

1. תכנית 1038199-102- תוספת בניה למגורים מעל מרכז מסחרי ומשרדים- נווה שמיר, בית

שמש

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

החלטה

הוועדה מודה לחוקר, מר אסף גולדפרב, על העבודה המקצועית והיסודית בעניינה של התכנית. לאחר שמיעת המלצת החוקר הוועדה מחליטה לאמץ את המלצות החוקר באופן הבא:

1. בנוגע להתנגדות העצמית שהוגשה בעניין צמצום הדירות להשכרה בתכנית, הוועדה מחליטה לקבל את ההתנגדות בחלקה וקובעת כי 13 יח"ד ישמשו להשכרה ארוכת טווח (כ-40% מסך יח"ד בתכנית).
2. בנוגע לטענה בדבר שינוי קו בניין לאורך השצ"פ, הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. הוועדה סבורה כי בשל הפער הטופוגרפי הקיים בין השצ"פ לבין תחום התכנית אין בכך שיפור מבחינה תכנונית, ואף יתירה מכך, הוועדה סבורה כי צמצום קו בניין יגרום פגיעה לעצים שסומנו בתכנית הפיתוח.
3. הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף לשינויים המוצעים ובכפוף לתיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

מצ"ב דו"ח החוקר:

רקע

1. התכנית עוסקת במגרש ששטחו 1.362 דונם, ברחוב העונות, בשכונת נווה שמיר, בבית שמש. בגוש 34574 חלקה 54.
2. בתחום התכנית קיים מגרש ריק, אשר חלה עליו תכנית 102-0055277 בייעוד למסחר ותעסוקה.
3. התכנית מציעה תוספת יעוד למגורים עבור הקמת מבנה בן 10 קומות שיכלול מסחר בקומות הקרקע, משרדים, הפרשה לצרכי ציבור ו32 יח"ד.
4. הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש דנה בעניינה של התכנית ביום 23.05.2022 והחליטה להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בתנאים.
5. ועדת המשנה הנקודתית של הוועדה המחוזית דנה בעניינה של התכנית ביום 22.01.2023 והחליטה על הפקדת התכנית בתנאים.
6. לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות; שתי התנגדויות מטעם שכנים למתחם באמצעות עו"ד ישי ארליך, התנגדות של אורי רחמיאן ולירן פרסי - הוקראה היות ולא הופיעו לדיון ובנוסף התנגדות עצמית.
7. בתאריך 28.11.23 התקיים שימוע חוקר - הח"מ - אסף גולדפרב בוועדה המחוזית בירושלים.

- השיבו להתנגדות – עו"ד בני גנוניאן – בא כוח המגיש.
אדר' מורן אוחנה, נציגת הוועדה המקומית בית שמש.
8. להלן פירוט נושאי ההתנגדות והמענה עליהם:

עיקרי ההתנגדות

1. **טענה מקדמית - הוועדה המקומית לא דנה בתוכנית.**
עפ"י סעיף 5 לתקנות, לא ידון החוקר בתוכנית לפני קבלת חו"ד של הוועדה המקומית. היות וחו"ד הוועדה המקומית לא הוגשה כנדרש אין לקיים את דיון ההתנגדות ויש לקבוע מועד חדש לקיומו.
2. **התוכנית חורגת לשכונה**
התוכנית הזאת היא נטו טובת היזם - כל ההסכמה להעמיס עליה תוספות לבנייה לצרכי ציבור היא אתנן שניתן לעירייה ע"מ שהוועדה תאשר את התוכנית.
התוכנית הופקדה כאשר נלקחו בחשבון התועלות הציבוריות בשטחי ציבור, דזור להשכרה לשנים רבות ועוד וכבר כעת ברור כי המגיש אינו מעוניין בדירות להשכרה. במקור תוכנן כאן מבנה בן 4 קומות, כעת מוסיפים לו 6 קומות, תוך פגיעה מערכתית מסביב.
במקור אושר במפלס הרחוב בניין מסחרי בקומה 1 - וכעת מבוקש להוסיף לו עוד 9 קומות של מגורים כלפי מפלס הרחוב. הקמת "מפלצת" מעין זו לא תואמת את אופי השכונה ופוגעת באיכותה.
התוכנית הקודמת אושרה לפני כשבע שנים ויש כאן היתר מלפני שנתיים - שלוש.
זו תוכנית חדשה, אשר לקחה בחשבון הרחבות עתידיות ותכנון צופה פני העתיד ועל כן אין הצדקה לקידומה של תוכנית זו.
3. **התוכנית פוגעת במבנים שנבנו בסביבתה**
התוכנית פוגעת באיכות חייהם ובשווי קניינם של הבניינים הסמוכים, חסימת נוף, חסימות אוויר, פגיעה בפרטיות והצללה משמעותית המונעת מן הבניינים הסמוכים אור שמש.
העובדה שאין כאן חו"ד הצללה היא בושה וחרפה.
לרבות הסתמכות על התוכנית הקודמת (שאושרה שנים ספורות טרם רכישת הדירות ע"י המתנגדים לתוכנית, הינה נימוק כבד משקל לכשעצמו שלא לאשר את התוכנית.
4. **מרחק בין המבנים וקווי בניין**
התוכנית אינה שומרת על קווי בניין נורמליים. מדובר על מרחק של 1-2.5 מ' בין המבנים מהמרפסת ומחדר השינה – זה כמובן יגרום לפגיעות המתוארות בסעיף הקודם.



5. התוכנית אינה "נחוצה" למרחב הציבורי

אושרו בסביבה 15 דונם שטחי ציבורי, הכוללים מתני"ס, קאנטרי ועוד, די והותר דירות 3 חד' ובנוסף אושר פרויקט המיועד להשכרה - אין בנימוקי הוועדה המקומית - נימוקים ראויים כדי לתכנן מחדש את השכונה ולהשפיע לרעה על הסביבה. מבנים רבים בעיר ובשכונה עומדים ריקים כמבני רפאים ואין להם ביקוש - אין צורך בתוספת יחידות הדיור המבוקשות.

500 המ"ר ההפרשה המבונה שתתווסף כאן לאזור - הינה בדיחה. למיטב ידיעת המתנגדים, היתר החפירה לבנייה שניתן כבר ע"י הוועדה המקומית מאפשר בנייה של בניין בן 10 קומות, וכך התבצעה גם עבודת החפירה בפועל, זאת בטרם דנה הוועדה המחוזית בתוכנית ובהתנגדות.

למיטב ידיעת המתנגדים, עמודי ויסודות התמך לא קיבלו אישור להצבתן מדיירי המגרש השכן, ועל כן ייתכן הבנייה לגובה לא תוכל להתקיים כלל.

6. תנועה, חנייה ועומס על התשתיות הקיימות תשתיות

כבר במצב היום - קיימים עומסי תנועה באזור התוכנית. בניית עשרות יח"ד נוספות וכן בניית שטחי ציבור המקבלים קהל, יחריפו את בעיות התנועה בכביש דו סתרי בנתיב אחד ויגרמו גם למצוקת חנייה.

בנוסף, יצור עומסים עצומים על הישוב : מבחינת, שירותים, מסחר, מערכות הביוב, צפיפות, מוסדות חינוך, בתי כנסת.

7. שינוי קו הבניין לאורך השצ"פ לקו 0 (התנגדות עצמית)

מבוקש לשנות בחלק מסוים שגובל בשצ"פ כ-40% ממנו לקו בניין 0 - היתר הבנייה שניתן ע"י עיריית בית שמש - אפשר את קו הבניין 0, כאשר כל החזית שגובלת בשצ"פ היא באורך 53 מ' ואנו מבקשים כ-20 מ' מתוך שטח זה.

וזאת לצורך התכנון המיטבי והנכון והראוי של חלקת המסחר, כדי לא להותיר רצועה צרה, לא נגישה של 1 מ' בלבד - בכ-40% מהחזית הגובלת בשצ"פ ומבקשים להתנגד להחלטת הוועדה ולהתיר את המצב כפי שהיה בהיתר הבנייה.

