

## תכנית 13262 - הקמת בית מלון - רח' עמק רפאים, פינת דרך בית לחם - מושבה גרמנית

### רקע:

1. התכנית עוסקת במתחם בשטח של כ- 7.3 דונם הממוקם בכניסה הראשית למושבה הגרמנית, בצומת הרחובות עמק רפאים ודרך בית לחם. המתחם כולל מספר מבנים טמפלריים המיועדים לשימור ומגודר בגדר אבן מונמכת ובתחומה מקבצי עצים בוגרים.
  2. מתחם התכנית במצבו המאושר כולל כלהלן: 5.2 ד' בייעוד מבני ציבור, 1.745 ד' בייעוד מבנים מיוחדים המהווים יחד כ- 6.945 דונם, 380 מ"ר בייעוד מגורים. סה"כ מדובר בכ- 7.3 דונם.
  3. יזם התכנית קיבל הרשאה לתכנון מממ"י בשטח המוסד לייעוד מלונאי, ורכש באופן פרטי את החלקה בייעוד המגורים.
  4. התכנית מציעה יצירת מתחם בשטח 7.3 דונם הכולל כ- 6.113 ד' בייעוד מלונאי ע"י שינויי ייעוד משטח מבני הציבור ומבנים מיוחדים וכ- 1.2 ד' בייעוד מגורים.
  5. הצעת הבינוי שכללה התכנית המקורית היתה כלהלן:
    - קביעת בינוי להקמת מלון לאורך דרך בית לחם, בגובה 8 קומות מעל 4 קומות תת קרקעיות וקומה טכנית, בהן נכללים שטחי הציבור של המלון המופנים לחצר חפורה בלב המתחם, ליצירת כ- 159 חדרי מלון.
    - שימור מלא למבנה בית הספר הטמפלרי הצפוני ושימור מבנה בית הספר הדרומי תוך הוספת קומה בחלל גג הרעפים של המבנה, בהם ימוקמו חדרי הבוטיק של המלון (כ- 38 חדרים).
    - קביעת בינוי למבואת כניסה ראשית למתחם בגובה של 2 קומות, המחברת בין 2 מבני ביה"ס המיועדים לשימור ויצירת חיבור אל מבנה המלון החדש ע"י מעבר מקורה.
    - הצעה לשימור מלא של מבנה בית העם הקיים בחלקה הצפוני של התכנית שישמש בחלקו כשטח למבנה ציבור לצרכי הקהילה.
    - שימור חזית הבנין הקיים לאורך רחוב פטרסון וקביעת בינוי בגובה של 3 קומות וגג רעפים תוך ניצול חלל גג הרעפים ליצירת כ- 20 יחיד.
    - פתרון החניה הכולל כניסה לחניון תת קרקעי המשתרע ברובו מתחת לשטח המגורים אשר ישמש הן את המלון והמגורים גם יחד. כמו כן, הוצעה רמפת כניסה מכיוון רחוב עמק רפאים לצורך הורדת והעלאת נוסעים.
    - שימור רובה של הגדר ההיסטורית הקיימת, ומקבצי העצים הקיימים במתחם למעט אלו הנמצאים בתחומי הבניה החדשים.
1. בטרם הבאת התכנית לדיון בשאלת הפקדתה, בוצעו מספר תיאומים עם לשכת התכנון וכן עם המינהל הקהילתי. בעקבות כך נמסר לוועדה, בעת הדיון בהפקדת התכנית, כי הושגו הסכמות לשימוש ציבורי בתחום בית העם וכן לצמצום מסת הבניה המוצעת בתכנית.
  2. שטחי הבינוי המוצעים בתכנית הם, כדלקמן. שטחי מלונאות מעל ומתחת לקרקע בהיקף של 21,594 מ"ר מירביים שהם כ- 353% מירביים. שטחי מגורים מירביים בהיקף של כ- 8,500 מ"ר שהם כ- 284% מירביים. התכנית מציעה קיומן של 18 יחיד היוצרות צפיפות של כ- 15 יחיד דונם.

