

**סעיף מספר 1 - תוכנית מספר - 102-1038199 : תוספת בנייה למגורים מעל מרכז מסחרי ומשרדים - נווה שמיר - בית שמש**

**\*\* דיון בהמלצת חוקר \*\***

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

שלום לכולם. אנחנו בוועדת התנגדויות אימוץ דו"ח חוקר. חברי הוועדה : אני שירה תלמי - בבאי, אבי בן - צור ודן קינן. יעל היועצת המשפטית, איתי לב - ציון מהלשכה, אסף החוקר שלנו, יצחק רביץ, היה יצחק רביץ חבר, רגע, ואלון,

(מדברים ביחד)

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

בסדר. זהו. אפשר להתחיל, אסף. אנחנו אתך בתוכנית הראשונה.

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**

מעולה, אז בוקר טוב לכולם. אנחנו בתוכנית 102-1038199 - תוספת מעל מרכז מסחרי ומשרדים בנווה שמיר. כאן אנחנו בתוכנית שהיא של מגרש ריק, שהיא ביעוד מסחר ותעסוקה. התוכנית בעצם מציעה תוספת עם ייעוד למגורים עבור הקמת מבנה בן 10 קומות שיכלול גם את המסחר בקומת הקרקע, אותו מסחר שהיה, משרדים הפרשה לצורכי ציבור ו - 32 יחידות - דיור סך - הכול. במסגרת ההתנגדויות, אני עונה עכשיו כאן באופן מרוכז על ה - , לא, סליחה, אחורה יותר מדי. הטענה הראשונה שהוועדה המקומית לא דנה תוכנית ולאור העובדה הזאתי אין לקיים את הדיון עד לדיון בוועדה המקומית. אני ממליץ לדחות את הטענה. על - פי התקנות הוועדה המקומית רשאית להגיש עמדתה. היא לא חייבת להגיש את עמדתה. לא בכדי מופיע בתקנות התכנון והבנייה מספר פעמים הצירוף : חוות - הדעת של הוועדה המקומית, אם הוגשה. ההדגשה היא לא במקור. ניתן לראות זאת לדוגמה בסעיף 11 לתקנות ובסעיף 14 לתקנון. ככל שבחרה הוועדה המקומית שלא לדון בתוכנית זה לכשעצמו לא אמור לפסול את התוכנית עצמה כדי לדון בה במסגרת התנגדויות בוועדה המחוזית. הסעיף הבא הוא שהתוכנית חורגת לשכונה. הקמת מפלצת מעין זו לא תואמת את אופי השכונה, פוגעת באיכות השכונה - המלצתי לדחות את הטענה. ראשית אני רוצה להגיד שבמצב הקיים התכנון הקיים כבר אפשר להגיע למצב של 6 עד 7 קומות במקום עצמו. במקום הנוכחי עצמו. אז כך שהתוספת של העוד 3 קומות שאנחנו מדברים עליהם הוא לא הופך את המקום הזה למפלצת תכנונית כפי שהיא מתוארת. מלבד זאת בסביבה של התכנון אנחנו יכולים לראות שמה בינוי בסדרי גודל דומים. הקרקע אומנם פנויה מבינוי כרגע אבל היא לא פנויה מזכויות וה - , ובעיני הדבר הזה תואם למה שקיים היום בסביבה. נכון, נכונה טענת המתנגדים שהתכנון הקיים היה כזה נמוך יותר והתעורר בהם אולי איזושהי ציפייה שהתכנון הזה יישאר, זאת - אומרת שהבינוי עצמו יישאר נמוך, אבל גם כאן לבעל הנכס קיימת האפשרות להגיש תוכנית, כל עוד היא לא סותרת את המדיניות, היא לא סותרת את מה שקיים בסביבה ולקבל כאן את התוספות זכויות שהוא ביקש וקיבל. אני עובר לסעיף ההתנגדות הבא. סעיף ההתנגדות הבא : התוכנית פוגעת במבנים שנבנו בסביבתה. כאן הטענה היא שיש פה פגיעה באיכות החיים, פגיעה בהצללות, פגיעה בחסימות נוף, חסימות אוויר וכולי וכולי. אור השמש כמובן - המלצתי לדחות את ההתנגדות. גם במצב המאושר, דיברתי כבר קודם, יש כאן מגרש עם זכויות שלא מומשו של, יכול להגיע ל - 4, 5, 6 קומות וההפרש של הקומות הנוספות לא הופכות את המצב הזה למצב חריג, כפי שנטען. אנחנו מדברים על המבנה בסך - הכול של 10 קומות. זה לא מבנה רב קומות. מבנה כזה לא אמור ליצור איזושהן הצללות משמעותיות או חורגות לאזור. הבינוי שקיים בסביבה הוא גם קיים בסדרי גודל כאלה. כל מה שקשור לעניין של ירידת ערך כמובן שעומדת בפני המתנגדים הזכות להגיש התנגדות, לא התנגדות, סליחה, להגיש בקשה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה לקבלת פיצויים בגין ירידת ערך. יש טענה שהמרחק בין המבנים ובקווי הבניין, מדובר שם על מרחק, לטענת המתנגדים, מרחק של בין מטר ל - 2 וחצי מטר בין המבנים, בין המרפסות ומחדרי השינה. היו ממש תיאורים שאפשר להעביר מהחלונות אחד ל - 2 מערוכים ודברים כאלה וזה כמובן יגרום לפגיעות שתוארו קודם, שוב,

