

מדינת ישראל
ועדת משנה להתנגדויות
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים

תאריך: ב' בתמוז, תשפ"ג
21 ביוני 2023
סימוכין: 2225247
מס' סידורי: 5
(AD9830)

לכבוד
סוהאד בשארה

הנדון : החלטת ישיבת ועדת משנה להתנגדויות, ישיבה מספר 2023035 לתוכנית מספר 101-0810796

הועדת משנה להתנגדויות, בישיבתה ביום שלישי, א' תמוז תשפ"ג, 20/06/2023 דנה בתוכנית 101-0810796 מתחם דיפלומטי - ארה"ב, דרך חברון, ירושלים. להלן החלטתה:

קוורום: שירה תלמי- באבאי- יו"ר, דן קינן, אבי בן צור, יצחק רביץ.

החלטה:

לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת טענות הצדדים והמלצת מהנדס העיר, ולאחר התייעצות עם יועצת הסביבה של לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה התרשמה כי מדובר בתכנית בעלת חשיבות, המציעה מסגרת תכנונית ראויה להקמת מתחם דיפלומטי, במתחם המיועד לשימוש זה כבר במצב התכנוני המאושר. בהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאשר את התכנית, וזאת בכפוף למפורט להלן:

1. הוועדה בחנה את הטענה לפיה התכנית אינה קובעת הוראות בנושאים בסיסיים, לרבות בנושא קווי הבניין המוצעים שהם היקפיים לכל המתחם, ומאפשרים חופש בלתי מוגבל. עוד נטען כי למעט הוראות התכנית והתשריט המוצע המוגדרים כמחייבים, כלל מסמכי התכנית מוגדרים כמנחים או כרקע, ובהתאם לכך הציבור לא יכול לדעת מה יבנה בפועל.
2. בפתח הדברים, הוועדה תציין כי מדובר באתר בעל מאפיינים ייחודיים, לרבות מאפיינים ביטחוניים, הדורשים התייחסות מיוחדת, לרבות מרווח גמישות תכנונית. בהקשר זה, הציגו נציגי מגישת התכנית במהלך הדיון להפקדת התכנית ובדיון להתנגדויות כי קיימים אילוצים בתכנון המבנה הנובעים משיקולים ביטחוניים ומהנחיות בנושאים ביטחוניים המשתנות מעת לעת, המשליכים על המרחקים הנדרשים בין המבנים המוצעים, על מבנה החנייה, ועוד.