3. מליאת הוועדה המחוזית דנה בעניינה של התכנית ביום 3.3.09 וביום 19.5.09 והחליטה על הפקדתה בתנאים.

4. לתכנית המופקדת הוגשו 155 התנגדויות.

5. הוועדה המקומית דנה בעניינה של התכנית ביום 5.7.10 והמליצה על אישורה בתנאים לאחר קבלת חלק מההתנגדויות. בין היתר, המליצה הוועדה המקומית על הותרת מגרש בית העם כמגרש נפרד בהתאם למצבו כיום, על קביעת ייעודו של מגרש זה לייעוד של מבני ציבור, על ביטול הריסתו של מבנה השומר ועל קביעת זיקת הנאה על השטחים הסובבים את מבנה בית העם ואת מבנה השומר. כן המליצה הוועדה המקומית על צמצום קווי הבניין, על צמצום שטחי המסחר ועל צמצום בניין הלובי המוצע בחזית רח' עמק רפאים. כן המליצה הוועדה המקומית על יצירת הפרדה ויזואלית בין בניין מגורים לבניין המלון ועל צמצום גובה בניין המגורים לגובה מקסימלי של 763.45 מ'.

6. הוועדה דנה בעניינה של התכנית ביום 16.9.10. בעת הדיון נשמעו טענות המתנגדים והתייחסויות מגישי התכנית לטענות. הוועדה קבעה בתום הדיון כי היא תשוב ותדון בעניינה של התכנית בדיון פנימי.

7. עתה מובאת התכנית פעם נוספת בפני הוועדה בדיון פנימי לשם קבלת החלטה בעניינה.

### מהלך הדיון:

מסמכי התכנית הוצגו בפני הוועדה. עוד הוצגה הצעת לשכת התכנון בעניינה של התכנית. חברי הוועדה קיימו דיון פנימי בנוגע לסוגיות שהועלו בעת הדיון הקודם ובסופו של הדיון החליטה הוועדה כמפורט להלן.

### הוחלט:

לאחר בחינת מסמכי התכנית וטענות הצדדים החליטה הוועדה, כדלקמן:

1. המדובר בתכנית חשובה ומשמעותית המציעה הקמת מלון גדול הכולל כ-200 חדרי מלון. בירושלים קיים מחסור משמעותי ביותר בחדרי מלון וחשיבותה של התכנית הינה במתן מענה לצורך הציבורי הדוחק בתוספת חדרי מלון בעיר. יחד עם זאת יש לציין כי האזור נשוא התכנית הינו אזור רגיש ומיוחד וכי מיקום זה הצריך בחינה מדוקדקת של פרטי הבינוי והשפעתם על הסביבה. הוועדה בחנה את התכנית בהתחשב בשני נתונים אלה ומצאה כי יש לאשר את התכנית בכפוף לשינויים המפורטים להלן, אשר נותנים מענה לחלק מהטענות שהושמעו על ידי המתנגדים לתכנית.

2. סוגיה מרכזית שעמדה במוקד ההתנגדויות לתכנית הייתה סוגיית מתחם בית העם. התכנית המופקדת הציעה לשמר את המבנים הקיימים במתחם זה ולפתוח את המתחם לציבור. הצעה זו שנכללה בתכנית המופקדת הוצגה כתרומה משמעותית של התכנית למרחב הציבורי והוועדה נתנה לתרומה זו משקל של ממש בעת ההחלטה על הפקדת התכנית. יצוין כי בעת

הדיון בשאלת הפקדתה של התכנית הבהירו יזמי התכנית כי לא צפוי כל קושי במימוש היבט זה של התכנית. בשלב ההתנגדויות התברר כי קיימות טענות של בני העדה הארמנית ביחס למתחם ולמבנים הכלולים בו ובעת הדיון בהתנגדויות ביקשו יזמי התכנית כי המתחם יוצא מתחומה של התכנית. יוער, כי הוועדה המקומית המליצה להותיר מתחם זה בתחום התכנית תוך סימון זיקת הנאה לציבור מסביב לשטח המבנים.

