

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון לבנייה
מחוז ירושלים
שלומציון 1
ירושלים 91010

הועדה המקומית
לתכנון ובנייה
ככר ספרא 1
ירושלים

2.5.2025

הנדון: התנגדות לשינוי תכנית מתאר מקומית מספר 101-1299155 - בית הכנסת "בית אהרון", רמות ב' (מול דרך החורש 90, עמותת מרכז חיים)

שלום רב,

אני, הילרי הרצברגר, ת.ז. 013900600, תושבת רחוב אבן שמואל 37/4, רמות ב' (הנמצא בקו ישר מצפון לבית הכנסת, מעל דרך החורש), מבקשת בזאת להביע את התנגדותי הנחרצת לשינוי המבוקש בתוכנית המתאר.

1. התנגדותי זו מהווה המשך ישיר להתנגדות שהגשתי בשנת 2009, ומאז לא חל כל שינוי בנסיבות או בעמדותי בנושא.

2. צר לי, אך כבר בעבר בוצעו בבית הכנסת עבירות בנייה. אינני סבורה כי יש לתת פרס לעברייני בנייה על ידי הכשרת מעשים בדיעבד. תופעה פסולה זו, שלצערי חוזרת ונשנית בשכונתנו ובעיר בכלל, מעודדת עבריינות בנייה במקום למנוע אותה – תפקידכם המרכזי. 3. בחרתי להתגורר באזור רמות ב במודע, בשל אופיו השקט והפסטורלי ומינימום ההפרעות הסביבתיות שהוא מציע.

4. גם כיום, בשעות אירועים בבית הכנסת, נשמעים רעשים חזקים המגיעים עד לתוך ביתי ומפרים את שלווה חיינו. לא אחת נאלצתי לפנות למשטרת ישראל בתלונה על כך. הגדלת שטח האולם לכ-400 מ"ר צפויה להחמיר משמעותית את המצב ולגרום לרעש יומיומי בלתי נסבל עבורינו ועבור רוב תושבי האיזור.

5. בנוסף, קטע הכביש בדרך החורש סובל כבר כיום מעומס תנועה רב ובשעות מסוימות אף מפקקים. מצוקת החניה באזור חריפה במיוחד, בין היתר בשל קרבתו לסופר "רמי לוי החורש" שמעבר לכביש, אליו מגיעות משאיות אספקה באופן תדיר. בשעות התפילות והאירועים בבית הכנסת, תושבי השכונה המבקשים לערוך קניות בסופר נתקלים במחסור חמור בחניות. יודגש כי בעבר אף נדחתה בקשתו של "רמי לוי" להרחיב את שטחי המסחר שלו בשל בעיות חניה ועומס תנועה.

6. חרף העובדה שאולם הקידושים אמור לשמש את חברי בית הכנסת בלבד, בפועל מתקיימים בו אירועים בעלי אופי אחר. הרחבת האולם עלולה להגביר תופעה זו.

7. כזכור, בשנת 2009 התקבלה החלטה כי השטח המרבי של האולם יעמוד על 100 מ"ר בלבד, בדומה לגודלם של מרבית בתי הכנסת באזור, אשר נועדו לאירועים קהילתיים מצומצמים. החלטת הוועדה דאז תקפה גם כיום, ואין כל הצדקה לשנותה.
8. הגדלת השטח עלולה גם לעודד שימושים חריגים באולם, ולצער, אין כל מנגנון יעיל למניעת חריגות אלו. האם יתכן כי פקח יפקח על הנעשה במקום מדי יום? מציאות העבר מלמדת כי הדבר אינו סביר, וספק אם יקרה בעתיד. בעיית האכיפה בעיר מוכרת היטב.
9. ההרחבה המבוקשת תגרום לפגיעה משמעותית באיכות חייהם של כל התושבים המתגוררים בסמיכות לבית הכנסת, כמו גם לכלל משתמשי הדרך והשירותים השונים בדרך החורש.

לאור כל האמור לעיל, אנו מבקשים בתוקף שלא לאשר את התכנית, אשר מהווה דה-פקטו מתן הכשר למעשה בלתי חוקי מלכתחילה, הנוגד את תכנית הבנייה המקורית ואת עקרונות התכנון הסביר.

בכבוד רב,

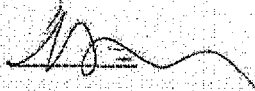
הילרי הרצברגר

שם: הילרי הרצברגר ת.ז.: 013900600 כתובת: אבן שמואל 37/4, רמות ב'

תצהיר

אני הח"מ הצ"ר ברצלונת ת.ז. 0000000039 כותבת ש/כ שמואל אהרן ונציג

אני מצהיר בזאת כי זה שמי, זו חתימתי וכל הסאמר בכתב ההתנגדות הצמוד לתצהיר זה הוא אמת.



חתימה

אישור

ביום 4.5.2 הופיע בפני ר' חביבה שפר הצ"ר הצ"ר

והצהיר כי כל עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לענשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הסאמר בכתב ההתנגדות הצמוד לתצהיר זה וחתם על התצהיר בפני.



חביבה שפר, ע"ז
מ.ר. 10198

997 -

לכבוד הועדה המקומית לתכנון ובנייה, עיריית ירושלים

27.4.2025

א.ג.נ., שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס. 101-1299155 (גוש 30725 חלקה 50)

שם התכנית: הרחבת בית הכנסת ברחוב דרך החורש, רמות ב'

מצ"ב מכתב התנגדות לתכנית הנ"ל.

אנו מבקשים להזמין אותנו לישיבת הועדה שתדון בהתנגדויות לתכנית זו.

כמו כן אנו מצרפים כאן עותקים של כמה מן המסמכים הקשורים לנושא הדיון:

1. מכתבו של עו"ד דני ליבמן, עוזר ראשי ליועץ המשפטי של העיריה מיום 23.2.1997
2. חוות דעת של מהנדס המינהל הקהילתי רמות מר צבי דרדיקמן מיום 26.2.1997.
3. מכתב של מבקר העיריה לשעבר השופט בדימוס עוזי סיון מיום 3.3.1997
4. החלטת בית המשפט לעניינים מקומיים מיום 26.3.1997 הכוללת גם תצהיר של מר זאב זינגר, מנהל חטיבת רישוי ופיקוח על הבנייה בעיריית ירושלים מיום 20.3.1997
5. החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים בעניין תכנית 9614 מיום 22.2.2010.
6. מכתב תלונה על שימוש חריג שנשלח לעיריה ביום 26.8.2018. זהו אחד ממספר מכתבים שנשלחו לעיריה בנושא זה.

בכבוד רב,

עמיחי מזר, דרך החורש 84 ירושלים 9727127 טל. 0544709448 AMIMAZAR@gmail.com

אורה מזר, דרך החורש 84 ירושלים 9727127 טל. 0584167649

קלוד מזרחי דרך החורש 86 ירושלים 9727127 טל. 0509874340 (או דרך אורלי טל 0506210013)

פרידה וזניקה, דרך החורש 82 ירושלים 9727127 טל. 0546137399

לכבוד הועדה המקומית לתכנון ובנייה, עיריית ירושלים

10.4.2025

א.ג.נ., שלום רב,

הנדון: התנגדות לתכנית מתאר מקומית מס. 101-1299155 (גוש 30725 חלקה 50)

שם התכנית: הרחבת בית הכנסת ברחוב דרך החורש, רמות ב'

אנו עמיחי מזר נושא ת.ז. 006459044, אורה מזר נושאת ת.ז. 030205884, קלוד מזרחי נושאת ת.ז. 062638812 ופרידה וזניקה נושאת ת.ז. 332445691 (להלן: "המתנגדים") מתכבדים להגיש בזאת התנגדות לתכנית המוצעת להרחבת קומת המרתף של בית הכנסת הנ"ל מן הסיבות הבאות:

הקדמה

המתנגדים הינם בעלי זכויות החכירה לדורות מרשות הפיתוח הרשומות בלשכת רישום המקרקעין בגוש 30725 חלקות 21, 22 עליו בנויים בתי מגורים דו קומתיים (להלן: "הנכסים"). כתובת המתנגדים הינה דרך החורש 84 (ה"ה עמיחי ואורה מזר), דרך החורש 86 (הגב' קלוד מזרחי) ודרך החורש 82 (הגב' פרידה וזניקה).

המתנגדים הינם תושבי דרך החורש ברמות ב' והם הסובלים מזה למעלה מאחת עשרה שנים מפיחות קריטי באיכות חייהם כפועל יוצא של הפעלה שלא כדין ובניגוד לצוים שיפורטו להלן של קומת המרתף מתחת לבית הכנסת.

יודגש כבר עתה, המתנגדים אינם מבקשים למנוע את הפעילות המבורכת בבית הכנסת עצמו אלא את השימוש שנעשה בקומת המרתף אותה התכנית הנוכחית מבקשת להרחיב.