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

לטענת המתנגדים. מומלץ לדחות את ההתנגדות. קווי הבניין שמוצעים כאן הם 4 מטרים קווי בניין. זה קווי בניין מקובלים, רואים במרחב עירוני. המרחקים המינימליים בין המבנים הסמוכים לבניין המוצע הם סך - הכול של 8 מטרים ממבנה למבנה, זאת - אומרת כל מבנה שומר על קו בניין של 4 מטרים, יוצר לנו 8 מטרים. מיקום המבנה עצמו נמצא בזווית למרפסת שהוא גם לא חוסם את הנוף כפי שנטען. זה אולי גם מענה לסעיף הקודם ולכן לא ראיתי לנכון כאן להמליץ איזשהו שינוי. התוכנית אינה נחוצה למרחב הציבורי. הטענה של המתנגדים שיש כאן מבנים רבים בעיר ובשכונה שעומדים ריקים, מבני רפאים. אין להם ביקוש, אין צורך בתוספות יחידות - הדיור המבוקשות. מלבד העובדה שהטענה הזאתי כרגע היא על שכונה חדשה שנמצאת כרגע בשלב אכלוס, אנחנו יודעים את המצב, המצב הקיים גם בעיר בית שמש אבל גם המצב הקיים בכלל ברחבי הארץ. קיימת מצוקה של דיור, קיימת, קיים מחסור ביחידות - דיור. שאלתי שמה גם בדיון שאלתי את נציגת הוועדה המקומית האם יש מבנה רפאים כפי שמתואר. היא דחתה את זה לחלוטין. היא אמרה שאם יש מבנים שהם פנויים הם אך ורק מבנים שעדיין לא התאכלסו והם כרגע מאוכלסים בשלבי אכלוס שונים - המלצתי לדחות את ההתנגדות. לתוכנית הזאת יש בעיני תועלות ציבוריות רבות: גם שטח ציבורי פתוח, גם הפרשה מבונה, גם עירוב שימושים, גם דיור להשכרה. תוספות יחידות - דיור וכולי. הוועדה המחוזית עוד בהחלטה שלה קבעה כי התוכנית עצמה מאפשרת ניצול מיטבי של הקרקע ובדבר נחיצות השימושים הציבוריים, 500 מטר רבוע במגרש, שימושי ספריה, מועדון נוער וכולי וכולי. כמו שהתחלתי, ואני מסיים - שהביקושים למגורים, כפי שאני יודע, הם קיימים ואין בהם רוויה, כפי שטוענים המתנגדים. הסעיף הבא מתייחס לתנועה, חנייה ועומס על התשתיות הקיימות. כבר במצב הקיים יש עומס תנועה. בנייה של עשרות יחידות נוספות וגם בנייה של שטח ציבורי שהמקבל טען יחריף את בעיית התנועה - המלצתי לדחות את ההתנגדות. יש פה תוספת של 30 יחידות - דיור, 32 יחידות - דיור. במסגרת התוכנית ניתן שטח שצ"פ משמעותי שהוא כמובן גם לתושבי הבניין עצמו, גם לתושבי השכונה הקרובה. אני לא חושב שבשביל השצ"פ, מה?

