

27 בפברואר 2008

לכבוד
 הוועדה המחוזית מחוז מרכז
 הלשכה המחוזית לתכנון ובניה מחוז מרכז, משרד הפנים
 שדרות הרצל 91 רמלה
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה "זמורה"
 בניין מרכז בילו, צומת עקרון (?), קרית עקרון
 ת"ד 188 קרית עקרון

התנגדות לתוכנית מפורטת זמ/238/4 (להלן "התוכנית"), שינוי לזמ/238

חלק א: מבוא

- 1 המתנגד
- 1.1 המתנגד הוא תושב מזכרת בתיה הגר במרחק קטן מ-100 מ' מגבול התוכנית.
- 1.2 המתנגד רואה את ההיסטוריה של הישוב, ואת המורשת הבנויה של העבר השמורה באזור ההיסטורי של הישוב, כחלק ממהותו של הישוב וכמרכיב חשוב של איכות החיים בו. פגיעה בשימור המורשת היא פגיעה בסביבת מגוריו ובאיכות חייו של המתנגד.
- 1.3 השינויים שהתוכנית תגרום להם, ע"י התרת שימושים מסחריים-תיירותיים, יתבטאו, או עלולים להתבטא, בהשתנות אופי הרחובות הכלולים בתוכנית, והסביבה מעבר להם, באופן בלתי רצוי, וכך לפגוע במתנגד. בפרט יפגעו במתנגד מניעת כל חנות או עסק שנועדו לשרת את התושבים בתחום התוכנית, וסילוק החנויות הקיימות בסביבת התוכנית מהאזור, ואשר המתנגד רגיל לקנות בהן, בגלל לחצים כלכליים שהתוכנית תיצור.
- 2 מהות התוכנית
- 2.1 התוכנית הוכנה לראשונה בראשית שנת 2000 (תאריכה 5 במאי 2000), ונידונה בוועדה המקומית ב-8 ביוני 2000 (תצלום הנוסח המקורי של התוכנית, הנושא את החותמות המקוריות, מצורף כנספח א. בסעיפים העיקריים הוא זהה במילה למילה לנוסח שהופקד, ורק בסעיפים מסויימים ישנם הבדלים. השוואה מפורטת להלן, 2.5). הנוסח המופקד הוכן ונידון בוועדה המקומית זמורה בשנת 2004, ואושר להפקדה בוועדה המחוזית בדצמבר 2006.
- 2.2 התוכנית משנה את התוכנית זמ/238 (להלן "התוכנית המקורית"), שהיא תוכנית ל"שימור ושחזור המושבה המקורית". התוכנית שלפנינו מוסיפה "תכליות" שעיקרן ארוח או מסחר מכוון לתיירים, אבל לא "חנויות מסחר רגילות" שמטרתן לשרת את תושבי המקום.
- 2.3 התוכנית חלה על האיזור המסומן בתוכנית המקורית כאיזור מגורים, ורוב הבתים בה נועדו לשימור ושחזור, וכן על האיזור המסומן בתוכנית המקורית כ"איזור לשימור ושחזור". ישנה חפיפה חלקית בין שני האיזורים, והוספת ה"איזור לשימור ושחזור" מחילה את תוספת התכליות רק על שני בתים נוספים, שניהם מוגדרים בתוכנית המקורית כמבני ציבור:

- א בית הכנסת הגדול – חלקה 11/3897,
 ב המכלול המכונה "קזרמת לוי" – חלקה 26/3897, וישנם בו שלושה מבנים.

התכליות הנוספות, לכאורה הן משנות, או מבטלות, את ייחוד המבנים שבתוכנית

המקורית, האחד ל"בית כנסת לשימור ושחזור", והשני "למבני ציבור אשר ישמשו את המוזיאון".