לאחר בחינת סוגיה זו החליטה הוועדה להיענות לבקשת יזמי התכנית ולהוציא את מתחם בית העם מתחום התכנית. הוועדה סבורה כי הטענות שהושמעו על ידי נציגי העדה הארמנית מלמדות כי עלול להתעורר קושי במימוש הוראות התכנית ביחס למתחם זה. גם אם מדובר במתחם שייעודו התקף הינו מבני ציבור, מצאה הוועדה כי הותרתו בתחום התכנית וקשירה בין מימושו לבין מימוש התכנית עלולה להקשות על מימוש התכנית ונוכח חשיבותה הרבה של התכנית המבקשת לתת מענה לצורך הדוחק בתוספת חדרי מלון, נמצא כי אין לכך מקום. לפיכך מורה הוועדה על הוצאת חלקות 1,2 בגוש 30011 מתחום התוכנית. שטח התכנית יכלול עתה כ- 5.6 דונם. כל מסמכי התוכנית יתוקנו בהתאם.

3. הוועדה תציין כי הוצאת מתחם בית העם מתחום התכנית משנה את האיזונים שאפשרו את הפקדת התכנית במתכונתה הנוכחית וזאת בהתחשב בכך שהיא מביאה לביטול תרומה ציבורית משמעותית שהוצעה במסגרת התכנית. התכנית המופקדת כללה איזון ראוי בין פיתוח המתחם למלונאות ולמגורים לבין שימורו של המתחם הסמוך ופתיחתו לציבור ועתה איזון זה מופר. כמצוין לעיל, הוועדה סברה כי אין מנוס מהוצאת המתחם מתחום התכנית, אולם שינוי זה יחייב יצירת איזונים חדשים הבאים לידי ביטוי בהחלטה דנן.

4. חלק ניכר מההתנגדויות עסקו במסת הבינוי המוצעת עבור בית המלון ובהשפעתה על הסביבה. הוועדה בחנה את היקפי הבינוי המוצעים ואת המלצת הוועדה המקומית לצמצם והיא סבורה כי יש לצמצם במידת מה את הבינוי המוצע עבור בית המלון. על כן מחליטה הוועדה להורות כמפורט להלן:

מכיוון צפון - לאור העובדה שהקו הכחול של התוכנית לא יכלול את חלקות 1, 2, יש לצמצם את בניין בית המלון מכיוון צפון כך שישאר בתחום חלקה 94 בלבד. קו הבניין יהיה 4 מטרים מגבול החלקה לכיוון צפון. שינוי זה יצמצם את אורך החזית של בית המלון ויצמצם את הבניין.

מכיוון דרום - הוועדה מקבלת חלקית את התנגדויות לעניין קו הבניין של בית המלון לכיוון רחוב פטרסון. הוועדה מורה כי קו הבניין לכיוון זה יהיה 4 מטר מגבול החלקה. הנסיגות המוצעות בבינוי ימשיכו גם אחרי הנסיגות המוצעות לעיל. הוועדה סבורה כי בכך ניתן מענה מסוים לצורך בצמצום ולו חלקי של השפעת הבינוי על הסמטה הצרה.

מכיוון מזרח - הוועדה מקבלת את ההתנגדויות לעניין קו בניין אפס לכיוון רחוב דרך בית לחם, וקובעת כי קו הבניין לא יפחת מ-4 מטרים לכל אורך החזית.

גובה המלון - גובה מבנה בית המלון יונמד עד לגובה של 26.80 מקסימלי כולל מבני שירות במקום 30.55 מ' בתכנית המופקדת. הוועדה קובעת כי הקומה הראשונה של המלון תישאר כקומת לובי גבוהה אשר תאפשר בינוי מרשים ואיכותי. סטיה מהוראה זו בדבר גובה המלון תהא סטיה ניכרת. יצוין, כי כבר בעת הדיון הביעו נציגי יזמי התכנית הסכמתם להפחתה זו של גובה הבינוי. הוועדה מקבלת את בקשת אדרי' התכנית להסתפק בקביעת הגובה האבסולוטי ולהימנע מלנקוב במספר הקומות שיותר.