8. הפרשה הציבורית - התנגדות עצמית

אנחנו מתנגדים להפרשה שנקבעה בהחלטת המחוזית בשטח של 500 מ' - את ההפרשה יש לבחון ביחס של הפרש בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש.

התוכנית באה להוסיף ייעוד מגורים על המסחר והתעסוקה הקיימים ולכן את היקף השצ"פ יש לבחון על התוספת.

בתוכנית מבוקשת בסה"כ תוספת של 4000 מ' למגורים.

השימוש של מסחר ותעסוקה הוא סמי ציבורי ממהותו ומפנה להחלטות הוועדה המחוזית כי שימושי המסחר הם סמי ציבוריים.

יש כאן מסחר ותעסוקה, השני דיור להשכרה וסה"כ תוספת של 4000 מ' למגורים.
וחושבים שצריך לצמצם לכ-5% של הדלתא וזה מוביל אותנו פחות או יותר לכ-200 מ'
הפרשה מבונה.

9. דיור להשכרה (התנגדות עצמית)

בהחלטה סוכם כי יהיו כאן מחצית מהדירות להשכרה - כיום עם שחיקת הריביות,
וכדי - והעובדה שדירות השכירות לא הוכיחו את עצמן ואינן כדאיות כלכלית, מדובר
בפגיעה לא מידתית במגישה.
על כן מבוקש לבטל את הדרישה לדירות להשכרה או למצער לצמצם שרק 20% יהיו
דירות להשכרה.

עיקרי התייחסות הוועדה המקומית

הוועדה המקומית לא דנה בהתנגדויות אבל כן המליצה לוועדה המחוזית כן להפקיד את
התוכנית. ולכן הוועדה תומכת בתוכנית:

לדעת הוועדה המקומית התכנון שמוצע בתוכנית הוא תכנון טוב שמייצר רחבה
עירונית עבור כל המשתמשים של המסחר בין השצפ לבין המסחר.
לגבי השטחים הציבוריים, ראיתי שהייתה טענה לגבי המטרים הרבועים של החמש
מאות מטר זו החלטת ועדה ואנחנו עומדים מאחוריה. לגבי המיקום זהו בעינינו
המיקום האולטימטיבי מבחינה תכנונית. לשים מבני ציבור בקומה שלישית זה לא
רלוונטי. זה נעשה בהסכמה מול יזם התוכנית ולא ממליצים לפתוח זאת שוב.
בהתייחס לקווי הבניין - אין לנו התנגדות שהחזית המסחרית תהיה בקו 0 - ושהדירות
יהיו בנסיגה.
בהתייחסות לטענה כי יש בשכונה דירות ריקות ודירות רפאים - השכונה נמצאת עכשיו
בשלבי אכלוס מתקדמים, ואוכלסה כ-50%. אין בשכונה דירות רפאים, הדירות
נמכרות. בנווה שמיר יש שכונה פעילה, הגינות הציבוריות מלאות וחניות רכבים, אי
אפשר לחנות שם בשעות הלילה.

עיקרי התייחסות מגיש התוכנית

1. טענה מקדמית - הוועדה המקומית לא דנה בתוכנית.

מפנה את הוועדה לסעיף 106 א' לחוק ששם נאמר בתוכנית שהיא בסמכות הוועדה
המחוזית רשאית הוועדה המקומית להגיש את התייחסותה. לא חייבת - רשאית.
והוועדה המחוזית, לרבות החוקר רשאים לדון ללא חו"ד של הוועדה המקומית.

2. התוכנית חורגת לשכונה

כאשר אנו מגיעים לבחון חריגה, אנו מסתכלים על מצב תכנוני קודם למול מצב מוצע.
התבי"ע המאושרת קובעת שניתן יהיה לבנות 4 קומות מעל למפלס קובע 21 קומות

מתחת למפלס קובע.

כבר התב"ע שחלה היום קובעת למבני המתנגדים, 6-7 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת ו-3 קומות מתחת למפלס וגם מאפשרות תוספות של 2.5-2 קומות מעל. בדומה להם אנו מבקשים את אותו הדבר. מי שמתגורר בבניין של 10 קומות לא יכול להגיש התנגדות לבניין של 10 קומות ויש לדחות התנגדותו על הסף. (הערת החוקר: הוצגו בדיון תמונות של בנייני המתנגדים בגבהים דומים).

3. התוכנית פוגעת במבנים שנבנו בסביבתה

ראינו החתמות של עשרות רבות של מתנגדים על סטנסיל. בסופו של דבר אדם שמגיע להתנגדות צריך להראות היכן הוא מתגורר ובמה הוא נפגע ולא לזרוק טענות סל ללא חוות דעת לפגיעה. אין כאן חו"ד לפגיעה ולא בכדי. בהתייחס לנוף – הפסיקה בנושא ידוע - אין זכות קנויה לנוף. כל מי שמתגורר בעיר צריך לקחת בחשבון שדין התכנון הינו תכנון דינאמי. ספק אם יש כאן ירידת ערך אם לא להפך מכך.

4. מרחק בין המבנים וקווי בניין

מבניין המתנגדים פונה אלינו חלון חדר השינה וצד המרפסת. בניגוד לטענת המתנגדים - הם בקו 4 מ' ואנחנו בקו בניין של 4 מ' - סה"כ 8 מ' ולא כפי שנטען 1-2.5 מ'. אין פגיעה ולא יכולה להיות פגיעה. בהתייחס למתנגדים שמתגוררים בצידו השני של הכביש – הרי הם מתגוררים במרחק של 45 מ' (בבנין של 10 קומות, בטופוגרפיה עולה), לא יכולים להתנגד לבניין שלנו בגובה של 10 קומות.

5. התוכנית אינה "נחוצה" למרחב הציבורי

בהתייחס לטיעון כי התוכנית אינה נחוצה למרחב הציבורי מחזיר להפקדת הוועדה המחוזית הזאת - הוועדה סבורה שהתכנית מאפשרת ניצול מיטבי יותר של הקרקע בין היתר על ידי תוספת שטח למבני ציבור. התוכנית נתמכת הן ע"י הוועדה המקומית והן ע"י הוועדה המחוזית.

6. תנועה, חנייה ועומס על התשתיות הקיימות תשתיות

כל פתרונות החנייה מסופקים בתוך המגרש שלנו ולכן כל הטענות על עומסי החנייה – אינן נכונות. מדובר בתוספת של 30 דירות סה"כ וכולן כאמור בגבולות המגרש שלנו.