חוסר החוקיות בהפעלת קומת המרתף

1. בית הכנסת "בית אהרון" ברחוב דרך החורש 90 הוקם ע"י עמותת ברכת חיים על פי תב"ע 4176 בשנת 1997. קומת מרתף בשטח הבנין כולו (כ 400 מ"ר) **נחפרה שלא כדין** בעת הקמת המבנה על ידי חפירה לעומק של 4 מ' מתחת למפלס 0.00 שנקבע ברשיון הבנייה.
2. מיד לאחר החפירה ויציקה מהירה של יסודות המרתף הוגשה תלונה על ידי דיירים רבים למחלקת הפיקוח בעירייה. העירייה מצאה כי נעשתה עבירת בנייה ונסיון להפוך את החלל לאולם. מבקר העירייה השופט בדימוס עוזי סיון קבע במכתב מיום 3.3.97 כי "אין ספק שמדובר בהכנה לבינוי קומה נוספת ולכן יש לעצרה מיידית".
- התובע העירוני בשיתוף עם פרקליטות המדינה תבעו את היוזמים בבית המשפט לעניינים מקומיים וצוי בית המשפט מימים 9.3.97 מס. 183/97 ומיום 20.3.1997 חייב את עמותת בית הכנסת למלא את החלל בסלעים וכך אמנם נעשה לאחר מספר חדשים (מכתבו של מר זאב זינגר מנהל חטיבת רישוי ופיקוח מיום 22.5.97).
3. בחודש אוגוסט 2002 החלו פינוי המילוי מקומת המרתף, נרשמה על כך תלונה של פקחי העירייה (מכתבה של יעל נסים מיום 2.9.2002). התברר אפריל 2008 נעשה נסיון לחדש את הבנייה ופקחי העירייה הורו על הפסקת הבנייה.
4. בחודש אפריל 2008, במהלך חג הפסח, החלו שוב עבודות עבודות בנייה וחפירה לא חוקיות ממזרח לבית הכנסת ובשטח המרתף עצמו. לאחר החג הפיקוח על הבנייה הפסיק את פעילות הבנייה הזו.
5. בשנת 2009 עמותת בית הכנסת ביקשה מן הועדה המקומית לתכנון ובנייה שינוי ת.ב.ע. והכשרת האולם. (ת.ב.ע. 9614). הועדה העבירה את הנושא לטיפול הועדה המחוזית. לבקשה זו התנגדו תושבים רבים וכן המינהל הקהילתי רמות. הנושא נדון בועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ובנייה בישיבה

מס. 2019995 ביום 9.2.2010 (פרוטוקול מיום 22.10.2010). הועדה החליטה לאשר "אולם קידושין" בשטח של 100 מ"ר בלבד תוך הטלת מיגבלות רבות על היזמים (תמ"מ 9614).

סיכום הפרוטוקול הנמצא באתר הועדה המקומית ורשות התכנון מציין בין השאר:

סעיף 3: הועדה סבורה כי "יש לוודא שלא ייעשה בשטח התכנית שימוש של אולם אירועים, אשר אינו מתאים לסביבת התכנית ועלול לגרום למטרדים קשים עבור תושבי האזור... התנהלות מפעילי בית הכנסת במהלך השנים והנסיונות לעשות שימוש בלתי חוקי בחלל הקיים במקום מלמדת כי לא ניתן להסתפק בקביעת הוראות האוסרות על שימוש של אולם אירועים ואף בשל כך הוחלט לצמצם את שטחי הבינוי המאושרים בתכנית".

סעיף 5 מחייב אטימת החלל הקיים שנוטר ללא שימוש (מעבר ל 100 מ"ר שאושרו).

סעיף 6 קובע כי "ייקבע בהוראות התכנית שהשימוש המותר הוא "אולם קידושין" שישמש את קהילת בית הכנסת בלבד, בפעילות בעלת זיקה לפעילויות בית הכנסת כמקום תפילה לרבים". וכן: "...לא תותר כל פעילות שהיא טעונה רישיון עסק". כמו כן "יאסר השימוש במקום עבור מוסד חינוכי, לרבות ישיבה וכולל".

6. בחודש מאי 2013 נחנך האולם שהיה אמור להיבנות על פי הנחיות ועדת המשנה של הועדה המחוזית, והוא נקרא "אולם יד גבריאל". שטחו אינו ידוע לנו אך על פי הפעילות המתרחשת בו נראה לנו כי הוא עולה על 100 מ"ר.

7... מאז חנוכת האולם הוא משמש לאירועים שונים המלווים בחשמעת מוזיקה כולל מוזיקת ביט קיצבית ומרעישת תוך שימוש במערכות הגברה משמעותיות הנשמעות בבתינו עד לשעות הערב המאוחרות. מעבר לאירועים דתיים, אירועים רבים הם שמחות משפחתיות מסוגים שונים בהן נראים צלמים ומשלוחי קיטרינג, וכן מסיבות של בני נוער שלעיתים קרובות מנוהלות ע"י מנחה המשתמש במערכת הגברה מרעישת במיוחד (כך למשל, ביום 18.3.2025 בו נערכה מסיבת נוער עם מוזיקה רועמת במשך כל שעות הערב). רעש המוזיקה, צעקות של בני נוער המתכנסים בחזית או בחצר בית הכנסת, וכן הרעשים הקשורים להתכנסות ופיזור האירועים מהווים מיסרד משמעותי הנמשך לעיתים קרובות עד שעת חצות ויותר. האולם משמש אוכלוסיה מגוונת שהיא בדרך כלל זרה לקהילת המתפללים הקבועה של בית הכנסת, וכך המקום הפך למעין אולם אירועים לציבורים שונים, **דבר העומד בניגוד להוראות הועדה המחוזית**. כמו כן קיימת מדי פעם תופעה של שימוש באולם לצורך אירוח משפחות לשני-שבת. במקרים כאלו מתארחים מבוגרים וילדים, ובעוד המבוגרים עסוקים בשלחם הילדים משחקים, צועקים ומשתוללים בחזית בית הכנסת במרוצת כל יום השבת ומפריעים את מנוחתנו, כפי שהיה למשל בשבת 15.3.25.

במרוצת השנים אחדים מאתנו פנו בתלונות לעיריה על הנעשה באולם "יד גבריאל" (למשל: מכתב לאגף הרישוי מיום 26.8.2018, מכתב לוועדת רישוי עסקים ומכתב לאגף רישוי ופיקוח העירוני מיום 19.7.23) וכן היו מספר תלונות למשטרה בעקבות הפעלת מערכת הגברה לאחר השעה המותרת, אך לא נענינו בשום פעולת אכיפה. פנייה להנהלת בית הכנסת בחודש אפריל 2024 נענתה במכתב מנומס ובו התחייבות של ההנהלה לסיים פעילות רועשת בשעה 2300 ואכן בזמן האחרון התחייבות זו בדרך כלל (אך לא תמיד) נשמרת, אך היא לא פוטרת את בעיית רעשי התפוזרות הקהל עד לשעת חצות ולעיתים אף מאוחר יותר.

המצב העתידי כתוצאה מן ההרחבה המתוכננת.

הרחבת שטח המרתף לכל שטח מבנה בית הכנסת, קרוב ל 400 מ"ר, כפי שמבקשת התכנית הנוכחית, תאפשר את הרחבת הפעילות בקומת המרתף כאולם אירועים או למטרות נוספות ובכך לגרום לשכנים מיסרד רעש קשה עוד יותר מזה הקיים כיום. אמנם, הועדה המקומית מציינת בהנחיות לתכנית החדשה כי יש לשמור על הנחיות ועדת המשנה של הועדה המחוזית וכן על גודל האולם של 100 מ"ר, אולם אם כך הדבר מהי מטרת ההרחבה החדשה ומי יכפה הנחיות אלו, במצב שבו הנחיות הועדה המחוזית משנת 2010 הופרו באופן חוזר ונשנה במרוצת השנים?

לאור המצב המתואר אנו רואים באישור התכנית המוצעת בבחינת מותן **פרס כפול** ליזמי בית הכנסת: פרס לעבריינות בנייה בשנת 1997 שבלעדיה מלכתחילה לא היה ניתן להקים ובוודאי שלא להרחיב את קומת המרתף, ופרס נוסף על התעלמות מהחלטות ועדת המשנה של הועדה המחוזית משנת 2010, אשר הגבילה את השימוש באולם המצומצם שהיא התירה למטרות מוגדרות ואף התייחסה בדבריה לבעיית הרעש.

בעיית החניה: לעתים אירועים בבית הכנסת ובאולם "יד גבריאל" גורמים לבעיות חניה קשות ברחוב דרך החורש. ברחוב זה אין מענה לחנייה לאירועים רבי משתתפים אלא רק לדיירים, אורחיהם ולמתפללי למתפללי בית הכנסת. כבר כיום יש בקטע זה של רחוב דרך החורש בעיות תנועה קשות בשעות מסוימות. הוועדה הנכבדה לא יכולה לאשר תוכנית זו ולו רק מפאת בעיית החניה והתחבורה שתתעצם ככל שתתרחב הפעילות בבניין בית הכנסת כתוצאה מתכנית ההרחבה.

אין אנו מתייחסים לצד הכלכלי – מסחרי של הפעילות באולם התת קרקעי של בית הכנסת מאחר ואין לנו מידע על צד זה.

לאור טענותינו אלו אנו מתנגדים נמרצות לתכנית ההרחבה המוצעת ומבקשים שלא לאשרה.

מובן שככל שהתוכנית תאושר על ידי וועדה נכבדה זו תחול על נכסי המתנגדים ירידת ערך משמעותית (שגם ככה כבר קיימת בשל העבירות החוזרות ונשנות המבוצעות במרתף) וקיימת החובה על וועדה נכבדה זו לקחת בחשבון את ירידת ערך זו בסל שיקוליהם.

בכבוד רב,



עמיחי מזר, דרך החורש 84



אורה מזר, דר החורש 84



קלוד מזרחי דרך החורש 86



פרידה ווזניקה, דרך החורש 82

תצהיר

אני הח"מ ד"ר משה גל ת.ז. 006459044 כתובת ד"ר (הא/ל) 84 יואל

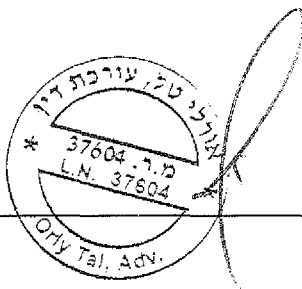
אני מצהיר בזאת כי זה שמי, זו חתימתי וכל הנאמר בכתב ההתנגדות הצמוד לתצהיר זה הוא אמת.


חתימה

אישור

ביום 19/4/2015 הופיע בפני ד"ר משה גל 006459044

ולאחר שהזהרתיו כל עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לענשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הנאמר בכתב ההתנגדות הצמוד לתצהיר זה וחתם על התצהיר בפני.