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז:**  
אסף,

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית:**  
כן.

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז:**  
בוא נדייק. השצ"פ הוא מאושר, יש יחידות - דיור להשכרה. הוא לא בגין ה - , הוא לא נובע מהתוכנית הזאתי. הוא מאושר כבר ואני רואה שהוא גם מבוצע, קיים. התוכנית מה שמציעה תוספת יחידות - דיור,

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית:**  
והתוספת שטחים מבונים, סליחה, זה ה - , הכוונה פה בתוספת שטחים מבונים שלכאורה ימשכו קהל שזה אותה ספריה והמועדון. והם שימושים שהם בסופו של דבר שימושים גם עבור תושבי השכונה עצמה שיוכלו להגיע אליהם עם כלי רכב, סליחה, יוכלו להגיע אליה גם רגלית ולכן כל פתרונות החנייה הם בהתאם לתקן. ניתנים בתחום המגרש עצמו ולא כפי שאנחנו יכולים לראות במצב הקיים היום שחונים על - גבי רחובות - אז המלצתי לדחות את הטענות בנושא הזה. היה שאלה?

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז:**  
לא.

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית:**  
לא. הסעיף הבא מתייחס לכך לשינוי קו הבניין, התנגדות עצמית, שינוי קו הבניין לאורך שצ"פ לקו אפס. הם מבקשים לשנות לחלק מסוים מהשצ"פ, שגובל בשצ"פ, 40 אחוז ממנו לקו בניין אפס - המלצתי לקבל את ההתנגדות בחלקה. אם, הטענה היא שאם הקו היה נשאר כמו שהוא אז הייתה נוצרת איזושהי רצועה של מטר לכל אורך המגרש, רצועה מאוד צרה ללא איזושהי תכלית, ולכן הם ביקשו לצמצם ב - 50, ב - 20 מטר מתוך 50 מטר, סדר גודל, את שטח חזית המסחר - המלצתי, כמו שאמרתי, לקבל את זה בחלקה. אבל, מעל אותו, מעל אותם שטח מסחר אמור להיות מגורים שהם אמורים להיות בכל מקרה בנסיגה של 3 מטרים ולגבי אותו שטח שנמצא בקו בניין אפס זה מקום שצריך להיות ללא פתחים. אם ידרשו פתחים,

## **"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

בין אם זה חלונות ובין אם זה דלתות, אותם פתחים יידרשו לסגת לפחות למטר אחד מגבול המגרש. ככל שלא יהיו פתחים יוכלו להיות כמובן באותה רצועה של אפס קו בניין.

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**

רגע, אסף. אחד מטר נסיגה זה, מאיפה זה מגיע המספר הזה?

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**

מתוך התקנות.

**דובר :**

לא, רגע. קו הבניין שהם ביקשו בחזית הזאת כלפי השצ"פ היה של מטר. ואז הם ביקשו בהתנגדות קו בניין אפס. שלפי התקנות אי - אפשר בקו בניין ... מסחר או קו בניין אפס לכל הבניין. להבנתי אסף, רק המסחר.

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**

רק למסחר. הם ביקשו רק למסחר. אני ביקשתי שבכל מקרה יהיה פה שינוי למגורים.

**דובר :**

יש פער טופוגרפי בין השצ"פ לבין המסחר. ... כאילו זה מתחבר באופן מלא, יש לי בהפרש. אז בכל מקרה זה יהיה יותר גבוה. אז אם זה כדי שהמסחר יהיה נצפה גם מהשצ"פ, תהיה איזושהי הדדיות, אתם יכולים לקבל את זה כל עוד אין פתחים.

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**

זה גבוה זה נמוך?

**דובר :**

כן. עוד פעם, יחסית, זה לא, אתם יכולים לראות פה ... ,

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**

( איכות שמע לא טובה ) ... קדמי?

**דובר :**

( איכות שמע לא טובה ) יש ... תסתכל ... אתה רואה שזה ... ,

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**

( איכות שמע לא טובה ) תצ"א אני לא ... ,

( בעיות בהקלטה )

**דובר :**

... פה זה השצ"פ. זה גבוה יותר, זה לא שהוא במקום מפלס. ... מתקרב לפה מה זה ייתן? זה ... להתקרב לפה.

