

לכבוד: משרדי הוועדה המקומית ירושלים
מאת: מנהל קהילתי מיתרים ח.פ. 510849441
הנושא: התנגדות לתב"ע 101-0936385

עיקרי ההתנגדות:

כללי:

1. התב"ע המדוברת מוגשת על מגרש בייעוד קרקע של שטח ציבורי (מגרש חום).
2. במגרש נמצא המבנה המרכזי של מנהל קהילתי מיתרים. המטרה העיקרית של התב"ע הייתה ניצול שטח המגרש באופן מירבי לטובת תושבי השכונה. כאשר אחד השימושים העיקריים נועד להיות הגדלה משמעותית של שטח מבנה המנהל הקהילתי.
3. שכונת קרית משה וגבעת שאול סובלות מחוסר של כ-100,000 מ"ר שטחי ציבור נדרשים. ז"א שכרגע תושבי שכונות אלה אינם מקבלים מהעיריה את השירותים שהם אמורים לקבל. המשמעות של כל מבנה שיבנה בשכונה ולא ישרת באופן ישיר ומלא את התושבים הוא החמרת מצב לא תקין זה.
4. גם למנהל קהילתי המשרת 35,000 תושבים, מתוכם 24,000 הנמצאים בקרית משה-גבעת שאול יש מחסור גדול במבנים לפעילויות המתאימות לתושבים. מבנה בית רוס הוא המבנה המרכזי והמשמעותי ביותר ובו מתקיימות רוב הפעילויות לשכונות קרית משה וגבעת שאול וכן משרדים כלליים של המנהל, אולם ספורט לרווחת התושבים וגנ".

תהליך תכנון שיתופי ושקוף:

5. תהליך הכנת התב"ע ע"י עיריית ירושלים כלל תהליך חשיבתי תכנוני ושיתופי בו נעשו פגישות קבועות בזום עם נציגי אגף תכנון ואגפים רלוונטיים אחרים, אדריכל הפרויקט, ונציגי המנהל הקהילתי.
6. תהליך זה היה מבחינתנו מבורך וכן מבחינת התושבים הפעילים של השכונה. לצערנו לאחר סיום התהליך פורסמה תב"ע עם שינויים שלא דובר עליהם כלל.
7. אנו כמנהל קהילתי שאמונים על הקשר עם הקהילה גם בתחום האורבני, מוצאים לצערנו שעם הזמן מעמיק חוסר האמון של הציבור מול המערכות המוסדיות והתכנוניות בגלל מקרים כאלו. הדבר גם משליך ישירות על יכולת העיריה והמנהל הקהילתי לבצע תהליכי שיתוף אפקטיביים. ולצערנו אנו רואים לאחרונה תופעה בה תושבים "מצביעים" ברגלים ופשוט לא מגיעים למפגשי שיתוף ציבור להביע את דעתם, בגלל שלא מאמינים שזה יעזור במשהו.

8. תופעה זו משתקפת בפרויקט חשוב ומבורך מטעם העיריה שקורה בתקופה זו. מדובר על ה"פרויקטור" - תהליך תכנון השכונה ע"י צוות מתכננים רחב ומקצועי המסתכל על כלל השכונה. במסגרת פרויקט מבורך זה נעשו מפגשים עם התושבים כדי לשמוע את הצרכים והבעיות. הנוכחות ביחס לגודל הפרויקט הייתה דלילה על אף המאמצים להביא כמה שיותר תושבים וגם התושבים שכן הגיעו למפגשים העלו חששות שאין טעם לכך שיביעו את צרכיהם שהרי בכל מקרה לא יתחשבו בהם. אם זאת נציגי אגף התכנון הסבירו שאכן מודעים לחוסר האמון שנוצר ופועלים לתקנו ולשפרו.
9. אנו סבורים שכאקט של החזרת האמון למען המשך התנהלות תכנונית קהילתית תקינה מול תושבי העיר, שהיא אינטרס תכנוני של כולנו. חשוב מאוד להוציא מהתקנון של התוכנית כל מה שלא הוסכם ונסגר במסגרת הפגישות עם נציגי המנהל.
10. ובכלל זה, להוציא את המשרדי תברואה שנוספו לתב"ע באופן מפתיע (למרות שניתן בקלות למצוא להם מקום בלא מעט תב"עות של איזור תעשייה גבעת שאול בו עתידה לקבל עיריית ירושלים שטחים מרובים. וכאן בתוך שכונת גבעת שאול כאשר יש חוסר עצום בשטחי ציבור לטובת התושבים אין כל הצדקה שלקחת את המעט שבמעט שכן ניתן לתת לטובת התושבים.

הצורך בנספח בינוי מחייב:

11. אחד התוצרים של התהליך השיתופי הנ"ל היה נספח בינוי הקובע את אופי התכנון והצבת המבנים במגרש המוצע. בתוך הנספח נקבע מיקום כל אחד מהייעודים של התב"ע והשטחים המתאימים לו.
12. כך נקבע למשל כי צד אחד של המגרש ישמש למבנה המרכזי שיכלול את המנהל הקהילתי, אולם הספורט, לשכת רווחה ובצד השני של המגרש ימוקמו מעונות יום (3 כיתות) ו-3 גני ילדים.
13. קביעת המיקומים חשובה ראשית כל כדי שכל תכנון ובניה עתידיים של אחד מייעודים אלו בחלק מהמגרש לא יפגע בהמשך בתכנון ובניה עתידיים של שאר הייעודים. כדי שזה יקרה נדרשת ראייה כללית ותכנון עקרוני.
14. בהעדר נספח זה גורמים שונים שאינם מייצגים את האינטרס של התושבים ואינם בונים לפי הפרוגרמה של העיריה לגבי החוסרים בשכונה, יוכלו להשתלט על חלק מהשטח ולבנות בו דברים שאינם מתאימים ולמקמם באופן שיפריע לבניה העתידית ע"פ התב"ע להתממש.
15. דוגמא לכך מתרחשת כעת כאשר עמותה שקיבלה הקצאה לבניית 3 כיתות מעון, תוכנית שאמורה להיות כ-450 מ"ר, מגישה תוכנית על המגרש המדובר, עם שטח בניה גדול הרבה יותר.
16. עינינו לא צרה על שאיפות עמותה זו, אך הבעיה היא שכל מה שהם מתכננים בשטח שמעל 450 מ"ר (פרוגרמה תקנית למעונות יום) יבוא בהכרח על חשבון שאר התכנון כפי שהוגדר בנספח הבינוי בתהליך התכנון שקדם להגשת התב"ע.
- ודבר נוסף בעייתי בכך, כפי שצינו בסעיף א'3, שכל מ"ר שאינו משמש לצורכי השכונה משמש להחמרת המצב בו התושבים אינם מקבלים את השירות הסביר אותו הם אמורים לקבל מהעיריה. ובתוכנית המוגשת ע"י עמותה זו ישנם שטחים רבים המשמשים לייעוד לא ברור (מרכז פדגוגי) אשר

לא מובן הצורך שלו ולא תואם הצורך שלו עם המנהל ועם אגף מדיניות התכנון. אנו לא מכירים צורך כזה, לא מהתושבים ולא מהפרוגרמה של השכונה.