5. נוכח צמצום מופע הבינוי בהתאם להחלטה זו, קובעת הוועדה כי בתיאום עם לשכת התכנון, ניתן יהיה להוסיף בתכנית שטחי שרות ושטחים עיקריים בתת הקרקע עבור המבנה המלונאי.
6. צמצום היקף המסחר במלון בדרך בית לחם – בעת הדיון הועלו טענות ביחס למסחר המוצע בחזית הפונה לכיוון דרך בית לחם. נטען כי האזור אינו מתאים למסחר וכי יש לבטל את המסחר המוצע בתכנית באזור זה. הוועדה סבורה כי אין מקום לבטל כליל את המסחר המוצע באזור זה וזאת, בין היתר, נוכח הרצון לאפשר שילוב שטחי מסחר מצומצמים עם שטחי המלון. יחד עם זאת, סבורה הוועדה כי שטחי המסחר המוצעים בתכנית המופקדת הם מוגזמים ובשל כך הוחלט לצמצם את היקף המסחר המותר בתוכנית בחזית לכיוון דרך בית לחם למקסימום של 500 מ"ר על קרקעי ולא 1,500 מ"ר כפי שמוצע בתכנית המופקדת. בעת הדיון הועלתה חשיבות יצירת מלון גדול בהיקף של 200 חדריים לפחות. לפיכך, ניתן יהיה למקם בשטח המיועד למסחר, כולו או חלקו, חדרי מלון אם ירצו בכך יזמי התכנית.
7. הוועדה קובעת כי מספר חדרי המלון בתחום התכנית ייגזר מהאמור בהחלטה זו ויצוין במסמכי התכנית. יובהר, כי הפחתת מס' חדרי המלון שיצוינו תהווה סטיה ניכרת.
8. צמצום מבנה המגורים על רח' פטרסון - הוועדה מקבלת בחלקן את ההתנגדויות הרבות אשר התייחסו לנושא היקף הבינוי למגורים. בהתנגדויות נטען כי מסת הבינוי וגובה הבינוי פוגעים באופי השימורי וההיסטורי של השכונה וחורגים בהרבה מהמאוסר בתכנית התקפה לאזור. בחינת הנתונים הצריכים לעניין מלמדת כי שטח מגרש המגורים הינו 1,181 מ"ר וכי שטחי הבינוי המרביים מעל הקרקע הינם 3,406 מ"ר המהווים 288% בניה מרבי מעל הקרקע. הוועדה סבורה כי היקף בינוי זה הינו אמנם מוגזם וכי יש לצמצמו. הוועדה התחשבה בעובדה שהבינוי למגורים נועד לאפשר את מימוש התכנית למלונאות אולם היא סבורה כי יש לצמצמו ולהתאימו ככל הניתן לבינוי הקיים בסביבה. לפיכך קובעת הוועדה כי מבנה המגורים יפוצל לשני מבנים נפרדים כשביניהם מרווח שלא יפחת מ-5 מ'. אחוזי הבניה של מגרש המגורים יצומצמו ל-180% מירבי על קרקעי. בתאום עם לשכת התכנון תיבחן האפשרות לייצר מרווח בין מבנה המגורים למבנה המלון. עוד קובעת הוועדה כי גובה שני מבני המגורים יונמד עד לגובה הבניין המקסימלי של הבניין הסמוך, כלומר 763.45 מ'. במידה ויוקם מבנה ללא רעפים הגובה שלעיל יהיה גובה המרזב שעליו ניתן להוסיף 1.1 עבור מעקה הגג. סטיה מהוראות אלו תהווה סטיה ניכרת.
9. הוועדה דוחה את ההתנגדות במסגרתה נטען כי יש לשמר באופן מלא את הבניין הנמצא על רחוב פטרסון, וזאת הן בשל הצורך בשילוב מגורים במסגרת התכנית והן משנמצא כי אין לכך הצדקה. עם זאת, קובעת הוועדה כי עם פיצולו של בניין המגורים, ייקבעו הוראות בתאום עם לשכת התכנון לעניין שימור החזית המערבית של מבנה המגורים, ככל הניתן.
10. הוועדה קובעת כי ניתן לתכנן מבני מגורים השונים אחד מהשני: מבנה מערבי אשר יהיה עם גג רעפים, מזוהה יותר עם המבנה לשימור ומבנה מזרחי אשר יהיה דומה יותר לסגנון הבניה של המלון ובעל גג שטוח.
11. שינויים בחצר שבין שני מבני השימור - הוועדה מקבלת באופן חלקי את ההתנגדויות אשר עסקו בחשיבות ההיסטורית של מתחם בתי הספר הטמפלרי. הוועדה ערה לייחודו השימורי וההיסטורי של המתחם ומבקשת בהחלטתה להנגיש את השטח ולאפשר את חשיפתו לציבור. לפיכך, מורה הוועדה על ביטול הלובי הבנוי. הוועדה קובעת כי יבוטל מבנה הלובי המוצע בין שני המבנים. הוועדה שוכנעה כי יש להשיב ההעמדה ההיסטורית של שני המבנים בחצר פתוחה הפנויה מבינוי על קרקעי. בתיאום עם לשכת התכנון, ניתן יהיה ליצור חיבור תת קרקעי בין המבנים לצורך העברת סחורות, מטען ותפעול של המלון.

