שאלות ותשובות לפני קבלת החלטה על הסרת ההתנגדות לתוכנית "נופי רחל"

לאחר ההתנגדויות שהגישו תושבים לתוכנית נופי רחל בהמלצת המינהל הקהילתי, גובשה טיוטת הסכם בין המינהל הקהילתי לבין חברת נופי רחל בע"מ, יזמית התוכנית.

במסגרת ההסכם היזם מתחייב לקדם תכנון של כביש גישה נוסף מחומת שמואל לקיבוץ רמת רחל, ובתנאים מסוימים גם לבצע אותו.

אנחנו מביאים כאן את עיקרי ההסכם, לצד הנקודות שחשוב להכיר, כדי שכל תושב ותושבת יוכלו לקבל החלטה מושכלת ועצמאית בשאלה האם להסיר את התנגדותם לתוכנית.

בשולי הדברים-מה חשוב להביא בחשבון?

ההסכם מציע הישג אפשרי ומשמעותי: קידום כביש גישה נוסף בין חומת שמואל לרמת רחל, שעשוי לשפר את אפשרויות היציאה מהאזור. תכנון כביש בעל נתיב אחד לכל כיוון.

מצד שני, יש כמה דברים שחשוב לזכור:

- **ביצוע הכביש מותנה בהסכמת העירייה והוועדה המקומית להסדר כלכלי ובהליכים סטטוטוריים.**
- **הכביש אינו תנאי לאישור תוכנית נופי רחל או להוצאת היתרי בנייה ותעודות גמר.**
- **אין בהסכם התחייבות למועד שבו הכביש יושלם.**
- **אין בהסכם הוכחה שהכביש יפתור את בעיות התחבורה שעלו בחוות הדעת המקצועית.**
- **הסרת ההתנגדות משמעותה הסרת ההתנגדות לתוכנית כולה, ולא רק הסכמה לבניית הכביש.**

ההחלטה אם להסיר את ההתנגדות היא אישית של כל תושב ותושבת. חשוב לקרוא, להבין את ההתחייבויות ואת התנאים, ורק לאחר מכן להחליט.

חשוב לדעת- על פי חוות דעת מקדימה של יועצת התחבורה רות לב רן כביש זה עשוי שלא להועיל למצוקת התחבורה השכונתית

חלק א': הכביש הנוסף

1. **מה היזם מתחייב לתת בתמורה להסרת ההתנגדויות?**

היזם מתחייב לתכנן, על חשבונו, כביש גישה נוסף שיחבר בין שכונת חומת שמואל לקיבוץ רמת רחל, ויעבור דרך שכונת נופי רחל המתוכננת.

בנוסף, היזם מתחייב לבצע את הכביש, בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם.

2. **האם מדובר בכביש חדש שיאפשר יציאה נוספת מחומת שמואל?**

כן. מדובר בכביש גישה נוסף שיחבר את חומת שמואל לקיבוץ רמת רחל דרך השכונה החדשה. הוא עשוי לייצר אפשרות נוספת ליציאה מהאזור, מעבר לחיבורי התנועה הקיימים.

עם זאת, ההסכם אינו מפרט את היקף השימוש בכביש, את נפחי התנועה שהוא צפוי לשאת או את השפעתו המדויקת על העומסים הקיימים.

3. **האם היזם מתחייב בוודאות לבנות את הכביש?**

לא באופן בלתי מותנה.

היזם מתחייב לתכנן את הכביש, אך ביצועו מותנה במספר תנאים:

- קבלת אישור לתכנון הכביש מכל הגורמים המוסמכים.
- חתימה על הסכם עם עיריית ירושלים והוועדה המקומית לתכנון ולבנייה.
- הסכמת העירייה והוועדה המקומית לקזז את מלוא עלויות ביצוע הכביש מאגרות ומהיטלים שבהם יחויב היזם, לרבות היטלי השבחה ופיתוח.
- היעדר מניעה אחרת על פי דין.

כלומר, בניית הכביש תלויה גם בהסכמות של גורמים נוספים, ולא רק ברצונו או ביכולתו של היזם.

4. **מה קורה אם העירייה לא תסכים למימון הכביש באמצעות קיזוז אגרות והיטלים?**

לפי ההסכם, אם העירייה והוועדה המקומית לא יסכימו לקיזוז המלא של עלויות הביצוע, היזם אינו מחויב לבצע את הכביש.

זוהי אחת הנקודות המשמעותיות ביותר בהסכם: אין בו התחייבות של היזם לממן את הכביש בכל מצב, אלא התחייבות מותנית בהסדר מול העירייה.

5. **האם הכביש חייב להיבנות לפני שיתחילו לבנות או לאכלס את השכונה?**

לא.

ההסכם קובע במפורש שתכנון וביצוע הכביש אינם חלק מתוכנית נופי רחל, ואינם תנאי לאישור התוכנית, להוצאת היתרי בנייה או לקבלת תעודות גמר בתחום התוכנית.

המשמעות היא שעל פי ההסכם, ניתן יהיה לקדם את הבנייה ואף לאכלס את השכונה גם אם הכביש הנוסף טרם נבנה.

6. **מה קורה אם הכביש לא ייבנה בגלל שהעירייה לא אישרה את ההסדר?**

ההסכם קובע כי במקרה של מניעה חוקית לביצוע ההתחייבויות, לרבות היעדר הסכמה של העירייה או הוועדה המקומית, היזם יהיה פטור מההתחייבויות הרלוונטיות.

החריג הוא מצב שבו המניעה תלויה ביזם בלבד. במקרה כזה, אם היזם לא יבצע את התחייבויותיו, הוא יידרש לשלם קנס 500,000 ש"ח כולל מע"מ לתועלת הציבור.

חשוב להבין: הפיצוי הכספי אינו תחליף לכביש מבחינת התושבים, והוא אינו מבטיח שהכביש ייבנה.

<u>חלק ב': המשמעות התחבורתית</u>

7. **האם הכביש הנוסף צפוי לפתור את בעיית הפקקים בחומת שמואל?**

הכביש עשוי להוסיף אפשרות יציאה מהאזור עם זאת, הכביש לא עתיד לשפר את פיזור התנועה כלל.

חוות הדעת התחבורתית של אינג' רות לב־רן מצביעה על עומסים ובעיות תחבורתיות במערכת הכבישים באזור, לרבות בכביש 398, בדרך חברון ובצמתים שאליהם מתנקזת התנועה.

כדי לקבוע מה תהיה השפעת הכביש החדש, נדרשת בחינה תחבורתית של תפקוד המערכת כולה לאחר הקמתו.

8. **האם הכביש הנוסף נותן מענה לכל הבעיות שעלו בחוות הדעת התחבורתית?**

לא ניתן לקבוע זאת מהמסמכים שבידינו.

הכביש הנוסף עשוי לתת מענה לחלק מבעיית הנגישות והיציאה מהאזור, אך ההסכם אינו כולל התחייבות לפתרון העומסים בכביש 398, בצמתים בדרך חברון או בצירים נוספים באזור.

גם לא מופיעה בו התחייבות לשדרוג תשתיות התחבורה הציבורית.

9. **האם נערכה בדיקה שמוכיחה שהכביש החדש יספיק לתוספת התנועה שתיצור השכונה?**

בטיוטת ההסכם אין נתונים של בדיקת תנועה הממחישים את השפעת הכביש החדש על עומסי התנועה, ואין בה התחייבות לתוצאה תחבורתית מסוימת.

לכן חשוב להבחין בין עצם הקמתו של כביש נוסף לבין השאלה האם הוא יספק מענה מספק לגידול הצפוי בתנועה.

<u>חלק ג': מה המשמעות של הסרת ההתנגדות?</u>

10. **האם המינהל הקהילתי מסיר את ההתנגדויות בשם התושבים?**

המינהל הקהילתי מסיר את ההתנגדות המקצועית שהוגשה על ידו (ככל וייחתם הסכם זה) ויפעל בכדי להנגיש את המידע לתושבים ולהציע להם להסיר גם הם את התנגדותם.

11. **האם הסרת ההתנגדות היא רק הסכמה לכביש החדש?**

לא. הסרת ההתנגדות היא הסרה של ההתנגדות לתוכנית נופי רחל בכללותה, ולא רק הסכמה לרכיב הכביש.

בנוסף, לפי סעיף 10, המינהל מתחייב שלא להגיש התנגדויות נוספות לתוכנית, במישרין או בעקיפין, ושלא להתנגד למימוש הבנייה בהתאם לתוכנית, בכפוף לכך שהבנייה תבוצע על פי דין.

12. **האם ניתן להסיר את ההתנגדות ולהמשיך להתנגד לתוכנית בעתיד?**

ההסכם כולל התחייבות שלא להגיש התנגדויות נוספות בקשר לתוכנית ושלא להתנגד למימושה, בכפוף לבנייה כדין.

לכן, חשוב להבין שהחתימה על הסרת ההתנגדות אינה רק שינוי עמדה ביחס לכביש, אלא כרוכה בהתחייבויות רחבות יותר ביחס לתוכנית.