17. נספח בינוי מחייב נועד להבטיח שלכל אחד מהשימושים השונים שנקבעו בתב"ע במהלך התהליך השיתופי שנעשה, יהיה מקום מתאים, הן מבחינת הגישה, המיקום ביחס ליעודים אחרים והן מבחינת השטח הנדרש לאותו ייעוד.

18. אנו דורשים שנספח הבינוי שנוצר במהלך התכנון יוגש כנספח מחייב ובו יקבעו מיקומים הייעודים השונים והשטחים שלהם. ואם נדרש אז שינתן הזמן לעשות עבודה נוספת כדי לסיימו.

תאריך 13/12/2024

101-0935385

כתב התנגדות לתכנית בניין עיר (תב"ע) מספר

1. תצהיר

אני החתום/ה מטה יהודה ז"ל נושא/ת תעודת זהות מספר 031988660 לאחר שהזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

2. פרטי המתנגד/ת

שם המתנגד מנחם קהילתי מיתרים שם בא כוחו של המתנגד מנחם קהילתי מיתרים
כתובת למשלוח תשובה urban.meytarim@gmail.com מיקוד 27 ת.ד. 510849441
מספר טלפון 02-6536828 מספר פקס 02-6536828 נייד 02-6536828
כתובת דואר אלקטרוני urban.meytarim@gmail.com

3. מיקום דירת המתנגד ביחס לבנייה המבוקשת

רחוב	מספר בית	דירה	כניסה	קומה	מרחק בין הדירות
נחל	27			1	
נחל	27			1	

4. סטטוס דירת המתנגד - בעלות/שכירות/דמי מפתח/חכירה (הקף בעיגול)

5. נימוקי ההתנגדות (ניתן להוסיף דף נוסף)

מכיוון שהבנייה היא חלק מהתוכנית הכללית של המיתרים

6. תצהיר המאמת את העובדות

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

חתימת מגיש ההתנגדות יהודה ז"ל

אני הח"מ מנחם קהילתי מיתרים עו"ד, מאשר/ת כי מרח"ב יהודה ז"ל מ.ז. 031988660 חתם על תצהיר ביום 13.12.2024 ולאחר שהזהרתי כי עליו להצהיר את האמת, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליו בפני.

חתימה וחותמת עו"ד מנחם קהילתי מיתרים כתובת מ.ר. 37825 טלפון 02-6536828

Yael AZOULAY-KORAKIN Adv.

SIVAN MOSHEL-GONEN Adv.

DEBORAH AMAR Adv.

33 Jaffa St., Beit Yoel Building, Jerusalem 9422109 ISRAEL

Tel: 972-2-633-3399, Fax: 972-2-633-3700

E-mail: yaelak.law@gmail.com

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

סיון מושל-גונן, עו"ד

דבורה עמאר, עו"ד

רח' יפו 33, בית יואל, ירושלים 9422109

טל: 02-633-3399, פקס: 02-633-3700

מייל: yaelak.law@gmail.com

13 פברואר 2024

ד' אדר א' תשפ"ד

לכבוד

הועדה המקומית לתכנון ובניה מחוז ירושלים

- באמצעות דוא"ל -

ועדה נכבדה,

הנדון: התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם בית רוס גבעת שאול, ירושלים

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית הנדונה מטעמם של כ- 106 מתנגדים, בעלי זכויות בחלקות גובלות
ברח' חיים ויטל, רח' ישראל נג'ארה, רח' עמרם גאון.

נודה על זימון המתנגדים באמצעות הח"מ לעת הדיון בהתנגדויות.

בכבוד רב,

יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

העתק: הועדה המחוזית לתו"ב ירושלים

בפני הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

התנגדות לתכנית מס' 0936385-101 מתחם בית רוס גבעת שאול, ירושלים

מוגשת בזאת התנגדות לתכנית מס' 0936385 (להלן: "התכנית המופקדת") החלה על חלקה 180 בגוש 30160 בשטח כולל של 2.599 דונם (להלן: "החלקה") ברח' חיים ויטל, להקמת בניין ציבורי הכולל- מעונות יום; גני ילדים; טיפת חלב; לשכת רווחה; מינהל קהילתי; אולם ספורט ועוד.

ההתנגדות מוגשת מטעם של כ-106 מתנגדים, בעלי זכויות בבניינים שבחלקם גובלים בקו הכחול ובחלקם סמוכים לגבול התכנית- ברח' חיים ויטל, רח' עמרם גאון ורח' ישראל נג'ארה- שהם הנפגעים הישירים מהתכנית המופקדת.

לכתב ההתנגדות מצורף:

* תצהיר בתמיכה להתנגדות;

* ייפוי הכוח של המתנגדים המצורפים **כנספח 1**.

עיקרי ההתנגדות:

ייאמר בפתח הדברים, כי:

1. התכנית כלל לא הובאה לידיעת תושבי הרחוב והשכונה שלמדו על כך רק כשפורסמה להתנגדויות, לא נעשה כל תהליך ידוע או שיתוף ציבור.
2. חוסר השקיפות חמור ביתר שאת, בנסיבות בהן התכנית חלקית וחסרה- על אף היקף השטח הנכלל בקו הכחול והיקפי הבינוי המתוכננים – התכנית אינה כוללת מסמכי תכנון בסיסיים שמופקדים כדרך שגרה בפרט בתכנית מסוג זה, כגון- **נספח בינוי, נספח תנועה וחניה, נספח סביבתי, סקר עצים** ועוד- כך שלא ניתן ללמוד מאוס על הבינוי המתוכנן בגדרה, על הסדרי התחבורה והחניה, הפגיעות הסביבתיות, השינויים המתוכננים בבניינים הצמודים לגבול התכנית ברח' חיים ויטל וברח' נג'ארה וכו'.
3. המתנגדים יטענו כי הפקדת התכנון באופן שכזה, ללא חשיפת המידע לציבור - מהווה התנהלות חורגת באורח קיצוני ממתחם הסבירות המתנגדים יטענו כי יש להורות על השלמת מסמכי התכנית, להורות על פרסום מחדש כאשר ההפקדה תקינה ומלאה באופן שיאפשר לציבור הרחב ובכלל המתנגדים ללמוד על הבינוי המתוכנן בגדרה של התכנית ולהגיש התנגדות מפורטת לרבות בדרך של צירוף חוות דעת מקצועיות.
4. המתנגדים יטענו בנוסף כי בהתחשב במהות והיקף התכנית ובהיקף תוספת השטחים למטרות עיקריות אך גם לשטחי שירות, מתעוררת שאלה מהותית בדבר סמכותה של הועדה המקומית לדון בתכנית.
5. זאת ועוד, על החלקה ובתחום הקו הכחול של התכנית מקודמת במקביל בקשה להיתר ע"י "עמותת נאות מרגלית" שהינה עמותת פרטית ואינה חלק מהגנים העירוניים ונזכרת תכנית עתידית כלשהי שלא ידוע מה טיבה והיקפה- לא מחוור מדוע מתאפשרים הליכים תכנוניים מקבילים ולא כמקשה אחת, מיהו הגורם העומד מאחורי התכנית המופקדת- האם מדובר בועדה המקומית כרשום במסמכי התכנית או בעמותת פרטית כלשהי, ובכל הקשור בתכנית המופקדת- רב הנסתר על הגלוי.
6. יתירה מזאת, השימוש שמתכננת עמותת נאות מרגלית לא מתואמים עם הצרכים הציבוריים בשכונה אלא מכוונים לשמש לצרכים הפרטיים של העמותה. דבר זה מנוגד למהות ולמטרה לכאורה של הפרויקט אשר לשמו הופקדה התכנית- לשפר ולהוסיף שירותים ציבוריים לטובת תושבי השכונה.