חתימה

19/4/2015

תאריך

תצהיר

אני הח"מ אורי מנצח ת.ז. 030205884 כתובת ד"ר האלל 84 ירושלים

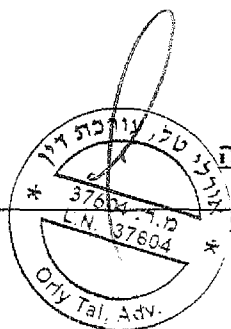
אני מצהיר בזאת כי זה שמי, זו חתימתי וכל הנאמר בכתב ההתנגדות הצמוד לתצהיר זה הוא אמת.

אורי מנצח
חתימה

אישור

ביום 19/4/2025 הופיע בפני אורי מנצח 030205884

ולאחר שהזהרתיו כל עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לענשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הנאמר בכתב ההתנגדות הצמוד לתצהיר זה וחתם על התצהיר בפני.



חתימה

19/4/2025

תאריך

תצהיר

אני הח"מ נח"מ 15/15 ת.ז. 332445691 כתובת בית המדרש 92 יו"ט

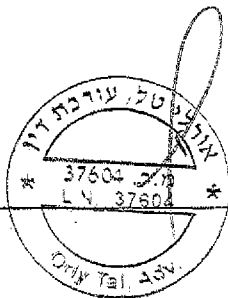
אני מצהיר בזאת כי זה שמי, זו חתימתי וכל הנאמר בכתב ההתנגדות הצמוד לתצהיר זה הוא אמת.

חתימה

אישור

ביום 19/4/2025 הופיע בפני פי"מ וצ"ק רב 332445691

ולאחר שהזהרתיו כל עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לענשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הנאמר בכתב ההתנגדות הצמוד לתצהיר זה וחתם על התצהיר בפני.



חתימה

19/4/2025

תאריך

תצהיר

אני הח"מ קאז... (ד.ה.ה.) ת.ז. 062638812... כתובת... זיך... החייל... 86... ייפא...

אני מצהיר בזאת כי זה שמי, זו חתימתי וכל הנאמר בכתב ההתנגדות הצמוד לתצהיר זה הוא אמת.


חתימה

אישור

ביום 19/4/2015 הופיע בפני קאז... (ד.ה.ה.) ת.ז. 062638812

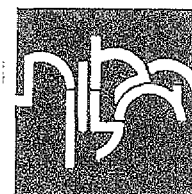
ולאחר שהזהרתיו כל עליו להצהיר את האמת וכי יהיה צפוי לענשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הנאמר בכתב ההתנגדות הצמוד לתצהיר זה וחתם על התצהיר בפני.



חתימה

19/4/2015

תאריך



מינהל קהילתי רמות-אלון

26.2.97

t.4176kpod.027

חוות דעת מקצועית לתב"ע 4176 ולבית הכנסת הנמצא שם בתהליך בניה.

1. תב"ע 4176 המיועדת להקמת ביכ"נ, קבעה בנספח בינוי שכל הבנין יבנה מעל לפני הקרקע הטבעית.

2. בעת הפקדת תב"ע 4176 הביעו עשרות תושבים התנגדות פורמלית לתכנית, בן היתר, מהשטח של שימוש אפשרי של המבנה כאולם למטרה שלא לשמה נבנה הבנין ונספח הבינוי המצורף לתכנית מיועד היה להרגיע את המתנגדים ולמנוע אפשרות שכזאת.

3. בית הכנסת הוקם בתוך חורשה קיימת בת למעלה משלושים שנה, צמוד לגן המרכזי של שכונת רמות אלון וככל שיונמך גובה הבנין יפגע הדבר פחות ביותודיות וביופיו של החורשה והגן המרכזי הזה. בגלל רגישות הענין, צורפה לתכנית מפה המראה באופן מפורט את העצים שניתן לכרות לצורך הבניה.

4. גובה בית הכנסת נקבע לשתי קומות כמקובל (אולם ועזרת נשים). הריצפה התחתונה נקבעה כמשיקה לקרקע טבעית ע"מ למנוע חפירות ופגיעה של שפכי עפר בעצי הסביבה וכדי לקבל בנין בעל גובה מינימלי שלא יבלוט מעל צמרות העצים. בפועל, מסיבות לא ברורות, נחפר בור בעומק של כשלושה מטר מתחת למפלס העליון של הקרקע הטבעית, נפגעו יותר עצים ממה שמותר (ניתן לראות בצילומי אוויר), ושפכי העפר שפוננו פזרו בחורשה סמוך למקום הבניה באזור שהיו בו עצי חורש טבעי.

מאחר והחזרת המצב לקדמותו תגרום לנזק גדול יותר, יש טעם רב, מנמוקים ענייניים ונימוקים אסתטיים, לקבוע את הריצפה התחתונה של בית הכנסת לפי גובה הקרקע הקיימת עכשו, שהיא הקרקע הטבעית לאחר החפירה שבוצעה ע"י היזמים שלא כדין, דבר שימנע שימוש לא חוקי בחלל שעשוי להיווצר מתחת לריצפה התחתונה, ויקמין את הנזק הסביבתי לחורשה הקיימת ולגן המרכזי.

אדריכל צבי דרדיקמן,

מהנדס המינהל הקהילתי.

מינהל קהילתי רמות-אלון
שלוחה 01 ע"ש פומרנץ
רח' גדליה בובליק 26
ירושלים - טל. 866886

טל. 02-865007, פקס. 862884
טל. 02-867662
טל. 02-866886

רח' סולם יעקב, 8M, רמות א' תד. 23341
"בית-אברהם", רח' רקנטי 6, רמות ב'
ע"ש פומרנץ, רח' גדליה בובליק 26, רמות א'

משרד ראשי:
שלוחה 02:
שלוחה 01:

213



קהיליית ירושלים
אגף היועץ המשפטי לעירייה

بلدية اورشليم القدس
قسم المستشار القضائي للبلدية

3000 שנה לירושלים עיר דוד
תשנ"ו - תשנ"ז



ככר טפרא, בנין 8

טל: 6297586 פקס: 6297125

מ"ז באדר א התשנ"ז

23 בפברואר 1997

דני 3-352

לכבוד	לכבוד ✓	לכבוד
מר רמי אמיתי	מר עמיחי מזר	מר יחיאל שמיר, עו"ד
מנהל מינהל קהילתי	(ועד תושבים)	זאב וייל ושות', עו"ד
רמות אלון	דרך החורש 84	ת"ד 4148
ת"ד 23341	ירושלים 97225	ירושלים 91041
ירושלים		

גם בפקס: 6242877

א.נ.

הנדון: בית הכנסת "ברכת חיים", דרך החורש (גן הקיפוד), רמות

סימוכין: מכתבים לרבות מכתב עו"ד שמיר מיום 2.2.97

פניותיכם בנדון מהשבועות האחרונים מרוכזות אצלי למתן תשובה, ולהלן
עזכון בדבר מצב טיפול מחלקת הפיקוח והמחלקה המשפטית:

1. ניתן היתר לבניית בית כנסת, וכאשר נעשתה חפירה מעבר לקו פני הקרקע
הטבעית פנינו לביהמ"ש במעמד צד אחד וניתן צו להפסקת עבודה.

2. בעלי ההיתר באמצעת מהנדסים הגישו תוכניות ביצוע ליסודות הבנין, ולאחר
בדיקת מח' פיקוח בניה, ותוך פיקוח הדוק מבוצעת התאמת הבניה להיתר
כדלקמן:

(א) בשלב ראשון הוגשה בקשה, ואנו הסכמנו בכתב לצמצום הצו לשם בניית
קורות קישור.

(ב) בשלב שני הוגשה בקשה נוספת, ואנו הסכמנו בכתב ביום 18.2.97
לצמצום נוסף של הצו כדי לאפשר את בניית קירות "יסוד עובר" ורצפת
מפלס 0.00 שעל פי ההיתר, תוך השארת פתח בדיקה למפקח הבנין.

2/...

(ג) לאחר שיבוצע השלב השני כנ"ל, ומח' פיקוח תוודא כי אין כל רצפה בקרקעית החפירה או פתחים נוספים לחלונות בקירות היסוד, נחייב מילוי כל השטח, שנחפר לצורך היסודות כנ"ל, באדמה.

(ד) לאחר שימולא השטח באדמה ויאטס פתח הבדיקה, ועם התאמת המבנה להיתר, נסכים להמשך עבודה.

3. יצויין, כי ההסכמות דלעיל ניתנות לאחר עיון מקצועי בתוכניות ההנדסיות של מהנדסי הבנין ויועצי קרקע, ובהתאם לדרישות הנדסיות לבניית יסודות בהתאם לתוואי הקרקע; והכל תוך קבלת התחייבות כתובה ומפורשת של האגודה בעלת ההיתר, לפיה לא תהיה רצפה במפלס התחתון ואין בכוונתם לבנות כל קומה נוספת, כאשר קירות היסוד יהיו בסיומו של המהלך בתוך אדמה מכל עבריהם.

4. במענה לפניה שהוגשה לבית המשפט הסכמתי כי תעיינו בתיק צו הפסקת העבודה (ב"ש 183/97), ואולם יש ליתן הזעת לצמצומים לענין הצו שחלו ויחולו מעת לעת בהתאם למפורט לעיל.

5. בכוונתנו לוודא, כי לא תוכן כל תשתית לבניית קומה נוספת, וכי הבניה תעשה לפי הוראות תוכנית המתאר והיתר הבניה שניתן מכוחה.

