

המסמך כולל את החלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. תמליל הדיון המוקלט בצירוף מסמך החלטות זה, מהווים יחד את פרוטוקול הדיון.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

מועד אחרון לבקשות לפי סעיף 11 לחוק: 22.5.25

1. תכנית 101-1286988- הארכת תוקף תכנית 11215

החברים שנכחו: גידי בן עמי- מ"מ יו"ר, טל פרי, יצחק רביץ.

החלטה:

1. לאחר בחינת מסמכי התכנית ושמיעת מגישי ויזמי התכנית, והמלצת הוועדה המקומית, הוחלט לדחות את ההתנגדות להלן:
2. הוועדה תציין כי מדובר בתכנית המבקשת הארכת תוקף לתכנית מאושרת בעלת חשיבות ציבורית גדולה, הקמת מבנה לצרכי מחקר וטיפול רפואי בשכונת א-טור.
3. המתנגד ועורך דינו לא הופיעו לדיון, וגם לא שלחו הודעה על כך. הוועדה תציין כי בהתנגדות שהוגשה והוקראה בדיון, נטען כי המתנגד הוא בעל עניין בקרקע אך לא צורפו אסמכתאות ולא פורטו הנימוקים להתנגדות, לרבות הנימוקים התכנוניים.
4. במהלך הדיון בעלי התכנית ועורך דינם הציגו בפני הוועדה את עיקרי התכנית וחשיבותה וכן הוצגו והוגשו מסמכי הבעלות לבקשת חברי הוועדה.
5. לאור האמור לעיל הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית.

2. תכנית 102-1105287- מתחם משולב למגורים מסחר ומוסדות ציבור, מגרש 700 בשכונה

ה-1, בית שמש

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, חיים כהן.

החלטה:

לאחר עיון במסמכי התכנית ושמיעת טענות הצדדים, תשובות מגישת התכנית הוועדה המקומית בית שמש, הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית התואמת את עקרונות התכנון של הוועדה, ובהתאם לכך, הוועדה מחליטה לאשר את התכנית, בכפוף למפורט להלן:

התנגדות חברת טעמן נדל"ן השקעות בע"מ

1. הוועדה בחנה את הטענה כי שביל הגישה להולכי הרגל היורד מתחום התכנית ומתחבר למגרשים מדרום לו (במיקום זיקת ההנאה) גבוה בכ-4 מ' בנקודת החיבור המתוכננת כך שיש נתק בין זיקת ההנאה לשביל עצמו, ומבוקש להתאים את הגבהים בנק' החיבור בכדי לשמור על רצף הליכתי תקין בין המגרשים לבין המרחב הציבורי. הוועדה מקבלת את הטענה. הוועדה קובעת כי תתווסף להוראות התכנית ההנחיה כי תנאי להיתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הגשת תכנית פיתוח למהנדס העיר, במסגרתה תוצג ההתאמה והחיבוריות בין מפלסי הפיתוח הסופיים המוצעים בתכנית ושביל הגישה המוצע, לבין מפלס זיקת ההנאה הקיימת במקום ו/או המוצעת במסגרת המגרשים מדרום.

התנגדות עיריית בית שמש

2. הוועדה בחנה את הטענה לעניין מספר הקומות לפיה הבינוי המוצע עולה על 9 קומות ואינו עומד במדיניות הוועדה ואת הטענה כי התכנית מציעה בינוי בגובה של 13 קומות מעל הכניסה הקובעת ו 4 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, כך שבינוי זה מהווה שינוי של אופי הסביבה הקרובה ומנוגד לעמדת הוועדה המקומית לבינוי בשכונה. הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה תבהיר כי מדובר בתכנית הממוקמת בלב השכונה במגרש בו קיימת טופוגרפיה גבוהה המציעה עירוב שימושים בקרקע המיועדת למגורים (לרבות מגורים להשכרה ארוכת טווח), שימושים ציבוריים ומסחר תוך ניצול יעיל של משאב הקרקע העירונית. הוועדה סבורה כי ייעול משאב הקרקע העירונית, גיוון בתמהיל הדיור, וההפרשות הציבוריות המוצעות במסגרת התכנית בסמיכות לפארק שמיר (המהווה את המשכו של פארק ירמות החוצה את העיר ממזרח למערב) מהווים תרומה ציבורית ועירונית משמעותית לעיר בית שמש ביחס לטענה בדבר חריגה "ממדיניות הוועדה המקומית של 9 קומות". בהקשר זה, תציין הוועדה כי היא בוחנת כל תכנית המוגשת בפניה בהיבט של התרומה למרחב וחיזוק השלד העירוני והציבורי, לכן הטענה לחריגה מהעיקרון של 9 קומות הינה זניחה בהקשר זה. עוד יצוין כי הגובה המוצע בתכנית אינו חובה למימוש והוועדה תבהיר כי אי מימוש הגובה כולו, לא ישליך על שלביות התכנית.