**דובר :**

מה, בהתנגדות?

**דובר :**

כן.

**דובר :**

או - קיי.

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**דובר :**  
וזה ... ,

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**  
שיישאר ככה.

**דובר :**  
אסף,

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנת המחוז :**  
אנחנו נכתוב את זה.

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**  
אני חושב שאין, אני לא רואה הצדקה לקבל את הבקשה הזאת.

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**  
או - קיי. להשאיר מטר אתה חושב.

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**  
אני מבין שהמצב הוא כזה שהמסחר הוא מפלס גבוה והשצ"פ הוא מפלס נמוך יותר. אני לא רואה סיבה, אפילו רואים פה עצים שנטועים והעלווה שלהם ככה חורגת לתחום הקו בניין אז סתם, אומנם זה גרפיקה אבל,

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנת המחוז :**  
זה בסדר לתת להם קצת ספייס. אני חושבת שזה יעשה להם ... גם לא רואים ממש הצדקה. בסדר, מצוין. בואו נמשיך.

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**  
או - קיי, אני אמשיך.

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**  
אתה יודע, אפילו משהו פרוזאי, איך מנקים את החלון מבחוץ?

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**  
או - קיי. או - קיי. התנגדות נוספת עצמית שיש היא התנגדות לאותה הפרשה של 500 מטר. הם חושבים שצריך לבחון את ההפרשה ביחס למצב התכנוני הקודם, ביחס למצב החדש ורק לתת על הדלתא - אני המלצתי לדחות את ההתנגדות. השינוי המוצע בתוכנית, הוועדה המחוזית קבעה, בין - היתר, לאור תוספת השטח למבני ציבור את קידום התוכנית. אני מזכיר שיש כאן למעשה תוספות משמעותיות של מגורים. רגע, עוד רגע נדבר על הסעיף של הדיור להשכרה ששמה המלצתי איזושהו צמצום מסוים. אני חשבתי שנוון להשאיר את ההפרשה הציבורית על כנה. הטענה היא כי חלק מההפרשה הינה על שטחים שכבר אושרו במסגרת בקשה להיתר שכבר אושר. היא לא רלוונטית בעיני, מוגשת כאן תוכנית חדשה שאפשר להוציא לגבי היתר בנייה לגבי כל השטח כולו אז לא ראיתי כאן איזושהי סיבה להיעתר לבקשה הזאת.

**עו"ד יעלה רובינשטיין - לשכה משפטית - מינהל התכנון :**  
ההפרשה היא באמת על שטחים שכבר אושרו?

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**  
יש, עוד פעם, סליחה? הסיפא של מה שאמרת?

### "חבר" - הקלטה ותמלול

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**עו"ד יעלה רובינשטיין - לשכה משפטית - מינהל התכנון :**

יש כאן הפרשה חדשה, לא? כאילו, זה באמת על חלק מהשטחים שכבר אושרו בהיתר?

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**

יש פה היתר שאושר, ואני אומר, התוכנית עצמה היא תוכנית חדשה לגמרי שלמעשה בונה את השטח מחדש. המבנה ש - , מה?

**עו"ד יעלה רובינשטיין - לשכה משפטית - מינהל התכנון :**

יש כאן עוד הוספת ... ?

**מר איתי אוהב - ציון - נציג לשכת התכנון :**

בעקרון כן, אני שנייה אסביר. לפי התוכנית הקודמת של דרום מזרח ... של שכונה ה', למעשה במגרש המסחרי לשימוש,

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**

מסחרי בלבד.

**מר איתי אוהב - ציון - נציג לשכת התכנון :**

בדיוק. מסחר ותעסוקה בלבד, בשטח כולל של 4,350 מטר ללא הפרשה ציבורית לפי מה שאני רואה בהוראות התוכנית. אז אני לא יודע איך הם דרשו בהיתר נגיד איזושהי הקצאה ציבורית. עכשיו, בהחלטה שלנו מה - 22 לינואר ... בסעיף 6 שהוועדה שוכנעה בדבר נחיצות השימושים הציבוריים במגרש בהתאם לעמדת נציגת מהנדסת העיר ובהתאם להמלצת הוועדה המקומית וקובעת כי תנאי להפקדת התוכנית יהיה הוספת שימושים ציבוריים בהיקף של 500 מטר, זאת - אומרת זה נקבע בדיון להפקדה כי הוועדה שוכנעה בצרכים הציבוריים. למעשה נתנו פה היקף של שטחים ציבוריים בהיקף של 500 מטר פלוס יחידות - דיור להשכרה וכל זה יהיה בעבור ספרייה ומועדון נוער. אז קשה לי להאמין שבהיתר היה להם עוד איזושהו צורך ציבורי.