בכבוד רב,

דני לבמן, עו"ד

עוזר ראשי ליועץ המשפטי לעיריה

העתק: מר אורי לופוליאנסקי - סגן ראש העיר

עו"ד אסא אליאב - היועץ המשפטי לעיריה

מר זאב זינגר - מנהל חטיבת רשוי ופיקוח על הבניה

מר דוד ביטון - סגן מנהל חטיבת רשוי ופיקוח על הבניה

מר מיכאל אוחנה - מפקח נפה, פיקוח בניה

עו"ד אלי מלכה - עוזר ראשי ליועץ המשפטי לעיריה



עיריית ירושלים
לשכת מבקר העירייה

بلدية اورشليم القدس
مكتب مراقب البلدية

3000 שנה לירושלים עיר דוד
תשנ"ו - תשנ"ז



כ"ד באדר א' התשנ"ז
3 במרץ 1997
מסמך: 0058 ע"8

אל: עו"ד דני ליבמן, עוזר ראשי ליועץ המשפטי לעירייה

**הנדון: בית הכנסת "ברכת חיים" מס' היתר 40825
רחוב דרך החורש שכונת רמות**

לאחר בדיקה של מהנדסי הביקורת מתברר בעליל שהבניה המתוכננת הינה בניגוד להיתר ובניגוד לתכנון. עוד נתברר כי מי שנתן לכם יעוץ הנדסי (כפי שעולה ממכתבך) שמדובר בביסוס המבנה לכאורה, הטעה אתכם מאוד וצימצום צו המשפט שהסכמתם לו מאפשר לבנות קומה בלתי חוקית.

אין ספק שמדובר בהכנה לבנוי קומה נוספת ולכן יש לעצרה מיידי.

אני ממליץ בפניך לפנות מיד לביה"מ ולהחזיר על כנו את הצו הראשון ולא לאפשר שום בניה בקומה הנוספת.

ב ב ר כ ה

עוזי סיון, שופט (בדימ')
מבקר העירייה

העתק:

מר אהוד אולמרט, ראש העירייה
מר אורי לופוליאנסקי, סגן ראש העירייה
עו"ד אסא אליאב, היועץ המשפטי לעירייה
מר זאב זינגר, מנהל חטיבת רישוי ופיקוח על הבניה
מר דוד ביטון, סגן מנהל חטיבת רישוי ופיקוח על הבניה
מר מיכאל אוחנה, מפקח נפה, פיקוח בניה
עו"ד אלי מלכה, עוזר ראשי ליועץ המשפטי לעירייה
ועד הפעולה ע"י מר עמיחי מור, רח' דרך החורש 84 ירושלים

א/א
א/א

בית המשפט לענייני משפחה בירושלים

ביש 183/97

בפני כבי השופט לי-1

מדינת ישראל

ע"י עו"ד אלי מזכה

ו/או דני ליכמן

ככר ספרא 8, ירושלים 94142

טל: 6297586 פקס: 6297125

המבקשת

- נ ג ד -

עמותת ברכת חיים ואח'י

ע"י עו"ד יואב לוי

רח' בלפור 4, ירושלים 92102

טל: 5635112 פקס: 5662463

המשיביםבקשה לחופף למתן צו הפסקת עבודה מיפוטי

בית המשפט הנכבד מתבקש ליתן צו הפסקת עבודה לפי סעיף 239 לחוק התכנון והבניה (כחמשן) לצו שניתן ביום 6.1.97, ואשר שונה ביום 16.1.97 ושוב ביום 16.2.97) לפיו תופסק בשלב זה העבודה, ולא תעשה יצירת חרצמה במפלס 0.00, הנזכרים בהחלטה מיום 18.2.97, כאשר המשיבים יבנו כעת בשטח שנחפר את קירות התמך במסל ואבני לקס ועד לגובה המאוסר בהיתר, וימלאו באדמה ומלעים את השטח שנחפר מתחת למפלס 0.00 המזוכנן, עד לגובה המפלס 0.00 הנ"ל, וכן ימלאו באדמה ומלעים את השטח בין קירות המסד לבין קירות התמך עפ"י ההיתר.

נאלח נימקני הבקשה:

1. לאחר מתן ההסכמה לצמצום הצו בשנית, כפי שבוטא בהחלטה מיום 18.2.97, ובמקבולת ביקורות של מחנודס מבקר העירייה ומנהל חטיבת רישוי ופיקוח על הבניה בעירייה, הוברר כי המשיבים יצרו קומה נוספת ע"י בניית תיסודות, כאשר בנו קירות ונדרות סביב המגרש מאבן לקס בלבד, ללא שנבנו קירות תמך מבטון חלקם בגובה רצפת הקומה הנוספת הנ"ל, באופן המעיד על כוונה ליצור מצב נוח לניצול השטח, שנחפר ונבנה לשם יסודות של קירות, כקומה נוספת, אשר אסורה לפי היתר הבניה ותוכנית המתאר.

2. התרת בניית קירות התמך מאבן לקס ומבטון, באופן שיוכלו לשאת אדמת מילוי, וביצוע מילוי השטח שנחפר כמבוקש, ימנע או יפחית החשש לניצול בניית היטודות כקומה נוספת.

3. טרם נוצקה רצפת מפלט 0.00.

4. תצחירו של מר זאב זינגר מצורף לבקשה זו, הנסמכת גם על התצחיר מצורף לבקשה למתן הצו שמיום 16.1.97.

ירושלים, 20 במרץ, 1997.

אלי מלכה, טו"ר
ב"כ המבקשת

דני 4-106

דני 4-106

תצהיר

אני הח"מ, זאב זינגר, ת"ז 13150552 לאחר שהוזהרתי, כי עלי לומר את האמת, אחרת אחיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה בכתב כדלקמן:

1. אני משמש בתפקיד מנהל חטיבת רישוי ופיקוח על הבניה בעיריית ירושלים, והוסמכתי בדיון ליתן תצהירי זה לענין בקשה לצו הפסקת עבודה שיפוטי.
2. א. בעקבות פניית ועד תושבי שכונת רמות וכן פניית מבקר העירייה בדבר הכשרת שטח לקומת נוספת, ביקרתי ביום 6.3.97 וביום 16.3.97 בנוכח נשוא תיק זה, בדרך החורש, שכונת רמות, גוש 30725, חלקה 50, בו מתבצעת הקמת בית כנסת לפי היתר בניה מס' 40825.
ב. בעת הביקור טרם נוצקה רצפת מפלס 0.00, נוצרו מרבית קירות היסוד ומרם נוצרו קירות התמך מבטון.
3. מביקורי במקום הנ"ל עולה, כי עקב עבודות הבניה נוצרה קומה נוספת (כרגע ללא ריצוף) מעבר לשתי הקומות המאושרות בהיתר הבניה ובתוכנית המתאר.
4. לא נבנו כל קירות תמך מסביב למגרש ע"מ לבצע מילוי באדמה בין קירות המסד לקירות התמך וזאת ע"מ למנוע כל שימוש בקומה הנוספת שאסורה עפ"י ההיתר. כמו כן, לא מולא החלל שבין קירות המסד.
5. יש לוודא, בניית קירות התמך מבטון ואבן לקט מסביב קירות המסד ועד לגובה כפי שמופיע בהיתר, ומילוי רוב שטח החלל שנחפר באדמה וסלעים, בטרם יציקת רצפת מפלס 0.00, כדי למנוע אפשרות ניצול שטח היסודות כקומה נוספת.

2/...

99866 P.3

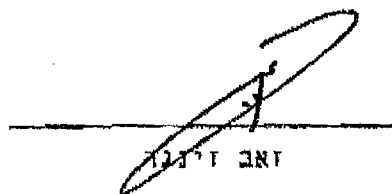
BALTER GUTH ALONI

25-MAR-1997 12:31

- 2 -

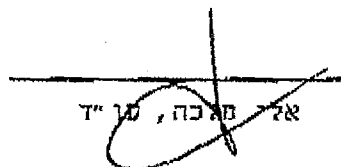
6. אני מצהיר כי זה שמי, זו חתימתי ותוכן תצהירי אמת.

ולראיה באתי על החתום בירושלים, היום 20 במרץ, 1997.


זאב זיו

א י ש ו ר

ביום 20.3.97 הופיע בפני אלי מלכה, עו"ד בעיריית ירושלים מר זאב זיונגר
מעיריית ירושלים המוכר לי אישית, ולאחר שהוחרתיו כי עליו להצהיר את האמת
וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר נכונות התצהיר
דלעיל וחתם עליו בפני.


אלי מלכה, עו"ד

20.3.97

תאריך

מדינת ישראל
משרד הפנים
ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון לבניה מחוז ירושלים

תאריך : ח' אדר תשע
22 בפברואר 2010
סימוכין :
מס' סידורי: 6

לכבוד
פרופ' עמיחי מזר

רחוב דרך החורש 84
ירושלים מיקוד : 89728

הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מספר 2010005
לתוכנית מספר 9614

הועדת משנה להתנגדויות בישיבתה ביום שלישי, כ"ה שבט תשע , 9 בפברואר 2010 דנה בתוכנית 9614 בית הכנסת בית אהרון - רמות - דרך החורש. להלן החלטתה :

ראה פרוטוקול החלטות וועדת המשנה להתנגדויות מיום 9.02.2010.

כבוד רב,
יוגב אבידן שושי
מזכיר/ת ועדת משנה להתנגדויות

תוכנית 9614 - בית הכנסת בית אהרון- רמות- דרך החורש

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 890 מ"ר ברח' החורש בשכונת רמות.
2. בשטח התכנית קיים בית כנסת והתכנית מציעה הקמת אולם קידושים לבית הכנסת, באמצעות שימוש במסד המבנה הקיים והרחבה כלפי הקומה התחתונה. תוספת שטחי הבינוי המוצעת היא 368.66 מ"ר שטח עיקרי ו- 893.26 מ"ר שטח מירבי.
3. ביום 26.4.09 דנה ועדת המשנה הנקודתית בעניינה של התכנית והחליטה על הפקדתה בתנאים.
4. לתכנית המופקדת הוגשו 18 התנגדויות על ידי המינהל הקהילתי ועל ידי תושבי השכונה. התנגדויות תושבי השכונה נתמכו בחתימות רבות נוספות.