7. המתנגדים יטענו כי לא ברור האם נעשתה פרוגרמה לשטחי ציבור ומהם הצרכים שנמצאו כחסרים בשכונה אך ברור כי לא נעשתה מולם כתושבי השכונה כל בחינה לגבי השימושים החסרים בשכונה. זאת ועוד, אין כל הצדקה להיקף המבנה הציבורי המתוכנן, בפרט ברחוב זה שהינו צר ושקט, ואין הצדקה לרכז את כלל השימושים דווקא בבניין זה שיהווה מרכז של בנייני ציבור עבור השכונה כולה ואף מעבר לכך- בהינתן האילוצים התחבורתיים הקשים הקיימים ברחוב.
 8. ייאמר כי חלק מהשימושים כלל אינם נדרשים לתושבי השכונה כגון תחנת טיפת חלב נוספת כאשר קיימת תחנת טיפת חלב סמוכה ברח' עמרם גאון, לשכת רווחה אשר על פניו אינה נדרשת וכדומה זאת בעוד שקיים מחסור חמור בגינות ציבוריות ובשטחים ירוקים. הואיל והשימושים הנדרשים כלל לא נבדקו מול צרכי התושבים הרי אין לאשר כל שימושים כאמור טרם קיום שיתוף ציבור מלא ואמיתי.
 9. התכנית אינה סבירה באזור בו היא מתוכננת- רח' חיים ויטל הינו רחוב צר, דו סטרי ללא מוצא הסובל כבר כיום ממצוקת חניה קשה ומקשיי תחבורה עד כדי סיכון חיי אדם. יתירה מזאת, הרחובות הסמוכים - אונקלוס, יונתן בן עוזיאל, דוד הראובני ועמרם גאון - בכל הרחובות הללו, המשמשים לגישה לחיים ויטל- אין מדרכות כלל והמכוניות נוסעות תוך סיכון חיי ילדים ומבוגרים. כמו כן, הרחובות צרים ולא מאפשרים תנועה דו כיוונית ונגרמים פקקים וכמעט תאונות מדי יום ברחובות אלו. כבר כיום כאשר מתקיימים אירועי תרבות בהיקף מצומצם בבית רוט -לא מתאפשר מעבר רכבים ברח' חיים ויטל, לא ניתן להיכנס ולצאת מחניות פרטיות ואין אלא להניח שתוספת בהיקף כה משמעותי של רכבים שיגיעו למקום, יגרום נזק בלתי הפיך לתושבי הרחובות האלו. כמו כן, קיים חשש מבוסס שהורים שיגיעו למוסדות בבית רוט, יעצרו ואף יחנו ברחוב חיים ויטל, יגרמו לפקקים קשים ואף ימנעו יציאה מהחניות הקיימות כיום ברחוב.
 10. ללא נספח בינוי וללא תכנית תחבורה וחניה לא ברור- מנין מוצעת כניסה למתחם והיציאה ממנו, האם תתאפשר גישה למבנים מכיוון רח' חיים ויטל ומהם הסדרי התחבורה המתוכננים בהתחשב בהיקף הציבור שצפוי לפקוד את המתחם. בהעדר מידע כאמור, נפגעת באורח מהותי זכות ההתנגדות, והדבר חמור בפרט כאשר יזם התכנית אינו אדם פרטי אלא מוסד תכנון! האמון במקביל גם על שמיעת ההתנגדויות ואישור התכנית.
 11. יתירה וחמור מכך, לא זו בלבד שלא נקבע שחפירת החניון והסדרת מקומות החניה יהווה בינוי ראשון מכוח היתר הבניה כדי להבטיח שאמנם יבוצעו מקומות החניה טרם שייבנה ויאוכלס המבנה (דבר שלטעמים של המתנגדים ברור ומתחייב) - אלא שנקבע בהוראות התכנית כי החניון הינו "אופציונלי" (סעיף 4.1.2(5)) להוראות התכנית ואף לא נקבעה כל שלביות ביצוע! משמע, התכנית מותירה אפשרות ממשית כי החניון הנייל לא ייחפר ולא ייבנה וכי המבנה יאוכלס ללא כל פתרונות חניה!!
 12. בדומה, לא ברור מהם הנזקים הצפויים לבתי המתנגדים המצויים בצמידות לקו הכחול הן בתקופת הבניה והן לאחריה לרבות זיהום אוויר, רעש וכדומה.
- למען הזהירות בלבד, מבלי לגרוע מהנטען לעיל ותוך שמירה על מלוא הטענות, יוסיפו המתנגדים ויטענו לגופה של ההתנגדות, זאת במגבלת המסמכים החסרים ובהיקף המידע החלקי והחסר שפורסם.

רקע פיזי ותכנוני:

13. **מגיש ויזם התכנית** – בתכנית המופקדת נרשם כמגיש ויזם התכנית "ועדה מקומית".
14. **המתנגדים** הינם בעלי זכויות בדירות מגורים חלקם בצמידות לקו הכחול וחלקם ברחובות הסמוכים- כמפורט בייפוי הכוח המצורפים.
- מרבית בנייני המתנגדים **גובלים בתחום הקו הכחול** של התכנית המופקדת. לו יאושר הבינוי מכוח התכנית, צפויה פגיעה חמורה בקניינם, בערך דירותיהם ובהנאתם מקניינם.
- בין היתר, המדובר במפגעי רעש, בחסימת הנוף, קו רקיע, מטרדים שונים וכן- החמרה משמעותית של בעיות התחבורה והחניה שכבר כיום הינן בלתי סבירות עד כדי סיכון חיי אדם ועוד פגיעות רבות ומשמעותיות.
15. על החלקה חלה תכנית 1665/ב אשר פורסמה למתן תוקף ביום 07.05.1976 (להלן: "התכנית החלה") ואשר התכנית המופקדת מחליפה אותה. בתכנית החלה מיועדת החלקה באופן ספציפי להרחבת מרכז קהילתי הכוללת ייעודים ספציפיים הקשורים במרכז הקהילתי. כמו כן, התכנית החלה קובעת בסעיף 8 כי לא תורשה כל תוספת בניה בשטח אלא בהתאם לתכניות בנין באישור הועדה המקומית והסכמת הועדה המחוזית.
16. **התכנית המופקדת:**
- 16.1 עניינה של התכנית המופקדת- הריסת המבנה הקיים ו/או בניה נוספת של בניין חדש בן 6 קומות מעל 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. התכנית מציעה בניין ציבורי הכולל- מעונות יום; גני ילדים; טיפת חלב; לשכת רווחה; מינהל קהילתי; אולם ספורט; "משרדי תברואה בגודל עד 120 מ"ר" וכן- "כל שימוש ציבורי נוסף" כך שלמעשה אין מגבלה על היקף השימושים שניתן יהיה לבצע במבנה לו תאושר התכנית המופקדת.
- 16.2 התכנית אינה כוללת כל הוראות לגבי תכנית, גובה מירבי וכדומה ולגבי סטיה ניכרת- קווי הבניין בלבד מחייבים ואין כל מגבלה נוספת לגבי היקפי הבינוי.
- 16.3 כל יתר המסמכים המהותיים המהווים חלק בלתי נפרד מתכנית נדחו לשלב היתר הבניה- באופן השולל כליל את זכותם המהותית של המתנגדים להתנגד לתכנית כאשר מסמכים עומדים בפניהם.
- 16.4 כך- נספח סביבתי הכולל חוות דעת לגבי היבטי סביבה, רעש, איכות אוויר וכהנה פגיעות סביבתיות- נדרש רק לעת לשלב הוצאת היתר; תיאום הבינוי- תנאי למתן היתר; הסדרי תנועה- רק בשלב הוצאת ההיתר; סקר עצים- תנאי למתן היתר בניה וכך גם לגבי כל יתר הנספחים.
- 16.5 ייאמר כי בטיוטה של הוראות התכנית שאינה הגרסה שהופקדה להתנגדויות ניתן לראות שנוכר בין מסמכי התכנית נספח "אדריכלות" אלא שנספח זה הוסר לעת ההפקדה- כאמור, יש להניח מתוך אותו רצון לייצר עמימות וחסר שקיפות לגבי אופן והיקפי הבינוי.

העדר שיתוף ציבור והעדר שקיפות בהליך התכנוני:

17. התכנית המופקדת לא הובאה לידיעת התושבים, לא נעשה כלל הליך של שיתוף הציבור- תושבי רח' חיים ויטל ומתנגדים נוספים ובכללם בעלי הזכויות בבתים הגובלים, כלל לא היו מודעים להכנתה של התכנית או לכוונה להקמת מבנה ציבור מרכזי הכולל ריבוי שימושים- דווקא ברחוב צר ושקט זה.
18. כידוע, שיתוף הציבור בהליכי תכנון משמעו האפשרות לשתף בתהליך התכנון אוכלוסייה שאינה מהווה חלק ממוסדות התכנון, בפרט הדבר מהותי כאשר מדובר בתכנית שעניינה שטחים המיועדים למוסד ציבורי לטובת תושבי השכונה. שיתוף הציבור בהליכי התכנון מעניק הזדמנות לציבור להתבטא, להשפיע על תהליך התכנון בזמן נתון ולהיות שותף לגורלו, ובנוסף מהווה כלי חינוכי לערכי הדמוקרטיה, עירוב והעצמה קהילתית, שקיפות והוגנות בתהליך התכנון וצבירת ידע מקומי.
19. בעניין זה ראו בג"ץ 288/00 אדם טבע ודין- אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' שר הפנים (פורסם בנבו), בו נקבע:
- "דין התכנון והבנייה בונה עצמו (בין השאר) על שני עקרונות-תשתית האחוזים-וקשורים זה-בזה לבלי-הפרד: עקרון השקיפות ועקרון שיתופו של הציבור בהליכי אישורן של תכניות. עקרון השקיפות נקבע (בין השאר) בהוראת סעיף 89(א) לחוק, ולמותר לומר ששקיפות ההליך מבטיחה באורח מרבי את תקינות פעולתה של הרשות. ראו: ע"פ 768/80 ש. שפירא ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' מדינת ישראל (פרשת שפירא [1]), בעמ' 364 (מפי השופט ברק); ע"א 2962/97 ועד אמנים – חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב (פרשת ועד אמנים – חוכרים ביפו העתיקה [2]), בעמ' 378-379; י' זמיר הסמכות המינהלית (כרך ב) (זמיר [20]), בעמ' 800, 834. נוסף עוד זאת, כי שיתוף הציבור בקבלתן של החלטות מהווה שלוחה לעיקרון הדמוקרטי המקובל, בייחוד כך בנושאי תכנון, בנייה ואיכות הסביבה המשפיעים במישרין על היחיד ועל הכלל. גם חובת הפרסום לרבים גם זכות ההתנגדות המוענקת ליחיד, גם-זו גם-זו ההלכה רואה בהן תנאים מוקדמים לשימוש בסמכות, ופגיעה בזו או בזו הביאה לא-אחת לביטול של הליך. ראו, למשל: פרשת שפירא [1], שם; בג"ץ 527/74 חילף נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה, מחוז הצפון (פרשת חילף [3]); בג"ץ 701/81 מלאך נ' יושב-ראש הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה [4], בעמ' 10; זמיר [20], בעמ' 940 ואילך. נדע אפוא כי הפרסום ברבים על-אודות כוונה ליתן תוקף לתכנית מוצעת, ועמו הקניית זכות ההתנגדות, הוכרו ומוכרים בהלכה כיסודות חיוניים לקיומו של הליך תכנון תקין וחוקי."
20. כמו כן, ראו ע"ס 10112/02 אדם טבע ודין – אגודה ישראלית להגנת הסביבה נ' הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז ירושלים (פורסם בנבו), בו דובר על התנהלות מינהלית ראויה, בה הרחבת מנגנוני שיתוף הציבור בהחלטה התכנונית מחזקת את היסוד הדמוקרטי שבה, עשויה לשפר את איכותה ולהגביר את מידת הלגיטימיות שלה, עוד נקבע: "יזכך מתוך שרשויות התכנון אינן עושות בשלהן אלא בשל הציבור, קרא עושות הן מעשי נאמן בנכסי הזולת, חובה היא המוטלת עליהן להעמיד את מעשיהן לביקורת הציבור ערב ובוקר בכל יום תמיד. הציבור זכאי שידע על הדרך שבה מתנהלים נכסיו, ולענייננו, מה נעשה בנכסי הטבע והנוף השייכים לקהילה כולה. וכשם שנאמן חייב בחובת דיווח לנהנים – ראו הוראת סעיף 7(ב) לחוק הנאמנות, תשל"ט-1979 – כן הן רשויות התכנון שחייבות הן לדווח לציבור על מהלכי תכנון – בוודאי כך מהלכי תכנון רחבי-היקף – שהן הוגות, מתכננות ומבצעות מעת-לעת. חובה היא המוטלת על הרשויות לפעול בשקיפות, שרק כך יוכלו הנהנים לדעת מה מתכוונות הן לעשות ומה הן תכננותיהן. לא לאחר מעשה אלא לפני מעשה, שרק כך יוכל הציבור לבקר את פעולותיהן ולהשיא עצות טובות. אכן, רשות ראויה

ונאמנה תפעל בשקיפות מרבית ותעמיד עצמה מרצונה – ובהכירה בחובה המוטלת עליה – לביקורת היחיד והכלל".