2.4 בניגוד להצהרת התוכנית כי כל הוראות התוכנית המקורית ממשיכות להיות תקפות, "פרט להוספת תכליות מותרות" (אבל ראו נא להלן, 6.2), יש בתוכנית גם פרק "תנאים למתן היתר בניה" המשנה לכאורה את הוראות הבניה והשימור בתוכנית המקורית. הפרק מחליף את ההוראות המפורטות שבתוכנית המקורית בדרישה כללית של תאום עם מהנדס הוועדה המקומית, ומהנדס המועצה המקומית או המועצה לשימור אתרים.

2.5 בהשוואה בין שני הנוסחים של התוכנית, הנוסח המקורי משנת 2000 והנוסח המופקד, משנת 2004, מתגלים ההבדלים הבאים:

- 1 הבדלים קלים ובלתי משמעותיים (דוגמה: דונם במקום ד') בכותרת ובסעיפים 4 ו-5.
- 2 שינוי בדרישות החניה בסעיף 11א.
- 3 תוספת תנאים לגבי ביוב, אישור סביבתי, והסדרת תשתיות לתחבורה ולחניה, בסעיף 12 על מתן היתר בניה.

הסעיפים העיקריים בתוכנית – מקום, יוזם, גבולות, מטרה, יחס לתוכניות אחרות, תכליות, וכן התנאים העיקריים להיתר בניה – נשארו מילה במילה ללא שינוי.

3 מהות ההתנגדות

עניינה של התנגדות זו

3.1 בתכלית, בשימוש ובשימור הנאותים של המורשת הבנויה של העבר, השמורה עדיין באזור ההיסטורי של הישוב.

3.2 בתהליך נכון של תכנון היישוב, המכוון לטובת תושביו, ומבוסס על תחזית ובחניה מקצועיים של תוצאות מימושו. אפשר לבטא אותו בפתגם הידוע "סוף מעשה במחשבה תחילה". לדעת המתנגד, רק תהליך נכון כזה יכול למנוע פגיעה בתושבים.

3.3 בהליכים תקינים של תכנון ואישור תוכנית, האמורים להבטיח את התהליך הנכון של תכנון היישוב. זו זכותו של כל תושב שכל פעולות הרשות המקומית ורשויות התכנון, ובפרט כל מה שנוגע בו, יעשה בהליכים תקינים.

4 מושאי ההתנגדות

4.1 המתנגד מתנגד בממוקד לכלילת שני הבתים הציבוריים שב"איזור לשימור ושחזור" בתוכנית, להוספת התכליות להם, ולשינוי הוראות הבניה החלות עליהם.

4.2 המתנגד מתנגד לתוכנית כולה.

4.3 הנימוקים להתנגדויות יורחבו ויפורטו בהמשך.

5 רקע – בית הכנסת הגדול וקזרמת לוין

5.1 בית הכנסת הגדול, חלקה 11/3897

את בית הכנסת הגדול בנה הברון רוטשילד. אבן הפינה הונחה בשנת 1927, והוא נחנך ב-1928. מחנוכתו החליף את בית הכנסת הראשון של המושבה, והוא בית הכנסת המרכזי של המושבה מאז ועד היום. הוא שופץ בסוף שנות ה-80. בחזיתו המסוגגנת בעלת שני המגדלונים הוא ייחודי וידוע. הוא אחד הסמלים של מזכרת בתיה, ואין חילוקי דעות על חשיבותו ההיסטורית והאדריכלית.

5.2 קזרמת לוי (להלן "הקזרמה"), חלקה 26/3897

הקזרמה ידועה פחות, וצנועה הרבה יותר, אבל חשיבותה ההיסטורית והאדריכלית אינה נופלת מחשיבות בית הכנסת, ואולי אף עולה עליה. אפשר לעמוד על כך מתוך הקריטריונים שמפרט חוזר המנהל הכללי של משרד הפנים מס' 4/99 – "קווים מנחים לפעולות השימור ברשויות המקומיות". הקזרמה עונה לרבים מהקריטריונים: עדות לארוע היסטורי בעל משמעות למדינה וליישוב, מבנה ומתחם המעידים על תקופת ההתיישבות, עדות לתרבות חומרית, דוגמה אופיינית לסגנון בניה, דוגמה אופיינית לטכנולוגיית בניה, ונדירות ארכיטקטונית.