מהלך הדיון:

1. גב' הרצברגר, פירטה טענותיה ביחס לתכנית. נטען כי בית הכנסת גורם כבר כיום למטרדי רעש רבים והובע חשש כי תוספת שטחי הבינוי תוביל להגברת מטרדי הרעש. בנוסף נטען כי במרבית בתי הכנסת קיים אולם קידושים קטן והובע חשש כי השטח המוצע בתכנית לטובת אולם קידושים הינו מוגזם ועלול לאפשר שימוש במקום כאולם אירועים ושמחות. נטען כי שימוש זה אינו מתאים לשכונת המגורים השלווה בה ממוקם בית הכנסת.
2. פרופ' מזר, פירט אף הוא טענותיו. נטען כי מאז שנת 1997, היו מספר ניסיונות לעשות שימוש בלתי חוקי בחלל בו עוסקת התכנית דן וכי ניסיונות אלו נבלמו רק לאחר פניות המתנגדים לעיריית ירושלים. עוד נטען כי התכנית מציעה תוספת שטח העולה משמעותית על השטח הנדרש לאולם קידושים או לבית כנסת, בהתאם לתדריך הקצאת קרקע של משרד הבינוי והשיכון. אף פרופ' מזר הביע חשש כי אולם הקידושים ישמש כאולם אירועים ושמחות אשר יפגע באופן משמעותי בחיי המתנגדים, תושבי האזור. עוד נטען כי קיימת באזור מצוקת חניה וכי אף בשל כך יש למנוע השימוש במקום כאולם אירועים. בנוסף נטען כי קיים ניסיון רע עם קהילת בית הכנסת, המקיימת הילולה שנתית והגורמת למטרדי רעש ולמטרדים אחרים לתושבי הרחוב. כן נטען כי אישור התכנית יהווה מתן פרס לעברייני בניה וכי לכך אין מקום.
3. ד"ר פרי, פירט אף הוא טענותיו ביחס לתכנית. נטען כי לאורך השנים היו מספר ניסיונות לביצוע עבירות בניה במקום וכי אין מקום להכשיר את החלל שנבנה במקור כעבירת בניה. גב' מזרחי טענה כי ברחוב קיימים כבר 4 בתי כנסת וכי אין מקום להרחבה נוספת של בית הכנסת נשוא התכנית. מר דניאל אדם טען כי בית הכנסת צריך לשרת את קהילתו בלא לפגוע יתר על המידה בחיי השכונה. נטען כי יש לאפשר אולם קידושים קטן במקום ולצמצם משמעותית את שטחי הבינוי המבוקשים בתכנית. מר חסון, טען כי יהיה קשה מאד להבטיח שלא ייעשה שימוש במקום לשם קיום אירועים, וזאת נוכח הגודל המוצע של אולם הקידושים. מר גוטמן טען אף הוא כי אין לאפשר אולם גדול ועתיר פעילות במקום. מר אבנר נבון טען כי גודל האולם מכתוב את אפשרות השימוש בו. צוין כי ליד האולם קיימת חצר גדולה שתקל אף היא על השימוש במקום כאולם אירועים.

4. גבי אירית צ'רניאבסקי, נציגת המינהל הקהילתי, ציינה כי המינהל הקהילתי אינו מתנגד להקמת אולם קידושים וכי מהות ההתנגדות היא במציאת הדרך שתבטיח שהאולם לא ישמש כאולם אירועים ושמחות. הובע חשש ממטרדי רעש וממצוקת חניה. נטען כי אולם קידושים אינו מצריך שטח העולה על 100 מ"ר וכי לא הובהר מדוע נדרשים 370 מ"ר כמוצע בתכנית.
5. עו"ד בנגי היימן, ב"כ המינהל הקהילתי, ציין כי ניתן לקבוע שורה של מגבלות בחוראות התכנית, אשר יבטיחו, ככל הניתן, שלא ייעשה באולם שימוש של אולם אירועים או אולם שמחות. הוצע לקבוע שהשימוש המותר הוא אולם קידושים שימש את קהילת בית הכנסת בלבד, לקבוע שלא תותר כל פעילות הטעונה רישיון עסק, ולאסור על שימוש כאולם אירועים או שמחות וכן על השימוש של ישיבה או מוסד לימודי. עוד נטען כי יש לקבוע שהפעילות תותר רק בתוך המבנה וכי תיאסר פעילות בחצר המבנה. כן הוצע לאסור על התקנת מתקני הגברה ועל הכנת אוכל בתחום התכנית. בנוסף, הוצעו מספר הוראות נוספות אשר לדעת עו"ד היימן יבטיחו כי לא ייעשה במבנה שימוש בלתי ראוי.
6. מתכנתת המחוז הקריאה את המלצת הוועדה המקומית לאשר את התכנית בתנאים.
7. עו"ד לומברוז, ב"כ מגישי התכנית, התייחס לטענות המתנגדים. צוין כי המחלוקת בין הצדדים היא מצומצמת וזאת משמוסכם על כולם כי ראוי שיהיה לבית הכנסת אולם קידושים. נטען כי גם לפי הפרוגרמה לבתי כנסת, יש לכלול בבית כנסת שטח לאולם קידושים. הובהר כי אין כל כוונה להקים במבנה אולם אירועים והובעה הסכמה להטמעת סעיפים שונים בהוראות התכנית שיבהירו עניין זה. עוד הובעה הסכמה לצמצום השטחים העיקריים, ככל שניתן. עוד נטען כי אף הוועדה המקומית הסכימה לכך שיש ליתן מענה לצורך של בית הכנסת באולם קידושים וכי יש ליתן משקל נכבד להמלצתה. נטען כי אישור התכנית יצמצם את המטרדים הנובעים מהשימוש שנעשה כיום בחצר המבנה, וזאת נוכח העדרו של אולם קידושים ראוי.
8. אדריכל התכנית הציג את התכנית והדגיש כי בגלל שיפועי הקרקע נוצרה קומה נוספת, אותה ניתן להשמיש לצורך האולם. במסגרת זו פורטו השימושים המוצעים התחום התכנית. עוד נטען כי השטח שנדרש לכל מתפלל הוא כמטר וחצי לפחות וכי שטחי הבניה המוצעים תואמים צורך זה.
9. נציגי בית הכנסת התייחסו להיקף שטחי הבינוי המוצע בתכנית. נטען כי שטחים אלה נדרשים, שכן אולם הקידושים מחולק לעזרת נשים ולעזרת גברים. עוד נטען כי בית הכנסת משרת 250 מתפללים וכי מדובר בהיקף גדול הדורש אולם קידושים בגודל מספק. עוד צוין כי שטחי הבינוי נדרשים אף לצורך לשכת הרב ולצרכים נוספים של בית הכנסת. בנוסף נטען כי קיימים באזור שטחי חניה מספקים.
10. בתום שמיעת הצדדים קיימה הוועדה דיון פנימי במסגרתו הופסקה ההקלטה לשם התייעצות בין חברי הוועדה. בתום הדיון החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית וטענות הצדדים החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. הוועדה סבורה כי היקף השטח המוצע בתכנית עבור אולם קידושים הוא גדול מדי. אף בצרכים הנוספים שהוצגו בעת הדיון אין כדי להצדיק קיומו של שטח כה נרחב. לפיכך קובעת הוועדה כי סך שטחי הבינוי המרביים בהם יותר שימוש בקומה המבוקשת יהיה 100 מ"ר. שטח

- זה ייתן מענה לכלל צרכי בית הכנסת, אשר שטחו הכולל הוא רב ועולה על הנדרש בהתאם לפרוגרמה להקצאת מבני ציבור, עת מדובר בקהילה של 250 מתפללים.
2. הוועדה השתכנעה כי שטח של 100 מ"ר הינו שטח מספק עבור אולם קידושים ובנסיבות אלו, לא נמצא מקום להתיר שימוש בשטח גדול יותר. יצוין, כי טענות מגישי התכנית לפיהן נדרש שטח רב יותר לאולם קידושים, אינן נכונות וכי השטח המאושר בתכנית דגן הינו מספק בהחלט.
 3. הוועדה סבורה כי יש לוודא שלא ייעשה בשטח התכנית שימוש של אולם אירועים, אשר אינו מתאים לסביבת התכנית ועלול לגרום למטרדים קשים עבור תושבי האזור. התנהלות מפעילי בית הכנסת במהלך השנים והניסיונות לעשות שימוש בלתי חוקי בחלל הקיים במקום, מלמדת כי לא ניתן להסתפק בקביעת הוראות האוסרות על שימוש של אולם אירועים ואף בשל כך הוחלט לצמצם את שטחי הבינוי המאושרים בתכנית.
 4. בהקשר זה יצוין, כי תכנון אחר של בית הכנסת היה מאפשר את הקמת אולם הקידושים כבר בשטח בית הכנסת המקורי. הוועדה סברה כי למרות האמור לעיל, יש ליתן מענה לצורך בקיומו של אולם קידושים, אולם מענה ראוי יכול להינתן בשטח של 100 מ"ר ואינו מצריך את שטחי הבינוי המרובים שהתבקשו בתכנית.
 5. הוועדה קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת התחייבות לשביעות רצון מהנדס בעיר בדבר אטימת החלל הקיים שנותן ללא שימוש, כתנאי למתן טופס אכלוס. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה ביצוע האיטום בפועל.
 6. בנוסף מורה הוועדה כי ייקבע בהוראות התכנית שהשימוש המותר הוא "אולם קידושים" שישמש את קהילת בית הכנסת בלבד, בפעילויות בעלות זיקה לפעילויות בית הכנסת כמקום תפילה לרבים. עוד ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר פעילות שהיא טעונה רישיון עסק. כמו כן ייאסר השימוש במקום עבור מוסד חינוכי, לרבות ישיבה וכולל. סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת.
 7. עוד קובעת הוועדה כי תנאי להגשת היתר בניה באולם הקידושים המוצע יהיה תיאום עם המחלקה הסביבתית בעיריית ירושלים לשם צמצום מטרדי הרעש. תנאי לקבלת היתר אכלוס יהיה קיום הנחיות המחלקה הסביבתית.
 8. לדחות את יתר ההתנגדויות ולאשר את התכנית בכפוף לאמור לעיל ולתיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.
 9. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 90 ימים תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית, בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו, הכל בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הוועדה המחוזית בנושא מיום 30.12.2003. יובהר, כי יו"ר הוועדה רשאית להאריך את המועד המצוין בסעיף זה.