21. ראו גם עעמ 2605/18 עיריית חיפה נ' המועצה הארצית לתכנון ובניה (פורסם בנבו) שם נקבע: ילעומת זאת, בשלב התכנון, בפרט כזה הכרוך בהיבטים סביבתיים משמעותיים, מתקיים הליך של שיתוף ציבור המסייע למוסד התכנון – בצד כלים נוספים וביניהם תסקיר ההשפעה על הסביבה – להגיע לאיזון מושכל בין השיקולים השונים. בצדק טוענות המערערות כי בעניינם של מתקני ייצור מן הסוג שלפנינו הגשת התסקירים האמורים ומתן פתחון פה לציבור לגביהם הם לב ההליך התכנוני. על חשיבותו של מוסד ההתנגדות בדיני התכנון והבניה עמד בית משפט זה בפרשת ועד האמנים, ואין לנו אלא לחזור על מושכלות יסוד אלו:

ילא פעם, הגשמתן של מטרות כלל-חברתיות רצויות על-ידי השלטון עלול להסב פגיעה קשה לפרטים החיים במעגל ההשפעה של פעולות אלה. זכות ההתנגדות מאפשרת לאותם פרטים לנקוט פעולה אקטיבית כדי למנוע פגיעה בלתי נחוצה בהם או להקטינה. היא משפרת גם את תהליכי קבלת ההחלטות התכנוניות בדרך של שיתוף האזרחים הנפגעים מהן. מבחינה זו, מאפשר מכשיר ההתנגדות ילחדד ולגבש, בדרך של יצירת 'סכסוך' (lis) בין גורמים מעוניינים שונים, את עיקר הבעיות, באופן שהגוף המחליט יוכל לראות את הבעיה על השלכותיה השונות ובכך, להגיע להחלטה ראויה ומאוזנת, (ע"א 2962/97 ועד אמנים – חוכרים ביפו העתיקה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב, פ"ד (נב) 362, 379 (1998)).

22. בעתמ (י-ם) 196/05 דני סרגת נ' ועדת המשנה לתכנון ולבניה ירושלים (פורסם בנבו), נקבע לעניין שיתוף הציבור: "רשות ציבורית בכלל והעיריה בפרט נדרשת לפעול לטובת ציבור התושבים הגרים בתחומה שכן היא פועלת כנאמן של אותו ציבור, הסומך עליה כי תפעל לטובתו ותשתף אותו, מקום שהדבר מתבקש ונדרש - בהליכים ובעניינים החשובים לו.

הרשות גילתה דעתה – כלפי הציבור – כי בנוגע לבניית בתי כנסת במגרש נדרשת תכנית מפורטת והעיקר - נדרש שיתופו בפועל של ציבור התושבים והמתנגדים הפוטנציאליים בכל הנוגע לתכנית. בדרך זו, על פיה פעלה הרשות, יש להמשיך ולנהוג. לפיכך, חובה היתה על הרשות, להמשיך ולשתף את הציבור בתכנית שביקשה לממש על המגרש שהיתה שונה לחלוטין מהתכנית שאושרה על ידי רשות התכנון העליונה (ועדת המשנה להתנגדות מטעם הוועדה המחוזית), לאחר שיתוף פעיל ואינטנסיבי של הציבור."

23. מלבד ההתנהלות הבלתי תקינה בהעדר שיתוף הציבור, גם הליך הפקדת התכנית לקוי וחסר בהעדר מסמכי תכנון מרכזיים ובכללם נספח תנועה וחניה, נספח בינוי, נספח סביבתי, סקר עצים ועוד- אשר בהעדרם אין כל אפשרות לעמוד על מהותה של התכנית ולהגיש התנגדות בהתאמה.

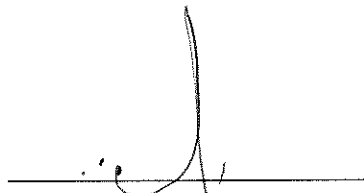
24. חובת הגינות ושקיפות נקבעה גם ביחס למסמכי תכנית מופקדים ובענין עע"מ 2339-12 יונתן שוחט ואח' נ. הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא [פורסם בנבו] נקבע כי "חובת הפרסום במקרה דנן, נדרשה מכוח עקרונות יסוד של שקיפות, הגינות ושיתוף בהליכי התכנון."

25. אם כן, על מגישת התכנית היה לנהוג בשקיפות מלאה הן בהליך שיתוף הציבור והן בהליך הכנת והפקדת מסמכי התכנית - באופן שהיה מאפשר בחינה של היקף השימושים הנדרשים למול אילוצי הרחוב ואילוצים תחבורתיים, היה ניתן לעמוד על אופן הבינוי היקפו למול הבנוי בסביבה וכדומה נתונים מהותיים.

אלא שבאופן בו הופקדת התכנית- **רב הנסתר על הגלוי** ולא מתקיימים עקרונות היסוד שפורטו לעיל והמדובר בהתנהלות שאינה תקינה וחורגת באורח קיצוני ממתחם הסבירות.

המתנגדים יטענו אם כן, כי יש להורות על הליך הפקדה מחודש של התכנית כשהיא כוללת את הנספחים הרלבנטיים, כי יש לבצע פרסום מחודש להתנגדויות באופן שיאפשר למתנגדים (וכן לדיירים נוספים מהאזור שייתכן ונפגעים אף הם מהתכנית) להגיש התנגדות מושכלת תוך שימוש בחוות דעת מקצועיות על פי הצורך.

מבלי לגרוע מהנטען לעיל, המתנגדים שומרים על זכותם להגיש חוות דעת נוספות לתימוכין בהתנגדותם, וכן להוסיף ולפרט את טיעוני התנגדותם, בין בכתב ובין לעת הדיון המיועד לשימוע ההתנגדויות לתכנית המופקדת.