3. הוועדה בחנה את הטענה לעניין העומס והפגיעה התנועתית שיווצרו ברחוב פרנקל וישפיעו

לטענת המתנגדים על חיי התושבים, צוין כי מדובר ברחוב ללא מוצא וכי תוספת השימושים המוצע במקום הדיור המוגן תייצר פגיעה באיכות חיי התושבים. הוועדה דוחה את הטענה. התכנית מציעה חניות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, וחלק התחנות של טווח התקן האפשרי בתקנות. המסחר המוצע בתכנית הינו בשטח קטן – 200 מ"ר בלבד, וכנגזר מכך מספר התנועות הנכנסות ויוצאות צפוי להיות מינורי. לפי הפירוט בטבלה 5 בהוראות התכנית, התכנית קובעת כ 800 מ"ר לשימושים ציבוריים – 3 כיתות גן ובית כנסת. גם לשימושים אלו צפויות תנועות לא רבות בשעות שיא. לפי מקדמי משרד התחבורה, 231 יח"ד צפויות לייצר כ 160 תנועות (נכנסות ויוצאות ביחד) בשעת שיא. כלומר, הבינוי והשימושים המוצעים בתכנית עתידים להגדיל את מספר התנועות ברחוב, אולם במידה שאינה חורגת מקיבולת הרחוב. הוועדה מציינת שרוחבו הסטטוטורי של רחוב פרנקל (כביש מס' 114) היא 16.5 מ'. רחוב זה מאפשר הסדרתו באופן שיאפשר תנועה מסודרת הן של כלי רכב והן של הולכי רגל לאורכו. בשולי הדברים הוועדה מציינת שמדובר באזור שנבנה ופותח לאחרונה, לפיכך לא צפויה הוספת זכויות בניה נרחבות בשאר המגרשים הנשענים על רחוב זה.

באשר ליתר ההתנגדויות

4. **הוועדה בחנה את הטענה לפיה התשתיות הקיימות באזור אינן יכולות לשאת את תוספת הבינוי ויח"ד המוצעת במסגרת התכנית. מערכות הביוב המים והחשמל וכן עומסי תנועה משמעותיים שיגרמו מאישור הפרויקט.** הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה תציין כי התכנית המאושרת החלה במקום תכנית 102-0055277, המכונה דמ"ז 1, והיא תכנית אשר אושרה בשנת 2016. היתרי הבניה ניתנו מכוח תכנית זו עוד לאחר מכן, ולכן מדובר בשכונת מגורים חדשה אשר תוכננה עפ"י סטנדרטים גבוהים ועפ"י תקני הבניה החדשים ביותר שהיו בעת הוצאת היתרי הבניה. בהקשר זה, הוועדה לא שוכנעה כי אישור תכנית זו, שהינה תכנית נקודתית למגרש אחד בלבד, תהווה פגיעה והעמסה על התשתיות הקיימות במקום.
5. **הועדה בחנה את הטענה כי המרחק בין המבנים המתוכננים קטן מידי ופוגע בפרטיות התושבים.** הוועדה דוחה טענה זו. הוועדה בחנה את קווי הבניין המוצעים במסגרת התכנית ומצאה כי התכנית אינה משנה את קווי הבניין המאושרים כלפי המגרשים הסמוכים ביחס לתכנית החלה במקום, ואילו במסגרת המרחק בין המבנים בתחום התכנית, מצאה הוועדה כי המרחק הינו 7 מ' לכל הפחות בין המבנים. בהקשר זה תציין הוועדה כי קווי הבניין תואמים את עקרונות התכנון של הוועדה לפיהם יש לשמור על מרחק של 6 מ' לכול הפחות בין מבנים.

6. **הוועדה בחנה את הטענה כי אין מספיק שטחים פתוחים וירוקים בתכנית ביחס למספר התושבים הצפוי.** הוועדה דוחה את הטענה. ראשית, לכתב ההתנגדות לא צורפה כל פרוגרמה ולא הוצגה כל בחינה פרוגרמית המעידה כי קיים מחסור בשטחים ציבורים פתוחים. שנית, הוועדה תציין כי במסגרת התכנית אשר קודמה ע"י משרד השיכון (דמ"ז 1), הוכנה פרוגרמה לכל השכונה. בהקשר זה, השכונה תוכננה וקיבלה מענה במסגרת הליך אישורה. בהמשך לדברים, הוועדה תציין כי בסמוך לתכנית ממוקם פארק שמיר (המהווה את המשכו של פארק ירמות, פארק עצום בגודלו החוצה את העיר בית שמש ממזרח למערב), הנותן מענה ציבורי מספק בהקשר של שטחים ציבורים פתוחים. עוד תציין הוועדה כי, התכנית מציעה הפרשה ציבורית מבונה (בית כנסת וגני ילדים), וזאת כמענה לתוספת יח"ד והזכויות המוצעות במגרש. למען הסר ספק יובהר כי שטחי הציבור ירשמו על שם הרשות הציבורית ו/או על שם המדינה, בהתאם לדין.