12. הוועדה קובעת כי לובי המלון יהיה באחד מהמבנים לשימור. במבנה בו יהיה לובי המלון ייקבע גם שטח קומת המרתף ושטח קומת הכניסה כשטח בו יתאפשר מסחר. כן קובעת הוועדה כי ניתן יהיה למקם שטחי מסחר מתחת לשפ"פ.

13. עוד קובעת הוועדה כי השטח שבין שני המבנים יהיה ביעוד של שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור. הוועדה קובעת כי בשטח זה תתאפשר גישה חופשית לציבור. בכך ניתן פיצוי מסוים על הוצאת מתחם בית העם מתחומה של התכנית. עוד קובעת הוועדה כי בתיאום עם לשכת התכנון, ניתן יהיה לייצר מעבר תת קרקעי המחבר בין הבניינים.

14. בנוסף קובעת הוועדה כי בצידו הצפוני של תחום התכנית לאורך הגבול עם מתחם בית העם, יסומן שביל הולכי רגל בין רחוב דרך בית לחם לרחוב עמק רפאים. רוחב השביל יתואם עם לשכת התכנון כך שיובטח מעבר ציבורי ראוי במקום. הוועדה קובעת כי המעבר יהיה באמצעות זיקת הנאה לציבור והיא אוסרת על כל בינוי או גידור שיפגעו במעבר החופשי של הציבור בשטח זה. הוועדה סבורה כי השביל המבוקש, לאורך בית הוועד מעמק רפאים לדרך בית לחם הוא חיוני ליצירת תנועה וחיבור בין הרחובות ולשם חשיפה בלתי אמצעית של בית העם והחורשה לציבור.

15. ביטול חפירות וחצרות אנגליות – מתוך מאמץ לאפשר, כאמור, שימור מירבי של המבנים ושטח פתוח אפקטיבי ביניהם, מחליטה הוועדה כי יבוטלו החפירות המוצעות בחצר, כולל חפירת החצרות האנגליות מסביב למבני השימור. לתכנית יתווספו הוראות בדבר שמירת מפלס הקרקע הקיים. יובהר כי החפירה הסמוכה למבנה המלון המרכזי (האוטריום) תיוותר על כנה.

16. הוועדה מוסיפה ומקבלת בחלקה את ההתנגדות לנושא הגדר והצמחיה. התכנית תקבע את הגדר לאורך רח' עמק רפאים כגדר לשימור. יועץ התנועה של לשכת התכנון יבחן את פתחי הכניסה בגדר ואת מיקום העצים הקיימים בחצר, מתוך ניסיון למזער את הפגיעה בהם. הוועדה מקבלת חלקית את ההתנגדות לעניין שילוב של האבנים המקוריות שהוצאו בנקודות הכניסה והיציאה של הרכבים במתחם וקובעת כי במסגרת היתרי הבנייה ישולבו האבנים בבנייה החדשה, בתיאום מהנדס העיר. עוד יקבע כי חומרי הבנייה יתואמו עם מהנדס העיר לעת הוצאת היתרי בנייה.