יעל אזולאי-קורקין, עו"ד

ב"כ המתנגדים

תצהיר

אני החתום מטה, נועם איצקוביץ, נושא ת.ז מס' 039531090 לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזה, כדלקמן:

1. אני נמנה על המתנגדים לתכנית מס' 101-0936385 (להלן: "התכנית") החלה על חלקה מתחם "בית רוס" גבעת שאול.
2. אני בעל הזכויות בדירת מגורים בבניין ברח' חיים ויטל 11 הגובל בתחום התכנית.
3. תצהירי זה ניתן לתמיכה בכתב ההתנגדות לתכנית.
4. אני מצהיר, כי העובדות המופיעות בכתב ההתנגדות לתכנית הינן נכונות למיטב ידיעתי ו/או על פי מסמכים שהוצגו בפניי, וכי הטענות התכנוניות ו/או המשפטיות המופיעות בהתנגדות, נכונות למיטב הבנתי ו/או על פי ייעוץ מקצועי שקיבלתי.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.


נועם איצקוביץ

אישור עו"ד

אני הח"מ, עו"ד יעל אזולאי קורקין, מאשרת בזאת כי ביום 11.02.24 התייצב בפניי במשרדי ברח' יפו 33 י-ם מר נועם איצקוביץ המוכר לי באופן אישי ולאחר שהוזהר על ידי כי עליו לומר אמת, וכי אם לא יעשה כן יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, אישר את נכונות הצהרתו וחתם עליה בפניי.


חתימה

יעל אזולאי-קורקין עו"ד
מ.ר. 22168
יפו 32 ירושלים 9422109
חותמת

יפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם "בית רוס"-גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

[illegible]

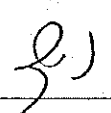
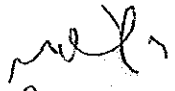
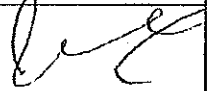
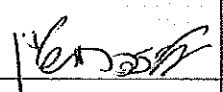
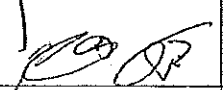
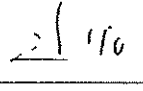
זיכרון כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם "בית רוס"-גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

[illegible]

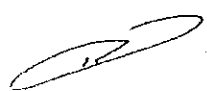
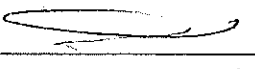
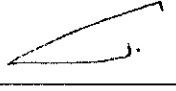
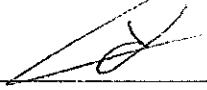
ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 'מתחם "בית רוס"-גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
נחמיה צלניק	028051472	ח"י וילא 39	
אריה בלג	03233150	ח"י וילא 39	
רוני לרייזר	040197667	ח"י וילא 39	
דני לרייזר	326940616	ח"י וילא 39	
אורי לרייזר	325929859	ח"י וילא 39	
עליזה ייטש	313774051	ח"י וילא 39	
צביאל (חפץ)	321066755	ח"י וילא 39	
טליאל ויסלוא	300349933	ח"י וילא 39	
גילא ויסלוא	201043081	ח"י וילא 39	

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם "בית רוס" גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
מרסל פרידמן	67820589	הריב חיים (ניסאס) 26 יגאל פ' י' יגאל פ' י'	מרסל פרידמן
יחנה פרידמן	066664160	רבי חיים וואלס 26 ו-ס	יחנה פרידמן
דבאל רבאל	75520643	הרב חיים וואלס 26	
צ'ק ק' וואלס	011826781	הרב חיים וואלס 26	צ'ק ק' וואלס
רוג'ר נאסבוק	011826799	רבי חיים וואלס 26	רוג'ר נאסבוק
יאנה כצמאל	03838935	ואלס 29	
קמארי ימאר	072261753	ואלס 7	
מוריה פרידמן	206674681	הרב חיים וואלס 26 ירושלים	M
לאאל ג'י אלו	5556080	חיים וואלס 26	
צ'ה גאלתי	22078661	חיים וואלס 26	צ'ה גאלתי

זיפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם "בית רוס" גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

[illegible]

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם "בית רוס"-גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

[illegible]

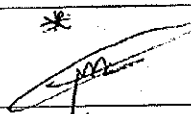
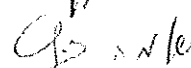
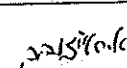
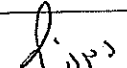
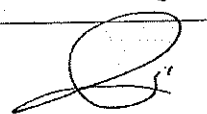
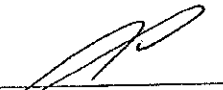
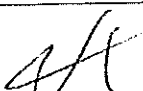
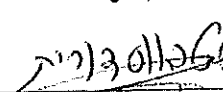
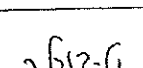
ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם "בית רוס"-גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

[illegible]

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם "בית רוס"-גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
משה רובין	2-18798.296.	לג'ארה 23	
אריאל רובין	52368247	לג'ארה 23	
אלמה ב"ר	051091426	לג'ארה 23	
אסתר אייזנברג	024929325	לג'ארה 23	
רחמיקה גל	055333785	לג'ארה 23	
יגאלה קין	06945268	לג'ארה 23	
משה אבינון	058408117	לג'ארה 23	
אהרן וילכין	055470924	לג'ארה 23	
שמואל אייזנברג	0220890134	לג'ארה 23	
גליה שטיינר	022692438	לג'ארה 23	
ינצ'ון קולר	54019450	לג'ארה 23	
סוזנה קולר	55253610	לג'ארה 23	

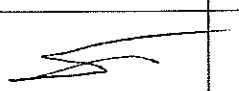
ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם "בית רוס"-גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

[illegible]

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם "בית רוס"-גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
ניצח אייזיק	09531091	א"י ק"מ	נחש איזק
יגאל מ	56111516	א"י ק"מ	
ד"ר משה	904925	א"י ק"מ	ד"ר משה
ע"י מ	25143645	א"י ק"מ	ע"י מ

1. The first line of the document is a header line containing the text "1. The first line of the document is a header line containing the text".

1. The first line of the document is a header line containing the text "1. The first line of the document is a header line containing the text".

[illegible]

W. F. Hall

[illegible]

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם "בית רוס"-גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

[illegible]

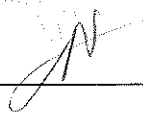
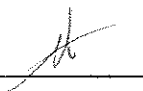
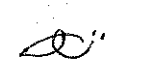
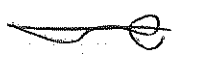
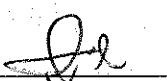
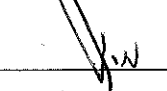
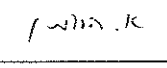
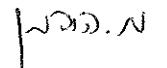
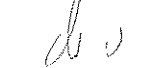
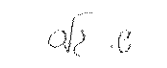
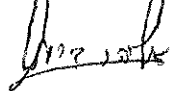
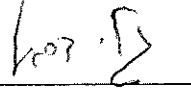
ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם "בית רוס"-גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
גיאן ביטן	039886585	נאורה 25	גיאן ביטן
איליזבט ברנן	301036802	נאורה 25	איליזבט ברנן
למיה פאח	033940305	נאורה 25	למיה פאח
חיה ציון	036187276	נאורה 25	חיה ציון
יגאל עיניאל	031457369	נאורה 25	יגאל עיניאל
צבי צירנסקי	036107027	נאורה 25	צבי צירנסקי
דני איכיל	032928483	נאורה 25	דני איכיל
יגאל איכיל	1794800.1	נאורה 25	יגאל איכיל
אריאל אלשיך	03575754	נאורה 25	אריאל אלשיך
מרים אלשיך	040713265	נאורה 25	מרים אלשיך
3/3 כהן	021778006	נאורה 25	3/3 כהן
חנה מיר	043228410 043228410	נאורה 25	חנה מיר
Morad Mahapoor	55 0732016	-	M. mahapar