3. על אף האמור, הוועדה תבהיר כי התכנית כוללת את כל ההוראות הנדרשות לשם הוצאת היתר בנייה מכוחה, לרבות קביעת קווי בניין, מספר קומות, שימושים, ושטחי בנייה. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי מסמכי התכנית המחייבים כוללים הוראות בכל הנושאים התכנוניים המהותיים, לרבות מספר המבנים המוצעים במתחם (שלושה), מספר הקומות בכל מבנה, שטחי הבנייה המוצעים, קווי הבניין, וכן התייחסות לנושאים תכנוניים נוספים, לרבות שמירה על עצים בוגרים, הוראות פיתוח כלפי דרך חברון, ועוד. מעבר לכך, הוועדה תבהיר כי ככלל, מעבר למסמכי התכנית המחייבים הכוללים את הוראות ותשריט התכנית, ובהתאם למקובל, התכנית כוללת גם נספחים מנחים, לרבות נספח בינוי מנחה, המציג אפשרות למימוש עקרונות התכנון שנקבעו במסמכים המחייבים של התכנית, וכולל שלושה מבנים נפרדים, הממוקמים בעיקר במרכז החלקה, כאשר הבינוי הגבוה ממוקם כלפי ציר הרק"ל. בהתאם לכך, הוועדה אינה מקבלת את הטענה כי התכנית אינה קובעת הוראות בנושאים בסיסיים, והיא סבורה כי מסמכי התכנית ערוכים בהתאם לנדרש, הן בהתייחס להוראות המחייבות והן בהתייחס לנספחים המנחים, תוך התחשבות באילוצים הייחודיים של הבינוי המוצע, ובאופן המאפשר הבנה של נפחי הבינוי הצפויים במתחם.
4. בהקשר זה יוער כי בהתאם למדיניות התכנון של הוועדה, ניתן היה להקים במתחם הכלול בתכנית מספר מבנים בגובה של עד עשר קומות, והתכנית בענייננו מציעה בינוי מתון יותר, שאינו מנצל את נפחי הבינוי האפשריים בהתאם למדיניות התכנון של הוועדה.
5. עם זאת, בהמשך לטענות המתנגדים ולדברים שנמסרו מטעם מגישי התכנית בהתייחס למרווח הנדרש בין הגדר ההיקפית ובין הבינוי המוצע בתכנית, הוועדה קובעת כי ייקבע בהוראות התכנית כי קו הבניין כלפי דרך חברון יהיה 12 מ'. על מנת להסיר ספק בעניין זה, ונוכח דברי נציגי מגישי התכנית לפיהם יתכן שיידרש מרחק גדול יותר בשל שינוי במיקום הגדר ההיקפית, הוועדה תבהיר כי קו בניין של 12 מטרים קובע את המרווח המינימלי מגבול המגרש ואינו מונע בינוי במרווח גדול יותר. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
6. לאחר האמור, הוועדה תציין כי המרחק בין מבנה המתנגדים הקרוב ביותר ובין המתחם הכלול בתכנית, עולה על 50 מטרים, והוועדה סבורה כי מדובר במרחק משמעותי ביותר, בוודאי בסביבה עירונית בנויה, וכי הבינוי המוצע בתכנית לא צפוי להשפיע על מבני המתנגדים. מכל מקום, וכפי שפורט לעיל, קו הבניין כלפי דרך חברון יתוקן ויקבע על 12 מ'.
7. **בהמשך לאמור, הוועדה בחנה את הטענה לפיה התכנית אינה כוללת מגבלת גובה, וזאת על אף שמדובר במיקום רגיש מבחינה נופית, וכי גובה קומה של חמישה מטרים אינו מקובל במבני משרדים.** ראשית, הוועדה תשוב ותדגיש כי התכנית מפרטת את מספר הקומות של כל מבנה המוצע בה, ומגבילה את מספר הקומות לשלוש, ארבע ועשר קומות, וזאת בהתאם לנדרש בחוק. עם זאת, ובהמשך לטענת המתנגדים, הוועדה קובעת כי תיקבענה בתכנית גם הוראות בנוגע לגובה הבינוי המוצע, בהתייחס לכל בניין, וזאת בהתחשב בהנחיות המרחביות של עיריית ירושלים, לרבות קביעת הוראת גמישות של עד שני מטרים לשם מתן מענה לאילוצים הנובעים משיקולי ביטחון. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
8. **הוועדה בחנה את הטענה כי יש להציג בינוי אשר ינצל את השטח באופן מיטבי, ימנע כריתת עצים ככל הניתן, ויוגדר ע"י קווי בניין מחייבים, וזאת על מנת לשמור על רוב העצים הבוגרים בתחום התכנית, ליצור חיץ בין דרך חברון לבין הגדר ההיקפית, ולמתן את המפגע החזותי**