**עו"ד יעלה רובינשטיין - לשכה משפטית - מינהל התכנון :**

ההיתר שיש שם למה?

**מר איתי אוהב - ציון - נציג לשכת התכנון :**

היתר למסחר ותעסוקה.

**עו"ד יעלה רובינשטיין - לשכה משפטית - מינהל התכנון :**

אה, אין שם היתר למועדון.

**מר איתי אוהב - ציון - נציג לשכת התכנון :**

אני קשה לי להאמין, מתוקף מה? התוכנית הקודמת לא קבעה את זה.

**דובר :**

... טענה שהם העלו בדיון שלא היה לה שום ביסוס.

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**

אנחנו הוספנו פה, גם הפרשה מבונה, גם מגורים. לא היה פה,

**מר איתי אוהב - ציון - נציג לשכת התכנון :**

שמכיוון שהם הוסיפו הם היו צריכים ...

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**

כמה ההשכרה? מה ההיקף שלה מתוך ה - 32?

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**מר איתי אוהב - ציון - נציג לשכת התכנון :**

ה היה למיטב זכרוני הכול ועכשיו מבקשים לרדת ל - ,

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**

תבדוק שנייה. טוב, זה הטענה הבאה אסף. מה הטענה הבאה?

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנת המחוז :**

מבקשים להוריד 50 אחוז, לא ... ,

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**

הטענה הבאה שהם מבקשים,

**מר יצחק רביץ - חבר - ראש - מועצת קריית יערים :**

רגע, אבל שנייה אסף, ברשותכם שנייה שאלה. כאשר מדברים פה על הפרשה של 500 מטר. האם בתוכניות מקבילות בבית שמש גם ביקשו הפרשה בכזה סדר גודל, של 500 מטר ביחס לתוכניות שהם ביקשו? כי אני מבין שעיקר טענתם היא שפה מבקשים מהם הפרשה מבונה הרבה יותר גדולה ממה שביקשו בתוכניות מקבילות.

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**

הטענה שהוא קנה מגרש למסחר ותעסוקה והוא לא הלך ובנה מסחר ותעסוקה. הוא רצה לעשות עירוב שימושים ולהוסיף מגורים. אנחנו מעודדים את זה, אנחנו בעד זה. אני לא חושב שצריך להשאיר היום מגרש של 2 - 3 קומות או כמה, 4 קומות רק לשימושים האלה וזה עירוב שהוא חיובי. ובמסגרת הזאתי אנחנו בעצם או שאנחנו לוקחים הפרשה על הקרקע בדרך - כלל, בגין תוספת המגורים או הפרשה מבונה. לדעתי זה,

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנת המחוז :**

רגע, צריך להסביר את זה. בדרך - כלל כאשר אנחנו הופכים ייעוד שהוא לא מגורים למגורים, אנחנו לוקחים בשטח 40 אחוז. עכשיו, המגרש הזה לא מספיק גדול בשביל לקחת לו 40 אחוז וגם באמת זה לא, אין בזה היגיון, זה לא ישאיר שם שום דבר. אז הדיפולט ההצעה השנייה בהקשר הזה זה לקחת הפרשה משמעותית. אז אני לא יודעת להגיד אם זה משמעותי ביחס למספר יחידות שמתווסף, יכול להיות שזה משמעותי ביחס למקומות אחרים שהיו באזור אבל הם כנראה התחילו עם מגורים והוא התחיל עם משהו שהוא לא מגורים וזה במקום בעצם הפרשה בקרקע, והיא מאוד דרמטית.

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**

אני רוצה להוסיף שהיום, היום ההפרשה הזאת של 500 מטר היא סדר גודל של נאמר משהו כמו 12 אחוז פחות או יותר מהתוספת, והם ביקשו 5 אחוזים, זאת - אומרת להיות על כ - 200 מטר הפרשה מבונה בלבד.