26.8.2018

הנדון: תלונה על שימוש חריג במבנה: בית הכנסת בית אהרון, עמותת מרכז חיים, רחוב דרך
החורש מול מס. 84-88 רמות ב'

(גוש 30725 חלקה 50 (תב"ע 9614 תב"ע מקורי 4176 היתר בניה מקורי 40825)

שלום רב,

אנו פונים אליכם בענין שימוש חריג שנעשה לכאורה בחלל שמתחת לבית הכנסת הנ"ל, זאת
לאחר שהגשנו תלונה דומה ביום 5.6.2017 וביום 28.7.2017.

תקציר ההיסטוריה של החלל הזה היא כדלקמן:

1. בעת הקמת בית הכנסת הנ"ל בשנת 1997 נחפר שלא כדין חלל תת קרקעי בהיקף של
כ- 400 מ"ר מתחת למפלס הרצפה שנקבע בתב"ע המקורית 4176.
2. נסיון להפוך את החלל לאולם נמנע בצו בית המשפט לעניינים מקומיים לאחר שהתובע
העירוני הגיש תביעה בעניין זה. צו בית המשפט מיום 9.3.97 מס. 193/97 חייב את
עמותת בית הכנסת למלא את החלל בסלעים (מצורף). מכתבו של מבקר העיריה
באותם ימים קובע במפורש כי "אין ספק במדובר בהכנה לבינוי קומה נוספת ולכן יש
לעצרה מיידית" (מצורף מכתבו מיום 3.3.97).
3. באפריל 2008 נעשה נסיון לחדש את הבנייה ופקחי העיריה הורו על הפסקת הבנייה.
לאחר מכן עמותת בית הכנסת ביקשה שינוי תב"ע והכשרת האולם. הנושא נדון בועדת
המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ובנייה בישיבה מס. 201995 ביום
9.2.2010 (פרוטוקול מיום 22.10.2010). הועדה החליטה לאשר "אולם קידושין"
בשטח של 100 מ"ר בלבד בתוך הטלת מיגבלות רבות על היזמים (הפרוטוקול מצורף
בזאת). בסעיף 3 של החלטת הועדה נכתב: "הוועדה סבורה כי 'יש לוודא שלא יעשה
בשטח התכנית שימוש של אולם אירועים, אשר אינו מתאים לסביבת התכנית ועלול
לגרום למטרדים קשים עבור תושבי האזור'..." "התנהלות מפעילי בית הכנסת במהלך
השנים והנסיגות לעשות שימוש בלתי חוקי בחלל הקיים במקום מלמדת כי לא ניתן
להסתפק בקביעת הוראות האוסרות על שימוש של אולם אירועים ואף בשל כך
הוחלט לצמצם את שטחי הבינוי המאושרים בתכנית".
סעיף 5 מחייב אטימת החלל הקיים שנותר ללא שימוש (מעבר ל 100 מ"ר שאושרו). סעיף
6 קובע כי "ייקבע בהוראות התכנית שהשימוש המותר הוא 'אולם קידושים' שישמש את
קהילת בית הכנסת בלבד, בפעילות בעלת זיקה לפעילויות בית הכנסת כמקום תפילה
לרבים". "לא תותר כל פעילות שהיא טעונה רישיון עסק". כמו כן יאסר השימוש במקום
עבור מוסד חינוכי, לרבות ישיבה וכולל".
4. בחודש מרץ 2013 נעשו עבודות בנייה והרחבה שנעצרו על ידי פקחי העיריה.
5. העבודות נמשכו בשנים הבאות והיום קיים במקום אולם הנקרא "אולם גבריאל ע"ש
גבריאל בן דוד הי"ד". אולם זה משמש כאולם לאירועים ושמחות לכל דבר ועניין.
מתקיימות במקום לעתים קרובות (אם כי לא כל ערב) מסיבות נוער, חגיגות משפחתיות
שונות ואירועים אחרים. רבים מן האירועים מלווים במוזיקה מסוגים שונים (כולל מוזיקה
קיצבית רועשת) לעתים עד לשעה 2330 או חצות וזו נשמעת בתוך הבית שלנו. לעתים

קרובות מגיעים צלמי אירועים, שירותי קייטרינג ומוסיקה. האירועים מלווים בהסתודדות של בני משפחה וילדים בחצר בית הכנסת וברחוב דרך החורש. כמויות גדולות של אשפה הנוצרת באירועים אילצה את העיריה להוסיף עגלות אשפה גדולות המוצבות מול בתינו, ואלו לעתים קרובות גולשות וגורמות למפגע סביבתי. ההתכנסות ופיזור האירועים מלווים ברעש ומיטרד הנמשכים לעתים עד שעת חצות. רבים מן האירועים גורמים לבעיות חניה ברחוב.

האולם משמש אוכלוסיה מגוונת מעבר לקהילת המתפללים הקבועה של בית הכנסת. הדעת נותנת כי אירועים אלו לא נערכים בחינם, אלא יש כאן סוג של עסק.

האירועים באולם זה עומדים בניגוד להוראות ועדת המשנה של הוועדה המחוזית, מהווים מיטרד חמור לתושבים וגורמים לירידת ערך הבתים הסמוכים.

שאלתנו: האם הוצא רשיון עסק? אם כן – הרי זה בניגוד לסעיף 6 בהחלטת הוועדה המחוזית. ואם לא – כיצד מתנהלים אירועים ללא רשיון עסק?

אנו מבקשים לבדוק את המתרחש במקום מבחינה משפטית ולדאוג להפסקת כל פעילות שאינה עולה בקנה אחד עם החלטות הוועדה המחוזית.

ברצוננו לציין כי לא קיבלנו מענה בכתב לפניוטינו מהחודשים יוני-יולי 2017. היינו בקשר טלפוני עם מר אברהם חוסין ממחלקת רישוי עסקים והוא הבטיח לטפל בנושא אך איננו רואים כי נעשתה פעולה ממשית להפסקת האירועים במקום זה.

בכבוד רב,

קלוד מזרחי
דרך החורש 86 ירושלים
טל. 5865260

אורה ועמיחי מזר
דרך החורש 84 ירושלים
טל. 0544709448 025865187
אימייל amimazar@gmail.com



העתקים:
המחלקה לאיכות הסביבה, עיריית ירושלים
אגף הפיקוח על הבנייה

מצורף:
החלטת ועדת המשנה של הוועדה המחוזית מחודש אוקטובר 2010

לכבוד

הועדה המחוזית לתכנון לבנייה

מחוז ירושלים

שלומציון 1

ירושלים 91010

שלום רב,

הנדון: התנגדות לשינוי תכנית מיתאר מקומית מספר 101-1299155
הרחבת בית הכנסת בית אהרון, רמות - דרך החורש (עמותת מרכז חיים)

מוגשת בזאת התנגדותי לאישור תכנית שבנדון שעיקרה הכשרת עבירת בניה.
אני גרה בקרבת בית הכנסת הנ"ל ועלולה בסבירות גבוהה מאד להיפגע מאישור התוכנית.
להלן הנימוקים להתנגדותי:

1. מצ"ב התנגדותי לתכנית 9614 משנת 2009, המהווה חלק בלתי נפרד מהתנגדותי זו.
הנימוקים שצוינו בו תקפים גם היום, וביתר שאת.
2. בעבר שימש השטח המבוקש להכשרה כאולם אירועים. שימוש חורג זה גרם, בין יתר
ההפרעות, לבעיות תנועה וחניה בדרך החורש. במהלך השנים שחלפו מאז, נפח התנועה
גדל והוחמרה בעיית התנועה והחניה ברחוב, עד כדי כל שפעמים רבות אני נאלצת לנסוע
בדרך עוקפת ארוכה יותר.
3. מסיבה זו נדחתה בקשת רשת "רמי לוי" להגדיל את שטח הסופרמרקט הממוקם בדיוק
מול ביה"כ; ראו החלטת ועדת המשנה הנקודתית מיום 17.2.2019 בתכנית מס' 101-
0528554 המצ"ב אף היא להתנגדות זו. בסעי' 2 להחלטה מתוארת בהרחבה בעיית התנועה
במקטע זה של דרך החורש.
4. כפי שצוין בסעי' 3 להחלטת ועדת המשנה להתנגדויות מיום 9.2.2010, הועדה היתה ערה
לעבירות הבניה ולשימוש החורג שנעשה בביה"כ. (ההחלטה מצ"ב ומהווה חלק בלתי
נפרד מהתנגדות זו). אי לכך הגבילה את גודל "אולם הקידושין" ל 100 מ"ר, בדומה
לאולמות קידושים בבתי"כ אחרים, וחייבה את מגיש התכנית לאטום את יתר השטח.
כמו כן קבעה מגבלות ספציפיות על השימוש המותר ב"אולם הקידושין".
5. הכשרת עבירת הבניה ואישור התכנית יביאו ליצירת חלל גדול מאד של קרוב ל-400 מ"ר.
עצם קיומו של חלל בסדר גודל כזה עלול למשוך שימושים חורגים, כפי שארע בעבר. אין
בהוראה שבסעי' 4.1.1 להוראות התכנית כדי למנוע זאת.

6. אין שינוי בנסיבות שמצדיק הפיכת החלטת הועדה משנת 2010.

7. הועדה המחוזית לת"ב במחוז ירושלים היא היחידה בארץ המעודדת הכשרת עבירות בניה כמדיניות, בניגוד לפסיקת ועדות ערר ובתיהמ"ש. מדיניות הועדה גורמת באופן ישיר ומובהק לעידוד ביצוע עבירות בניה בשכונה, לא אחת תוך פגיעה במרחב הציבורי ובזכויות בעלי נכסים סמוכים, תוך יצירת אווירה של "כל דאליס גבר". (שתי דוגמאות לכך מני רבות הן הרחבת בית פרטי ברח' זרחי והכשרת עבירות בניה לצורך הקמת מוסד חינוכי בדרך החורש).