- המתקבל. כן נטען כי צמצום זה יאפשר פיתוח עתידי בפינה הדרום מערבית של המגרש עבור תושבי הסביבה.** הוועדה תבהיר כי התכנית עוסקת במגרש המיועד כבר כיום לבינוי למתקן דיפלומטי, שימוש בעל חשיבות, המתאפיין כאמור בצרכים ובאילוצים ייחודיים. כך בין היתר, וכפי שנמסר גם במהלך הדיון, בשל שיקולים ביטחוניים יש צורך בתחילת המגרש בגדר היקפית גבוהה, ובפריסת הבינוי המוצע תוך שמירה על מרווחים נדרשים בין חלקי הבינוי.
9. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי טרם הפקדת התכנית, ציינה מליאת הוועדה כי הגדר המוצעת בהיקף המגרש, הנובעת מצרכי הביטחון הייחודיים של השגרירות, אינה יוצרת תכנון מיטבי כלפי הרחובות הסובבים. בהמשך לכך, הוועדה הורתה על מספר שינויים בתכנית, לשם שיפור הממשק של המתחם הכלול בתכנית עם סביבתו, לרבות הסגת הגדר המוצעת כלפי דרך חברון מזרחה ככל הניתן, והבטחת רצועת הליכה פנויה ברוחב של ארבעה מטרים, בנוסף לשטח לשביל האופניים ולרצועת גינון. בהמשך לכך, נספחי התנועה והבינוי של התכנית כוללים חתך רחוב, המציג רצועת גינון העוקבת אחרי הגדר ההיקפית ברוחב של כשני מטרים, מדרכה ברוחב של כשבעה מטרים הכוללת שתילת עצים, ושביל אופניים ברוחב של שלושה מטרים. הוועדה סבורה כי חתך רחוב זה מאפשר פיתוח מרחב ציבורי ראוי, הכולל כאמור רצועת גינון ונטיעות עצים. מעבר לכך, התכנית כוללת הוראות המחייבות את הפיתוח האמור, לרבות רוחב המדרכה, הגינון ונטיעת העצים, ושביל האופניים (סעיף 4.1(ה) להוראות התכנית). הוועדה סבורה כי בנסיבות של תכנית זו, הכוללת כאמור אילוצים הנובעים משיקולי ביטחון ייחודיים, מדובר באיזון ראוי, הנותן מענה הן לצרכי הביטחון והן להבטחת מרחב ציבורי ראוי.
10. בהתייחס לטענה בדבר הצורך לשמר עצים בתחום התכנית, הוועדה תדגיש כי בהתאם להחלטת ההפקדה של התכנית, נעשה מאמץ לשמר עצים ככל הניתן בתחום התכנית. בהתאם לכך, הוגש סקר עצים והתקבלה חוות הדעת של פקיד היערות העירוני, וסומנו עצים רבים לשימור בתשרי התכנית, לרבות מקבץ עצים כלפי דרך חברון, וכן עצים נוספים שלא נדרשה עקירתם לשם הבינוי המוצע. בהקשר זה, הוועדה תציין כי מקבץ העצים לשימור כלפי דרך חברון, מצוי במפלס גבוה ביחס למפלס הרחוב, ובהתאם לכך יהיה חשוף באופן חלקי כלפי הרחוב והמבקרים במתחם, תוך ריכוך מופע הבינוי המוצע כלפי דרך חברון. בנוגע לטענות הנוספות בנוגע לעצים הבוגרים המוצעים לעקירה בתחום התכנית, תובא התייחסות מפורטת בהמשך החלטה זו.
11. בהתייחס לגדר ההיקפית עצמה, הוועדה תציין כי בהתאם להחלטת ההפקדה נקבע בהוראות התכנית כי הגדר המקיפה את המתחם תחופה באבן טבעית מסותתת בעובי שלא יפחת משלושה ס"מ, ולא יותר להוסיף עליה חומרים אחרים. בהמשך לאמור, ובהמשך לאפשרויות השונות להעמדת הגדר ההיקפית שהוצגו בדיון על ידי נציגי מגישי התכנית, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי העמדת הגדר ההיקפית תיעשה תוך התייחסות נאותה לרחוב, לרבות בחינת האפשרות לשלב עצים בוגרים וצמחייה, ובתיאום עם אדריכל העיר. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.
12. **הוועדה בחנה את הטענה כי הוראות התכנית כוללות סעיף המאפשר הקמת מבנים על קרקעיים החורגים מקווי בניין עבור עמדות שמירה ובקרה, וזאת על אף שקו הבניין המוצע הוא 0.** הוועדה תבהיר כי קו הבניין המוצג בתשרי התכנית אינו קו בניין 0 בכל היקף המתחם, ולכן נדרשו הוראות ייחודיות המאפשרות הקמת עמדות שמירה ובקרה, אשר נדרשות

במתקנים דיפלומטיים רגישים, גם מעבר לקו הבניין שסומן בתשריט. מעבר לכך, בהתאם להחלטה זו, קו הבניין כלפי דרך חברון יהיה 12 מטרים, והוועדה סבורה כי הוראה זו נדרשת גם בהתייחס לקו בניין זה. מכל מקום, הוועדה סבורה כי ההוראה המאפשרת את הקמת עמדות השמירה מעבר לקווי הבניין היא סבירה, בהינתן צרכי הביטחון ומאחר שמדובר במבנים קטנים שאינם מהווים בינוי משמעותי. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענה.