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנת המחוז :**

מסחר ותעסוקה בלי מגורים.

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**

נכון. מסחר ותעסוקה ללא מגורים. נכון.

**מר יצחק רביץ - חבר - ראש - מועצת קריית יערים :**

אז אפשר משהו באמצע. 12 אחוז זה הרבה. בקריית יערים הלוואי והיינו מגיעים ל - 12 אחוז,

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**

אבל בקריית יערים אתה מדבר רק על שטחים שהם היו מגורים והם נשארים מגורים, זאת - אומרת שרק מוסיפים אולי זכויות, לא?

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**מר יצחק רביץ - חבר - ראש - מועצת קריית יערים :**

לא רק. גם בנושא של מלונאות אפילו ו - , לא, לא רק. אני אומר, אני לא יודע מה מקובל בירושלים ובית שמש אבל אני חושב שפה הם מציגים שמבקשים מהם הפרשה מבונה יתר על המידה. שוב, תבדקו תוכניות מקבילות שם באזור. אני לא בא להביע דעה. הם חושבים שיש כאן איזשהו סוג של אפליה לרעתם. תבדקו, אולי כדאי להוריד. תתנו להם 400 - 300, לא יודע, משהו סביר שהם יכולים לבלוע.

( מדברים ביחד )

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

מה גודל המגרש?

**דובר :**

... 400.

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

לא, אני חושבת שרביץ, גם בקריית יערים אנחנו לקחנו במקרים האלה שהפכנו משטח לתעסוקה למגורים, זה היה תמיד עירוב שימושים, זה נכון, אבל לקחנו הפרשה בקרקע. אנחנו לא,

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**

גודל המגרש 1.36.

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

40 אחוז בקרקע. אנחנו לא עושים לו את זה, אנחנו לא לוקחים 40 אחוז כי המגרש קטן. זה פשוט ידפוק את כל התכנון. אז באמת ברירת המחדל של הדבר הזה, ויש צרכים. בית שמש זה מקום תודה לאל עם הרבה ילדים והרבה אוכלוסייה,

**מר יצחק רביץ - חבר - ראש - מועצת קריית יערים :**

אין שום בעיה, רק תראו שזה תואם תוכניות אחרות. אין שום בעיה, אני לא מכיר את התוכניות האחרות. תראו שזה, גם בתוכניות האחרות מגיעים ל - 12 אחוז.

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

כאשר מסתכלים על תוכניות רגילות בדרך - כלל 32 יחידות - דיור היינו לוקחים, לא יודעת מה, 2 גני - ילדים. אבל זה לא המקרה. זה מקרה שבגלל שהוא בכלל לא מיועד למגורים הוא השינוי ייעוד צריך לקחת 40 אחוז מהקרקע ובגלל המגרש הקטן מצאנו את ההצעה הזאת ראויה. זה יותר מהאזור אבל זה הרבה פחות ממה שהיינו לוקחים אם היינו ... טוב. בואו נראה. ... לגבי ה - 50 אחוז השכרה, נכון? הם רוצים שנצמצם את ההשכרה רק ל - 50 אחוז. אסף?

**מר אלון סיגל - התחדשות עירונית :**

מבקשים לרדת ל - 20 אחוז אפילו, נכון?

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

אסף, הטענה של ההשכרה?

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**

כן, אני עובר לטענה של ההשכרה. אז בתוך הטענה עצמה הם דיברו על כך שעם השחיקה של הריביות והעובדה שדירות השכירות לא הוכיחו את עצמן ואין כדאיות כלכלית הם טעונים שיש כאן איזושהי פגיעה בלתי מידתית במגישה והם מבקשים לבטל את הדרישה לדירות להשכרה - המלצתי לקבל את ההתנגדות בחלקה - המלצתי שכיוון שלא הוצגו איזשהם ממצאים או לא הוצג איזשהו דו"ח שמאי אחר שתומך בטענות שלהם, כי המגישה תגיש מסמך,

**מר אלון סיגל - התחדשות עירונית :**

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

זה תוכנית שנקראת נווה שמיר בבית שמש, יכול להיכנס באינטרנט לראות את התוכנית. הם מבקשים פה, בקיצור, לעומת קריית יערים אנחנו פה בבעיה, בקיצור.

