הרחוב צפוי להשתפר משמעותית באמצעות השינויים המוצעים בתכנית. בנסיבות אלה, כאשר מדובר במבנה הבנוי על דרך מאושרת, ואשר קיומו

מונע הסדרה של הצומת כחלק משמעותי ממערך התנועה באזור כולו, הוועדה סבורה כי הצורך הציבורי גובר על הצורך בהותרת המבנה הקיים.

154. בהמשך לאמור, הוועדה מקבלת חלקית טענה נוספת של איאד מוסטפא באמצעות עו"ד סאמי ארשיד, **כי יש לבטל את הייעוד המוצע של המגרש של המתנגד, ששטחו 2.5 דונם בדרום-מערב השכונה בתא שטח 1671, לגינה ציבורית**. לאחר בחינת טענות המתנגד והמלצת מהנדס העיר, הוועדה מחליטה כי ייעוד תא שטח 1671 ייקבע כייעוד משולב הכולל 'שטחים פתוחים', מבנים ומוסדות ציבור ומגורים' באופן שיאפשר שילוב של בנייני למגורים כחלק מהבנייה לצרכי ציבור, במסגרת זכויות הבנייה שנקבעו במגרש.

155. הוועדה בחנה את טענת עומר דאוד גריב, עטא מחמוד גריב אבו חומוס, אברהים מוסא עלי אבו חומוס, יורשי מחמוד אבו חומוס ועבדאלקרים אבו חומוס וסעיד מחמד אבו חומוס וחוסין אבו חומוס ואחמד גריב ואחמד סאלח אבו חומוס, לתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב), כי **התכנית לא התייחסה לזכויותיהם בתא שטח 1673 אשר המתנגדים תלויים בה לעתיד מגוריהם וקבעה בקרקע ייעוד משולב של 'שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור' וכן 'דרך'**. הוועדה תציין כי הטענה אינה מתייחסת לשינוי שנשקל על ידי הוועדה בהליך השימוע המשני, וזאת מאחר שייעוד הקרקע ל'שטחים פתוחים', 'מבנים ומוסדות ציבור' ו'דרך מוצעת', סומן כבר בתכנית המופקדת. בהמשך לאמור, הוועדה תבהיר כי לא ניתן לקבל את טענת המתנגדים לפיה **אין צורך בדרך המוצעת בצפון תא השטח**, וזאת מאחר שמדובר בדרך משמעותית, המהווה חלק מהמערך התנועתי של השכונה. עם זאת, בהתאם להחלטה זו, תאי שטח 184 ו-185, המצויים משני צידי תא שטח 1673, יועדו ל'עירוני מעורב', ובהמשך לכך, הוועדה מחליטה לקבל באופן חלקי את הטענה שניתן לאפשר גם בחלקה זו בנייני למגורים, אך בשילוב עם מבני ציבור, וזאת בהתחשב בייעוד שנקבע לתא השטח ובייעודים שנקבעו בסמוך לו. בהתאם לכך, ובדומה להחלטה בעניין תא שטח 1671, הוועדה מחליטה כי ייעוד תא שטח 1673 ייקבע כייעוד משולב הכולל שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור, ומגורים באופן שיאפשר שילוב של בנייני למגורים כחלק מהבנייה לצרכי ציבור, במסגרת זכויות הבנייה שנקבעו בתא השטח.