13. **הוועדה בחנה את הטענה לפיה סעיף 1.2.4א4 להוראות התכנית, הקובעת כי כל היתר בניה**

יהיה כפוף לאישור הוועדה המחוזית, אינו סביר, מאחר שהוא מאפשר לוועדה המחוזית לאשר כל בינוי, בכפוף למגבלות מצומצמות ביותר, בכל מקום בתכנית ומבלי לאפשר לציבור להביע עמדה. הוועדה תציין כי בשל מיקום המתחם וייחודיותו, ומאחר שהוועדה סבורה כי יש לתת דגש לבינוי ראוי במתחם זה, נקבעה בתכנית הוראה חריגה לפיה תנאי להיתר יהיה הצגת תכנית הבינוי לוועדה המחוזית. הוועדה סבורה כי מדובר בהוראה ראויה, אשר תאפשר לדייק את הבינוי המוצע בסמוך לביצוע התכנית, בכפוף להוראות התכנית המפורטות (לרבות קווי בניין, גובה, מספר קומות, היקפי בנייה, ושימור עצים), ובהתאם למגבלות הביטחוניות העדכניות שיחולו במועד המימוש. בהתאם לכך, הוועדה מבהירה כי הבינוי לא יוכל להיות בכל מקום בתחום התכנית, אלא יהיה כפוף להוראות המפורטות בתכנית, וכי הוספת הבדיקה על ידי הוועדה המחוזית אינה נדרשת בהתאם להליכי התכנון המקובלים ונועדה לחזק את הבחינה שתיעשה בשלב ההיתר על ידי הוועדה המקומית. בהקשר זה יוער כי ככל שיוצע בינוי החורג מהוראות התכנית, ידרש הליך מתאים בוועדה המקומית בהתאם להוראות החקיקה באותה עת. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענה.

14. **הוועדה בחנה את הטענה כי החניון המוצע הכולל 7 קומות, מציע חזית אטומה לרחוב בקו**

בניין אפס, אינו סביר ואינו מאפיין את הבינוי בירושלים. נטען כי יש להציע חניון תת קרקעי עם גג ירוק לשימוש הציבור, או לחלופין להרחיק את המבנה משמעותית מגבול החלקה ולחייב חיץ הולם בינו לבין הרחוב. כן נטען כי מסמכי התכנית מטעים, מאחר שנספח הבינוי כולל מבנה חניה בגובה של 3 קומות כלפי רחוב אלבק בעוד שבהוראות התכנית נקבע גובה של 5 קומות. הוועדה תבהיר כי החניון המוצע בנספח הבינוי כולל שבעה מפלסי חניה, אשר חלקם חפורים וחלקם גלויים. כן תציין הוועדה כי המגרש בו ממוקם החניון מתאפיין בהפרשי טופוגרפיה ובהתאם לכך, נספח הבינוי מציג 3 קומות של חניון עילי כלפי רחוב חנוך אלבק ו-5 קומות של חניון עילי כלפי פנים המתחם.

15. **בהקשר זה הוועדה תבהיר כי ככלל, הקמת קומות חניון עיליות אינה תואמת את מדיניות**

התכנון של הוועדה. עם זאת, נמסר על ידי נציגי מגישי התכנית כי קיימת חשיבות בהקמת קומות חניון עיליות משיקולים ביטחוניים, וזאת על מנת לאפשר יציאה מיידית של רכבי השגרירות מהחניון בזמני סיכון בטחוני.

16. **בהמשך לכך, בהתחשב במדיניות התכנון של הוועדה, במופע הבינוי ובשיקולי הביטחון הנוגעים**

לרכבי השגרירות, הוועדה קובעת כי יש לצמצם את מספר הקומות העיליות של החניון המוצע, תוך צמצום מופע הבינוי כלפי רחוב חנוך אלבק. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי יש להנמיך את הבינוי המוצע בכ-4 מ' מגובה הבינוי המוצע בנספח הבינוי (כך שגובה מבנה החניה יהיה עד 5.80 מ' בלבד). מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום לשכת התכנון. הוועדה תציין כי הנמכה

זו תאפשר ריכוך של מופע הבינוי העילי, באופן אשר כמעט לא יהיה נצפה כלפי הרחוב, תוך שמירה על צרכי הביטחון הנדרשים במתחם הייחודי.