המלצת החוקר

1. **טענה מקדמית - הוועדה המקומית לא דנה בתוכנית – ממליץ לדחות את הטענה.**
הוועדה המקומית רשאת להגיש עמדתה ואינה חייבת.
לא בכדי מופיע בתקנות התכנון והבניה (סדרי נוהל בהתנגדויות לתכנית, סמכויות חוקר וסדרי עבודתו), התשמ"ט-1989, מספר פעמים, הצירוף: "חוות הדעת של הוועדה המקומית, אם הוגשה" (ההדגשה אינה במקור), ניתן לראות זאת לדוגמא בסעיף 11 לתקנות ובסעיף 14 לתקנון.
ככל שבחרה הוועדה המקומית שלא לדון בתוכנית, אין בכך כדי לפסול את דיון ההתנגדויות בתוכנית.
2. **התוכנית חורגת לשכונה**
יש לציין שעל בסיס תכנית המתאר הנמצאת הכנה ניתן ברובע ד' ורובע ה' לאפשר זכויות בניה ותוספת קומות עד לגובה של כ-10 קומות. גובה התואם את התכנית המוצעת.
3. **התוכנית פוגעת במבנים שנבנו בסביבתה – ממליץ לדחות את ההתנגדות**
יובהר כי גם במצב המאושר מדובר על מגרש הכולל זכויות בניה שלא מומשו.
אכן יש בתוכנית תוספת של 2-3 קומות נוספות אך מדובר בשטח בטבורה של עיר, בסמוך למבנים בגבהים דומים.
בהתייחס לטענת ההצללה מדובר במבנה שאינו רב קומות, בהפרש של 2-3 קומות מהמצב הקיים כאמור אשר אינו צפוי לייצר הצללה משמעותית החריגה באזור עירוני.
בהתייחס לטענה מתן פתרונות לעניין ירידת הערך, איני סבור כי התוכנית תגרום לפגיעה באיכות החיים וירידת ערך הדירות של המתנגדים, אך בכל מקרה עומדת בפני המתנגדים הזכות לפעול עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
4. **מרחק בין המבנים וקווי בניין – ממליץ לדחות את ההתנגדות**
קווי הבניין המוצעים של 4 מ' הינם קווי בניין מקובלים וראויים במרחב עירוני, זאת בנוסף לקו בניין דומה של 4 מ' במגרש המתנגדים.
המרחקים המינימליים בין המבנים הסמוכים לבינוי המוצע הם של 8 מ', מרחקים סבירים בהחלט בסביבה עירונית.
מיקום המבנה עצמו נמצא בזווית למרפסת, כך שגם לא חוסם את כל הנוף כנטען.
5. **התוכנית אינה "נחוצה" למרחב הציבורי – ממליץ לדחות את ההתנגדות**
לתוכנית תועלות ציבוריות רבות, ובהן שטח ציבורי פתוח, הפרשה מבונה משמעותית, עירוב שימושים, דיור להשכרה, תוספת יח"ד, תמהיל דירות ועוד.
הח"מ מסכים עם קביעת הוועדה המחוזית לפיה התוכנית מאפשרת ניצול מיטבי יותר

של הקרקע. וכן בדבר נחיצות השימושים הציבוריים במגרש בהיקף 500 מ"ר בהוראות התכנית בעבור שימושי ספרייה ומועדון נוער.

וכפי שהובהר ע"י נציגת הוועדה המחוזית – אין באזור דירות רפאים, כי אם דירות שנמצאות בשלב אכלוס מתקדם. למיטב ידיעתי אף להפך מכך, קיים ביקוש גדול למגורים בכלל ובאזור בפרט.

6. תנועה, חנייה ועומס על התשתיות הקיימות – ממליץ לדחות את ההתנגדות

מדובר כאן בתוספת של כ-30 יח"ד שהינה תוספת קטנה יחסית לשכונה. במסגרת התוכנית קיימת הפרשה מבונה אשר ישמש לרווחת כלל התושבים שבסביבה בשימושי ספרייה ומועדון נוער כאמור. פתרונות החניה בהתאם לתקן ניתנים בתחומי המגרש עצמו. כך שאני ממליץ לדחות את הטענות בנושא. כמו כן התכנית מאפשרת חיבור לשצ"פ המאושר.

7. שינוי קו הבניין לאורך השצ"פ לקו 0 – ממליץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

הח"מ מקבל את טענת המתנגדים לפיו באם קו הבניין יישאר כמות שהוא, אזי תיוותר רצועה ארוכה וצרה ללא תכלית או שימוש ועל כן ממליץ לקבל את ההתנגדות שהחזית המסחרית בכ-40% מהחזית שגובלת בשצ"פ תהיה בקו 0. המגורים יהיו בנסיגה של 3 מטר.

8. הפרשה ציבורית – ממליץ לדחות את ההתנגדות

במסגרת השינוי המוצע בתוכנית זו, קבעה הוועדה המחוזית כי התוכנית תקודם בין היתר לאור תוספת השטח למבני ציבור. לאור המלצתי בסעיף דיוור להשכרה והעובדה כי מצטמצם שימוש סמי ציבורי משמעותי בתוכנית, הח"מ סבור כי יש להשאיר את ההפרשה הציבורית על כנה.

9. דיוור להשכרה – ממליץ לקבל את ההתנגדות בחלקה

ממליץ כי יוגש דוח כלכלי שייבחן על שמאי הוועדה והמלצתו תוצג בפני הוועדה.

בכבוד רב,

אסף גולדפרב

חוקר התוכנית

2. תכנית 152-0861245 - מעונות החוצבים, דיוור מוגן