הבניין הראשי של הקזרמה הוא יחידת דיור משפחתית באחד מארבעת הבתים הראשונים של מזכרת בתיה, אז עקרון, שנבנו בשנת 1884. בגלל הגבלות הבניה של הממשלה העותמנית דאז, נבנו בתים אלו בצורה מיוחדת, המכונה "קזרמה", שאיננה קיימת בשום מושבה אחרת. קומת הקרקע של הבניין הורחבה עוד לפני 1887, ומעט אחר כך נבנתה הרפת הנמצאת בקצה האחורי של החצר. ביחידה זו לא נעשו שינויים משמעותיים, ובהמשך הוזנחה שנים רבות, וכך נשמר מבנה המכלול – הבית החצר והרפת – במצב קרוב למצבו בסביבות 1890. הוא ממחיש גם את שיטות הבניה שהיו נהוגות אז, וגם את אופן החיים אז. התוצאה היא שהקזרמה היא מבנה היסטורי יחידאי – אין עוד כמותו. תצהיר של פרופ' יוסי בן-ארצי, שהוגש ע"י המועצה המקומית מזכרת בתיה בתשובה לעתירה מנהלית על הפקעת הקזרמה (פרטים בהמשך), מעיד על כך ומרחיב בעניין (נספח ב).

הקזרמה נעזבה עם מותו של אחרון הדיירים בה, בשנת 1978, ובשנות ה-90 הופקעה ע"י המועצה המקומית מידי יורשיה. לאחר דיונים רבים וסיור באתר, חלקם במהלך דיון בהתנגדות של הבעלים לתנאי השימור, הוקדש לקזרמה סעיף מיוחד בתוכנית המקורית, המבטא את חשיבות שימורה והצגתה:

1. החלקה תיועד למבני ציבור אשר ישמשו את המוזיאון.
2. המבנים הקיימים על החלקה ישומרו באופן שימחיש את הבינוי המקורי בישוב הישן.
3. העצים הקיימים בחלקה יסומנו ע"ג התוכנית ויקבעו כעצים לשמור.

בדיונים אלה הכריז ראש המועצה המקומית דאז כי מתכוונים להפקיע את הקזרמה מידי יורשיה כדי לשפץ אותה ולמסור אותה למוזיאון המושבה. בפסק הדין בעתירה מנהלית 22/97 שהגישו יורשי הקזרמה, אשר מידיהם הפקיעו אותה, לבית המשפט המחוזי בת"א-יפו, סיכם השופט את מהלך הדיונים על שימור הקזרמה, ואישר את ההפקעה בהסתמך על התנאים שנקבעו:

**אין ספק כי שימור מבנה המגורים שעל המקרקעין והפיכתו לחלק מן המוזיאון המקומי מהווה תכלית ראויה ...
לאור האמור לעיל אין ספק כי הפקעה היא הדרך הנכונה במקרה זה למימוש הצורך הציבורי בשימור שרידי ראשית ההתיישבות הציונית במושבה ובהצגתם לציבור.**

מסמכי העתירה אינם מצורפים להתנגדות מאחר שגם הוועדה המחוזית וגם הוועדה המקומית, להן מוגשת התנגדות זו, היו צדדים בעתירה המנהלית, וחזקה עליהן כי הן מחזיקות בתיקיהן את פסק הדין ואת שאר מסמכי העתירה.

למרות הצהרות המועצה המקומית, הקזרמה שופצה רק בשנת 2005, ע"י המועצה לשימור אתרים. מאז היא עומדת ללא שימוש, למרות ייעודה לשימוש המוזיאון המשוער למקום נוסף. בספטמבר 2007 פרסמה המועצה המקומית מכרז "לתכנון, להקמה ולהפעלה של מיזם" בקזרמה. המכרז יצא זמן קצר לאחר שהמועצה המקומית הגיעה להסכם עם המועצה לשימור אתרים, לפיו מבנה הקזרמה יושכר לעסק, ורק הרפת שבקצה החצר תשופץ במימון משותף ותשמש את המוזיאון. גם ההסכם וגם המכרז נעשו לכאורה בניגוד ברור לתנאים בתוכנית זמ/238, שהיתה אז, והיא עדיין, התוכנית התקפה.