17. בנוסף, ובהתייחס לטענה לעניין הסתירה במסמכי התכנית בנוגע למספר הקומות ונוכח ההחלטה לצמצום גובה הבינוי, הוועדה קובעת כי גובה הבינוי הסופי ומספר הקומות הנגזר ממנו יעודכן בטבלה 5 בהתאם, כאשר מספר הקומות בטבלה 5 יתייחס למפלס הכניסה הקובעת מרחוב חנוך אלבק. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.

18. הוועדה בחנה את הטענה לפיה הגדר ההיקפית של המתחם, שגובהה 3.5 מטרים, אינה הכרחית לצרכי בטחון, וכי קיימים מבני שגרירות של ארה"ב במקומות שונים בעולם אשר אינם כוללים חומה. בהקשר זה נטען כי ניתן להשיג בטחון מלא עם גדר נמוכה יותר או לדרוש הרחקתה לתוך המתחם מקו המדרכה באופן שיאפשר ריכוך על ידי רצועת גינון. במסגרת הדיון נמסר על ידי נציגי מגישי התכנית כי דרישות הביטחון עבור המתחמים הדיפלומטיים מותאמות לרמת הסיכון בהתאם למאפייני מיקום המתחם. בענייננו, הובהר על ידי נציגי מגישי התכנית כי המתחם הדיפלומטי בירושלים נדרש לאמצעי ביטחון מורכבים יותר ביחס למקומות אחרים, לרבות הגדר ההיקפית הגבוהה, וכי גם במתחם בארנונה נבנתה חומה בגובה 3.5 מ' לצרכי ביטחון. על כן הוועדה דוחה את הטענה.

19. הוועדה בחנה את הטענה כי יש לציין בתכנית את מספר יח"ד המוצעות במבנה המגורים (בין היתר על מנת לחשב את תקן החניה הרלוונטי למבנה). הוועדה תציין כי המתחם כולל מגורים הנלווים למתקן הדיפלומטי בלבד, וזאת לצורך מתן מענה לשגריר ולאנשי הביטחון. בנסיבות אלה, לאור אופיו הייחודי של המתחם, העובדה כי המגורים הם שימוש נלווה בלבד לצורך המתקן, וההיקף המוגבל של שטחי הבנייה המוצעים למגורים (כ-1,900 מ"ר שטח עיקרי בלבד) ביחס לשטח המתחם כולו והיקף הבינוי בו, הוועדה אינה סבורה כי יש צורך בציון מספר יחידות הדיון. לעניין תקן החניה הוועדה תציין כי תקן החנייה אינו רלוונטי בשל המאפיינים הייחודיים של המתחם. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי מספר המקומות החנייה יהיה כ-700 מקומות חנייה. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענה.