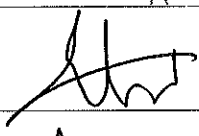
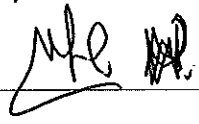
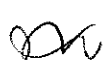
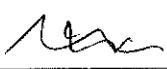
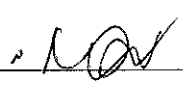
ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם "בית רוס" גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
אסתר וילסון	205458974	ח"מ וילסון 18/13	
ד"ר וילסון	206149551	ח"מ וילסון 18/13	
ח"מ וילסון	206409751	ח"מ וילסון 4/13	
ח"מ וילסון	207144304	11	
גמאל שיר	204045207	11	
מר מר	314849837	11	
גל וילסון	302800057	ח"מ וילסון 13/13	
ח"מ וילסון	302646757	ח"מ וילסון 13/13	
ח"מ וילסון	302792647	ח"מ וילסון 13	
ח"מ וילסון	300188463	ח"מ וילסון 13	
ח"מ וילסון	203408581	ח"מ וילסון 13	
ח"מ וילסון	203052010	11	
ח"מ וילסון	038178109	ח"מ וילסון 13	
ח"מ וילסון	200529451	ח"מ וילסון 13	

ייפוי כח

אנו החתומים מטה, ממנים בזאת את משרד עוה"ד יעל אזולאי-קורקין להגיש בשמנו ומטעמנו כתב התנגדות לתכנית 101-0936385 מתחם "בית רוס"-גבעת שאול, ולייצגנו בפני מוסדות התכנון.

שם מלא	תעודת זהות	כתובת	חתימה
לואיס יהונתן זילבר	050242320	חיים וסל 73	(לואיס זילבר)
רייטל ליליאן זילבר	050961739	חיים וסל 73	ל. זילבר
לואיס קרין	050223449	חיים וסל 73	
לואיס קרין	51161735	חיים וסל 73	
לואיס אליהו	032546597	חיים וסל 73	לואיס אליהו
לואיס אליהו	201630438	חיים וסל 13	לואיס
חנה זילבר	206936700	חנה זילבר 72	
לואיס זילבר	012043108	לואיס זילבר 72	לואיס זילבר
לואיס זילבר	21378565	חיים וסל 73	
לואיס זילבר	21378565	חיים וסל 73	

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובנייה
עיריית ירושלים
באמצעות: הגשה מקוונת

הנידון: הונגדות לתכנית 101-0936385

הננו מתכבדים להגיש בזאת התנגדות לתכנית 101-0936385 בגירסתה המופקדת.

ואלה נימוקי ההתנגדות בקצרה:

התכנית מהווה הזדמנות נדירה לייצר פתרון למצוקה הגדולה של מחסור בשטחי בתי כנסת בשכונה, ומאידך התכנית כוללת יעודי שימוש בלתי רצויים ותקינים, ולפיכך מבוקש בזאת:

- א. להוסיף מפורשות בסעיף 4.1.1 להוראות התכנית את השימוש עבור בתי כנסת.
- ב. לציין בסעיף 5 להוראות התכנית את היקף השטח המיועד לבניית שני בתי כנסת מרווחים ומכובדים (לרבות שטח עבור עזרת נשים ואולם בריתות, כמופיע במפרט מינהל התכנון).
- ג. להוסיף לתכנית מסמך "נספח בינוי" אשר יעגן ויבטיח את המיקום המדויק והמיטבי עבור בתי הכנסת (ולענין זאת הנספח יהיה מחייב).
- ד. לתקן את סעיף 4.1.1 באופן שבמקום המילים: "סעיף 188" יבוא: "סעיף 62א(א)(18)".
- ה. למחוק את סעיף 4.1.1 המציע 120 מ"ר עבור משרדי תברואה.
- ו. להופיע בפני הוועדה להשלמת הטיעונים.

פירוט נימוקי ההתנגדות:

1. מצוקת בתי הכנסת:

כפי הידוע, שכונת גבעת שאול סובלת מאוד ממחסור אדיר בשטחים ציבוריים (שטחים מבונים ושצ"פ). המצוקה קיימת בכלל ההיבטים השימושים והמטרות, אולם היא באה לידי ביטוי באופן מיוחד ובולט בהעדר שטחים ראויים לצרכי תפילה בבתי כנסת.

במשך שנים תושבי השכונה נאלצים לעבור ממקום למקום, ולאלתר מקומות בלתי הולמים עבור התפילה (כגון: בסמוך לגינות משחקים, במבנים זמניים העשויים מבנייה קלה, באהלים ניידים, באמצעות שימוש חורג בשטחי מגורים ו/או בקומות מרתף, בכיתות לימוד וכיוצא ב), כאשר גם במקומות הללו התפילה מתנהלת בצפיפות בלתי נסבלת, בחוסר מקום לילדי המתפללים, בהעדר מקום עבור עזרת נשים, ללא תנאים סניטריים נאותים, ולפעמים אף תוך כדי דליפת מי גשמים.

2. התנגדות היזמים להסדרת בתי כנסת בבנייני מגורים

חרף המצוקה הכללית, לשכות התכנון ממשיכות להגדיל את נפח הבנייה בשכונה, ולהוסיף עשרות/מאות יח"ד חדשות (ע"י אישור מגדלי מגורים), כאשר מדי פעם הועדה המחוזית דורשת מהיזמים (לאחר המלצת הועדה המקומית), הפרשה מבונה של שטחים ציבוריים לצרכים שונים.

בעבר ניסינו כמה פעמים לבקש, כי חלק מהשטחים המבונים יקבעו בייעודם עבור בתי כנסת, אולם היזמים מתנגדים לכך נחרצות, בטענה כי הדבר עלול להפריע לדיירים ולפגוע ביזמים בעת שיווק הדירות.

3. ההזדמנות הנדירה שנוצרה לייצר פתרון למצוקת בתי הכנסת

כעת, עם הגשתה של התכנית המציעה הוספת אחוזי בנייה לשטח המתנ"ס, נוצרה הזדמנות נדירה לייצר פתרון (ולו חלקי) עבור מצוקת בתי הכנסת, וזאת ע"י קביעת הוראות ברורות אשר יבטיחו בניית שני בתי כנסת (אשכנזי וספרדי) ויסדירו את מיקומם הראוי בתוך הקו הכחול של התכנית.