17. הוועדה סבורה כי השינויים המפורטים לעיל נותנים מענה לחלק ניכר מההתנגדויות אשר עסקו במסת הבינוי הרבה המוצעת בתכנית ולצורך בהתאמת מבני המגורים לאופי הבינוי באזור. כן ניתן מענה לטענות בדבר הצורך ליצור קשר בין המתחם לבין הרחובות הסמוכים לו, תוך הותרת החצר שבין המבנים לשימור, פתוחה ונגישה לציבור.

18. הוועדה קובעת כי שטחי הבינוי המוצעים בתכנית יצומצמו בהתאם לאמור בהחלטה זו. במסגרת זאת יוצג נספח חישוב שטחים אשר ייבדק על ידי לשכת התכנון.

19. הוועדה קובעת כי זיקות ההנאה הקבועות בהחלטה זו יסומנו במסמכי התכנית. בהוראות התכנית יובהר כי מדובר בזיקות הנאה המאפשרות את מעבר הציבור בכל שעות היממה. בנוסף, תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא רישום הערה בדבר זיקות ההנאה בפנקסי המקרקעין.

20. הוועדה בחנה אף את הטענות לעניין הצורך בשימור העצים בתחום התכנית והחליטה לקבלן באופן חלקי. הוועדה סבורה כי צמצום היקף הבינוי והרחבת קווי הבניין של המבנים המוצעים יפחיתו את הפגיעה בעצים הקיימים במתחם. כמו כן, הוועדה קובעת כי במסמכי התכנית יסומנו כל העצים המיועדים לשימור. בנוסף יתווסף להוראות התכנית סעיף לפיו

ישמר מרחק של לפחות 2 מ' סביב העצים לשימור וסביב העצים שאינם מסומנים לעקירה. תנאי למתן היתר בניה (או חפירה) יהא ליווי של אגרונום אשר ינחה לגבי האמצעים לשמירת העצים בזמן עבודות הפיתוח והבניה. בנוסף, תיקבע חובת נטיעת עצים חליפיים לאלה שנעקרו, ביחס של 2 עצים חדשים במקום כל עץ שנעקר.

21. בעת הדיון הועלו טענות כי יש להטיל על יזם התכנית מטלה ציבורית וזאת, בין היתר, בהתחשב בהוצאת מתחם בית העם מתחום התכנית ומביטול הצורך בשימור המבנים המצויים במתחם זה. לאחר הדיון הועבר לוועדה מכתבו של ב"כ יזמי התכנית לעיריית ירושלים המציין כי יזם התכנית הסכים לשאת בעלות מימון בניית שלד תיאטרון הקרון על פי תכנית 4366. הוועדה אינה מוצאת לנכון לקבוע הוראות בעניין במסגרת התכנית דנן אולם היא רושמת לפניה התחייבות זו של יזמי התכנית.

22. בעת הדיון השיבו יזמי התכנית לטענות בעניין עומסי התנועה הצפויים בדרך בית לחם והציעו לכלול במסגרת התכנית הוראה בדבר התקנת פלטה המסובבת את המשאיות העומדות עליה והמבטיחה כי הכניסה והיציאה למתחם יהיו תמיד עם הפנים קדימה. הובהר ע"י יועץ התנועה של התכנית כי התקנת הפלטה תבטיח את צמצום העיכובים הנובעים מהתנועה הנוצרת דרך כניסת השירות של המתחם. הוועדה קובעת כי תנאי למתן טופס 4 למלון יהא התקנת פלטה, כאמור. בנוסף קובעת הוועדה כי הכניסות למלון מדרך בית לחם יהיו תמיד בפניות ימינה. בכך, ניתן מענה מסוים לטענות בעניין זה.