תנועה ותחבורה

20. הוועדה בחנה את הטענות בנוגע להיבטים התחבורתיים של התכנית. לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה מחליטה כמפורט להלן.
21. הוועדה בחנה את הטענה לפיה יש להפחית את מספר מקומות החניה כך שיתאימו לתקן החניה בהתאם למיקום המגרש על ציר רק"ל ולשימושים המוצעים. נטען בהקשר זה כי מיקומו וגודלו של החניון אינו תואם למדיניות. הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה סבורה שבשל ייחודיות המתקן, מורכבותו, השימושים הרבים בתחומו, ומגבלות הביטחון הכרוכות בו, קיימת הצדקה לחריגה מהתקן. בהתייחס לקרבה של המתקן לציר הרק"ל, הוועדה תציין כי במסגרת הדיון נמסר על ידי נציגי מגישי התכנית כי ההנחיות בנוגע לאפשרות של עובדי השגרירות להשתמש בתחבורה הציבורית משתנות בהתאם להערכה הביטחונית, ויש תקופות בהן הדבר נאסר. בהתאם לאמור, הוועדה דוחה את הטענה.
22. הוועדה בחנה את הטענה לפיה נספח התנועה מציג קטיעה של אי תנועה מגונן ברחוב ינובסקי, בין מבנה המשרדים ברחוב בית"ר 2 למתחם השגרירות, ויצירת פניה שמאלה לתוך מתחם השגרירות תוך ביטול תחנת אוטובוס. נטען כי פניה שמאלה במקום זה היא בלתי סבירה בקרבתה לצומת סואן ומרומזר אשר מתרחשות בו תאונות רבות. הוועדה מקבלת את הטענה באופן חלקי. כפי שצוין במהלך הדיון להפקדת התכנית על ידי עורך התכנית הפניה שמאלה אל השגרירות מרחוב ינובסקי אינה כניסה שגרתית אלא מיועדת למספר מוגבל ביותר של כניסות. הסדרי התנועה המפורטים, לרבות הצורך ברמזור בפניה זו בכניסה לשגרירות, אם יתברר שיש בכך צורך בטיחותי או אחר, יפורטו בשלב הרישוי ואישור תכניות הסדרי תנועה. כך למשל, בהתייחס להסדרי התנועה המוצעים בנספח התנועה, הפנייה שמאלה אל השגרירות יכולה להתאפשר לצד הפניה שמאלה מרחוב ינובסקי אל רחוב אלבק, וזאת מבלי לייצר בעייה בטיחותית ומבלי להקטין את יעילות הרמזור. עם זאת, בעניין ביטול תחנת האוטובוס, הוועדה

- קובעת כי יוצג בנספח התנועה מיקום חלופי אפשרי לתחנת האוטובוס המבוטלת, כך שתשרת באופן טוב את תושבי השכונה, כחלופה לתחנה המבוטלת.
23. בהתייחס לבעיה הבטיחותית בצומת ינובסקי / אלבק, הוועדה תבהיר כי התכנית, שטרם מומשה, אינה משפיעה באופן שלילי כלשהו על בטיחות התנועה בצומת. הוועדה סבורה שתכנית הסדרי התנועה המעודכנת כתוצאה ממימוש התכנית שבענייננו, ותכנית רימזור הצומת הרחובות ינובסקי / אלבק, יתוכננו ויאושרו ע"י רשות התמרור המוסמכת תוך התחשבות מירבית בבטיחות. מכל מקום, מדובר בהיבטים המצויים בסמכות רשות התמרור, ונעשים כעניין שבשגרה בהתייחס לשינויים שוטפים במרחב העירוני, והוועדה לא רואה הצדקה לקביעת הסדרים בנושאים אלה בתכנית. בהתאם לכך הוועדה דוחה את הטענה.
24. הוועדה בחנה את הטענה כי הפניה מרחוב אלבק לרחוב ינובסקי מבוטלת בתכנית המוצעת, ומחייבת את הפונים מערבה לעמוד ברמזור, אשר העומס בו יגדל משמעותית בשל חניון ופעילות השגריר, וכל זאת לשם הרחבת מדרכה. מבוקש לשמור על המצב הקיים וככל ונדרשת הרחבת מדרכה לעשות זאת על חשבון המתחם של השגרירות. הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה תציין כי אכן, ביטול פניה חופשית ימינה, והצבת רמזור, אכן יכולים להקטין במידה מסוימת את יעילות הצומת בהעברת כלי רכב. עם זאת, שינויים אלה משפרים גם את רמת השירות עבור הולכי רגל על ידי קיצור אורך מעבר החציה. מכל מקום, הוועדה סבורה שבמכלול השיקולים בתכנית שבענייננו, הסדרי התנועה המוצעים בתכנית ראויים. עם זאת, הוועדה תבהיר פעם נוספת כי מדובר בהסדרי תנועה אפשריים, המוצגים בנספח התנועה של התכנית ומחוץ לתחום התכנית, ובסמכות רשות התמרור להחליט על הסדרי תנועה אחרים, ככל שבשלב המימוש של התכנית יתברר שיש הסדרי תנועה ראויים יותר.