חלק ב: פירוט ההתנגדות ונימוקה

- 6 התנגדות לכלילת האיזור לשימור ושחזור בתחום שינוי התכליות
- 6.1 כאמור (2.3 למעלה), האיזור לשימור ושחזור מוסיף לתחום חלות השינוי רק שני בתים, בית הכנסת הגדול ומכלול קזרמת לוי. בסעיף זה יובאו נימוקים משותפים להתנגדות לאיזור זה, ובשני הסעיפים הבאים ידונו בנפרד כל אחד משני הבתים.
- 6.2 סעיף 8 בתוכנית (מטרת התוכנית) מנוסח בצורה מוזרה:
- שינוי תכליות מותרות באזור לשימור ושחזור, ואזור מגורים ללא שינוי בהוראות בניה, כדי ...**
- הדבר המוזר כאן הוא מיקום הפסיק הראשון. טבעי יותר היה לכתוב " ... באזור לשימור ושחזור ואזור מגורים, ללא שינוי בהוראות בניה, "... , ואז ברור היה כי הקביעה "ללא שינוי" חלה על שני האזורים. בניסוח הקיים, בין אם הוא מכוון ובין אם הוא טעות רשלנית (שמירת מקום הפסיק בנוסח החדש של התוכנית מרמזת לכך שהדבר מכוון), אפשר להבין או לטעון כי הקביעה "ללא שינוי בהוראות הבניה" חלה רק על איזור המגורים. לגבי האיזור לשימור ושחזור, שבו הוראות הבניה אמורות היו להיות חמורות יותר, אפשר לטעון – ואין ספק שיהיה מי שיטען – כי הן מבוטלות ובמקומן באות ההוראות הכלליות של סעיף 12 החדש (2.4 למעלה).
- אני מתנגד לכלילת האיזור לשימור ושחזור כאזור נוסף להוספת התכליות בתוכנית, מאחר שהוא מקל, או אפשר לטעון כי הוא מקל, את הוראות הבניה והשימור החלות בתוכנית המקורית, ודווקא על שני הבתים החשובים ביותר לשימור.
- 6.3 תמ"א 35 ("תוכנית מתאר ארצית משולבת לבניה, לפיתוח ולשימור") אושרה ע"י הממשלה ופורסמה בסוף שנת 2005. היא מגדירה את "מזכרת בתיה (המושבה ההיסטורית)" כ"מכלול עירוני לשימור", לגביו היא דורשת (סעיף 9.5.2 בה) כי
- בתוכנית מקומית לשימור ייקבעו האתרים הראויים לשימור וגבולותיהם, הוראות בדבר אופיו של האתר, שיקומו ומניעת פגיעה בערכים אותם הוא מבטא, וכן הוראות בדבר פיתוח התיירות ושילובה בתהליכי השימור, ככל שנדרש.**
- אני מתנגד לכלילת האיזור לשימור ושחזור כאזור נוסף להוספת התכליות בתוכנית, מאחר שהשימושים שהתוכנית מוסיפה הם פגיעה באופיים של בית הכנסת הגדול ומכלול קזרמת לוי, ופגיעה בערכים אותם הם מבטאים. בנוסף, העניין לא נידון במועצה המקומית ובוועדת השימור כמתחייב (להלן סעיף 9.5).
- 7 התנגדות לכלילת בית הכנסת הגדול בתחום שינוי התכליות
- 7.1 ספק אם ישנה סכנה ממשית להפיכת בית הכנסת למלונית, בית קפה או חנות. עם זאת, עצם קביעת שימושים אלה כתכליות אפשריות לבית כנסת, איננה מכבדת את בית הכנסת, והיא בלתי סבירה לחלוטין. כל תושב צריך להתנגד להתרת שימושים כאלה לבית כנסת, בין אם הוא מבקר קבוע בבית הכנסת ובין אם לא.
- 7.2 יותר משיש כאן סכנה לבית הכנסת, זו המחשה של העדר המחשבה התכנונית בתוכנית, או של הרשלנות קלת הדעת בהכנתה.
- 8 התנגדות לכלילת מכלול קזרמת לוי בתחום שינוי התכליות
- 8.1 סעיף 5.2 למעלה עומד על חשיבותה ההיסטורית והאדריכלית של הקזרמה. חשיבות זו מחייבת שימוש שיתאים לא רק לשימור הפיזי של המבנה, אלא גם יאפשר את המחשת הבינוי המקורי והצגתו לציבור, כפי שקובעים התנאים המיוחדים בתוכנית המקורית, ופסק הדין בעתירה המינהלית. שימוש עסקי, שהתוכנית מוסיפה, לא יאפשר גישה של הציבור לכל חלקי המבנה והמכלול. כאחד מציבור התושבים, אני מתנגד לכך.