8. אישור תכנית זו נוגד את האינטרס הציבורי ויפגע בתושבים בשכונה.

תצהיר

אני החתומה מטה, חביבה שפר, בעלת ת.ז. 013638598, לאחר שהזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהירה בזה כדלקמן:
אני נותנת תצהיר זה בתמיכה בהתנגדותי לתכנית מס' 101-1299155.

1. העובדות עליהן מסתמכות ההתנגדות אשר אליה מצורף תצהירי זה נכונות למיטב ידיעתי.
2. אני שומרת לעצמי את הזכות להוסיף טענות, חוות דעת ואסמכתאות להתנגדות זו.
3. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי אמת.

חתימה: 

אישור עורך דין

אני הח"מ סמית סגל, עו"ד, מאשר כי ביום 14/4/25 הופיעה בפני ח' 222 המוכר/ת לי אישית, ולאחר שהזהרתי כי עליה לומר את האמת וכי תהיה צפויה לעונשים הקבועים בחוק אם לא תעשה כן, אישרה את נכונות הצהרתה הנ"ל וחתמה עליה בפני.

חותמת:

חתימה: 

זכריה-שנקולבסקי
עורך-דין
מ"ז 11567

נספח 1: התנגדות המתנגדת לתביעה 9614 שהוגשה ע"י מגיש התכנית דנן:

חביבה שפר, עו"ד
משעול הרוחם 13, ירושלים 97278
טל': 054-7698268, 02-5867794
פקס: 02-5866844
דוא"ל: shefer7@inter.net.il
25.10.09

לכבוד
הועדה המחוזית לתכנון לבנייה
מחוז ירושלים
שלומציון 1
ירושלים 91010

שלום רב,

הנדון: התנגדות לשינוי תכנית מיתאר מקומית מספר 9614
שם התכנית: בית הכנסת בית אהרון, רמות - דרך החורש (עמותת מרכז חיים)

תכנית מיתאר מקומית מס. 9614 גוש 30725 חלקה 50
שינוי לתכנית מיתאר מקורית מס. 4176 היתר בניה מקורי 40825

מוגשת בזאת התנגדות לאישור תכנית מיתאר מקומית 9614 שעיקרה תוספת קומת מסד במפלס 3.80- לשם תוספת "אולם קידושין" בבית הכנסת הקיים. משפחתי מתגוררת בקרבת מקום לבית הכנסת הנ"ל ועלולה בסבירות גבוהה מאד להיפגע מאישור התוכנית. להלן הנימוקים להתנגדותנו:

1. ידוע לנו כי החלל שנחפר מתחת לרצפת בית הכנסת נעשה שלא כחוק, בניגוד לתכנית הבנייה המקורית של בית הכנסת וכי היה צו בית משפט למילוי.
2. שטח רצפת בית הכנסת בתכנית הבניה המקורית הוא 524 מ"ר. בבקשה לשינוי התכנית נאמר כי השטח הכולל לאחר השינוי יהיה 893 מ"ר. כלומר שינוי התכנית מהווה תוספת של 369 מ"ר המהווה הגדלה של 70% בשטח הבנין. לאולם זה תהיה חצר צמודה נרחבת. אם תאושר התכנית יוקם בקומת המסד אולם גדול אליו צמודה חצר המגדילה עוד את שטח פעילות האולם. ביחד יוצר שטח שיאפשר קיום אירועים מרובי משתתפים, כגון ברי מצווה ומסיבות אחרות.
3. יצוין שכבר עתה מתקיימים אירועים בשטח בית הכנסת בהם מושמעת מוסיקת ריקודים ברמקולים, באופן המפריע לנו ולתושבים אחרים. בערבים בהם מתקיים אירוע בביה"כ אנו נאלצים לסגור את החלונות בשל הרעש. זאת ועוד, אחרי אירועים אלה סביבת ביה"כ נותר מלוכלך. אם תאושר התוכנית יוכשר המקום לאירועים גדולים יותר ותכופים יותר, תוך החמרת ההפרעה.

4. כמו כן יש להדגיש כי תיווצר בעיית חניה חמורה באזור בית הכנסת, שהרי החניה ברחוב אינה מתוכננת לשרת באי אירועים רבי משתתפים. בעיית החניה אף עלולה לגרום לסיכון תעבורתי-בטיחותי נוכח מספר הולכי הרגל החוצים במקום, מול המינימרקט וצמוד לגן הקיפוד.

5. בכל מקרה האולם והחצר שלפניו יהוו מטרד גדול לשכנים, יגרמו לרעש, הפרעות ופגיעה באיכות החיים ובאורח החיים של תושבי הבתים הסמוכים לבית הכנסת ובאופי השכונה כולה. אין הצדקה לאשר אולם אירועים בלב שכונת מגורים.

אנו מבקשים שלא לאשר את התכנית המהווה מתן הכשר למעשה שהיה מלכתחילה בלתי חוקי ועומד בניגוד לתכנית הבנין המקורית .

חביבה שפר,

כתבת

ת.ז. ההתנגדות חתומה ומאושרת בתצהיר בעותק המקור שהוגש לוועדה

20. תכנית 101-0528554 - תוספת קומה למרכז מסחרי ברח' זרד התורש 90 ירושלים

החלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית והצגת סקר החניה בפני חברי הוועדה ובהתאם להחלטה מיום 16.12.18, מחליטה הוועדה לדחות את התכנית מהסיבות הבאות:

רחוב שלומציון המלכה 1 ירושלים 91010 ת.ד. 1091 טלפון: 02-6290203 פקס: 02-6290293 – 02
אתר המשרד: www.pnmm.gov.il דואר אלקטרוני: Jer-tichnuu@moin.gov.il
מסמך החלטות ועדת משנה נקודתית מיום 17.02.19

הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

1. הוועדה לאחר שהוצגו בפניה ממצאי הסקר ותמונות מהרחוב לא שוכנעה כי יש הצדקה תכנונית לפטור את מגישי התכנית מפתרון חניה בתחומי המגרש. אזור זה, בשכונת רמות על פי מדיניות הוועדה המחוזית, אינו מיועד לציפוף. האזור מאופיין בבתים פרטיים צמודי קרקע שהגישה עליהם נעשית באמצעות רכבים פרטיים. בעלי הדירות והתושבים מסתמכים על רכבם. לצורך ניידות בשכונה ומחוץ לה. זאת בעיקר בשל הטופוגרפיה התלולה הקיימת באזור ואף בשל המרחקים הגדולים עליה משתרעת השכונה.
2. הוועדה קובעת כי, בהתאם לעמדת יועץ התנועה של הוועדה ובעקבות ממצאי הסיוור של נציג לשכת התכנון שנערך במקום במועדים שונים. עולה כי, קיימת במקום בעיה תנועה קשה, רכבים חוסמים את התנועה ברחוב בשני הכיוונים. בפתחו של המרכז המסחרי, רכבים ממתינים על הכביש בעת כניסה ויציאה ממקומות החניה המסומנים ומעכבים את התנועה ברחוב. בנוסף, רכבים חונים באופן לא חוקי על גבי המדרכות, כך שתנועת הולכי הרגל נפגעת עד כדי כך, שהולכי הרגל נאלצים לרדת לכביש. בסמוך למרכז, בחזית המבנה על גבי המדרכה מוצבת סחורה בתוך ארגזים החוסמת את המעבר של הולכי הרגל. בפועל בשני מועדים שונים נמצא כי, משאיות שמביאות סחורה חונות ברחוב ופורקות סחורה בשעות שונות ומהוות מפגע ברחוב, כאשר אין מקום המיועד לכך. בעבור פריקה וטעינה בתוך תחומי המגרש.
3. בחזית המזרחית, במקום שבו לכאורה ניתן היה להציע את מיקום הפריקה והטעינה, בוצעה בניה לא חוקית והמקום משמש כמחסן. בחזית של אותו מחסן מוצבים מכלים, ארגזים, קרטונים וכו', המהווים מפגע לרחוב.
4. באם תוגש תכנית המציעה פתרון לנושאים שהועלו בגינם התכנית נדחתה, הוועדה תדון בתכנית לכשתוגש.
5. לאור האמור לעיל, הוועדה מחליטה לדחות את התכנית.

כתובת :	רחוב שלוםציון 1	טלפון : 02-6290222
	ירושלים מיקוד : 91010 ת"ד : 1333	פקס : 02-6290293
קבלת קהל :	ימים ב. ד בשעות 09.00 - 12.00	אתר : AD9830 (
	החומרד : www.pnfm.gov.il	

תוכנית 9614 - בית הכנסת בית אתרון- רמות- דרך חורש

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של 890 מ"ר ברח' חורש בשכונת רמות.
2. בשטח התכנית קיים בית כנסת והתכנית מציעה חקמת אולם קידושים לבית הכנסת, באמצעות שימוש במסד המבנה הקיים והרחבה כלפי הקומה התחתונה. תוספת שטחי הבינוי המוצעת היא 368.66 מ"ר שטח עיקרי ו- 893.26 מ"ר שטח מירבי.
3. ביום 26.4.09 דנה ועדת המשנה הנקודתית בעניינה של התכנית והחליטה על הפקדתה בתנאים.
4. לתכנית המופקדת הוגשו 18 התנגדויות על ידי המינהל הקהילתי ועל ידי תושבי השכונה. התנגדויות תושבי השכונה נתמכו בחתימות רבות נוספות.