נציין כי למרבה הפלא, ובשונה מהנהוג המקובל, מסמכי התכנית אינם כוללים "נספח בניין" אשר אמור להציג (באופן מנחה או מחייב) את המיקום המתוכנן ואת הקיפו של כל יעוד המוצע בתכנית.

4. לנוכח הנסיבות - יש להעדיף את הסדרת בתי כנסת אל מול שאר השימושים!

אין ספק כי שאר השימושים המוצעים בסעיף 4.1.1 א להוראות התכנית הינם שימושים חיוניים וחשובים, אולם בהתחשב בכך שקיים קושי להסדיר בית כנסת במרקם של בנין מגורים (וזאת לעומת שימושים אחרים אשר יכולים להשתלב היטב בתוך מעטפת מגורים), ולנוכח העובדה כי קיימות בפועל אפשרויות ריאליות להסדרת חלק מהשימושים במיקומים חלופיים, ודאי שיש לתת עדיפות וזכות קדימה להסדרת יעוד בתי כנסת במסגרת שטחי התכנית.

5. הקצאת 120 מ"ר עבור משרדי תברואה - חרף מצוקת התושבים!

בסעיף 4.1.1 א להוראות התכנית מוצע כי 120 מ"ר מתוך מבנה המתנ"ס ישמשו עבור חדרי משרדים לאגף תברואה! מעיון בתכנונות פנימית עולה, כי במקביל אגף התברואה דורש עוד, כי בנוסף למשרדי התברואה יוקצו גם 3 מקומות חניה בתוך חניון המתנ"ס !!

כאמור לעיל, גבעת שאול סובלת ממחסור בשטחי ציבור בכלל ההיבטים השימושים והמטרות, אולם למרבה האבסורד, חרף המחסור האדיר, התכנית מציעה לקחת 120 מ"ר במקום הכי מרכזי בשכונה ולהעניקו לאגף התברואה לנזרכי משרדי תברואה, תוך התעלמות מוחלטת מהאינטרס הציבורי וממצוקת הצפיפות של תושבי השכונה!

חשוב לזכור, כי שטח המתנ"ס הינו שטח ציבורי נדיר ויקר, במקום הכי מרכזי ונגיש בשכונה, הכי חיוני ומשמעותי בשכונה, והכי מבוקש בשכונה, וממילא השאלה זועקת היאך יתכן ל"בזבז" את המשאב הציבורי עם הפונטציאל הכי גדול בשכונה, ולייחד אותו עבור משרד תברואה אשר יכולים להיות ממוקמים בכל מקום אחר בירושלים, וזאת במקום לנצל כראוי את השטח, ולייעדו עבור שימוש יומיומי של תושבי השכונה לצרכים קהילתיים וחברתיים.

זאת ועוד, הקצאת השטחים עבור השימושים המוזכרים בסעיף 4.1.1 ב ו-4.1.1 א להוראות התכנית, מוצעים בחוסר סמכות ובצורה בלתי תקינה!

6. סכנה גופנית ובטיחותית!

קביעת משרדי אגף התברואה בתוך מבנה המתנ"ס, עלולה לגרום מטבע הדברים, לכניסה חופשית של אנשים זרים ומפוקפקים אל תוככי מבנה המתנ"ס (ולמותר לציין שאין הכוונה לעובדי אגף התברואה היקרים והמסורים).

כמובן שמצב כזה הוא בלתי תקין, כאשר אותם אנשים עלולים להיות סכנה ביטחונית סכנה גופנית וסכנה רוחנית לילדי השכונה ותושביה, אשר בעז"ה עתידים לשהות במתנ"ס במסגרת מעונות היום, גני הילדים, טיפת החלב, אולם הספורט, לשכת הרווחה, חוגי התעמלות וכדו', ובמסגרת כלל פעילויות המינהל הקהילתי, ואין כא' המקום להזכיר ולפרט מקרים של פגיעה פיזית ונפשית שארעו בעבר בסיטואציות דומות!

7. קיימים שטחים חילופיים בהם ניתן למקם חלק מהשימושים המוצעים בתכנית

גם אם נניח כי משרדי אגף התברואה של נפת גבעת שאול צריכים להיות ממוקמים דוקא בתוככי השכונה, מדוע לא ליחד לזאת בשאר השטחים ציבוריים המתוכננים/הקיימים בפאתי השכונה !! רק בכדי לשבר את האוון, בתקופה האחרונה הוגשה תכנית אשר מציעה בניית שני מגדלים חדשים של 24 קומות - בניה בגובה של כ-50,000 מ"ר ! בדיון שהתקיים בוועדה המחוזית הוחלט לקבל את המלצת הוועדה המקומית אשר דרשה כי ההפרשה לשטח הציבורי תהיה בשיעור של 5%. כלומר: התכנית תעניק 2,500 מ"ר שטחי ציבור שיועברו לבעלות עיריית ירושלים.

מדוע שעיריית ירושלים לא תמקם את משרדי אגף התברואה באחד מן המגדלים המסחריים הללו, ותשאיר את כבשת הרש - השטח הציבורי הנדיר והמבוקש שבמרכז השכונה - לטובת שימוש קהילתי-חברתי וכיוצ"ב, לצורך רווחתם היומיומית של תושבי השכונה !!

נציין עוד, כי כבר כעת ידוע על עוד כמה פרויקטים משמעותיים הממוקמים בפאתי השכונה, אשר נידונים בתקופה האחרונה בלשכת הרכנון של הוועדה המחוזית, וכמובן שגם בהם ניתן למקם את משרדי אגף התברואה ו/או שימושים נוספים המוצעים בשטח התכנית.

8. הבקשה:

בחתשב בכלל האמור לעיל, הננו מבקשים בזאת כדלהלן:

- א. להוסיף מפורשות בסעיף 4.1.1 להוראות התכנית את השימוש עבור בתי כנסת.
- ב. לציין בסעיף 5 להוראות התכנית את היקף השטח המיועד לבניית שני בתי כנסת מרווחים ומכובדים (לרבות שטח עבור עזרת נשים ואולם בריתות, כמופיע במפרט מינהל התכנון).
- ג. להוסיף לתכנית מסמך "נספח בינוי" אשר יעגן ויבטיח את המיקום המדויק והמיטבי עבור בתי הכנסת (ולענין זאת הנספח יהיה מחייב).
- ד. לתקן את סעיף 4.1.1 באופן שבמקום המילים: "סעיף 188" יבוא: "סעיף 62א(א)(18)".
- ה. למחוק את סעיף 4.1.1 המציע 120 מ"ר עבור משרדי תברואה.
- ו. להופיע בפני הוועדה להשלמת הטיעונים.

בכבוד רב

יצחק לוי
יונתן בר עזריאל 14
ירושלים 9546730

מתפללי בית הכנסת
"תורה ותפילה"
וחברי הקהילה