8.2 כל שימוש עסקי, כשימושים שהתוכנית מוסיפה, יחייב התאמה כלשהי של המבנה – הצבת ציוד או ריהוט, והתקנת מערכות חשמל, מים, ביוב, אוורור וכדומה. התאמות כאלה עלולות לפגוע, אולי בהכרח תפגענה, גם בשימור הפיזי של המבנה, וכך גם עצם השימוש במבנה ע"י עסק שהשימור איננו בראש מעייניו. לעסק, מטבעו כעסק, האינטרסים העסקיים קודמים לצרכי השימור. אפילו אם המשתמש העסקי יכנס למבנה עם כל הכוונות הטובות לשמור עליו (וזה כלל אינו מובטח), עדיין צורכי העסק ונסיבות החיים עלולים להביא לפגיעה במבנה. לפיכך, מהטעמים המפורטים בסעיף 1.2 למעלה, אני מתנגד להוספת השימושים העסקיים לקזרמה.

8.3 בנוסף לכך, שימוש כזה עומד בסתירה לתנאי השימור (5.2 למעלה) שהתוכנית איננה מבטלת. אני מתנגד להוספת השימושים גם בגלל הפגיעה בדרישות השימור התקפות, וגם בגלל היצירה של סתירה פנימית בתוכנית, העלולה להתפרש כביטול דרישות שימור אלה.

8.4 דרישות השימור והשימוש המיוחדות שנקבעו בתוכנית המקורית נקבעו בתהליך ארוך ומעמיק של דיונים ואף סיור באתר, כפי שמעידה על עצמה הוועדה המחוזית בתשובתה לעתירה המינהלית 22/97 בבית המשפט המחוזי בת"א-יפו:

ההחלטה ניתנה תוך שקילת כל הנתונים וישיבות רבות, תוך רצינות, יציאה למקום ע"י שתי רשויות תכנון אשר הגיעו למסקנה כי לטובת הציבור ראוי כי הבניין, כפי שהוא, כולל הרפת והעצים, ישארו לשימור.

אין עדות להשתנות הנתונים, או לקיום דיון מקביל לדיון המקורי בהעמקתו, שהובילו לשינוי דרישות אלה בתוכנית. שינוי דרישות אלה ללא בחינה מעמיקה של הצורך לשנותן, לא יהיה הליך תקין, ואף לא תהליך נכון, ומהווה תכנון פגום וקל דעת.

8.5 פסק הדין בעתירה מנהלית 22/97 בבית המשפט המחוזי בת"א-יפו, על הפקעת הקזרמה, ניתן ב-29 בספטמבר 1999. הנוסח המקורי של התוכנית נחתם והוגש במאי 2000. סמיכות התאריכים מעידה כי בעוד המועצה המקומית מצהירה לצורך ההפקעה על כוונתה למסור את הקזרמה לשימוש המוזיאון המקומי, או מיד לאחריה, היא כבר חשבה על שימוש אחר לחלוטין בה, לעסק מסחרי, ופעלה למימושו. הדבר מעיד על העדר תום לב בהכנת התוכנית.