איכות הסביבה

25. הוועדה בחנה את הטענה לפיה בתחום התכנית קיים חורש עצים ותיק ומפותח, אשר מיועד ברובו לכריתה שלא לצורך מאחר שניתן להציע העמדה שונה של הבינוי אשר תמנע כריתה מסיבית זו. בהקשר זה נטען כי יש לדחות את התכנית במתכונתה הנוכחית. הוועדה תציין פעם נוספת כי התכנית כוללת סקר עצים, אשר נערך בהתאם להנחיות. במסגרת הסקר שצורף לתכנית נסקרו כ-182 עצים, אשר כ-50% מהם סומנו לשימור. הוועדה סבורה כי באיזון בין מכלול השיקולים התכנוניים, ולנוכח הצרכים הייחודיים במתחם, המתווה המוצע בתכנית המבטיח שימור של מחצית מהעצים הקיימים, ושתילת עצים חדשים, הוא מאוזן. עם זאת, ועל מנת לשפר את שימור העצים בתחום התכנית ככל הניתן, הוועדה קובעת כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה תיאום נוסף עם היועץ האקולוגי של לשכת התכנון, על מנת לבחון את האפשרות לצמצום היקף העקירה וההעתקה של העצים בתחום התכנית, ולשם קביעת הוראות בתכנית בעניין פיצוי נופי בהתאם להנחיות היועץ האקולוגי של לשכת התכנון. מעבר לכך, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה תיאום נוסף עם פקיד היערות לשם בחינת האפשרות לצמצום היקף עקירת העצים בתחום התכנית ככל הניתן. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון והיועץ האקולוגי של לשכת התכנון.
26. הוועדה בחנה את הטענה כי לא ניתן לבחון את ההשפעות הסביבתיות של התכנית מאחר שהיא אינה מקבעת ומחייבת את מיקום הבינוי. כמו כן נטען כי חוות הדעת הסביבתית בחנה את נושאי ההצללה, רוחות, רעש וכו' בהסתמך על העמדת המבנים המתוארת בתרשים 9א בחוות הדעת הסביבתית בעוד התשריט מאפשר קווי בניין המאפשרים את מיקום המבנים ללא הגבלה. בהתאם לכך, נטען כי יש לערוך בחינה סביבתית מחדש על סמך קביעת הגבלת גובה בינוי. הוועדה תבהיר כי חוות הדעת הסביבתית כוללת את ההעמדה המוצעת בנספחי

הבינוי כפי שהופקדו. לאחר התייעצות עם היועצת הסביבתית של לשכת התכנון, הוועדה תציין כי המתודולוגיה המקובלת לבחינה במסגרת מסמכים סביבתיים היא ההעמדה המוצעת בנספח הבינוי. עם זאת, ובשל הגמישות המתאפשרת בתכנית, יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי יהיה בדיקה מפורטת של ההצללות והרוחות, בהנחיית המחלקה לאיכות הסביבה של עיריית ירושלים. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

טענות נוספות

27. הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית בטלה בשל פרק הזמן שחלף מאז ההחלטה הראשונה בדבר הפקדת התכנית (מיום 15.2.21) ועד למועד ההפקדה בפועל (2.5.22). הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה תבהיר כי מסמכי התכנית המתוקנים בהתאם להחלטה מיום 15.2.21 הוגשו ללשכת התכנון במסגרת פרק הזמן הקבוע לעניין זה בחוק ובהחלטת הוועדה, וכי לאחר מכן הם נבדקו בלשכת התכנון לרבות על ידי היועצים המקצועיים של הוועדה. כן יצוין כי במסגרת הליך תיקון מסמכי התכנית ובדיקת לשכת התכנון נמצא כי נדרשים תיקונים בהחלטת הוועדה מיום 15.2.21. מכל מקום, בהתאם להחלטה מיום 15.2.21, התכנית הובאה לדיון נוסף במליאת הוועדה ביום 2.5.22, במסגרתו הוצגו לוועדה מסמכי התכנית המתוקנים, הוחלט על תיקונים בהחלטה הקודמת, והוחלט על הפקדת התכנית. בהתאם לכך, מליאת הוועדה דנה במסמכי התכנית המתוקנים בסמוך למועד ההפקדה, סברה כי הם ראויים ותואמים את החלטתה הקודמת, וקיבלה החלטה חדשה בדבר הפקדת התכנית. בנסיבות אלה, הוועדה סבורה כי לא נפל פגם בהפקדת התכנית, והיא דוחה את הטענות בעניין זה.