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**

או - קיי, אז אני ממשיך. אז אני ממליץ פה שהתוכנית, שנציגי המגישים יגישו כאן מסמך מטעם השמאי שיפרט את הטעמים הכלכליים שבגללם הם מבקשים ביטול. שמאי הוועדה של הוועדה המחוזית יבחן את הבקשה וככל שימליץ על מה שימליץ, להחזיר את זה חזרה לדיון בוועדה להחליט האם לבטל או להשאיר את השכירות. עד כאן ההתנגדויות של התוכנית הזאת.

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

... שהמוטיבציה הזאת להוסיף יחידות - דוור בכלל ב - , להוסיף ייעוד למגורים בכלל במקום שיש בו רק תעסוקה ומסחר, היא בין - היתר בזכות ההשכרה שזה סמי ציבורי בעצם. זה מקצוע שחסר. בסדר, בסדר גמור.

**עו"ד יעלה רובינשטיין - לשכה משפטית - מינהל התכנון :**

לא, אזור שיש בו רק מסחר?

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

זה מגרש לתעסוקה ומסחר.

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**

זה אזור מגורים שיש בו מסחר ותעסוקה.

**מר איתי אוהב - ציון - נציג לשכת התכנון :**

זה גם מקובל. עשינו, היו מקרים קודמים ברובע ד' שבהם הצענו זכויות במגרשים שהיו רק לקומה אחת בעבור מסחר וכדי לנצל את משאב הקרקע למעשה אפשרנו 9 - 10 קומות במגרש עצמם, היה לנו מקרה כזה קודם גם בוועדה הקודמת כדי לנצל בצורה יעילה יותר ולתת גם תרומה ציבורית. זה מרחבים שבעצם לא משורתיים כולם. זה נכון יותר, זה נכון יותר. במקום לאשר קומה, 2, 6, ... ,

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

... רק 20 אחוז להשכרה וההמלצה של אסף שיבדקו את זה שמאית. ואני אמרתי שגם המוטיבציה בין - היתר להוסיף, להפוך ייעוד, להוסיף ייעוד למגורים בתוך מתחם שהוא אין בו ייעוד מגורים, הוא תעסוקה ומסחר, יהיה הנושא של ההשכרה שהיא בסמי ציבורי ומבחינתנו,

**מר דן קינן - מ"מ מתכנתת המחוז :**

הכול הצענו להשכרה?

**מר איתי אוהב - ציון - נציג לשכת התכנון :**

50 אחוז.

**מר דן קינן - מ"מ מתכנתת המחוז :**

50 אחוז להשכרה.

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

והם רוצים לרדת ל - 20.

**עו"ד יעלה רובינשטיין - לשכה משפטית - מינהל התכנון :**

הם רוצים בכלל לא?

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**

הם רוצים בכלל לא. אמרו לכל הפחות לרדת ל - 20. הם רוצים בכלל לא.

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**  
לא, זה קצת.

**עו"ד יעלה רובינשטיין - לשכה משפטית - מינהל התכנון :**  
אתם רוצים בכלל לבחון את זה, או?

**מר אבי בן - צור - נציג המשרד להגנת הסביבה :**  
בואו נראה אחר - כך. מה עוד?

**עו"ד יעלה רובינשטיין - לשכה משפטית - מינהל התכנון :**  
זהו.

**מר אסף גולדפרב - חוקר התוכנית :**  
בתוכנית הזאת, זהו.

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנת המחוז :**

טוב. בעצם אסף מציע משהו יצירתי. הוא אומר : הם לא הגישו דו"ח שמאי, בהתנגדויות, אז נבקש את זה כהשלמה. אני לא יודעת, אני מרגישה שהדברים האלה השמאות הזאת תשתרך קצת עם התוכנית ואנחנו לא נצליח לסיים. לא אכפת לי להוריד להם, לא יודעת מה, עוד 10 אחוז, בגלל הבעיה של הריביות ופה לגמור את האירוע. בסדר? מה אתם אומרים?