8.6 מכל הנימוקים האלה, ומתוך עניינו של המתנגד כמפורט בסעים 1 ו-3 למעלה, המתנגד מתנגד לכלילת מכלול קזרמת לוי' בתחום שינוי התכליות של התוכנית, ולהוספת התכליות הנובעת מכך.

9 התנגדות לתוכנית כולה

9.1 התוכנית המקורית מטרתה "שימור ושחזור המושבה המקורית". התוכנית הופכת אותה לתוכנית למסחור המושבה המקורית. חנויות ובתי קפה במיוחד, פונים אל הרחוב ומפנים אליו חלונות ראויה ושלטים גדולים, וכך פוגעים באופי המקורי של הרחוב, שהוא רחוב של בתי מגורים במושבה חקלאית קטנה, ופוגעים בערכים שהוא מבטא (תמ"א 35) – הצניעות, ההסתפקות במועט, והשלוח.

9.2 התוכנית עלולה לגרום לשינויים משמעותיים בהיבטים רבים של החיים בתחום התוכנית ובסביבתה. דוגמה אחת היא המהומה הצפויה בשבתות ברחוב התיירותי הממוסחר ובסביבתו, בתנועת מכוניות, מטיילים, קונים ומבלים, והשקט השבתי שיאבד, שלא לדבר על חילול שבת בוטה בפרהסיה.

דוגמה נוספת היא החנויות הקיימות כיום ברח' רוטשילד (הרחוב העיקרי בתחום התוכנית, אם כי הן עצמן מחוץ לתחום זה) פינת רח' הגורן. החנויות, המשרתות את התושבים ומספקות מצרכים חיוניים (מכולת, ירקן, חומרים וכלי עבודה, בגדי ילדים, מכשירי כתיבה) קרוב לוודאי שתסולקנה משם ולו רק מפני ששכר הדירה יועלה אל מעבר ליכולתן. תהליך זה התרחש בזכרון יעקב כשהפכו את הרחוב לתיירותי. שם החנויות עברו לרחוב מקביל, אבל במזכרת בתיה אין להן לאן לעבור, הן תתחלנה לגמרי, ולתושבים לא תהיינה יותר חנויות מקומיות.

הפגיעה בתושבים, ובמתנגד בתוכם, ברורה לגמרי. יש לזכור כי זו איננה התפתחות טבעית של היישוב, שאין מנוס ממנה. זו יצירה מלאכותית מכוונת, שגם אם הפגיעה בתושבים היא רק תוצר לוואי שלה, היא ממשית מאד, ולא נראה שהמתכננים התחשבו בה.

9.3 כל תהליך התכנון של התוכנית הזאת נראה פגום. מזכרת בתיה איננה אחוזה פרטית של ראש המועצה שינהל אותה לפי גחמותיו. הסמכות העליונה של היישוב היא המועצה המקומית הנבחרת (להבדיל מהמנגנון הפקידותי המכונה גם הוא "המועצה המקומית"). היא המייצגת את כלל ציבור התושבים וענייניהם.

לפי סעיף 146 בצו המועצות המקומיות א, נושאי התוכנית נמצאים בסמכות המועצה המקומית הנבחרת, ובכלל זה לדאוג לפיתוח תחום המועצה, לדאוג לקיום ענייניהם של התושבים, ולהסדיר את הקמתם של עסקים. לכן, תוכנית הנוגעת לעניינים אלה, כמו התוכנית הנידונה כאן, חייבת היתה להיות מובאת לפני המועצה המקומית הנבחרת, נידונה בה ומאושרת (או לא מאושרת) בה. דבר זה לא נעשה. זה לא רק פגם פורמלי בהליך התקין. זו פגיעה בתהליך הנכון של תכנון היישוב, האמור להבטיח התחשבות בטובת כלל ציבור תושביו.