מהלך הדיון:

1. גבי הרצברגר, פירטה טענותיה ביחס לתכנית. נטען כי בית הכנסת גורם כבר כיום למטרדי רעש רבים והובע חשש כי תוספת שטחי הבינוי תוביל להגברת מטרדי הרעש. בנוסף נטען כי במרבית בתי הכנסת קיים אולם קידושים קטן והובע חשש כי השטח המוצע בתכנית לטובת אולם קידושים הינו מוגזם ועלול לאפשר שימוש במקום כאולם אירועים ושמחות. נטען כי שימוש זה אינו מתאים לשכונת המגורים השלווה בה ממוקם בית הכנסת.
2. פרופ' מזר, פירט אף הוא טענותיו. נטען כי מאז שנת 1997, היו מספר ניסיונות לעשות שימוש בלתי חוקי בחלל בו עוסקת התכנית דן וכי ניסיונות אלו נבלמו רק לאחר פניות המתנגדים לעיריית ירושלים. עוד נטען כי התכנית מציעה תוספת שטח העולה משמעותית על השטח הנדרש לאולם קידושים או לבית כנסת, בהתאם לתדריך הקצאת קרקע של משרד הבינוי והשיכון. אף פרופ' מזר הביע חשש כי אולם הקידושים ישמש כאולם אירועים ושמחות אשר יפגע באופן משמעותי בחיי המתנגדים, תושבי האזור. עוד נטען כי קיימת באזור מצוקת חניה וכי אף בשל כך יש למנוע השימוש במקום כאולם אירועים. בנוסף נטען כי קיים ניסיון רע עם קהילת בית הכנסת, המקיימת חילולה שנתית והגורמת למטרדי רעש ולמטרדים אחרים לתושבי הרחוב. כן נטען כי אישור התכנית יהווה מתן פרס לעברייני בניה וכי לכך אין מקום.
3. ד"ר פרי, פירט אף הוא טענותיו ביחס לתכנית. נטען כי לאורך השנים היו מספר ניסיונות לביצוע עבירות בניה במקום וכי אין מקום להכשיר את החלל שנבנה במקור כעבירת בניה. גבי מזרחי טענה כי ברחוב קיימים כבר 4 בתי כנסת וכי אין מקום להרחבה נוספת של בית הכנסת נשוא התכנית. מר דניאל אדם טען כי בית הכנסת צריך לשרת את קהילתו בלא לפגוע יתר על המידה בחיי השכונה. נטען כי יש לאפשר אולם קידושים קטן במקום ולצמצם משמעותית את שטחי הבינוי המבוקשים בתכנית. מר חסון, טען כי יהיה קשה מאד להבטיח שלא ייעשה שימוש במקום לשם קיום אירועים, וזאת נוכח הגודל המוצע של אולם הקידושים. מר גוטמן טען אף הוא כי אין לאפשר אולם גדול ועתיר פעילות במקום. מר אבנר נבון טען כי גודל האולם מכתוב את אפשרות השימוש בו. צוין כי ליד האולם קיימת חצר גדולה שתקל אף היא על השימוש במקום כאולם אירועים.

4. גבי אירית צ'רניאבסקי, נציגת המינהל הקהילתי, ציינה כי המינהל הקהילתי אינו מתנגד להקמת אולם קידושים וכי מהות ההתנגדות היא במציאת הדרך שתבטיח שהאולם לא ישמש כאולם אירועים ושמחות. הובע חשש ממטרדי רעש וממצוקת חניה. נטען כי אולם קידושים אינו מצריך שטח העולה על 100 מ"ר וכי לא הובהר מדוע נדרשים 370 מ"ר כמוצע בתכנית.

5. עו"ד בנגי היימן, ב"כ המינהל הקהילתי, ציין כי ניתן לקבוע שורה של מגבלות בהוראות התכנית, אשר יבטיחו, ככל הניתן, שלא ייעשה באולם שימוש של אולם אירועים או אולם שמחות. הוצע לקבוע שהשימוש המותר הוא אולם קידושים שימש את קהילת בית הכנסת בלבד, לקבוע שלא תותר כל פעילות הטעונה רישיון עסק, ולאסור על שימוש כאולם אירועים או שמחות וכן על השימוש של ישיבה או מוסד לימודי. עוד נטען כי יש לקבוע שהפעילות תותר רק בתוך המבנה וכי תיאסר פעילות בחצר המבנה. כן הוצע לאסור על התקנת מתקני הגברה ועל הכנת אוכל בתחום התכנית. בנוסף, הוצעו מספר הוראות נוספות אשר לדעת עו"ד היימן יבטיחו כי לא ייעשה במבנה שימוש בלתי ראוי.

6. מתכנתת המחוז הקריאה את המלצת הוועדה המקומית לאשר את התכנית כתנאים.

7. עו"ד לומברוז, ב"כ מגישי התכנית, התייחס לטענות המתנגדים. צוין כי המחלוקת בין הצדדים היא מצומצמת וזאת משמוסכם על כולם כי ראוי שיהיה לבית הכנסת אולם קידושים. נטען כי גם לפי הפרוגרמה לבתי כנסת, יש לכלול בבית כנסת שטח לאולם קידושים. הובהר כי אין כל כוונה להקים אולם אירועים והובעה הסכמה להטמעת סעופים שונים בהוראות התכנית שיבהירו עניין זה. עוד הובעה הסכמה לצמצום השטחים העיקריים, ככל שניתן. עוד נטען כי אף הוועדה המקומית הסכימה לכך שיש ליתן מענה לצורך של בית הכנסת באולם קידושים וכי יש ליתן משקל נכבד להמלצתה. נטען כי אישור התכנית יצמצם את המטרדים הנובעים מהשימוש שנעשה כיום בחצר המבנה, וזאת נוכח העדרו של אולם קידושים ראוי.

8. אדריכל התכנית הציג את התכנית והדגיש כי בגלל שיפועי הקרקע נוצרה קומה נוספת, אותה ניתן להשמש לצורך האולם. במסגרת זו פורטו השימושים המוצעים התחום התכנית. עוד נטען כי השטח שנדרש לכל מתפלל הוא כמטר וחצי לפחות וכי שטחי הבניה המוצעים תואמים צורך זה.

9. נציגי בית הכנסת התייחסו להיקף שטחי הבינוי המוצע בתכנית. נטען כי שטחים אלה נדרשים, שכן אולם הקידושים מחולק לעזרת נשים ולעזרת גברים. עוד נטען כי בית הכנסת משרת 250 מתפללים וכי מדובר בהיקף גדול הדורש אולם קידושים בגודל מספק. עוד צוין כי שטחי הבינוי נדרשים אף לצורך לשכת הרב ולצרכים נוספים של בית הכנסת. בנוסף נטען כי קיימים באזור שטחי חניה מספקים.

10. בתום שמיעת הצדדים קיימה הוועדה דיון פנימי במסגרתו הופסקה ההקלטה לשם התייעצות בין חברי הוועדה. בתום הדיון החליטה הוועדה כמפורט להלן.

הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית וטענות הצדדים החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. הוועדה סבורה כי היקף השטח המוצע בתכנית עבור אולם קידושים הוא גדול מדי. אף בצרכים הנוספים שהוצגו בעת הדיון אין כדי להצדיק קיומו של שטח כה נרחב. לפיכך קובעת הוועדה כי סך שטחי הבינוי המרביים בהם יותר שימוש בקומה המבוקשת יהיה 100 מ"ר. שטח

זה ייתן מענה לכלל צרכי בית הכנסת, אשר שטחו הכולל הוא רב ועולה על הנדרש בהתאם לפרוגרמה להקצאת מבני ציבור, עת מדובר בקהילה של 250 מתפללים.

2. הוועדה השתכנעה כי שטח של 100 מ"ר הינו שטח מספק עבור אולם קידושים ובנסיונות אלו, לא נמצא מקום להתיר שימוש בשטח גדול יותר. יצוין, כי טענות מגישי התכנית לפיהן נדרש שטח רב יותר לאולם קידושים, אינן נכונות וכי השטח המאושר בתכנית דגן הינו מספק בהחלט.

3. הוועדה סבורה כי יש לוודא שלא ייעשה בשטח התכנית שימוש של אולם אירועים, אשר אינו מתאים לסביבת התכנית ועלול לגרום למטרדים קשים עבור תושבי האזור. התנהלות מפעילי בית הכנסת במהלך השנים והניסיונות לעשות שימוש בלתי חוקי בחלל הקיים במקום, מלמדת כי לא ניתן להסתפק בקביעת הוראות האוסרות על שימוש של אולם אירועים ואף בשל כך הוחלט לצמצם את שטחי הבינוי המאושרים בתכנית.

4. בהקשר זה יצוין, כי תכנון אחר של בית הכנסת היה מאפשר את הקמת אולם הקידושים כבר בשטח בית הכנסת המקורי. הוועדה סברה כי למרות האמור לעיל, יש ליתן מענה לצורך בקיומו של אולם קידושים, אולם מענה ראוי יכול להינתן בשטח של 100 מ"ר ואינו מצריך את שטחי הבינוי המרובים שהתבקשו בתכנית.

5. הוועדה קובעת כי תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת התחייבות לשביעות רצון מהנדס בעיר בדבר אטימת החלל הקיים שנותר ללא שימוש, כתנאי למתן טופס אכלוס. תנאי למתן טופס אכלוס יהיה ביצוע האיטום בפועל.

6. בנוסף מורה הוועדה כי ייקבע בהוראות התכנית שהשימוש המותר הוא "אולם קידושים" שימש את קהילת בית הכנסת בלבד, בפעילויות בעלות זיקה לפעילויות בית הכנסת כמקום תפילה לרבים. עוד ייקבע בהוראות התכנית כי לא תותר פעילות שהיא טעונה רישיון עסק. כמו כן ייאסר השימוש במקום עבור מוסד חינוכי, לרבות ישיבה וכולל. סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת.

7. עוד קובעת הוועדה כי תנאי להגשת היתר בניה באולם הקידושים המוצע יהיה תיאום עם המחלקה הסביבתית בעיריית ירושלים לשם צמצום מטרדי הרעש. תנאי לקבלת היתר אכלוס יהיה קיום הנחיות המחלקה הסביבתית.

8. לדחות את יתור ההתנגדויות ולאשר את התכנית בכפוף לאמור לעיל ולתיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

9. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 90 ימים תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית, בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו, הכל בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הועדה המחוזית בנושא מיום 30.12.2003. יובהר, כי יו"ר הוועדה רשאית להאריך את המועד המצוין בסעיף זה.