**מר אבי בן - צור - נציג המשרד להגנת הסביבה :**

לי לא אכפת אבל למרות ש - , הם קיבלו. כל התוכנית נותנת להם מגורים או ש... זה תמיד,

**מר דן קינן - מ"מ מתכנת המחוז :**

... רק 32 יחידות - דיור אני פה קצת ככה, זה לא 200 דירות ש - , אתה יודע. אני חושב ש - 40 אחוז,

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנת המחוז :**

וה - 500 מטר, שוב, זה אין לנו ברירה. זה היינו צריכים בעצם לקחת משהו בקרקע. אז 500 מטר זה אולי הרבה ל - 32 יחידות - דיור שבעניינים כרגיל היו מקבלים דירה בקומה, דירת גן או משהו נקודתי יותר אבל זה לא במקום של שינוי ייעוד. ממקום של שינוי ייעוד היו צריכים לקחת להם שטח משמעותי בקרקע. אז אני אומרת שנקבל פה החלטה ש - 40 אחוז יהיו להשכרה וזה הנחה יפה ואני חושבת שהריביות,

**מר יצחק רביץ - חבר - ראש - מועצת קריית יערים :**

... 13 יחידות - דיור,

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנת המחוז :**

הריביות גם לא יישארו כאלה גבוהות. אני באמת חושבת שאנחנו מתחילים להבין את השינוי. הם לא יחזרו לאפס אבל הם לא יישארו כאלה גבוהות.

( מדברים ביחד )

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנת המחוז :**

בסדר?

**מר יצחק רביץ - חבר - ראש - מועצת קריית יערים :**

רגע, שירה. לא הבנתי את ההמלצה שלך. כמה יחידות להשכרה ביקשו וכמה,

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנת המחוז :**

הם לא הגישו בהתנגדות דו"ח שמאי, שזה קצת נו נו שלהם.

## **"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר

**מר יצחק רביץ - חבר - ראש - מועצת קריית יערים :**  
או - קיי.

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

אם יש טענה שמאית שזה לא משתלם להם ולא זה וזה וזה, הם היו צריכים לגבות את זה במסמך מקצועי. עכשיו, החוקר ממליץ שאנחנו נקבל את המסמך ונשוב ונדון וכולי. אני מעדיפה לסיים פה את האירוע. גם המסמכים השמאיים האלה משתנים ו - ,

**מר יצחק רביץ - חבר - ראש - מועצת קריית יערים :**  
או - קיי.

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

העלייה או הירידה של הריבית. אז אני אומרת, בואו נעשה איזושהי הקלה בסיפור הזה. ניתן במקום 50 רק 40 אחוז להשכרה שזה בסך - הכול 13 יחידות - דיור שזה בסדר. נראה לי הוגן והגון ומעבר לזה אני חושבת שהם יסתדרו. אני, בקיצור, זאת ההצעה. אני מעדיפה את זה שנסיים כרגע ושלא נעשה עוד דיון ועוד בדיקות. זה גם מעמיס עלינו, בסדר? טוב.

**עו"ד יעלה רובינשטיין - לשכה משפטית - מינהל התכנון :**  
רק להגיד... אחוז?

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**  
כן.

**מר איתי אוהב - ציון - נציג לשכת התכנון :**  
כ - 13 מיחידות - הדיור ישמשו להשכרה,

**עו"ד יעלה רובינשטיין - לשכה משפטית - מינהל התכנון :**  
13 או 40 אחוז?

**מר איתי אוהב - ציון - נציג לשכת התכנון :**

לא, זה 12.8 אז נכתוב 13 יחידות - דיור ישמשו להשכרה, בסוגריים : כ - 40 אחוז. לא, 13. לא כ - 13. ישמשו להשכרה.

**עו"ד יעלה רובינשטיין - לשכה משפטית - מינהל התכנון :**  
כ - 40 אחוז?

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

לא, זה בסדר, תודה. אנחנו רק מנסחים תיקונים אחרונים. אנחנו כבר מקריאים.

(מדברים ביחד)

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

נוכח הדחייה הזאת או השינויים המינוריים לא צריך הליך נוסף.

**מר איתי אוהב - ציון - נציג לשכת התכנון :**

... לא ישפר מבחינה תכנונית את ה... בין המגרשים. יפגע בעצים.

(מדברים ביחד)

**גב' שירה תלמי - באבאי - יו"ר - מתכנתת המחוז :**

אז תומר, תעצור אותנו, בסדר. תעצור אותנו לניסוחים, תודה.

### **"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד האוצר