9.4 מזכרת בתיה איננה אחוזה פרטית של ראש המועצה שינהל אותה לפי גחמותיו. גם אם קוראים לגחמה חזון, חזון ללא בחינה מקיפה, עניינית ומקצועית, הוא מתכון לאסון.

כאמור, התוכנית עלולה להשפיע במידה משמעותית על חיי התושבים ועל הפעילות בתחומה ובסביבתה, ואולי ביישוב כולו, בתוצאות לוואי בלתי רצויות. היא עלולה להשפיע על התנועה, החניה, הרעש, השקט בשבת וההרגשה השבתית (שלא לדבר על חילול השבת הבוטה), ועל תפרוסת החנויות והעסקים האחרים המשרתים את התושבים.

לכן, תכנון מחייב וודאות סבירה שיביא לתוצאה הרצויה, לטובת העניין (כאן – השימור) ולטובת התושבים, ושלא יביא לתוצאות לוואי בלתי רצויות. לכן התהליך הנכון של תכנון מחייב בחינה וחוו"ד של מומחה או מומחים על התוכנית. מאחר שבחינה כזו לא נעשתה, כלל לא ברור מה תהיינה תוצאות התוכנית בפועל. מצד אחד, יתכן שהחששות המובעים בסעיף 9.2 יתממשו בעצמה רבה. מצד שני יתכן שהתוכנית תכשל, והתיירות ביישוב לא תגדל. במקרה זה החששות למהומה לא יתממשו, אבל השימור ואופי הרחוב יפגעו ללא תקנה, וכל ההשקעות בתוכנית (כמו העלות הגבוהה של העיצוב מחדש של רחוב רוטשילד), שיכלו להיות מושקעות באופן שיועיל לתושבים יותר, הוצאו לריק.

9.5 הוועדה המקומית זמורה דנה בתוכנית באוגוסט 2004, לאחר שהוכנסו בה שינויים ביחס לנוסחה המקורי (סעיף 2 למעלה). מאחר שהתוכנית היא שינוי לתוכנית שימור, חייבת היתה הוועדה המקומית להתייעץ בוועדת השימור של המועצה המקומית, לפי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

בסוף שנת 2005, בטרם אושרה התוכנית להפקדה, אושרה ופורסמה תמ"א 35, הקובעת קריטריונים חדשים לשימור, ומגדירה את "מזכרת בתיה (המושבה ההיסטורית)" כ"מכלול עירוני לשימור" (6.3 למעלה). גם תמ"א 35 דורשת מוועדת השימור של המועצה המקומית וממוסדות התכנון דיון מחודש בתוכנית השימור לאור קריטריונים אלה.

וועדת השימור של המועצה המקומית התמנתה רק ב-7 בפברואר 2007 (וגם זה לא בהרכב הנדרש בתוספת הרביעית), ולא קיימה אפילו דיון אחד עד היום. לכן, התנאים הנדרשים לאישור התוכנית להפקדה לא התמלאו.

התוצאה היא לא רק שהליך אישור התוכנית והפקדתה היה בלתי תקין בכך שלא התמלאו דרישות פורמליות של החוק, אלא גם שהתוכנית, האמורה להיות תוכנית שימור, מנוגדת לשימור נאות של האתרים ההיסטוריים של היישוב (6.3 ו-9.1 למעלה).

9.6 תוכנית שימור חייבת להכיל הנחיות או דרישות ברורות, גלויות, וחד משמעיות, לשימור, בניה ועיצוב, כדי שבעלי זכויות במקרקעין ידעו מראש, כאשר הם ניגשים לתכנון של שימוש, ושל ההתאמה או הבניה עבורו, מה מותר ומה אסור. תוספת "תכליות", זאת אומרת תוספת שימושים מותרים, חייבת להיות מלווה בתוספת הנחיות מתאימות לשימושים הנוספים, המתאימות שימושים אלה לשימור נאות של חזות המבנים ושל אופי

הרחוב. התוכנית איננה מכילה שום הוראות נוספות כאלה.