156. הוועדה בחנה את טענת ת'איר מוסטפא באמצעות עו"ד סאמי ארשיד, כי **התכנית מרחיבה את תא שטח 4010 שבייעוד מבנים ומוסדות אל תוך חלקתו שבתא שטח 133, מבטלת דרך לביתו וחוסמת גישה אליו ולשכניו, וכי ראוי לסמן את כביש הגישה כדרך, על פי תוואי הגדרות הקיימים, ולקבוע את חלקתו כמגרש עצמאי**. הוועדה תציין כי התכנית אינה משנה את גבולות תא שטח 4010, ועם זאת, הוועדה השתכנעה כי אכן נדרשת הסדרת הגישה אל המבנים המערביים שבתא שטח 133, ולפיכך שקלה לסמן זיקת הנאה או הוראות מיוחדות בתחום השטח למבנים ומוסדות ציבור בחלק הדרום מזרחי של תא שטח 4010, וזאת במסגרת הליך השימוע המשני. לשינוי הנשקל לא הוגשו התנגדויות. לפיכך הוועדה מאשרת את השינוי וקובעת כי בחלק הדרום מזרחי של תא שטח 4010 שבייעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' תסומן זיקת הנאה, וזאת לצורך מתן אפשרות מעבר לכלי רכב לבתי המגורים בתא שטח 133 בהתאם למצב הקיים בפועל, וכפי שסומן בתכנית שפורסמה לפי סעיף 106(ב).

157. בעקבות טענות בנושאים טכניים שנכללו בעיקר בהתנגדות מהנדס העיר הוועדה מחליטה על עריכת שינויים במסמכי התכנית כמפורט להלן :

א. סימון העצים הקיימים בתאי שטח המיועדים לצרכי ציבור לשימור, להעתקה או לכריתה ייוותר כמסומן בתכנית המופקדת, אולם ייקבע בהוראות התכנית כי תנאי להליך התכנון יהיה תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע לכל העצים ללא הבדל באופן סימונם, ובו יוחלט אם העצים מיועדים לשימור, להעתקה או לכריתה. בנוסף, ייקבע כי תנאי להעתקה או לכריתה עץ יהיה אישור פקיד היערות.

ב. עידוד הליכי התחדשות עירונית בתאי השטח הנמצאים לאורך צירי תחבורה ציבורית המצוינים בהוראות התכנית לא ילוו בהוספת סימון 'הנחיות מיוחדות' בתשריט, וזאת על מנת להותיר לוועדה מרחב של שיקול דעת בעניין התחדשות עירונית בתחום התכנית. בנוסף, יצוין בהוראות התכנית כי המגבלה על תוספת בנייה לבניינים קיימים בני קומה אחת או שתיים בתאי שטח אלה מכוונת לתכניות בינוי ופיתוח בלבד וכי אינן חלות על מסלול ההסדרה.

ג. נספח טיפוסי הבנייה יוסר ממסמכי התכנית.

ד. ייקבע בהוראות התכנית כי פטור חלקי או מלא מהתקנת מקומות חניה ייקבע בתיאום ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

ה. אופן הפרסום של תכניות הבינוי והפיתוח בסעיף 4.1.2 ינוסח באופן שיאפשר התאמה לתנאים השונים בעת הגשת התכנית.

ו. יוסרו מסעיף 6.1 הוראות התכנית ס"ק 3-9 הדורשים תיאומים עם מחלקות שונות בעירייה.

ז. בהמשך לאמור, בס"ק 11, יצוין כי במסלול ההסדרה, תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת הבינוי החורג בפועל והתאמת המבנה לתצורתו במועד הקובע.

ח. תוסף בהוראות התכנית כפיפות לתכנית מק/ 5022 /א.

ט. יוסף בהוראות התכנית יחס בין התכנית לתכנית 101-0594663 של בית חולים הדסה הר הצופים.

י. תנאי לאישור התכנית יהיה תיאום עם לשכת התכנון בנוגע להמלצות בנושאים הטכניים הנוספות שנכללו בהמלצת מהנדס העיר.

158. הוועדה מחליטה לדחות את יתר הטענות ולאשר את התכנית בהתאם למפורט בהחלטה זו ולעריכת תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

159. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 90 יום ממועד פרסום החלטה זו, תהא ההחלטה בדבר אישור התכנית בטלה ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו, הכול בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הוועדה המחוזית בנושא. יובהר כי יו"ר הוועדה רשאית להאריך את המועד המצוין בסעיף זה.

בכבוד רב,  
יוסף מיכל  
מזכיר/ת ועדת משנה להתנגדויות