23. הוועדה קובעת כי היתר בניה למבני המגורים החדשים יינתן רק לאחר מתן היתר בניה למבנה המלון. כמו כן, טופס 4 למבני המגורים החדשים יינתן רק לאחר מתן טופס 4 למבנה המלון המרכזי. עוד קובעת הוועדה כי טופס 4 למבנה המלון המרכזי יינתן רק לאחר מתן טופס 4 למבנים המלוונאיים המוצעים לשימור. הוועדה קובעת כי סטיה מהוראות התכנית בנוגע לשלבויות זו תהא סטיה ניכרת.

24. עוד קובעת הוועדה כי העבודות במבנים לשימור ילוו על ידי אדרי' שימור. טופס 4 למבנים אלו יינתן רק לאחר אישור מהנדס העיר כי עבודות השימור בוצעו במלואן.

25. הוועדה מוסיפה וקובעת כי תוקפה של התכנית יפקע בחלוף שבע שנים ממועד כניסתה לתוקף וזאת אלא אם יינתן היתר בניה עבור הבינוי המוצע בתכנית. כמו כן, יפקע תוקף התכנית במידה ותוקפו של היתר בניה שיוצא יפקע נוכח העדר מימושו. עוד קובעת הוועדה כי ככל שיוצא היתר בניה בתוך שבע שנים רק עבור חלק מהמתחם, יפקע תוקפן של זכויות הבניה המוצעות בחלק המתחם שעבורו לא יוצא היתר בניה במועד זה. יובהר כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה. נוסח סעיף זה יתואם עם יועמ"ש הוועדה המחוזית.

26. הוועדה בחנה את הוראות תמ"א 12 שינוי 1. תמ"א 1/12 אינה מתירה אכסון מלוונאי מיוחד בירושלים. התכנית דנן מציעה כי חלק מהמלון יכלול אכסון מלוונאי מיוחד. בהתאם לאמור בס' 4.4 לתמ"א ובהתחשב בכך שהתכנית דנן הופקדה לפני כניסתה של תמ"א 1/12 לתוקף, מחליטה הוועדה שלא לבטל את האכסון המלוונאי המיוחד המתאפשר בתכנית וזאת נוכח חשיבותה הרבה והרצון לעודד את סיכויי מימושה ואף בהתחשב בעמדת משרד התיירות לפיה יש לאפשר את האכסון המלוונאי המיוחד המוצע בתכנית. יובהר, כי היחס המוצע במסמכי התכנית המופקדת בין האכסון המלוונאי הרגיל לבין האכסון המלוונאי המיוחד, יישמר.

27. הוועדה פונה למועצה הארצית בבקשה לקבל הקלה מתמ"א 23 לקו הרכבת הכבדה.

28. עוד קובעת הוועדה כי תנאי לאישור התכנית יהא אישור צמ"מ.

29. הוועדה קובעת כי לעת מתן היתר בניה / חפירה תינתן חוות דעת הנדסית המבטיחה כי לא תיפגע יציבות המבנים הקיימים בתחום התכנית והמיועדים לשימור ויציבות המבנים הסמוכים לתחום התכנית ברח' פטרסון.

30. עוד יצוין כי הוועדה שוכנעה כי מי הנגר לא יופנו לשצ"פ סמוך וכי יוותר בתחום התכנית שטח שאינו קטן מ 20% לשם החדרת מי נגר. שטח החדרת מי הנגר אפשר שיהיה מגוון או מרוצף בחומר חדיר.

31. הוועדה דוחה את טענת המתנגדים לפיה יש לבטל את נתיב ההורדה לאוטובוסים המוצע ברח' עמק רפאים. הוועדה שוכנעה כי המלון המוצע בתכנית מחייב נתיב הורדת נוסעים הכולל כניסת אוטובוסים, וזאת על מנת שהשירות הניתן במסגרתו יהא שירות ראוי. עוד שוכנעה הוועדה כי לא ניתן למקם את נתיב ההורדה מכיוון דרך בית לחם. עוד יצוין כי במהלך הדיון הוצגו נפחי התנועה הצפויים מהם עולה כי גם לאחר הקמת הפרויקט רמת השירות במקום תהא רמת שירות טובה. הוועדה שוכנעה כי העיכובים הצפויים מהכניסה למלון אינם משמעותיים ובנסיבות אלו נדחית טענה זו של המתנגדים.