באופן כללי, תוכנית שאיננה קובעת הנחיות ברורות, גלויות וחד משמעיות לשימור ובניה, אלא מתנה היתרים ב"תיאום" עם פקיד או ארגון כלשהם (סעיפים 12.1 ו-12.3 בתוכנית), היא פתח לפירושים "יצירתיים" של יזמים, להתמקחות עם הרשויות על כל פרט בניה, לתלות בדעות אישיות וגחמות של פקידים, ולשחיתות, וכתוצאה מכך – לאבדן השימור. תוכנית כזו איננה ממלאת את המטרה האמורה להיות לה כתוכנית מפורטת לשימור.

יתר על כן, סעיף 12 בתוכנית (תנאים למתן היתר בניה), והסתירה שבו לסעיפים 8 (שבו עצמו ישנה אי בהירות, 6.2 למעלה) ו-9, יוצרים סתירה פנימית, או לפחות אי בהירות, אפילו לגבי ההוראות הקיימות בתוכנית המקורית. סתירה כזו יוצרת פתח לאותם דברים: לפירושים "יצירתיים" של יזמים, להתמקחות עם הרשויות על כל פרט בניה, לתלות בדעות אישיות וגחמות של פקידים, ולשחיתות. זה עוד מוסיף לכך שהתוכנית איננה ממלאת את המטרה האמורה להיות לה כתוכנית מפורטת לשימור.

9.7 סעיף 12.1 בתוכנית מתנה את "שימור ושחזור המבנה והתאמתו לשימוש המבוקש" בתיאום עם המועצה לשימור אתרים, וכאמור, לכאורה זה מחליף את הוראות הבניה המפורטות בתוכנית המקורית. כבר ראינו (5.2 למעלה, בהסכמה שהמועצה לשימור אתרים הסכימה לשימוש עסקי בקזרמת לוי, בניגוד לכל הגיון שימורי ולתנאי השימור המפורשים בתוכנית התקפה) שהמועצה לשימור אתרים ויתרה על שימור מבנה היסטורי, ועל תנאי השימור שנקבעו לו בתוכנית. זה עצוב מאד, אבל עובדה. לכן, ההסתמכות על תיאום עם המועצה לשימור אתרים כקריטריון היחיד לשימור היא פגיעה קשה בשימור המבנים והאתרים ההיסטוריים של המושבה.

בתגובה להכנת התנגדות לתוכנית, ע"י תושבים של מזכרת בתיה (אחרים, לא המתנגד כאן), שלחה המועצה לשימור אתרים מכתב תמיכה תמוה אל ראש המועצה המקומית. ראש המועצה המקומית הפיץ את המכתב בעלון מידע לתושבים ("חשוב שתדעו" פברואר 2008, שהופץ ב-20 בפברואר), ונוסחו מובא משם כנספח ג. מכתב זה מעלה סימני שאלה על מידת המקצועיות ושיקול הדעת של המועצה לשימור אתרים, ועל העקרונות והאינטרסים המנחים אותה, בענייני השימור במזכרת בתיה. ככל שהדבר מצער, המכתב מחזק את המסקנה שהמועצה לשימור אתרים, למרות כל הזכויות שיש לה, איננה הגוף המתאים, ותיאום איתה איננו דרישה מספקת, להבטיח שימור נאות של המבנים ושל אופי הרחוב כאשר יזמים מתכוונים להתאים את המבנים ההיסטוריים של מזכרת בתיה לשימוש עסקי-מסחרי.

9.8 הפגמים המפורטים לעיל, שהם פגמים מהותיים, יסודיים ועמוקים בתוכנית, מוליכים לפגיעה, או עלולים להוליך לפגיעה במתנגד, כמפורט בסעיף 1 למעלה.

המתנגד

ירח צור