28. הוועדה בחנה את הטענה כי שגרירות ארה"ב בישראל ורשות מקרקעי ישראל מתכננות בחלקות קרקע מופקעות באופן בלתי חוקי מידי בעליהן הפלסטינים אשר הופקעו באופן המנוגד למשפט הבינלאומי על ידי ישראל, באמצעות חוק נכסי נפקדים. הוועדה תציין כי בהתאם לנסח הרישום בפנקס הזכויות, מדינת ישראל היא הבעלים במתחם הכלול בתכנית. מעבר לצורך, הוועדה תציין כי בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, רמ"י, שהיא רשות שהוקמה מכוח חוק, מוסמכת להגיש תכניות גם בשטחים שאינם בבעלותה. בהתאם לכך, התכנית הוגשה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה. בהמשך לאמור, הוועדה תבהיר כי טענותיה של המתנגדת נוגעות להיבטים קנייניים בהם הוועדה אינה מוסמכת לדון ולהכריע. ככל שיש למתנגדת טענות בנושאים אלה עליה להפנות אותן לערכאות המוסמכות לדון ולהכריע בהן. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענה.

29. בהתייחס לטענות בנוגע להסכם הקיים בין ממשלת ארצות הברית וממשלת ישראל בנושא המתקנים הדיפלומטיים, וההליכים לגיבוש הסכם חדש בנושא, הוועדה תבהיר, כפי שאף צוין על ידי הצדדים בדיון, כי מדובר בהיבטים החורגים ממסגרת הדיון בוועדה ובתכנית שבענייננו. הרבה מעבר לצורך, הוועדה תציין כי נמסר על ידי ב"כ מגישי התכנית, כי מתקיים משא ומתן במטרה לייצר הסכם חדש ומתון יותר.

30. הוועדה תציין כי לתכנית הוגשה התנגדות מטעם עמותת "תכנית מגירה - העמותה לאקטיביזם תכנוני", והטענות בעניינה הושמעו בדיון על ידי מר איתמר שחר וכן התנגדות מטעם תושב השכונה אשר הצטרף להתנגדות העמותה. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי לא הובהר בהתנגדות הכתובה ובדיון מי הם החברים בעמותה וכיצד הם נפגעים מהתכנית. בהתאם לכך, לא הובהר האם הם בגדר "כל מעוניין בקרקע, בבניין או בכל פרט תכנוני אחר הרואה את עצמו נפגע", הזכאי להגיש התנגדות.
31. למעלה מן הצורך, ומאחר שלא הובהר מי הם חברי העמותה והאם חלק מהם עלולים להיפגע מהתכנית, ניתנה בהחלטה זו התייחסות לטענות שהועלו בהתנגדות העמותה. עם זאת, הוועדה מבהירה כי אין בהתייחסות זו כדי להכיר בזכותה של העמותה להגיש התנגדות בעניינה של התכנית.
32. הוועדה בחנה את הטענה לפיה על אף שבסעיף 2.2(י) להוראות התכנית נכתב כי אחד מעיקרי התכנית הוא "קביעת שלביות פיתוח", התכנית עצמה אינה קובעת שלביות פיתוח. הוועדה מקבלת את הטענה באופן חלקי. הוועדה אינה סבורה כי יש לקבוע בתכנית שלביות פיתוח, ומורה על הסרת סעיף 2.2(י) מהוראות התכנית.
33. הוועדה דוחה את יתר הטענות ומחליטה על אישור התכנית בכפוף לכל המפורט בהחלטה זו ובכפוף לעריכת תיקונים טכניים, לרבות סימון הנחיות מיוחדות בשטח הצמוד לגדר ההיקפית כלפי דרך חברון, בהנחיית לשכת התכנון.
34. 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, הכל בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הוועדה המחוזית בנושא. יובהר כי יו"ר הוועדה רשאית להאריך את המועד המצוין בסעיף זה.

בכבוד רב,
הלוי צ.דוד

מזכיר/ת ועדת משנה להתנגדויות