32. הוועדה דוחה את הבקשה להפוך את אחד מבנייני המגורים לחלק מבית המלון וזאת לאחר שהשתכנעה בצורך בקיומם של מבני מגורים על מנת שהפרויקט יהיה ישים וכלכלי. במסגרת החלטה זו צומצמו שטחי המגורים באופן ניכר והוועדה אינה סבורה כי יש מקום לצמצום מעבר לכך.

33. הוועדה דוחה את הטענות ביחס לכניסה המוצעת לחניית המתחם. הוועדה שוכנעה כי פתרון החניה, אשר תואם עם גורמי התנועה, הינו פתרון ראוי המאפשר כניסה במקום הרחוק ביותר מהצומת, ובשל כך היא דוחה טענה זו.

34. הוועדה דוחה את בקשת רכבת ישראל לפיה ייקבע בהוראות התכנית כי יזמי התכנית ישאו בעלויות עתידיות, של מיגון הבניין בשל סמיכותו לרכבת, וזאת ככל שיהיה בעתיד צורך בכך. בקשה זו נדחית הן בשל העובדה שאין מקום לכלול בהוראות תכנית הוראה מסוג זה והן בשל העובדה שהטענות נסמכות על אפשרות ערטילאית עתידית אשר אינה ברורה. בעובדה שהוועדה דוחה את בקשת הרכבת אין כדי ללמד על צדקתה של הבקשה אלא רק על העובדה שאין מקום לכלול הוראה מסוג זה במסגרת התכנית.

35. הוועדה דוחה אף את הטענות לעניין ירידת ערך הבתים בסביבה. התוכנית כאמור נבחנה ונמצאה ראויה ועונה על צורך ציבורי חשוב. ככל שלמתנגדים תהא עילה לכך הם יוכלו להגיש תביעה לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, אולם בטענה זו אין כדי להצדיק את דחיית התכנית.

36. הוועדה דוחה את הטענות לפיהן יש מקום למלון קטן יותר באזור וזאת בהתחשב במחסור המגיע כדי אלפי חדרי מלון בעיר ירושלים. הוועדה סבורה כי המתחם נשוא התכנית הינו מתחם העשוי ליתן מענה בדמות מלון גדול הכולל מספר רב של חדרי מלון. הוועדה הורתה על צמצום מסוים של היקפי הבינוי המוצעים בתכנית אך היא אינה סבורה כי יש מקום להורות על צמצום נוסף של המבנה המלונאי ובנסיבות אלו נדחית טענה זו של המתנגדים.

37. הוועדה דוחה את הטענות לעניין פגיעה בשכנים בזמן הבנייה. כל פרויקט הכולל בנייני מהווה הפרעה מסוימת לסביבה בשלב הבנייה. עם זאת, עסקינן בלב אזור עירוני מפותח ואין מקום לקבל טענות שמשמען עצירת כל פיתוח בתוככי העיר. עם זאת קובעת הוועדה כי בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להפחתת ההפרעה בזמן הבנייה בהתאם לתקנות הקיימות בנושא.

38. הוועדה סבורה כי ההחלטה דנן נותנת מענה ראוי ומאוזן לכלל הטענות שהושמעו בעניינה של התכנית. הוועדה דחתה את הטענות בדבר עצם קיומו של מלון באזור וזאת בהתחשב בצורך הדוחק בתוספת מלונות בירושלים ובעמדתה כי מדובר באזור ראוי ונכון לקיומו של מלון. עם זאת, צומצמו היקפי הבינוי והגובה של המבנים הנכללים בתחום התכנית. הוועדה הורתה על צמצום מסוים של המבנה המלונאי ועל צמצום ניכר במבנה המגורים. בכך צומצמה במידת מה השפעת הפרויקט על הסביבה. כן הורתה הוועדה על פתיחת חלק מהמתחם נשוא התכנית למעבר ולשימוש הציבורי. הוועדה סבורה כי בכך הושג איזון ראוי בין כלל האינטרסים הציבוריים העומדים על הפרק.

39. לדחות את יתר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בכפוף לאמור לעיל ולתיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

40. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 180 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.