7. **הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית תיצור הצללה משמעותית על הבניינים הקיימים.** הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה תציין כי לא הוצגה כל חוו"ד מקצועית לעניין הצללה בכתב ההתנגדות. בנוסף, הבנייה המוצעת אינה עוסקת בבניינים המוגדרים כרבי קומות באופן אשר אמור להשפעה לרעה על המרחב הציבורי ועל דירות המתנגדים. עוד תציין הוועדה כי בהתאם למדריך תכנון למיתון חום עירוני של מנהל התכנון נמצא כי לנושא ההצללה (ככל וימצא שיש על המבנים ו /או על המרחב העירוני), יש גם יתרונות בהיבט של מיתון חום עירוני באופן המאפשר ליהנות מהמרחב הציבורי, בהיבט של הצללה חיובית ואוורור טבעי של הרחובות והמרחבים הציבוריים בקיץ. המסמך מציע עקרונות מנחים לבדיקות ההצללה, מתוך מטרה לשפר את הנוחות להולך הרגל במפלס הרחוב.

8. **הוועדה בחנה את הטענה כי התכנית אינה כוללת פתרונות מספקים לטיפול בפסולת ומיחזור.** הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה תציין כי טענות מסוג זה עוסקות בנושאים שהם חלק בלתי נפרד מהליך הרישוי. יובהר כי בהתאם להנחיות מנהל התכנון בהיבט של תכנון חושב רישוי אין לכתוב בהוראות תכנית דבר חקיקה או תקנות, שכן נושאים אלו נדרשים מכוח תקנות התכנון והבניה (תכן הבנייה) (אצירת אשפה, תש"ף-2019).

9. **הוועדה בחנה את הטענה כי אין לשנות את ייעוד הקרקע מדיוור מוגן לשימושים אחרים.** נטען, כי אין הצדקה תכנונית לשינוי הייעוד, כי הליך השינוי הייעוד בוועדה המחוזית לא נבחן כנדרש בחוק וכי הוועדה המחוזית החליטה לאמץ את המלצת הוועדה המקומית מבלי לבחון את יתרונותיה אל מול חסרונותיה. עוד נטען כי לא נערכה בחינת נתונים לעניין הצורך ביחידות דיור למגורים. הדיון שנערך בוועדה המקומית על פיזור הדיור המוגן בעיר נערך ללא

נציגים של משרדי הממשלה הרלוונטיים והחלטת הוועדה המחוזית לאמץ את עמדת הוועדה המקומית הינה בניגוד גמור להחלטת הממשלה הקובעת כי יש לפעול לקידום פתרונות לדיור מוגן ולא לפעול לצמצמן. הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה תציין כי בעת ההחלטה על הפקדת התכנית הוועדה בחנה את הבקשה לשינוי הייעוד מדיור מוגן לשימושי מגורים של יח"ד להשכרה ארוכת טווח, מסחר, ומוסדות ציבור. הוועדה מצאה כי בהתאם לעמדת הרשות המקומית המצורפת לכתב ההתנגדות של עו"ד דוד בודנהיים, ובהמשך לפגישות עבודה וישיבות שנערכו עם נציגי משרד השיכון ונציגי הרשות המקומית, נמצא כי יש בדרום העיר, בשכונות ד' ו-ה' שתוכננו ע"י משרד השיכון, עודף של כ-2,150 יח"ד דיור מוגן. בהתאם לכך, ובהתאם לעמדת יו"ר הוועדה המקומית ואנשי המקצוע כי בקרב האוכלוסיה החרדית לרוב מטפלים בגיל השלישי במסגרת התא המשפחתי, הוועדה שוכנעה כי יש מקום לשנות את ייעוד הקרקע לשימושים בעלי אופי מעורב לרבות שימוש בעל אופי ציבורי אחר, דוגמת דיור להשכרה שחסר בעיר. הוועדה סבורה כי מדובר בהחלטה מקצועית וראויה בהקשר המצומצם שבה היא עוסקת. עוד תציין הוועדה כי בימים אילו מקודמת תכנית המתאר לעיר בית שמש וצוותי התכנון עוסקים בעדכון הנתונים בעיר, בין היתר נבחנת גם הסוגיה של דיור מוגן כחלק מהמענה הרחב לפרוגרמה של העיר בית שמש כולה.

10. הוועדה דוחה את יתר הטענות ומחליטה לאשר את התכנית, בכפוף למפורט לעיל ועריכת תיקונים בהתאם להחלטה זו ותיקונים טכניים בהתאם לתכנון חושב רישוי ולהנחיית לשכת התכנון.

11. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 90 ימים תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית, בטלה, ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו. יובהר, כי יו"ר הוועדה רשאית להאריך את המועד המצוין בסעיף זה.

3. תכנית 101-1358837- מעבר תת קרקעי להולכי רגל לבית חולים שערי צדק, רח' ביט, ירושלים

החברים שנכחו: שירה תלמי באבאי- יו"ר, אבי בן צור, יצחק רביץ.

החלטה: