

**מדינת ישראל**  
**מנהל התכנון**

**תמליל**

**הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז ירושלים**

**ישיבת ועדת משנה להתנגדויות**

**שמיעת התנגדויות בפני חוקר**

**ישיבה מס' 2025018**

**תאריך הישיבה : יום רביעי, ח' בסיון תשפ"ה 04.06.2025**

**מיקום הישיבה: אולם הישיבות של הועדה המחוזית, רחוב שלומציון המלכה 1, ירושלים.**

**לשכת תכנון 1 ירושלים / הישיבה נערכה באמצעות מערכת היוועדות חזותית ZOOM**

**שם המקליט: ב. מתנה**

**שם המתמלל: ע. סרוקה**

- "מסמך זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם כלשהו במנהל התכנון".
- "עובדי מנהל התכנון אינם מורשים לערוך, לתקן או להורות על מחיקת מקטעים מן המסמך ואולם העברת מלל ממסמך זה לאחר - מותרת".

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

**תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במנהל התכנון**

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים 2  
ישיבת ועדת משנה להתנגדויות מתאריך 04/06/2025

- 
- מנהל התכנון וחברת התמלול עושים ככל יכולתם על - מנת לייצר תמליל איכותי ובעל ערך. עם זאת מודגש כי קריאה בתמליל צריכה להיעשות באופן מושכל תוך הבנה שיתכנו טעויות ו / או השמטות מסיבות אובייקטיביות שונות.

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

משתתפים:

לשכת התכנון:

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית לירושלים  
עו"ד איתמר בונם - עוזר לחוקר - הוועדה המחוזית לירושלים

מר ברק מתנה – מקליט

גב' ירדן מזרחי – מזכירת ה- וועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - ירושלים

מר יצחק אייזנברג - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

מר יצחק - דוד שרשבסקי - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

גב' חנה הולנדר

מר יוסי כהן

מר גיא דוננפלד - מהנדס העיר בית שמש - מתנגד לתוכנית במגרש 902 - בית שמש

מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש

מר משה אלבוחר - יועץ תנועה - התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש

עו"ד יפעת אלטר - יועצת משפטית פנימית של החברה היזמית - מגרש 902 - בית שמש

מר חיים הכט

מר שחר גור מנהל הפרויקט, מטעם החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש

מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902

מר מרדכי אריה לדרמן - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

מר דוד לוי - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

מר רובי שולמן - היזם בתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

מר חזקי פרקנהויז - מטעם היזם - התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

מר חיים פרקנהויז - מטעם היזם - התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

מר רועי לוי - מטעם מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

מר נפיר אביקזיר מטעם מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

אדר' יצחק אפריל - משרד מלצר - אפריל אדריכלים - עורכי התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

אדר' מעיין טוקי - כרמל - משרד מלצר - אפריל אדריכלים - עורכי התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש

גב' חנה כהן - מטעם חברת עדן - יועצת תנועה לתוכנית במגרש 902 - בית שמש

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

**סעיף 1 - תכנית 102-1103126 - מתחם משולב למגורים מסחר ומוסדות ציבור בשכונה ד' 4 - בית שמש**

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אפשר? אני אפתח את ה-Zoom, בוקר טוב לכולם, עורך דין שחר לוינזון, איתי עורך דין איתמר בונום, אני חוקר התוכנית, איתמר מסייע לי אנחנו בתוכנית 102-1103126, מתחם משולב למגורים, בבית שמש, בשכונת ד' 4. תכף אתם תציגו את עצמכם. הדיון מוקלט. אני רואה שאנחנו, הדיון מתנהל ... במקביל פרונטלית כאן, הוא מתנהל גם ב-Zoom, בהיוועדות חזותית. אני רואה פה כבר חלק מהמתנגדים שהגיעו. אני רואה פה גם את מורן, נציגת ה-וועדה המקומית בית שמש. את שומעת אותנו מורן? מורן? אולי כן, אולי לא. תכף תצטרף אנחנו נתחיל לשמוע כמובן בסדר הבא את המתנגדים, אחר כך אנחנו נשמע את ה-וועדה המקומית, נשמע את היזם, נציגי היזם, ואחר כך למתנגדים תהיה זכות תשובה. יש לנו יחסית כמות התנגדויות מאוד קטנה. כמובן אני לא מסתכל על הנפח של ה- התנגדויות, אני מסתכל על המהות וה- התנגדויות הפרטניות עצמן. אז אנחנו יכולים להתחיל, בבקשה, תציגו את עצמכם בבקשה כאן, נציגי היזם, כדי שזה יירשם בהקלטה. בבקשה.

**אדר' מעיין טוקי - כרמל - משרד מלצר - אפריל אדריכלים - עורכי התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
משרד מלצר - אפריל אדריכלים, אדריכלית מעיין טוקי - כרמל.

**אדר' יצחק אפריל - משרד מלצר - אפריל אדריכלים - עורכי התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
יצחק אפריל, מלצר - אפריל אדריכלים.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
עורך הדין אבי פורטן, בא כוח מגישת התוכנית.

**מר נפיר אביקזיר מטעם מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
עורכת הדין נפיר אביקזיר.

**מר רועי לוי - מטעם מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
מתמחי רוי לוי ... ,

**מר חיים פרקנהויז - מטעם היזם - התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
חיים פרקנהויז, מהיזם.

**מר חזקי פרקנהויז - מטעם היזם - התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
חזקי פרקנהויז, מטעם היזם.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
מטעם היזם.

**מר משה אלבוחר - יועץ תנועה - התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
משה אלבוחר ב-Zoom, יועץ התנועה של היזם.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במנהל התכנון

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן, כן, בוקר טוב.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אז בוקר טוב, אז תודה שהצטרפת. כבר בשלב הזה. אנחנו רוצים להתחיל. ה- התנגדות שלך היא 1 ה- התנגדויות העיקריות, המסיבית גם מבחינת ה- היקף שלה. בבקשה, אנא התחל להשמיע ... , תתחיל בבקשה. אני כבר אומר, קראתי את כל החומר, עברתי על כל הטענות שלך, אין צורך שתעבור ותקריא מהדף את כל טענות ה- התנגדות שלך. תחזק, תעמיק, אבל תעשה את זה בצורה כאילו תמציתית. בבקשה.

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אז – קיי, בוקר טוב, שלום לכולם. אז אני באמת אקצר, אני לא ארחיב יותר מדי, אני חושב שה- התנגדות היא די ... מפורטת, ברורה. אנחנו, אני עומד למעשה על הטענה העיקרית, שזה למעשה שה- וועדה המחוזית לא עשתה את התפקידה כראוי, זאת אומרת, לצורך שינוי ייעוד מדיור מוגן למגורים ה- וועדה המחוזית הייתה צריכה לעשות בחינה מפורטת, תקינית, לראות באמת את הביקושים, ביקושים של ... , של נושא דיור מוגן בבית שמש, נושא שיש לו השפעה רחבת, גם, גם למעשה על התושבים שגרים בסביבת בית שמש, במושבים ליד ... ה- וועדה המחוזית הייתה, צריכה למעשה לבצע בחינה מקיפה של כל הנושא הזה. היא לא עשתה את זה, היא הסתמכה באופן בלעדי על, על ה- החלטה של ה- וועדה המקומית. החלטה שלשיתנו התקבלה בצורה מאוד בעייתית, החלטה שהתקבלה ללא הנציגים הרלוונטיים,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אני יכול לשאול אותך שאלה, סליחה שאני עוצר אותך,

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן, כן.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אני יכול לשאול אותך שאלה? אנחנו חוזרים לאותה ה- החלטה של ה- וועדה המקומית שהזכרת אותה כרגע. מתי נודע לכם על ה- החלטה הזאת?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אנחנו נודע לנו על ה- החלטה, למעשה, רק בעת ... , ברגע שפורסם למעשה התוכנית ה- 1, שהתבקש השינוי הייעוד שלה מדיון מוגן למגורים, רק אז מעיון בפרוטוקולים של הדיונים שנערכו בוועדה המחוזית, יזם ה- תוכנית, בהקשר לתוכנית אחרת, איזכר את ה- החלטה הזאת, אנחנו הופתענו מאוד לראות את קיומה של ה- החלטה הזאת. למעשה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
מתי? מתי? מתי אבל? רק פשוט ככה ... ,

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

רק באיזה ... לפני 5 חודשים, ממש לפני ... , ממש לפני שהגשנו את ה- התנגדות,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
מישהו ניסה להגיש איזה ... הגשתם איזה הליך מנהלי? איזו עתירה מנהלית?

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אנחנו ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... הזאת?

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אנחנו מבחינתנו צריכים לבצע מיצוי הליכים, אנחנו כרגע נמצאים במסגרת מיצוי הליכים, כרגע ה- וועדה המקומית בעיניים שלנו, קיבלה, קיבלה החלטה פסולה, ולכן במישור התכנוני שלה אנחנו צריכים למעשה קודם כול, לידע את ה- וועדה המחוזית על הפגם שקיים בתוכנית, סליחה, על הפגם שקיים בהחלטה, ובמסגרת, ובמסגרת הדיון בפני החוקר ובהמשך ה- וועדה המחוזית, ה- וועדה המחוזית צריכה לשקול את השיקול הזה, להבין שה- החלטה הזאת הייתה החלטה שגויה, ובהתאם, לא, לאפשר שינוי, בקשות לשינוי שמבוססות על ה- החלטה הזאת,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אבל ה- החלטה הזאת ... רגע, אדוני, פשוט עוד פעם,

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אני שואל שאלות בכוונה כדי לתת לי עוד אינפורמציה. ה- החלטה הזאת לא ספציפית מתייחסת לתוכנית הזאת, זו החלטה כללית של, של, של ה- וועדה מקומית ביחס למרחב שבתחום התכנון שלה, השיפוט שלה, נכון?

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
נכון מאוד,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
וקובעת, וקובעת בהחלטה שלה, איך צריך, איך איך היא רואה את השתלבות הדיור המוגן בבית שמש, נכון? היא לא מדברת ספציפית על התוכנית הזאת, ... על תוכנית 902, או על תוכנית אחרת נוספת, נכון?

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
נכון, נכון מאוד, ... וגם ה- התנגדות, היא התנגדות שתוקפת למעשה את, את, את ה- החלטה הזאת וכל מה שנובע ממנה. זו בעצם המהות העיקרית של ה- התנגדות, שהיא בעצם מתמקדת על הנקודה הזאת. אז אנחנו ... , ברגע שנודע לנו על, על ה- החלטה הזאת, מיד תקפנו אותה במישור התכנוני, במידה במישור

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

התכנוני, וה- וועדה המחוזית תקבל החלטה שמדובר בהחלטה ראויה. אנחנו ודאי שנתקוף אותה גם במישור המנהלי, אבל במסגרת מיצוי הליכים, אנחנו חייבים קודם כל לפניי ... , לתקוף אותה באופן תכנוני ...

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אדוני, תמשיך. אדוני, בסדר, הנקודה, הנקודה הובנה. תמשיך, תמשיך הלאה.

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אז, אז אנחנו, כמו שצינו, כמו שהבהרתי לפניי דקה. מדובר באמת על החלטה. בעלת השלכות רחב, משמעותיות, על העיר בית שמש ועל סביבתה. היא משפיעה על כל נושא הדיור המוגן. כשה- החלטה לגופה, ה- החלטה של ה- וועדה המקומית לא קיבלה, לא ביצעה ... , שלא נעשתה בדיקה ראויה, אנחנו לא ראינו שום תיעוד למסמכים, למחקרים, לבדיקות שקיבלו ... , כאשר למעשה המדיניות של המועצה הארצית בנושא דיור מוגן, הפסיקה אליה הפנתי במסגרת ה- התנגדות מדגישה שלצורך, יש שלבים מוגדרים שצריך לבצע אותם, בטרם מבצעים שינוי ייעוד מדיור מוגן לדיור רגיל, וזה מתבסס בעצם על, על ה- החלטות ממשלה שהתקבלו בנושא, ולכן שיטתנו, למעשה, הבדיקה גם לא נעשתה כראוי על ידי ה- וועדה המקומית, וודאי ו- בוודאי שלא נעשתה על ידי ה- וועדה המחוזית, ולכן אי אפשר למעשה לקבל החלטות על בסיס ה- החלטה שהתקבלה על ידי ה- וועדה המקומית, וה- וועדה המחוזית צריכה למעשה לשים הכל על Hold, לבצע בדיקה מקיפה ואז בשלב הבא, במידה ... , לבצע את השינוי, לא לבצע את השינוי באופן שהוא מטיב לקבוצה מאוד ספציפית ומוגדרת של יזמים, שלמעשה נהנו מהשינוי הייעוד הזה באופן, באופן פרטני. אנחנו סבורים לפי התיעוד שעלה בפרוטוקולים של ה- וועדה המחוזית, וכפי שאף ציין יזם התוכנית בעצמו, הוא ידע על הדבר הזה, על, על ... , עוד לפניי קבלת ה- החלטה, לפניי ה- וועדה, על ידי ה- וועדה המקומית, הם ידעו על מדיניות כזאת, מדיניות שכלל לא הייתה קיימת, ועל בסיס הידיעה הזאת ניגשו למכרז, ולמעשה, מה לכשל עצמו, מלמד על הפגם שקיים באישור התוכנית. מבחינתנו, במידה ורוצים לבצע את שינוי הייעוד, צריך ... , אם מדובר במגרשים האלה, לא לבצע איזה שינוי ייעוד במגרשים האלה, שבצעו שינוי ייעוד במגרשים אחרים שכן יצאו לשיווק, ולא ... , ולא באופן שמיטיב עם קבוצה מאוד ספציפית וקטנה של ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אדוני, הטענה הזאת סופר ברורה, אתה חוזר עליה, זה בסדר. תחזור עליה בעוד משפט אם אתה רוצה, אבל לא יותר, תעבור ... ,

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אין לי, אין לי יותר, אני יודע שהדברים ברורים, אני רק אציין שאנחנו, יש גם את הטענה שלנו שנוגעת לכך, שנוגעת לכך ... , שלא, לצורך הגשת תוכנית לשינוי ייעוד במקרה של דיון מוגן, ברור שאישור מפורש מעת מנהל משרד השיכון, אנחנו לא ראינו אישור כזה, וזה כשלעצמו מלמד על, על הפגם שקיים בעצם הגשת התוכנית, ללא קבלת אישור כזה. ונקודה אחרונה שאני אתייחס אליה, זה בעצם ה- העמסה הלא סדירה של יחידות דיור על השכונה, שכונת רמת בית שמש ד' 4, וככלל השכונות ברמת בית שמש, ברמת בית שמש ד' תוכננו לכמות מאוד ספציפית של יחידות דיור. על התכנון הספציפי הזה התווסף ... כחלון ויחידות דיור נוספות, בעצם שהוסיפו והעמיסו כמה מאות יחידות דיור על השכונה, ככה שלמעשה התשתיות של השכונה עצמה לא יכולות להכיל עוד תוספת, כל כך משמעותית, של יחידות דיור נוספות מעבר, מעבר, מעבר למה שקיים, ככלל זה איזה שהיא רעה חולה בבית שמש שכל שטח ... , שטח מסחר וכל שטח של תעסוקה לפתע הופך להיות קומפלקס מגורים של כמה מאות יחידות דיור ... , אנחנו, לפי התיעוד ... של הדברים של המשרד, של ה- וועדה המקומית עצמה במסגרת הפרוטוקולים, של הדיונים בפני ה- וועדה

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

המחוזית, הם הבינו מפורשות, שבאמת קיים עומס לא סביר של יחידות דיור על השכונה, שתוכננה לכמות הרבה יותר קטנה של יחידות דיור, וזה תמוה שמצד 1 הם אומרים דבר כזה, מצד 2 הם בעצם מאפשרים שינוי כל כך מסיבי, כל כך משמעותי, של תוספת יחידות דיור נוספות בשכונה. זהו, זה ... , אלה הנקודות בעיקרן.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

או - קיי, תודה רבה,

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

כמובן שהכל זה תוספת על מה שנכתב בהתנגדות, אתם בלי לגרוע ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

בסדר, אדוני. או - קיי, תודה רבה. אתה יכול להישאר איתנו כמובן בדיון, לשמוע את נציגי היזם, צוות התכנון, ואחר כך תוכל להגיב, יש לך זכות להגיב. או - קיי, יש לנו עוד פה מישהו ב-Zoom המתנגדים?

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**

כן, אני, מורן אוחנה, מה- וועדה המקומית בית שמש.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

או - קיי.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**

אני יכולה להציג את ה- התנגדות שלנו?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

בבקשה.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**

או - קיי, אז ה- וועדה המקומית דנה בעניינה של התוכנית. ב- 03.03.24 והמליצה ל- וועדה המחוזית לא להפקיד את התוכנית כפי שהיא ... , כפי שהיא הופקדה היום, בעיקר בגלל הנימוקים שאני אציג עכשיו. ל- וועדה המקומית יש עמדה עקרונית לגביי מספר הקומות בשכונה. אפשר לראות את זה שזה חוזר על עצמו בכל התוכניות ברמת בית שמש, שהבינו למגורים לא יעלה מעל 9 קומות, ופה התוכנית חורגת מהמדיניות בצורה משמעותית ולכן אנחנו מבקשים שככל והתוכנית תקודם לאישור, אז מספר הקומות יצומצם ולא יעלה על 9 קומות. זה 1. דבר 2, התנועה והתחבורה שמוצג ... , שמוצגות בפרויקט לא תואם בכלל עם מחלקת תנועה ו- הנדסה. ה- Input של מחלקת תנועה ו- הנדסה הוא חשוב מאוד בשביל לוודא כניסות, יציאות, מפלסים, הכל בתוכנית. ה- הוכחה לכך זה שהתוכנית בעצם מציגה כניסה לתחנת אוטובוס. עכשיו יכול להיות שתחנת אוטובוס יכולה לזוז ימין או שמאלה, ויכול להיות שלא. לא נעשה שום תיאום כדי לבחון האם אפשר לעשות את ה- הסטה של תחנת אוטובוס, ולכן אנחנו מבחינתנו לא יכולים לתמוך בקידום התוכנית כל עוד מחלקת תנועה כאן, לא בדקה את כל הנספחי תנועה ... , כדי לראות שהם עומדים בדרישות ובתקינה התנועתית של העיר,

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
ולדעתך זה לא תיאום שאפשר לעשות אותו בשלב ה- היתר?

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**

לא, כי יש ... יש דברים שאפשר בשלב ה- היתר, אבל לפחות בחינה ראשונית כדי לקבוע דברים שהם לא יכולים להישאר בשלב ה- היתר, לא נעשתה, כל מיני דברים שהם עניינים של מפלסים, עניינים של כניסות ויציאות לחנייה. הנה הדוגמה הכי קטנה שאני נתתי, ששמו כניסה על תחנת אוטובוס אם יתברר בסוף שאי אפשר להזיז את התחנת אוטובוס, משיקולים אחרים, עירוניים או רחבים יותר, יכול להיות שזה ישפיע משמעותית על התכנון, ועל זכויות, ועל מפלסים ואני לא יודעת על מה עוד. לא נעשה אפילו פגישת תיאום 1, ואנחנו חושבים שבלי פגישת תיאום ראשונית אי אפשר להתקדם הלאה, ברור שיש דברים שאפשר לעשות בשלב ה- היתר ויעשו בשלב ה- היתרונות, אבל פגישה ראשונית כדי לוודא שהעקרונות מוסכמים, גם לא נעשה, ומבחינתנו זה פגם מהותי מאוד בתוכנית.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**

דבר נוסף, מבני הציבור שנמצאים בתוכנית לא הציגו פיתרון להעלאה והורדת נוסעים של גני הילדים, אי אפשר להסתמך על החנייה שנמצאת בתת - הקרקע כפיתרון להעלאה והורדת נוסעים, אנחנו יודעים שכשהורים באים להוריד ילדים לגני הילדים, הם לא ייכנסו לחניון תת - קרקעי, יחנו, ירדו וייקחו את הילדים, אלא יעצרו באמצע הכביש וירידו את הילדים, יגרמו לפקקים, זה מתקשר גם למה שאמרתי קודם לגבי התנועה שלא תואמה, מבני הציבור לא יכולים להיות בלי מפרצי הורדה והעלאת נוסעים אין אופציה כזאת וזה לא תוכנן בכלל בפרויקט, לא היה על זה שום התייחסות, ולכן אנחנו מבקשים, כמו ... להוריד את מספר הקומות ל- 9, ו- 2 לייצר תיאום משמעותי ... ועם מחלקת תנועה פה בעיר.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי. את רוצה להוסיף עד משהו? כי יש לי איזו שאלה.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**

לא, אני יכולה לענות לגביי מה שעורך דין דוד אמר לגביי הזה ... , אבל אני לא יודעת אם יש טעם להיכנס לדיון הזה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

מה לגביי העמדה שלכם לגביי עירוב ... , כלומר, היקף הדיור המוגן, או ה- החלטה של ה- הוועדה המקומית ביחס לראייה שלה, פרספקטיבה תכנונית כמוכן, של היקף הדיור המוגן בבית שמש?

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**

אז ה- החלטה של ה- הוועדה המקומית, שניתנה ב- 28.05.23, נעשתה אחרי ישיבות ארוכות, עם משרד השיכון, ובחינה שלנו יחד עם משרד השיכון. על הצורך בדיור מוגן, יחד עם בחינה פרוגרמטית, שמשרד ... ,

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

אם אני זוכרת נכון, אורבניקס עשו, אבל יכול להיות שאני טועה מי עשה ... , נעשתה בחינה משמעותית, רחבת היקף לפניי שזה הגיע לדיון, מה שהתקבל בסוף בדיון, זה התמצית והסוף של כל הדבר הזה, ולכן אנחנו עומדים איתנה מאחוריי ה- החלטה שלנו שניתנה בוועדה. נאמר פה ... לא חוקי, כן חוקי, אני לא יודעת, זה לא, לא אחריותי לפסוק אבל ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
עורך דין בודנהיים, דיבר כאן על זה שהיה צריך לתקבל אישור של משרד הבינוי והשיכון,

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
זה נעשה, אפשר לראות בתמליל של הדיון, שזה נעשה בתיאום עם אלון ברנד, שהוא האדריכל של משרד השיכון, זה לא נעשה מאחורי גבם, זה נעשה בתיאום מלא, יחד עם משרד השיכון.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי, אם אני אזדקק לכל מיני חומרים, שדיברת עליהם עכשיו, לגביי ה- החלטה, המסמכים שעמדו מאחורי ה- החלטה, ... אני אבקש ממך ואת תשלחי לי?

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
מה שיהיה, אני אשלח, אני לא יודעת אם יש לי סיכומי ישיבות, אבל את הפרוגרמה אני יכולה לחפש ולשלוח לך, עברו כבר שנתיים וחצי מאז. אני מקווה שאני אמצא ... ,

( מדברים ביחד )

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או – קיי, זה לא הרבה זמן, אפשר גם למצוא דברים עד 20 שנה אחורה, אז זה בסדר,

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
נכון, בסדר, אם אני אמצא, בשמחה רבה, אני אשלח את הכל,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי, מורן, את רוצה להוסיף עוד איזה משהו?

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
לא, רק חשוב לנו ה- 9 קומות, זו עמדה עקרונית מאוד של העיר, לשמור על 9 קומות בשכונה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
יש לי שאלה, מה הבניינים הגבוהים ביותר שקיימים היום בבית שמש? אתם מפריעים לי.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

בבית שמש בכלל? יש גם בניינים לדעתי של 15 קומות אולי, יש גם כאלה שאושרו יותר, אושרו ולא נבנו עדיין של 20 קומות אבל יש חלוקה מאוד ברורה בעיר של בית שמש הוותיקה ושל רמת בית שמש. ברמת בית שמש מבניי מגורים, לא עברו את ה-9 קומות מהכניסה הגבוהה, אין לנו בעיה שזה יהיה מהכניסה העליונה. בבית שמש הוותיקה אין שום בעיה גם לעלות ל-40 קומות, ברמת העיקרון.

( מדברים ביחד )

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
אז בהתנגדות ... , כלומר, העמדה העקרונית של 9 קומות, היא נובעת מ- ... ?

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הועדה המקומית - בית שמש :**  
עמדות רבנים בעיר.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
עמדות רבנים בעיר, הבנתי. או - קיי, תודה רבה.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הועדה המקומית - בית שמש :**  
אולי חשוב להוסיף עוד משהו,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
כן?

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הועדה המקומית - בית שמש :**  
לגביי הטענה של עורך דין דוד, שאמר לגביי הציפוף בשכונה ד', לזה אנחנו לא מתנגדים. אנחנו בעד להוסיף יחידות דיור בשכונה, בסימוכין לכך אתה יכול לראות תוכנית אינפילים. שמוסד השיכון והבינוי מקדם בשכונה עצמה, בשכונה ד', בכל רובע ד', וה- הועדה המקומית תומכת.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
כן, אני ראיתי את זה. בסדר, תודה רבה.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הועדה המקומית - בית שמש :**  
בשמחה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
תודה רבה, גברתי, ... , או - קיי, יש לנו פה עוד מתנגדים? שנמצאים איתנו ב-Zoom. שרוצים לטעון?

**דובר :**  
יש, יש עוד 1 מגיע עכשיו,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**

**דובר 2 :**  
שכונה ד'.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
כן? שכונה ד' ? מי אתם?

**דובר 2 :**  
שכנים,

**דובר :**  
שכנים ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
אתם, אתם הגשתם התנגדות?

**דובר :**  
כן ... ,

**דובר 3 :**  
ממש ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
מי זה? עורך הדין?

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**דובר :**  
אני גם ממש ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי. יש לכם עורך דין שמייצג אתכם?

**דובר :**  
כן ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
אז תמתינו, יגיע עורך הדין שלכם. אנחנו, אתם יודעים מתי הוא יגיע? אתם יכולים להתקשר אליו לבדוק?

**דובר :**  
כן, הוא כבר מגיע, הוא ממש ... ,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
כן?

**דובר 2 :**  
הוא ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בסדר, ... התנגדות ... , יש לנו עוד מתנגדים נוספים ב-Zoom? לא. אז אני מניח שאנחנו תבדקו את זה  
איתו, אנחנו נעשה, נעצור רגע, תעצור רגע את ה- הקלטה בבקשה לכמה דקות. אנחנו ... ,  
- עצירת הקלטה -

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
תפעיל בבקשה את ה- הקלטה. 9:59 אנחנו חוזרים. הגיע האדון.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
מי? אדוני, אדוני טוען בשם מגוון של מתנגדים, נכון? ראינו שהוגשה ... , מה אדוני מייצג אותם?

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
הם פנו אולי ... הם רוצים מישהו שיעזור להם.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אין להם כסף לשכור עורכי דינים, מגיעים יזמים ופוגעים בזכויות שלהם. ולא כל 1 שזה יכול לשכור עורכי  
דינים, זה עולה המון כסף.

( מדברים ביחד )

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
ואדוני מייצג באיזה כובע? של תושב עורך דין?

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
לא של עורך דין, כתושב שעוזר לתושבים.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
בן.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אדוני מבחינתי מתנגד, שרוצה לטעון בשם המתנגדים, וגם לפי התקנות, כאשר יש התנגדויות שחוזרות על עצמן, חוקר יכול לשמוע פעם 1, זה מה שאתה הגשת, הגשתם התנגדות 1, חתומים עליה כאן מקבץ רב של מתנגדים,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
בן,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
נשמע אותך, תיקח בחשבון שכל מה שכתוב כאן, כתוב, אני לא צריך שאדוני יחזור על כל דבר,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
בן,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בסדר?

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אדוני, למרכיב ידיעתי אדון אנשיין בעצמו לא התנגד, התנגדו 4 אחרים, והוא מתיימר להיות עורך דין ולייצג את ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
לא כתוב, לא כתוב בחוק שצריך שעורך דין ייצג,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
זה יש חוק לשכת עורכי הדין, ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... אני לא נכנס ...

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
זה לא מוסד שיפוטי,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
... שיפוטי,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... את הוויכוח הזה בבקשה לא לנהל, את זה תשאירו לי, מה לעשות שאני בעוונותיי גם עורך דין,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
ידוע,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אז נצטרך להתייחס לזה ... נתייחס לזה, כרגע אני רוצה לשמוע את הטענות של אדוני, בסדר גמור? ... מר, שרשבסקי כאן? אני רק רוצה להבין.

( מדברים ביחד )

**מר יצחק - דוד שרשבסקי - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :כן,**

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
כן? כאן אדוני. אריה לדרמן כאן? יופי. דויד לוי כאן? כן. יצחק אייזנברג כאן?

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
נמצא,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בסדר, גמור ... , בבקשה.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אני אתחיל עם זה שאני לא יודע למה, אבל היו יזמים שזכו בפרויקטים מסוימים. במכרזים, ומשום מה כל, כל היזמים האלו, הגישו תוכניות להרחבת ... , להגדלת הזכויות הבנייה שלהם. זה מעורר אי נוחות בלשון המעטה, זה נראה שזה תואם עם גורמים מסוימים, שזה מעורר אי נוחות רבה ... , אתה יודע אדוני, שטוענים את הטענות כאלה, שאומרים אי נוחות, ותואם עם גורמים, לאדוני יש איזה ... מאחורי הטענה הזאת,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
שזה אמירה, שהיא אמירה, יש מאחוריה,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן, ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
איזה ראייה?

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
ואני ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
יש מאחוריה איזה משהו ... , גיבוי עובדתי? כי הטענות כאלה נשמעות,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
כל פעם, בהתנגדויות, התקבלו החלטות,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
... אני ... , היו הרבה, הרבה קרקעות בשכונה הזאת שיצאו למכרז, ולא היה שום 1 שניגש להצעות. הייתה תקופה מסוימת שפתאום התחיל איזה שהוא תיאום מסוים, ומאז התחילו כולם לגשת להצעות,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או – קיי,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
שזה מעורר מאוד אי נוחות בלשון המעטה, ואני אקדים ואומר יש ... כמו שעורך דין בודנהיים הביא את זה ב- התנגדות שלו, נקודת המוצע לדיון כפי שקבע ... , כפי שקבע, כפי שקבעו בערר 21 / 34, נקודת המוצע לדיון, לאין אדם זכות קנויה שהמקרקעין הושבחו עקב תוכנית בנייה. לא יודע למה, אבל בדיוק בפרויקטים האלו, נקודות המוצע היא תמיד, כפי שרואים בדיונים שהיו, נקודת המוצע תמיד שהיזם זכאי לכל מה שהוא דורש, וזה כאלה השבחות על חשבון הזה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אדוני תיצמד בבקשה ל- התנגדות שלך, אני קראתי אותה טוב, קראתי את כל ה- התנגדות מספרתי אותן, מיפיתי אותן, אני שומע את הטענות של אדוני אתה קצת זז מה- התנגדות שלך תתחיל, ... , התחלת בסעיף 4, דיברת על זה שה- התנגדות נוגדת את ... התנגדות העיר, אחר כך בסעיפים 5, 13 התאמה לאוכלוסייה החרדית, סעיף 7, פגיעה בדיוור מוגן, תיצמד ... , תיצמד ל- התנגדות שלך אדוני,

---

### **"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אז, אז ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אם תרצה להוסיף בכל זאת כמה דברים, בחפץ לב ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
או - קיי, אז בעיקרון אין לי יותר מדי להוסיף על מה שכתבתי ב- התנגדות,

( מדברים ביחד )

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אתה יכול אבל,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בסדר.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
הדברים כתובים, גם ה- התנגדות שלי, וגם ה- התנגדות שהוגשה בשם בודנהיים, ואני מאמץ את ה-  
התנגדות שלו, אני מאמץ, כמו שכתבתי, גם ה- התנגדות של ה- וועדה המקומית. כפי, כפי, כפי שבדקנו  
וכפי שגם שזה כתב, אין ... , אף פעם לא הייתה בדיקה מהותית, האם, האם יש צורך בלהמיר את הדיון מוגן,  
למה ממירים את הדיון מוגן באזור, ויש סעיף 8 ב- התנגדות שלי, מה שכתבתי, שזה סעיף מאוד חמור,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
מפלס,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
שבעצם יש פה מפלס כניסה פיקטיבית,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
340,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
שבעצם המפלס הכניסה, יש חוק מאיפה קובעים את המפלס הכניסה הקובעת, וגם מה שטענתי בסעיף  
10, לגביי עוגנים זמניים, כש- ... , ברגע שהעירייה לא מצטרפת כמגישת התוכנית, אז אין זכות ליזם להחדיר  
עוגנים בחלקות מצירניות ... ,

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

למה אמרת שזה סותר או נוגד את סעיף 83, למשל, חוק התכנון ובנייה, או הוראה אחרת איפה ... ?

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

סעיף 38 ... , סעיף 83, חוק התכנון ובנייה, הוא אומר שהקו הכחול, אם אני זוכר נכון אין לי את זה פה זה, אני ... , הקו הכחול אמור, חייב לחול, על כל תחום התוכנית, ופה הוא לא חל על תחום של, של העוגנים. אז כשיש הסכמה של העירייה, זה דבר 1. כשאין הסכמה של העירייה לתוכנית, ודאי שאין לאפשר את, את, את ... , כשאין הצטרפות של העירייה כמגישת התוכנית, אז אי אפשר להחזיר עוגנים בשטח שהוא לא שייך לידם, ברור. גם, גם זכויות הבנייה שנקבעו בטבלה 5 מאוד - מאוד מאוד - מאוד כוללנים, ולא מפורטים, ואי אפשר להתייחס לכל דבר בנפרד כי מאוד - מאוד כוללנים, השטחיי שירות,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

כן, אבל אדוני, אתה יכול לפרט לי, אדוני, זה בסעיף 11 ה- התנגדות שלך, אם אני לא טועה, נכון?

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

כן.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אני מכיר אותה, ואדוני, אתה מדבר על זה ... לסטות מהוראת התקן, איזה ... , מאיזה הוראת תקן זה סוטה? אתה יכול להסביר את זה? תן לי, תפנה אותי, כדי שאני אוכל לבדוק את זה ולהתעמק בזה ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

לא, דרישות התקן כתוב בתוכנית, לא בזה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

או - קיי.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

זה כתוב בתוכנית. כתוב בתוכנית בהערה מספר 3, שיותר ... על פי שימושים השונים ... על פי דרישות התקן.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אבל איזו סטייה? אדוני, מדבר ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

... לא אמרתי, לא כתבתי שזו סטייה. כתבתי שזה לא ברור, לא מבדילים. אחרי זה אפשר ליצור עם זה המון - המון שימושים ודברים שהם לא עומדים, שאחרי זה בשלב הרישוי, יוכלו לשחק עם זה המון משחקים שהם לא, המון קומבינות שהם לא תואמים לחוק. אנחנו היום עושים תכנון חושב רישוי, זה לא נקרא תכנון חושב רישוי שמכלילים המון מטרים של שטחיי שירות, ולא חושבים על הרישום, בדיוק איך זה יהיה ... ,

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
עכשיו, לגבי הגובה הקומות. ברור שזה משנה את אופי הבנייה, ... את אופי השכונה, כפי שגם העירייה טוענת. לצערי, ה- וועדה המחוזית, לאחרונה מתעלמת מהעירייה בעניין זה. ואנחנו מבקשים שה- וועדה המחוזית תכבד את העירייה בעניין הזה. ואני לא רוצה להוסיף משפט, גם לפרוטוקול ואני גם רוצה שה- וועדה תתייחס לזה. בבדיקה שערכתי, בערך 95 עד 97 אחוז מה- התנגדויות שמוגשים לוועדה המחוזית נדחות, בערך, באזור הזה. החוק קבע באופן מפורש שלמתנגדים יש זכות להגיש התנגדות, זאת אומרת שהמחוקק ראה זכות שהמתנגדים מגישים השגות שלהם על תוכניות, ...

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
מה הטענה?

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
זה מעורר אי - נוחות רבה, מדי שה- וועדה המחוזית מתעלמת למעשה, מתכלית החוק בעניין הזה, ומהלך חשד לתיאומים שהם בין יזמים, שאני מאוד לא הייתי רוצה להעלות את זה, אבל זה הנתונים מדברים בעד עצמם,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
טוב, אבל אדוני טען כאן טענות כלליות, שאין שום יכולת, ...

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן, כן, אבל אני רוצה שהוועדה תתייחס לזה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
גם חלק גדול מהערעורים שמוגשים לבית המשפט העליון נדחים, אז מה זה אומר? או - קיי, אבל זה לא טענה, אין מאחוריה שום דבר מבחינתי, ...

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
זה, זה, ... זה מתייחס, זה מתייחס, ...

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
יש לכם זכות, סליחה. יש לכם זכות להגיש התנגדות, והגשתם התנגדות,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
זאת אומרת זכות, זכות, זכות בחוק שחייבים, ...

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

אדוני, גם לכן מינו כאן חוקר למרות שזו תוכנית שבהיקף התנגדויות שלה. היקף ה- התנגדויות הוא מצומצם יחסית כנראה ... , כלומר, ה- וועדה חשבה שיש פה סוגיות שצריך לדון בהן ברצינות, כן שומעים אתכם ונותנים לכם את הזמן, גם נתייחס אחר כך לטענות היזם, אז לכן אדוני, הטענה הזאת היא טענה ריקה מבחינתי, בסדר?

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
לא הייתי אומר שזה ... , כי הנתונים מדברים בעד עצמם,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
חלולה. או - קיי,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
או - קיי,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בסדר, אדוני רוצה להוסיף עוד איזה משהו?

( מדברים ביחד )

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
לא,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בסדר גמור,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אני סיימתי.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... רק תזכיר את השם שלך בבקשה?

**מר מרדכי אריה לדרמן - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אני מרדכי אריה לדרמן ... , כן. דבר 1, כל התיאומים כל הדברים ... , עשיתם עבודה מאוד יפה. הגעתם מוכנים מאוד יפה לדיון, ... , עכשיו, רוב, רוב הקצאות שיש לרמה, אני גר ברמה ד',

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
כן? רוב ה- הקצאות שיש למבנים, מסחר וכדומה, רובם משתנים פתאום. פתאום מקבלים שינוי צבע, שינוי ... , רובם גדול ואני גם ממש ליד צמוד, כאילו מעבר לכביש חוץ מה שזה, חוץ מה שזה, הבניין חוסם לי את כל האוויר, את האור ואיך שאני מבין, את זה לא מקבלים בוועדות, ... זה ממש, מול ... , כמובן שעכשיו יש לי מרחב של אוויר ואור וכו', ... ,

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
ואיפה, ובאיזה רחוב אדוני גר?

מר מרדכי אריה לדרמן - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
הרב ... , הרב ... , מספר 8, ממש נושק לפרויקט, מעבר לכביש.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כן, כן, כן. כן, כתבתם בהתנגדות, נכון. או – קיי,

מר מרדכי אריה לדרמן - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
חוץ ממה שזה חוסם לי את האוויר ואת האור ואת ... , את הנוף, איך ... , אבל זה ישנה לגמרי את כל הצורה של הרחוב, שלמעשה זה גם רחוב צריך, זה גם ישנה את כל הצורה של הרחוב, וגם כן אנשים של חומות גבוהות, זה אנשים ... , מעכשיו ... , במקומות, ... , אם זה שבת, זה לעלות הרבה קומות, אז אלה שמגיעים בדרך כלל לא האופי של השכונה שלנו. זה פשוט ... לשלם אותה,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
במעליות שבת הם לא משתמשים ב- ... ?

מר מרדכי אריה לדרמן - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
אז במעליות שבת יש ... אור ... , יש 2 הכשרים של מעליות שבת, יש צומת ... , צומת זה רוב, עוד ... משתמשים בצומת, זה נחשב פחות ... , על פי ההלכה ... , שלא מקובל לגמרי בהלכה, יש הוראת בנייה הלפרין, עכשיו הרב הלפרין הוא יותר ... , הציבור ה-Mainstream החרדי, לא משתמש במעליות, ... , רוב הציבור החרדי לא משתמש במעליות שבת בגלל ... , אם זה צומת אז בכלל ... , ברמה ד' ... , לא יודע אם יש בכלל ... שבת ... , רוב, רוב ... , זה צומת, רוב הציבור החרדי לא משתמש במעליות שבת, יש לי חבר שעולה בשבת 7 קומות, לפעמים גם 10 קומות, הוא מגיע מהצד ה-2 של הבניין, רוב הציבור החרדי לא משתמש, יש ציבור ש ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כי ב- בית שמש, כי ב- בית שמש יש אזורים, גם שמענו את נציגת ה- וועדה המקומית שיש מגדלים, כלומר, יש בניינים גבוהים יותר, ומתוכננים מגדלים יותר גבוהים,

מר מרדכי אריה לדרמן - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
זה למדתי גם,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
נכון, אז מה, אז מה? אז הציבור החרדי ידיר את עצמו משם?

( מדברים ביחד )

מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
כן,

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
במרכאות?

מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
כן, ברור, שירה תלמי היא אמרה את זה ברור, שהמדיניות של המגדלים שלה, היא למעשה מדירה את הציבור החרדי, וזה היא מתכננת, היא אמרה את זה, שירה אמרה את זה ... ,

מר מרדכי אריה לדרמן - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
לא ... זה כולל של כל הסוגים. יש לך סוגים ליטאים, בני עדות המזרח, כולם, רובם הגדול, לא משתמש ולכן זה יביא סוג, סוג אוכלוסייה שונה, מהסוג ... שיש היום בשכונה.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
או - קיי.

מר דוד לוי - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
אני דוד לוי, השכן שלנו.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כן?

מר דוד לוי - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
אז ... , אני חושב, אם מותר לי להוסיף. שאם קניתי בשכונה חרדית, אז מותר לי לדרוש שישאר שכונה חרדית, ... להוסיף, עוד, עוד עוד אנשים שלא, לא ... , שלא ... ,

מר מרדכי אריה לדרמן - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
... שוב פעם, ... , ישראל, ומקבלים כל יהודי, אבל כולנו רוצים שיהיה,

מר דוד לוי - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
שיהיה את האופי של השכונה, ... ,

מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
זה ישנה,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אזוני חושב שזה בהכרח, יגרום לזה שהאופי של השכונה ישתנה?

מר דוד לוי - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
כן, כן,

( מדברים ביחד )

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
מי מומחה, מי מומחה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או שאנשים ... , או שאנשים פשוט, או שיהיו הכשרים מתאימים, ... ,

**מר דוד לוי - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
לא זה לא ... , אני חושב שלא יעזרו, כי גם עכשיו יש הכשרים, זה לא עוזר,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אני אסיף לזה, מי המומחה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
רק שאלה, סליחה אדוני, אדוני גר איפה?

**מר דוד לוי - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אני גר ... רמה ד',

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
באיזה רחוב?

**מר דוד לוי - מתנגד תוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
הבית ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אני רק אסיף לו מי המומחה לקבוע אם זה מתאים לציבור חרדי או לא? אתה שואל אם זה כן מתאים לציבור חרדי או לא מתאים לציבור חרדי, מי המומחה לדברים האלה? אני חושב שרבנים, כמו להבדיל אלף אלפי הבדלות, ... שאלות באינסטגרם שואלים להבדיל ... את האמא, גם ביהדות יש את הרבנים שלנו, ברוך השם, שהם קבעו במפורש, וזה גם צורך כנספח, קבעו מפורש את הדברים האלו, והדברים מדברים בעד עצמם.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי, תודה רבה. שמעתי אתכם, תודה רבה. לפניי שאני עובר ... ובעצם את ה- וועדה שמענו. יש כאן עוד מישהו מהמתנגדים? אז אנחנו סיימנו את החלק הזה. נציגי היזם, בבקשה. אתם יכולים להמשיך.

( מדברים ביחד )

**אדר' מעיין טוקי - כרמל - משרד מלצר - אפריל אדריכלים - עורכיי התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
... את השיתוף שאני אוכל ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

בן.

אדר' מעיין טוקי - כרמל - משרד מלצר - אפריל אדריכלים - עורכיי התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
היי.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אתם הבאתם איתכם מצגת?

אדר' מעיין טוקי - כרמל - משרד מלצר - אפריל אדריכלים - עורכיי התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
בן.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אני רק, אני רק מבקש, מעבר לזה שנשתף, אז יש לך שיתוף, נכון?

אדר' מעיין טוקי - כרמל - משרד מלצר - אפריל אדריכלים - עורכיי התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
בן.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
יופי. אז אני מבקש אחר כך להעביר לירדן במזכירות את המצגת, כדי שתהיה בפנינו וגם כדי שתעלה אחר כך לאתר.

עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
טוב, אז שוב בוקר טוב. עורך הדין אבי פורטן, בא כוח מגישת התוכנית. נמצאים איתנו רובי שולמן, היזם, אדריכל יצחק אפריל, עורך התוכנית, וב-Zoom נמצא גם משה אלבוך, יועץ התנועה, ושותפים נוספים מהצוות התכנון. אנחנו נשתדל לא, לא להאריך, אבל להתייחס לכל הטענות שעלו, גם אלה שעלו בכתב, גם אם הם לא הודוהו כאן בישיבה הבוקר. אז כאן זה המגרש, הוא סומן כמגרש 500 בשכונה ד' 4, לפי תוכנית מס 102-0082552, באמת בייעוד של דיור מוגן. והתוכנית המופקדת מציעה לשנות את הייעוד למטרת מגורים, מסחר ומוסדות ציבור. צריך להדגיש שהמגורים הם מגורים להשכרה, זה משהו שלא הוזכר עד כה, זו נקודה שאני אחזור אליה בהמשך. 60 אחוז להשכרה, ורק 40 אחוז ניתנים למכירה בשוק החופשי. כאן רואים את ה- הליך שהתוכנית הזו עברה, החל בקליטה בתנאי סף לפני שנתיים, מעל שנתיים, שנתיים וחצי, ההחלטת הפקדה בוועדה המחוזית, מילוי תנאי הפקדה, עד שהגענו עד הלום. למעשה, כפי שאדוני ציין, הוגשו 4 התנגדויות לתוכנית, ש- שמעתם את כולן. התנגדות של מהנדס העיר, אגב לא של ה- וועדה המקומית, אלא המהנדס יש לו סמכות עצמאית, הוא הגיש את ה- התנגדות, זה גם חשוב. עורך דין בונדהיים, שלא גר בסמיכות לתוכנית, אלא מרוחק כמעט קילומטר ממנה, ונתייחס לזה, 4 האדונים הנכבדים, ש- 3, ... 3 מתוכם נמצאים כאן, ועוד חתימות על עצומה, שטוענים שמצטרפים להתנגדות ה- 3. כאן אפשר לראות הכין גרים המתנגדים, ביחס לתוכנית ואכן יש ... , המתנגדים, 4 המתנגדים גרים בסמיכות. העצומה נחתמה על ידי אנשים מכל מיני אזורים בשכונה, לאו דווקא קשורים לעניין. וכפי שצינתי, עם מר בודנהיים, מרוחק כקילומטר מהתוכנית, וגם ה- התנגדות שלו היא התנגדות, הייתי קורא לה, יותר כללית, כביכול עקרונית, לא באמת הצליח להראות, להרים את הנטל, במה התוכנית הזו פוגעת בו. עכשיו אני גם אציין שגם הדיירים שטענו שלל טענות, לא תמכו אותן בחוות דעת כל שהיא. כפי שאדוני מכיר, לפי הפסיקה, מישוהו שרוצה ... אני אומר כך, עד שוועדה מחוזית מחליטה להפקיד את התוכנית, היא

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

עוברת המון - המון בדיקות ותיאומים, ופה אני כבר מעיר הערת ביניים למה שאמרה נציגת ה- וועדה המקומית, שכביכול התוכנית לא תואמה איתה, נערכו 6 - 7 פגישות תיאום. זו לא תוכנית, כפי שראיתם ... , כפי כשראיתם בלוחות זמנים, זו לא תוכנית שעברה תנאי סף והופקדה אחרי חודש. היא עברה הרבה בדיקות, הרבה תיאומים, שנעשים על ידי מיטב אנשי המקצוע, כולם רשומים בתקנון, אפשר לראות מי השתתף בעריכת התוכנית, ולכן מי שרוצה לבוא ולסתור את הדברים, הוא נדרש בעצם להוכיח את טענותיו, באמצעות אנשי מקצוע וחוות דעת מקצועיות, והדבר הזה לא נעשה. ולכן, ברמה של הטענות המקדמיות, הטענה האחרונה, אני רק מתייחס שוב למר בודנהיים, הוא לא הראה, בעצם לא הוכיח את זכות העמידה שלו, כי הוא לא ראה כיצד הוא מושפע, כיצד יש לו עניין בתוכנית, כפי שסעיף 100 דורש להוכיח, כתנאי לקבלת כרטיס כניסה לכאן, לאולם. אמר מר אנשין שהוא בדק בסטטיסטיקות, לא יודע, לא ראיתי שום מחקר כזה, אבל כשהוא, הוא טוען ש- אחוז גבוה של ה- התנגדויות נדחות ולכן הוא זורק אמירות שזה מראה כך וכך, אז מעבר למה שאדוני כבר ציין, שמעל 90 אחוז מהעיתירות המנהליות נדחות, ומעל 90 אחוז מה- בג"צים נדחים ומעל 95 אחוז מהכתבי אישום נגמרים בהרשאה, אבל אני חושב שזה מראה גם על ה- התנגדויות שמוגשות, כי מר אנשין פיתח לעצמו איזה תחביב, שכפי שהערתי בפתיח ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אדוני תתמקד בבקשה, אדוני ... ,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אני אתמקד, רק משפט אחרון, אדוני. אני אומר, כפי שהערתי בהתחלה למיטב, למיטב הבנתי, מדובר בעבירה, על פי לשכת עורכי הדין, מתיימר לייצג אנשים בהליך מעין שיפוטי, אבל הוא, הוא פיתח את זה כתחביב, כתחביב להגיש התנגדויות בשורה של הליכים שהן התנגדויות סרק, ולכן הן נדחות, ואז הוא אומר, הנה, דוחים את כל ה- התנגדויות, סימן שלא דנים לגופו של ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

או - קיי, בסדר.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

עכשיו אני אתייחס לגופן של הטענות, תמצתנו פה את עיקרי הנושאים, אנחנו נעבור עליהם 1 ל- 1, זה למען הנוחיות. טענה 1 מדברת על כך שמתנגדים לגובה, זו טענה משותפת גם ל- מהנדס ה- וועדה המקומית וגם לחלק מהמתנגדים. אז אני רוצה להעיר על כך מספר הערות. וקודם כל, יש לא מעט תוכניות, אנחנו ריכזנו אותן כאן, שבהן הותרה בנייה גבוהה, ורק לאחרונה אושרה תוכנית כאן, בוועדה הזאת, מגרש 700, תוכנית ... , תוכנית 102-1105287, שגם שם הייתה טענה שהבינוי המוצע הוא גבוה מדי. ה- וועדה המחוזית דחתה את הטענה הזו. שם זה 13 קומות מעל הכניסה הקובעת, ו- 4 מתחת. והאנשים וועדה המחוזית אמרה, וכמו שכתוב גם כאן בתקנון, שיכול, ראשי היזם לבנות פחות, אם הוא ירצה, הוא לא חייב, זה גובה מרבי, זה לא גובה אבסולוטי ... , או מדויק, שחייבים להגיע אליו, אז ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

כן, אבל היזם שלכם, היזם מתכוון לבנות, למצוא את מלוא ... , את מלוא הגובה,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

בהחלט, בהחלט נכון, היום ... ,

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
לא יגיש x קומות כדי לבנות רק 9 קומות.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אין ספק שזה רצונו, זה כוונתו, אבל אם ייתכן ו... אתה יודע, הוא ייווכח בעתיד שהוא רוצה לבנות פחות, אז הוא יכול, הוא רשאי, הוא זכאי. אז קודם כל, אני אומר, אושרו תוכניות, וגם ברמת בית שמש יש תוכניות ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
התוכניות שאדוני מצוין, באיזה רדיוס הם ביחס לתוכנית הזאת?

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
פחות או יותר ... , יש פה, אדוני, תשריט שמראה את 2 המגרשים, 500 ו-700, שמגרש 700 זה התוכנית האחרונה שציטטתי, והאמירה הגורפת שהושמעה על ידי המתנגדים שכביכול יש חלוקה בית שמש הישנה, ששם אפשר לבנות ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אפשר לקחת את זה או שאתה צריך את זה?

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אפשר, אפשר. שבית שמש הישנה, שם אפשר לבנות 40 קומות, וכל רמת בית שמש זה רק 9 קומות, היא אינה נכונה, ובעובדה ישנם בניינים של 15 ו- ... ?

**דובר :**  
... גם 18 ... ,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
גם 18 קומות. כך שהטענה הזו היא קודם כול לא נכונה ברמה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
רק שנייה אדוני, ה- הקלטה פה עובדת? כן? כי יש לנו פה איזה בעיה, יצאנו מהזום,

**מר ברק מתנה - מקליט :**  
... ה- הקלטה לא קשורה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
מה?

**מר ברק מתנה - מקליט :**  
ה- הקלטה שלי לא קשורה ל-Zoom.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

שנייה 1, אני רוצה, כן, ... , שנייה 1 כדי שנראה מה קרה כאן, את יכולה לבדוק לנו, לעזור לי.

**דובר :**

ה- Zoom עובד,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**דובר :**

... המסך ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

כן, כן, כן,

**דוברת :**

ה- Zoom ... עובד ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

שנייה 1 נפתור את זה, צ'יק צ'אק וזה ... , לא ... ,

**דובר :**

... יש ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

ה- Zoom עובד, רואים? כאילו יש ... ,

**דובר :**

כן, כן, ... , זו ... , צריך לראות איזה מקום ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אני יושב, אבל את ... ,

**דובר :**

ה- Zoom עבד ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אולי אתם רוצים את המחשב ... ?

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
שומעים אותי אבל שאני מדבר ורואים אותי?

דובר :  
אותך לא שומעים כי אין ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
זה לא טוב,

דובר :  
בסדר. ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כן.

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
בבקשה, חזרנו.

דובר :  
כן,

עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
אז נקודה. אפשר להמשיך?

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כן, תמשיך.

עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
אז נקודה 1 למענה לעניין ... ,

מר נפיר אביקזיר מטעם מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש : ... כן ... ?

עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :  
כאן ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כן, בבקשה.

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

נקודה 1, אני מסכם, לעניין לגובה, הטענה שכאילו יש חלוקה. שכל רמת בית שמש. שאין בנייה מעל 9 קומות.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**

אבי, זה ממש לא נכון. אתה מדבר על תוכנית ב- 2015. שאחרי ה- וועדה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

רגע, מורן, מורן, מורן, תוכלי להגיב לדבר הזה. הדיון מתנהל,

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**

או - קיי.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

לפחות אצלי. בצורה מסודרת.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**

בסדר ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אז כל מה שיש לך, עט, דף או מקלדת. תרשמי לעצמך, תוכלי להגיב. לא להתפרץ.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

ולראיה הבאנו תוכנית רק לאחרונה, לפניי כחודש - חודשיים, שאושרה כאן בוועדה המחוזית. לגביי מגרש 700. נקודה 2. זה שלא סוד שהמגמות התכנון בכל הארץ, הם שחייבים בעצם לצופף את הבנייה אין לנו עתודות קרקע, רזרבות, והדרך הכי נכונה לצופף זה באמצעות עלייה לגובה. אני לא צריך להביא לכם את כל האסמכתאות לכך. כאן ערכנו איזו שהיא טבלת השוואה בין התוכנית במגרש 700, שכאמור אושרה לאחרונה, לבין התוכנית הזו, ואפשר לראות שזה ממש כמעט. העתק - הדבק, גם בגודל המגרשים, גם הייעוד הנכנס, גם הייעוד היוצא, גם כמות יחידות הדיור, צפיפות יחידות הדיור, ... מספר קומות?

**דובר :**

12,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

זה טעות, זה 12 כמות, לא 21 אני ... אני אתקן את זה. זה ... , הטענה, אותה טענה ... ,

**דובר :**

11 ... ,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

דובר 2:

איפה זה מגרש האמור? אתה יכול להראות איפה זה ... ?

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

עבשיו, אותה הטענה הועלתה בדיון ב- התנגדויות ביחס למגרש 700 ושם ה- וועדה המחוזית דחתה את ה- התנגדות כן, אותה ה- התנגדות בדיוק שצריך להגביל את הבנייה ל- 9 קומות כי כך פסקו הרבנים. אז וועדה מחוזית הראתה והסבירה שהיא דוחה את הטענה הזאת, אם רוצים באמת, כמו שאמרתי קודם, לנצל באופן יעיל את משאב הקרקע, צריך לעלות לגובה. אני רק אגיד עוד שהמתנגד, בהגנותו, ציין שישנם הכשרים של רבנים ומכונים ידועים ומוכרים, הכשרים למעלות שבת וגם, וגם, גם הכבוד הרב דויד יוסף, בנו של הרב עובדיה יוסף, פסק לאחרונה שניתן לנסוע במעלית שבת כך ... ואני יכול להעיד גם. אנחנו מלווים לא מעט תוכניות בירושלים, לשכונות חרדיות, אפשר לראות ברוממה, ברחוב ירמיהו אפשר לראות מתחם דיסקין, ששם אושרו 15 קומות. ברחוב ירמיהו מאשרים. כמה? 14 קומות?

**דובר :**

18 ... 20, ... ,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

18 - 20 קומות כך ... מה?

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**דובר :**

30 ... ,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

כן, ישיבת חברון ... ,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

יש גם מעל 30, אפשר להעלות. במספרים, אם תעשו בדיקה, ותזכרו את מה שקורה בירושלים.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אני מדבר ספציפית. באזורים החרדים המובהקים. לא, לא רק ... , לא מדבר רק על קריית יובל. וקריית מנחם, ששם זה 30 ו- 40 קומות. אני מדבר.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אדוני יתרכז בבית שמש. ואני אתרכז בירושלים,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

לא, אדוני, אני נותן את, אני מתייחס לירושלים, מאחר והטענה היא טענה דתית שאם יאשרו יותר מ-9 קומות. זה ידיר את הציבור החרדי אז אני, אני מתייחס לזה. בכמה מובנים א', ישנם פסקי הלכה מובהקים. שיכולים לנסוע במעליות שבתוכנית. 2 באזורים חרדים מובהקים, שכונות חרדיות מובהקות בירושלים, מאשרים בנייה, כפי שציינתי, של 14 קומות, 18 קומות, וזה לא מדיר או משנה את האוכלוסייה בשכונה.

**דובר :**

ובפועל גרים ב- בניינים האלה חרדים?

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

ובפועל. אפשר לראות למשל, אפשר לראות למשל מתחם בני ברית ובית וגן, שאישרו שם מגדל של 18 קומות, זה קומפלקס שכל המגורים שם חרדים, וכל מי שקנה שם, זה ציבור חרדי, באותו מגדל, ויש עוד דוגמאות לרוב. וזה ... , הטענה היא כאילו הפוכה, והם אומרים, זה מדיר את החרדים. ועוד מה הם רוצים, הם רוצים שזה יהיה רק לציבור חרדי מאוד מסוים, שלא מוכן לגור מעל 9 קומות, כלומר, זה, זה הדבר ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אדוני , הטענה הזאת מ-2 הצדדים מאוד ברורה, בסדר גמור.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

או - קיי, אנחנו עוברים לטענה הבאה שנוגעת להגדרת הכניסה, הקומה, הקובעת, סליחה, לבניין, את הטענה שכאילו זה נקבע במפלס שהוא גבוה בגובה ה- אבסולוטי מהמציאות בשטח. כאן אנחנו מראים חתך, ויכול אדריכל אפריל להסביר, ככל שנדרש, רואים בעצם שיש שיפוע מאוד גדול במגרש. יש את הכניסה הקובעת, מה שרואים בצד שמאל או מערב.

**אדר' יצחק אפריל - משרד מלצר - אפריל אדריכלים - עורכי התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

בצד ימין מגורים, בצד ימין,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

לא, זה דווקא ... , הציבורי, רואים את הכניסה לציבורי, בצד שמאל או מערב, שהוא שם המגרש הוא יותר נמוך טופוגרפי, כאשר הכניסה למפלס המגורים הוא בעצם במרכז המגרש וזה בעצם ה-00, ומשם אפשר לראות שנספרות הקומות בדיוק כפי שכתוב בתקנון, שזה עד 11 קומות. אנחנו גם מראים את זה כאן בהדמיה, מתוך נספח הפיתוח, בצהוב רואים בעצם את הכניסות למגורים, ומשם עולים, ניתן לעלות, לאותן 11 קומות, ולכן אין פה שום טעות ביחס להגדרת הכניסה הקובעת. לנושא של תיאום התנועה, אז כמו שהערתי קודם לכן, נערכו, נמצא פה היזם, הוא יכול לפרט, גם נמצא יועץ התנועה, משה אלבובר, יכול גם לפרט, נערכו לא מעט תיאומים, איזה 6 - 7 ישיבות תיאום עם ה- וועדה המקומית, זו לא תוכנית שצנחה פה במחוזית, ובכלל לא הכירו, והיה הרבה זמן בוועדה המקומית עד שהגענו עד הלום.

**דובר :**

... שמסתיים ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

**מר רובי שולמן - היזם בתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
... תגיד ...

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
כן?

**מר רובי שולמן - היזם בתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
... שהתוכנית הייתה יוזמה של מהנדסת העיר ב- 2014, אחרי שרכשנו את המגרש, קראנו אפילו לחברת דיון מוגן ברמה ... שבאה ויזמה, אמרה, זה לא מתאים לפה, תעשו תוכנית חדשה.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
עכשיו, פה אנחנו מראים התייחסות ל- 2 הטענות התנועתיות שהועלו, ויכול משה להרחיב ככל שתבקשו. למעשה, אנחנו אומרים, מה שאדוני שאל, את נציגת ה- וועדה המקומית, האם לא ניתן לתאם את הדברים האלה בהליך הרישוי? אז אנחנו סבורים לא רק שניתן, אלא שזה הזמן והמועד הנכון לתאם את הדבר הזה. המתנגד כאן הזכיר את הסיסמה הזו של תכנון חושב רישוי. אז המהות של הסיסמה הזו, באה ואומרת שעכשיו בעידן שאין יותר הקלות, כדי שלא כל תוכנית תייצר אחריה עוד 3 תוכניות שמתקנות אותה, אז התוכנית צריכה להיות גמישה. היא ... , לא נכון בתוכנית לסמן דברים כמו תחנות אוטובוס, שאחר כך יכולים להשתנות ולזוז ברגע שהחברת אוטובוסים משנה מסלולים, או את התכנון שלה, אז הכל משתנה, ואז אומרים, אה, זה לא תואם ל- תמ"א. אז הדברים האלה זה נכון לתאם בשלב הרישוי, כאן אנחנו מראים שאין בעיה תחבורתית ושיש היתכנות להסיט טיפה את תחנת האוטובוס וזה לא מפריע לפתרון התחבורתי של הכניסה למגרש. כנ"ל לגביי הורדה ו- העלאת נוסעים לגני ילדים. אנחנו מראים כאן את מפרצי העלאה, מה שמכונה Kiss and Drive, מפרצי העלאה והורדה של ילדים מהפרשות המבונות שהתוכנית הזו מציעה, ויש לא מעט כאלה. גם כאן, כמו שאמרתי קודם, הדבר הנכון לעשות זה בשלב הרישוי לעשות את התיאום הסופי של הדברים האלה, כאן אנחנו מראים ברמת ה- היתכנות שאין בעיה, אין מניעה תחבורתית אם יש לכבודכם איזה שהן שאלות בנושא התחבורתי. אז נמצא פה משה יכול להרחיב.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אפשר להמשיך.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אז יש טענה כללית שהשמיעו התושבים, של פגיעה באיכות החיים שלהם, אז כמו שאמרתי בפתיח, זו טענה מאוד כללית אפילו המתנגד עצמו אמר בדרך כלל, הטענות האלה נדחות על ידי ה- וועדה, הן נדחות כי ה- וועדה, מוסדות התכנון, מבינים שצריך לבנות, ומבינים שהבנייה שהיא היום, נבנית היום, אז היא יותר גבוהה ויותר צפופה ממה שבנו לפני 20 שנה. ואדם לא יכול לחיות ולסבור ששום דבר לא ייבנה ולא ישתנה סביבו, ואם הוא לא מביא איזו שהיא טענה מאוד ספציפית, איזו חוות דעת על משהו ספציפי שמאוד מפריע, אז אי אפשר בעצם להתמודד עם הטענה המאוד כללית הזו, ולכן הטענות האלה באמת נדחות בדרך כלל. עכשיו אני אתייחס לטענה המרכזית ב- התנגדות של עורך דין בודנהיים, על למה לשנות את הייעוד מהדיון המוגן למגורים, ובעיקר מגורים להשכרה, אז כמו שאמר מר שולמן מגיש התוכנית, בכלל היוזמה אפילו הייתה מטעם העירייה, כשהתוכנית ... , כשהם ניגשו למכרז אז כמו שהוא אמר אפילו רשם חברה בשם דיון מוגן, מתוך מחשבה שכך יהיה, אבל כנראה הוועדה המקומית עצמה הבינה, וכפי שאמרה נציגת העירייה, בהתייעצות 1 עם משרד השיכון, המתכנן הראשי של התוכנית באזור הזה, שיש עודף של

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

מגרשים לדיון מוגן, שלמעשה אין, אין ביקוש ואין צורך לכמות הזו של מגרשים, ועודדו אותנו ליזום את אותו שינוי,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

מה לגביי הליך המכרז? כלומר, לקוחות שלך ניגשו למכרז, זכויות, עכשיו הם מבקשים לשנות את הייעוד ולבצע ... , ולשנות את הזכויות, איך זה נעשה? יש כאן אישור של ... ,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אדוני ... ,

( מדברים ביחד )

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

של הגוף או הגורם המתאים?

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אני יכול להתייחס לזה בהמשך, אני אראה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אתה הולך להתייחס לזה בהמשך?

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

... שכבר, שכבר במכרז עצמו, יש הוראה מפורשת שמותר להגיש, תוכנית בשינוי ייעוד,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

איזה סעיף? 7?

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

במכרז, לא בהסכם ותכף נראה לכם את הציטוט. יש, יש בהחלט מכרזים שבהם יש איסור. כמו פה, למשל, כל המכרזים של דיור למשתכן, אומרים, אסור להגיש תוכנית, אתה צריך לבנות בדיוק מה שזה, ויש מכרזים אחרים, פה זה מכרז מפורש שנכתב בו שמותר ליזם להגיש תוכנית לשינוי ייעוד. עכשיו ... ,

( מדברים ביחד )

**דובר :**

... באישור ... ,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

מה?

**דובר :**

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

כן, עכשיו, הייעוד הזה שאנחנו מציעים כאן, של דיור להשכרה, שוב, מרבית היחידות פה, זה ... , אני קורא לו ייעוד ציבורי. למה אני קורא לו ייעוד ציבורי? אגב, יש צו, יש צו של שר הפנים שעירייה יכולה, על קרקע שלה, להקים דיור להשכרה, זה נחשב צורך ציבורי. זה נכון שעל קרקע פרטית החוק לא מגדיר את זה ...

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אתה יכול להמשיך.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

זה נכון שעל קרקע פרטית ... , זה נכון שעל קרקע פרטית החוק לא מגדיר את זה כצורך ציבורי, אבל על קרקע עירונית זה צורך ציבורי, ואין ספק שזה צורך שהציבור בהחלט נזקק לו, אחרי העלייה של הריבית במשק, אז יש קושי גדול מאוד למדינה לפתח דיור להשכרה, לפרויקטים שהם לא באמת כלכליים, ולכן הדבר הזה הוא חשוב מאוד. המתנגדים טענו להחלטות ממשלה, שצריך לדאוג לגיל ה-3, אז יש גם לא מעט החלטות ממשלה שהביאו להקמה של דיור להשכרה, ולכן שצריך לדאוג בערך 200,000 דירות להשכרה ברחבי המדינה, ואנחנו מאוד - מאוד רחוקים מהיעד הזה, ולכן זה צורך ציבורי שהוא לא פחות מזה. עכשיו, עוד טוענים כי ... , שבעצם לא התייחסו או לא התייחסו מספיק לצורך בדיור מוגן וברגע שיבטלו את הייעוד הזה אז תהיה פגיעה באותם תושבים בני הגיל ה-3. אז הזכירה, אז הזכירה נציגת ה- וועדה המקומית את העובדה שהם עשו בדיקות מקיפות מול משרד השיכון, בדיקות שבאמת הביאו בסופו של יום לאותה החלטה ב-05.23, שבאה לבחון באמת מה הם הצוותים הפרוגרמטיים של בית שמש באזור הזה, והותירו 3 מגרשים שיחד מסתכמים ב-750 יחידות לדיור מוגן, וזה למעשה עונה מעל ומעבר לפרוגרמה ולצרכים באזור הזה. אני יכול לציין שהיזם, לפני שהוא התחיל את התהליך הזה, הוא עשה לעצמו את הבדיקה הזו, כי כמו שאמרתי, גם דיור להשכרה זה לא, זה לא בוננזה כלכלית, הוא רצה לבדוק עד כמה יהיה ביקוש לדיור מוגן. והוא הזמין עבודה מחברת אורבניקס, והיא בעצם אומרת שאם בשנת 2040 יהיו 365,000 תושבים בבית שמש, אז זה ... , הנחה מאוד אופטימית, וכ-3 ... , 9.3 אחוזים מהם יהיו בגיל 65 ומעלה, כי האוכלוסייה היא מאוד צעירה שם, אז זה 4,875 נפש. ולפי הסטטיסטיקות, בכלל בישראל, אני יכול להגיד, אני מכיר את זה מפרויקטים אחרים, אחוז האזרחים בגיל ה-3, כלומר בני 65 ומעלה, שזה לפי חוק דיון מוגן, שגרים בדיור מוגן, שמבקשים לגור, זה בין 2 ל-3 אחוז. זה המספר מתוך, מתוך בני הגיל ה-3. עכשיו, יש ... אני לא רוצה להתייחס בהכללות, אבל יש הרבה מאוד אוכלוסיות, היה נשיא פעם שכינא את זה שבטים במדינה, שבאופן תרבותי, היסטורי, לא, לא הולכים לדיור מוגן. מעדיפים או להישאר בבית או לגור עם הילדים, ולכן ה- אחוזים בארץ הם מאוד נמוכים, הם נמוכים יותר ממה שמקובל במערב, וזה רואים לאורך שנים. ולכן ... , והאוכלוסייה החרדית נמנית עם אותה אוכלוסייה, שהיא אפילו פחות מהמוצע הארצי בישראל. אבל אם אני אפילו מניח שהאוכלוסייה החרדית היא בממוצע הישראלי, היא לא שונה בעניין הזה, אז אנחנו מדברים בסופו של יום על 430 תושבים, שיזדקקו לדיור מוגן, זה הרבה - הרבה פחות מהעתודה שה- וועדה המקומית השאירה בהחלטה שלה, של 750 יחידות, אם אנחנו מניחים ... , לא יודע, 1 וחצי או 2 גרים ביחידה. ולכן כל הדיו שנשפך על כך שפוגעים פה באיזה צורך ציבורי, בלי בדיקה, בלי עבודה, היא שוב נטענת בעלמה ללא שום ניתוח, ללא שום חוות דעת, ובניגוד גמור לעובדות ולמה שנבדק על ידי ה- וועדה המקומית. גם ה- וועדה המחוזית, כשהיא החליטה על הפקדת התוכנית, אז היא התייחסה במפורש לדבר הזה שכדי באמת לעשות את ... , לבדוק מה באמת צריך במקום ולנצל באמת בצורה יעילה את הקרקע, אז זה נכון לשנות את הייעוד,

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

היא בהחלט הייתה מודעת לדבר הזה, זה לא משהו שנעשה כלאחר יד, ורק אחרי שהיא קיבלה בעצם עמדה עקרונית של העירייה בהקשר הזה. שוב, גם, גם ביחס למגרש 700, שכמו שהראיתי לכם בטבלה, שזה גם התחיל כדיוור מוגן, נטענה הטענה הזו והוועדה המחוזית דחתה אותה ב- התנגדויות. שוב, הכל מתוך מודעות ולאחר בדיקת העניין. טוב, כאן זה גם כן לטענות של פרוגרמה, אז התייחסתי לזה כבר שלפי החישובים שלנו, ה- 750 יחידות, הן די ויותר ויוצרים עודף בהקשר הזה. עכשיו, השמעו הרבה טענות כנגד ה- וועדה המקומית, וכל מיני רמיזות, שלצערי במקומותינו קל מאוד לזרוק דברים באוויר, כל מיני אמירות ורמיזות, בלי שום בסיס, אני לא יודע על מה, על מה הם רוצים להסתמך, בכל מקום, באמת, התוכניות פה בשכונה, ייעוד הרבה מאוד מגרשים לדיוור מוגן, ובהיקף לא סביר ולא מקובל, ואני לא מכיר שום שכונה, בוודאי לא באזורים החדשים, שיש כל כך הרבה מגרשים. וטוב עשתה ה- וועדה המקומית שהיא בחנה את עצמה, ושאלה מה אני צריכה, כמה אני צריכה, איפה אני צריכה, קיבלה החלטה מפורטת, החלטה מנומקת, הסבירה בדיוק איפה היא רוצה להשאיר, איפה היא רוצה מקום סיעודי שהוא ליד בית חולים, איפה היא רוצה לשמר, ואיפה היא חושבת שלא נכון להשאיר את זה כדיוור מוגן. עכשיו, גם, כם כמו שהראיתי קודם לכן, גם ה- וועדה המחוזית היא למעשה אימצה את אותה מדיניות שה- וועדה המקומית קבעה, והיא קידמה אותנו, אם מסתכלים בסדר הפעולות של התוכנית, מה שראינו בתחילת המצגת, קידמה אותנו רק אחרי שהיא קיבלה את העמדה העקרונית של ה- וועדה המקומית. הייתה טענה שלא נעשה שיתוף ציבור, אז כמו שרובכם מכיר, שיתוף הציבור הוא ב- 2, פעם 1 נציגי הציבור שיושבים, נבחרו על ידי הציבור ויושבים בוועדה המקומית ומחליטים מה שמחליטים, ופעם 2 זה כאן בפניכם והאפשרות של מי שמעוניין בקרקע או בתוכנית, לבוא ולהתנגד והם בהחלט מקבלים את יומם בהקשר הזה. כמו שהערתי קודם, הייתה הפנייה רבתית להחלטות ממשלה כאלה ואחרות, על הצורך בפתרונות לגיל ה- 3. אז שוב, אין מחלוקת בצורך ופתרונות, רק שהמתנגדים לא הוכיחו שה- החלטה של ה- וועדה המקומית לא מספקת את אותן פתרונות. וכמו שאמרתי קודם, אני יכול להמציא, לא פחות, אפשר ... , מספיק להיכנס לאתר של דירה להשכיר, ולראות חצי תריסר ה- החלטות ממשלה על הצורך בפיתוח דיוור להשכרה. כך שעצם זה שהממשלה דנה בזה, או המועצה הארצית התייחסה לזה, זה לא אומר שבמקרה הזה לא באים ... פתרון. עכשיו לשאלה של כולכם לגביי הייזום התוכנית. אז קודם כול, במישור המשפטי הצר שאני מתייחס אליו, כדי לקבל כרטיס כניסה כאן לוועדה, ולהגיש תוכנית, אני צריך להוכיח שאני בעל עניין בקרקע. ואני בעל עניין בקרקע כי אני החוכר, ובזה, זה מתחיל ובזה זה מסתיים. כלומר, אני רשאי להגיש את התוכנית. המערכת היחסים החוזית שלי עם המנהל ... , עם משרד השיכון, היא לא רלוונטית בהקשר הזה. משרד השיכון לא בא וטען שאני בהפרה כל שהיא ... , לא אמר שאני פעלתי שלא כדיון. יכולים ... , אני לא מכיר שה ... ,

#### **עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

לא, אדוני, שאלה פשוטה, מישהו פנה? אני פשוט מסתכל על ה- הוראות החוזיות. ואני שם כרגע בצד, אני לא נכנס לשאלה על ... בין המישור החוזי למישור התכנוני ולהוראות החוק, סעיף 61, החוק הכתוב אומר, במסמכי המכרז בחוזה כתוב סעיף 7, שהפנתי אליו, סעיף ... 7, שהיזם רשאי, קודם כול היזם רשאי, לבצע להגיש הצעה לבצע שינוי ייעוד, כלומר, להבנותי, זה לא דבר שהוא פסול, זה לא דבר שהוא בלתי אפשרי, זה לא מסוג הדברים שאומרים ליזם, אתה לא יכול לעשות, כמו שאדוני ציין נתן דוגמאות מ- מקרים אחרים שאנחנו מכירים. אבל שאלתי שאלה פשוטה, אדוני ייתן תשובה פשוטה, הייתה ... , הייתה קבלה מראש של אישור של המשרד? ניתן אישור כזה? מישהו פנה? או שלא?

#### **עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אז אני אומר, ... החברה המנהלת במשרד השיכון באמצעות חברה מנהלת, של המתחם, שהם עושים מעקב אחרי היזמים, יש תכתובות איתנו, יש ישיבות עבודה איתנו ... ,

#### **"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אפשר לצרף לי את זה? אני יכול לראות את זה?

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - ק"י.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
... לאחרונה מייל מ- מנהל המחוז, אני ל ... ,

**עו"ד איתמר בונם - עוזר לחוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :**  
אתה מדבר על זה שהם יודעים? היה הליך פורמלי שאמרת, תשמעו חברה, אנחנו הולכים עכשיו, ... ,

**מר רובי שולמן - היזם בתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
זה ה- הליך. אין הליך פורמלי אחר ... , מדריך משרד השיכון, ... לצורך העניין החברה המנהלת שמנהלת את המתחם, החברה המנהלת מקבלת דיווחים והיא ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... כתוב, אישור המשרד יינתן בכתב בלבד בחתימת המנהל.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
הם מוסמכים אני, אני, אני אסביר, שוב, ב- 3 מישורים. 1, פה שמר אמר שולמן, כל ההתנהלות, יש הרי בחוזה אבני דרך, אתה צריך עד יום זה לעשות ככה, ... , כל הניהול של החוזה וההתנהלות שלך זה מול חברה מנהלת, שמשרד השיכון ממנה לעניין הזה וכל דבר, אם אני רואה. שאני לא אעמוד בלוחות זמנים כי העירייה לא עשתה פיתוח, או משרד השיכון לא עשה פיתוח או כי אני מתעכב עם היתר, אני לא יודע מה, אני פונה לחברה המנהלת, אני מדווח, זה ככה זה ככה, והם עונים, זה ככה זה ככה ולכן כל דבר, כל תקשורת, זה מולם. כשהם מרגישים צורך, הם מעלים את זה למשרד השיכון, וכך נעשה גם פה. זו פעם 1, פעם 2, כמו שאמרה נציגת העירייה, כל ה- החלטה של ... , אותה החלטה של ה- וועדה המקומית, איפה יהיה שינויים ואיפה לא יהיה, נעשה בתיאום ממשרד השיכון. זה לא ... , זה לא שאנחנו עשינו להם איזה מחטף ופתאום ... גילו. פעם 3, הם חברים מלאים, בוועדה הזו, בוועדה המחוזית. והם יושבים בדיונים והם מעירים כשהם רוצים, על תוכניות אם הם חושבים שתוכנית היא לא תואמת את המדיניות שלהם, או לא תואמת את ה- הסכם שלהם, או נוגדת ... , אז הם יודעים להתנגד להפקדה, והם יודעים גם להגיש התנגדות לתוכנית. ולכן אין ספק ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אדוני מסיק מכל מה שהוא אמר שניתן אישור? כי שאלתי שאלה נורא פשוטה. שאלתי האם אפשר ... , האם יש מסמך חתום,

---

### **"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אני, אבי ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

שמאשר את זה? ואם לא, אלא אדוני אומר בסדר, לא התנגדו, נתנו להתקדם יש מנהלת, כלומר,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

לא, אני אומר ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

קידמנו את זה תשובת ה- וועדה המקומית ... , זאת התשובה של אדוני? שאלתי שאלה נורא פשוטה.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אני אומר, כל הדברים האלה הם מבטאים הסכמה. אם, אם אני שולח לחברת ניהול עדכון שאני מגיש תוכנית, שזו מטרתה, ואני מעדכן אותה כל הזמן, ומשרד השיכון לא מרים דגל, אז הוא הסכים מבחינתי, ואם משרד השיכון מתאם מול העירייה ואומר, אני רוצה מתוך 5 מגרשים ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**דובר :**

... מה זה ... ,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

... יש 5 מגרשים, או 7 מגרשים, ואני מוכן שבכולם ישנו את הייעוד למעט ... אלה, ושמעתם במו אוזניכם ש- משרד השיכון הסכים, אז הוא הסכים. ואם משרד השיכון יושב כאן בוועדה ורואה את התוכנית הזו, ומצביעים, מחליטים להפקיד אותה, והוא לא אומר דבר, הוא גם לא מתנגד, אז הוא מסכים. כל אלה, מבחינתי, זו הסכמה. אבל כל זה, כמו שאמרתי, זה למעלה מהנדרש, כי מבחינת מה שמעניין את ה- וועדה כאן, זה האם אני, יש לי זכות קניינית או מעין קניינית או חוזית, אם אני בעל עניין להגיש תוכנית, ואני בעל זכויות החכירה, ולכן אני רשאי להגיש את התוכנית. מבחינתי, כל השאר זה באמת למעלה מהנדרש. וזה ודאי לא עניינם של המתנגדים שמחפשים איזה שהוא קולב להיתלות בו, מכל מיני שיקולים שאני לא יודע אם המתנגד עצמו רוצה שנכנס אליהם. לגבי הנושא של החדרת עוגנים, אז באמת זו דוגמה קלאסית של ... , לטענה הבסיסית שלי, שה- התנגדות היא למעשה התנגדות קנטרנית, היא לא באמת מחפשת מה בתוכנית פוגע בהם, או עלול לפגוע בהם, ולזה הם רוצים להתנגד, זה פשוט לחפש משהו, להקשות על היזם, ולהם לא יוצא מזה כלום. אם יהיו עוגנים או לא יהיו עוגנים, מה זה משנה למתנגדים? המגרש גובל בשטחים ציבוריים, בדרכים מכל עבר, ומצפון במגרש ציבורי, והכל זה תת - קרקעי, ואם הביסוס יהיה בכלונסאות כאלה, או קיר תמך כזה או בעוגן כזה או אחר, ממש - ממש לא מעניין אותם, אבל זה ככה להכעיס או לזה ... , בואו נחפש משהו מתחת לאדמה, תרתי משמע ונתנגד לו. הנושא של עוגנים זה נושא שמוכר וידוע וגם, וגם בירושלים עכשיו מקדמים תוכנית לכל העיר לעניין הזה. החוק מאפשר את זה, סעיף 63.8 מאפשר לקבוע הוראות בעניין הזה. צילום מטרת ה- הוראה, ואם לעירייה תהיה טענה קניינית, כן או לא, זה נצטרך לתאם מול העירייה,

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
נתמודד איתה, כן.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן, זה רק מבחינה תכנונית נותן את ... , מאפשרת את הדבר הזה. הטענה לגביי שטחיי השירות היא, היא, היא לא ברורה, כפי שאפשר לראות, יש הפרדה בטבלה בסעיף 5, הוראות התוכנית, בין שטח עיקרי לשטח שירות יש הפרדה בין כל השימושים, 3 השימושים של מוסדות ציבור, מגורים ו- מסחר. מה שנאמר פה זה שבשטחי החניון, הרי החנייה היא הרבה פעמים, יש תקן טווח ... יכולה ה- וועדה המקומית, בין זה לבין זה. ובשלב ה- היתר מחליטים, אומרים לך מה, מה התקן הספציפי. אז את החניות, אני יכול, יכול להיות שיהיה לי קצת יותר למסחר או קצת יותר למגורים. אבל זה הכל בהתאם לתקן. אני לא רואה, ושוב, מה זה באמת ... , מה זה מפריע להם, לא הצלחתי להבין. שוב, עוד איזה ניסיון לחפש משהו לאיזו שהיא קנטרנות,

**מר משה אלבוחר - יועץ תנועה - התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אבי, מדבר משה אלבוחר, אני רוצה להוסיף משהו. ברשותך על השטחים והדבר הזה, זה הנחיה שאנחנו מקבלים מה- וועדה המחוזית בכלל, כי אף 1 לא בוודאות יודע איפה יעמוד עמוד כזה או אחר ברמה של תכנון מפורט, או יעלו דרישות נוספות, ולא ... , ואם דרוש עוד שטח בשביל שטחיי שירות, למלא תקן החנייה, לא בשביל לייצר חניות עודפות, אז שאנחנו נוכל לקיים את התוכנית שאליה התכוונו, זאת דרישה שאנחנו מקבלים באופן קבוע.

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
תודה, משה, ואני מסכם, כמו שאמרתי קודם לכם, דווקא תכנון חושב רישוי מחייב את הגמישות הזו, כדי שלא ניקלע אחר כך לתיקוני תב"עות שכל המטרה שלהם זה להוסיף 100 מטר שטחיי שירות למגורים, ולהפחית מהמסחר, וכאלה דברים שבאמת הם חסרי משמעות לסביבה, ובסופו של דבר אותו נפח אותה בנייה, ורק ... , אז תודה רבה על הסבלנות הרבה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
תודה רבה, אפשר עוד איזו שאלה? בקצרה, מה לגביי הפוזיציה מול מנהל מקרקעי ישראל? כלומר זה ... , יש פה איזה שינוי או תיאום או הסכם חדש שצריך לעשות מולו?

**מר רובי שולמן - היזם בתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
זה ... כלל אחרי ... , עושים, זה גם ... נציגת משרד השיכון בדיון.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי.

**מר רובי שולמן - היזם בתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
עושים וועדת מכרזים ... , ומקבלים חוזה חכירה עם שומה חדשה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בסדר, הם ישלמו פה היטלי השבחה, ... ,

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**דובר :**  
נכון,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אז עכשיו ... לשמוע את נציגי היזם ... ,

**מר רובי שולמן - היזם בתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
גם הוצאות פיתוח ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... ראיתי. בסדר, גמור. אז אני ... ,

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
אני אשמח גם להתייחס,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
האמת היא שלשיטת המתנגדים אולי לא יהיה היטל השבחה, אם הביקוש הוא כל כך גדול לדיור מוגן, אולי זה שווה כזה גבוה, ... , מה?

( מדברים ביחד )

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
מורן, את רוצה להתייחס?

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
תוכנית טובה.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
כן, כן, אני אשמח,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אנחנו נשמע את מורן, אחר כך נמשיך לפי הסדר שאני אקבע. בבקשה, קצר.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
אני רק אגיד שהוצגה תוכנית של יזם ... בשדרות האמוראים שבה יהיה 12 קומות למגורים. אני רוצה להעמיד את, את העורך דין על טעותו, ... , רגע שנייה 1 סליחה, בסדר גמור, אני מחכה, תודה. סליחה הייתי מקביל במשהו אחר, התוכנית שהוצגה פה היא משנת 2015, אחריה, על אותו מגרש נעשה תוכנית בסמכות וועדה מחוזית שאושרה בשנת 23, אני יכולה לתת את המספר שלה והיא צמצמה את מספר הקומות מ- 12 קומות למגורים ל- 9 קומות למגורים,

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
מה המספר של התוכנית? מורן, מה המספר?

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
102-1002724, בדיוק מהסיבה שמדיניות ה- וועדה היא מאוד ברורה לגביי ה- 9 קומות, בכל רמות בית שמש, לא עולים מעל 9 קומות, ... אופי השכונה. זאת המדיניות של ה- וועדה, זה הקו המנחה של תוכנית המתאר שמקודמת לעיר, זאת אומרת, בכל, בכל הזדמנות, ה- וועדה המקומית חוזרת על זה שבכל הרמות לא יהיה לנו מספר קומות מעל 9 קומות וככה גם נעשה בתוכנית שעורך דין אבי פורטן הציג, היא לא עולה, ... 12 קומות מגורים,

( מדברים ביחד )

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בסדר, סליחה,

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
מה?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אמרת כאן, יש תוכנית מתאר שמקודמת, איפה, איפה זה נמצא?

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
אצלכם, במחוזית.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
תוכנית מתאר,

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
כתבו אותה יחד איתנו, כן, אנחנו מקדמים ביחד.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
באיזה שלב היא נמצאת? סליחה, אני פשוט לא מכיר.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
היא ... , היה תקופה ארוכה שהיה וועדות היגוי, ועבשיו, כשהייתה בחירות זה, זה נעצר, וכרגע היא חוזרת לשולחן העבודה, היא בערך ... , בעבודה, עוד לא התקיים דיון הפקדה 1,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי.

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
היה רק דיונים של וועדת ה- היגוי.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או – קיי, מורן, לפניי ... , אני אתן לך להמשיך אבל את כל מסמכי המדיניות לגביי הדיור המוגן, הרי את אמרת פה בצורה ברורה, שכאשר באה ההחלטה, ... 23 חודש מאיתנו, נשקלו כל השיקולים ונערכו אולי, יש איזה תוכנית פרוגרמתית שנערכה, אז אני אוכל לקבל אותה? בבקשה?

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
כן, אני צריכה לחפש את זה ולהעביר, אין בעיה,  
( מדברים ביחד )

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי, מניח שתמצאי.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
אני אעביר דרך רפרנטים במחוז?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
כן, תעבירי את זה דרך יודן, למשל, כן.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
אין שום בעיה, אז אני רק רוצה לחדד, שמבחינת ה- וועדה המקומית אין אפשרות למעל 9 קומות בשכונה ד'.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בסדר, לא שאלתי על זה, שאלתי על ... ,

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
לא, בסדר, אני אומרת, אני רק רוצה לחדד ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
כן, הבנתי ... ,

**מר רובי שולמן - היזם בתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אמרת אבל שזה בכל רמת בית שמש וזה לא נכון ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בסדר.

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**מר רובי שולמן - היזם בתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
זה ... ,

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
בכל רמת בית שמש, אנחנו מדברים על רמה ד' וכרגע זה הפוקוס. תוכנית ... היא רמת ד' ואין בה 12 קומות,  
יש בה 9, תבדקו את ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון –

**מר רובי שולמן - היזם בתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
... שיש 5 ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
רגע, רגע,

**מר רובי שולמן - היזם בתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
... 18 ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בבקשה, אדוני. דבר ... , דיבר עורך הדין שלך ... , וגם לך נתתי לדבר. כן, מורן, קדימה.

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
לא, זהו ... זה רק חשוב לי! שהתוכנית שהוצגה היא לא התוכנית המאושרת האחרונה. זה נורא חשוב לשים  
את זה. על הדיוק של הדברים, כי זה שגוי. התוכנית חזרה לדיון בוועדה המחוזית. וצמצמה ל- 9 קומות. ... ,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
ו-15, ו-15 לתעסוקה, כן? אם זה אופי ... ,

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
אבל זה ... , תעסוקה, ותעסוקה אתה יכול לעשות גם 20 קומות, אין לנו בעיה, ... מגורים צריך להישאר על 9  
קומות, ... ,

**מר רובי שולמן - היזם בתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
... אבל התכנון זה אותו דבר ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון –

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
... אופי הבינוי, אופי הבינוי, שזה גם 5 ... ,

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
עמדת ה- וועדה לאורך כל הדרך היא 9 קומות למגורים. שאר השימושים יכולים לעלות מעל 9 קומות,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון –

**דובר :**  
אבל למה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי, רגע, רבותיי, זה מפריע ... ,

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
אני לא נכנסת לזה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אני לא, לא יכול לנהל ככה. סיימת, מורן?

( מדברים ביחד )

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**  
כן. תודה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
תודה רבה. כן, אדוני.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בבקשה.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
נתייחס לפי סדר הכרנולוגי שהוא דיבר,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בבקשה,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אז ... ,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
רק קצר, 10 דקות אני אתן לך ... , בסדר?

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
לגביי אבי פורטו, התחיל את דבריו בקשר לזה שזה דיור להשכרה, דיור להשכרה באמת, זה טיפה פייק, כי אחרי 10 שנים זה נהפך מדיור להשכרה לדיור רגיל. אז ככה שמדברים על דיור להשכרה, זה לא באמת. זה רק ל- 10 שנים,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
על בסיס מה אדוני טוען על זה?

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
טוען על בסיס התוכנית,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
הוראות התוכנית סעיף, אני כבר אצטט איזה סעיף בדיוק, שנייה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אדוני לא צריך להפנות אותי, בסדר ... , הוראות התוכנית, בסדר.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
או - קיי, בסעיף וו, פרק, שנייה, שנייה, 4.1.2 וו \ 2, אז, ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
תמשיך, תמשיך הלאה.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
שנייה. אני צריך ... את זה לפי ... , לגבי ... , אבי התחיל למדוד מרחקים, מתנגד זה גם במרחק הזה, מתנגד הזה גם במרחק הזה. בעצם מדובר ב- התנגדות מהותית לגביי צורך של דיור מוגן, שזה צורך ... , צורך פרוגרמתי של העיר, שבתכנון של כל השכונה זה תוכנן, בתכנון של העיר, אז בעצם כל הניסיון להיתלות על זה שזה שהוא ... , הוא גר במרחק הזה, במרחק הזה, לגמרי לא במקום. הוא גם דיבר על זה שחובת ... , חובת נטל ה- הוכחה ... , מוטלת על, על המתנגדים. לגביי זה נראה לי שחובת נטל ה- הוכחה מוטלת על היזם, להוכיח שאין צורך בדיור מוגן ויש, ויש הצדקה לשנות את הייעוד. הוא ... שאנשי מקצוע של היזם, הם אמרו שאין צורך בדיור מוגן ... , נראה לי שאין חוכא ואטלולא גדולה מזה שאנשי מקצוע מטעם היזם, הם יבואו ויגידו לי אין צורך בדיור מוגן. בהקשר הזה כל, כל העיר יכולה להתנגד לתוכנית. כי זה בעצם פוגעת בכל תושבי העיר.

---

### **"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
כן, אבל הייתה החלטה של ה- וועדה המקומית וגם ...

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אני אתייחס ...

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
ואני גם מקבל את המסמכים. אני לא בטוח שאתם במקום הנכון לטעון את זה,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אז אני כבר, כבר ...

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
למשל, 1 המקומות שהייתי יכול להציע לכם אני לא יודע, מבחינת לוחות זמנים, זה היה לתקוף את ה- החלטה של ה- וועדה המקומית ... למשל, למשל.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
זה אף פעם לא עבר ... זה עבר רישוי, אבל לא ...

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
למשל, או - קיי, למשל, חוות דעת מסודרות ...

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
עד היום הם לא פרסמו את זה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... פרוגרמטורים ...

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
עד היום הם לא פרסמו את זה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
טוב.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
זה, זה, אומר ... זה ... ה- 2. מר אבי פורטן התייחס, כבוד יושב, כבוד החוקר, השתיק אותו, אבל אם הוא כבר התייחס, אני גם יתייחס, הוא אמר שמר אנשין פיתח תחביב להתנגד, אז אני רק אגיב על זה שמר אבי פיתח תחביב לשקר.

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אני לא רוצה לרדת לרזולוציות ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
הוא, ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
זה לא, זה לא רלוונטי, ... לא בוגר ולא מכובד.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
נכון, התייחסתי במילה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... לשמוע אתכם, זה הכל. תתענו את הטענות הקונקרטיות, בסדר?

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
לגביי הטענה של אבי פורטן שה- התנגדות שהגישה העירייה זה רק מהנדס העירייה, אז אני רק אגיד שהוא נתמך במדיניות של העירייה, וזה לא נכון להגיד שזה מהנדס, זה עמדת ה- וועדה המקומית לאורך המדיניות שלה לאורך כל השנים האחרונות. לגביי זה שהוא התייחס למגרש 700, ששם אושרו קומות גבוהות יותר, אז דבר 1 מדובר בשכונה אחרת לגמרי, מדובר בשכונת רמה היי 1, שבעיקרון היא יועדה לציבור החילוני ולא לציבור החרדי, וזה ה- הבדל בעצם בין המגרשים האלו, למה שם כן מאשרים ולמה פה לא מאשרים, כי זה יועד לציבור החילוני וזה יועד לציבור החרדי. לגביי הפולמוס שנכנס פה בעניין מעליות שבת, כן או לא, אני רק, אני רק אקדים שה- התנגדות של הרבנים לגובה הקומות היא לא בעיקר בגלל המעליות שבת, אלא בגלל, בגלל האופי האוכלוסייה. כמו שהוא הזכיר, יש המון בניינים בירושלים,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
זה קשור, כי נניח שמחר, כן? יגיע, יבוא איזה רב שיהיה מקובל עליכם, ויגיד שמבחינתו אפשר לעלות במעליות גם לקומה ה-30,

( מדברים ביחד )

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אז אני מסביר על זה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אני מניח, אז אני מניח שזה ישנה את התפיסה,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
לא, לא,

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
של האוכלוסייה החרדית. עוד פעם, אני ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
לא, לא,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... את דעתי.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
מבין ... , העובדה היא שכל הבניינים הגבוהים בירושלים, שהוא הביא כראיה, שמאכלסים בחרדים, זה סוג אחר של חרדים לגמרי, שאין להם בעיה. ... מעליות שבת זה סוג אוכלוסייה ... , זה סוג אוכלוסייה שגר בשכונות מעורבות, זה לא סוג האוכלוסייה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אדוני, יש זרמים ואני יודע,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
נכון,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
ויש, יש החלטות רבנים שונות ואני יודע, אבל אני אומר, הצעתי לאדוני, למשל, תזה, כן? לא חייב לקבל אותה, ... ,

**דובר :**  
לגור עם 10 ילדים ב-30 זה קצת לא ... ,

( מדברים ביחד )

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אני כבר לא מדבר על העניין ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
גם לגור עם 10 ילדים בקומה 9, זה מספיק גבוה, לא פחות מקומה 12 ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אדוני יודע שעל פי חוק אסור לילדים לנסוע לבד במעלית ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
נכון, גם עם הבניין יהיה של 9 קומות יצטרכו עדיין לרדת איתם במעלית,

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
ב-9 אפשר עדיין לעלות במדרגות, כמו שאנחנו עושים בשבת,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
גם, גם ל-10 אפשר לעלות במדרגות, אדוני חבל, זה לא, זה לא שאני מתווכח איתך,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אני רק מציג את ..., אתה יודע, ... הכל פה ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
או - קיי, זה סוג אוכלוסייה ... , זה סוג אוכלוסייה אחרת,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אני מבין את הטענה,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
זה בעצם מהווה את השינוי של ... , את השינוי של אופי הסביבה שאנחנו מדברים עליו ... ,

**דובר :**  
... מעליות שבת, זה ... רבנים ... , אלה ... , הציבור החרדי ... , וגם ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
זה גם יקרה הדברים האלה, זה אוכלוסייה אחר לגמרי ... אלו של רמה היי, זה ... לא, אלה לא של רמה ד' ... ,

**דובר :**  
... עלה 6 קומות ... לא רצה להשתמש במעלית שבת, זה לא, לא נראה ... , רובו ... מעלית שבת ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בסדר.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
לגביי פסקי ה-הלכה העובדה היא כי כל רבני השכונות בית שמש, כל, כל, אין יוצא מן הכלל 1 שחתם על ...  
שמבקשים להגביל את הגובה ל-8 קומות. לגביי מפלס הכניסה הקובעת שהוא הזכיר החוק אומר, ואני  
אצטט, תקנות לתכנון לבנייה חישוב שטחים ו- אחוזי בנייה בתוכניות והיתרים, סעיף 1 בהגדרות קובע,  
כניסה קובעת לבניין, הכניסה הראשית לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, אז ... אינו עולה על מטר 20 מעל  
פני הקרקע. אז החוק קובע באופן מאוד מפורש שהכניסה הראשית לבניין, בגזרה בו היא נמצאת, ולפי מה  
שבדקתי עכשיו בתשריט, זה לא ככה, הוא מצא איזה שהוא נקודה 1 בכל התשריט, ששם זה 339, ששם זה

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

בכלל לא ... שם זה בכלל לא לפי הגדרות החוק, שאומרות באופן מפורש מאיפה מחשבים את מפלס הכנסה הקובעת. היזם גם אמר באמצע שענבר וייס, היא זה שהציעה לו לשנות את הזה, זה מחזק את הטענה שלנו לתיאומים מסוימים, אם נבדוק את זה. אולי ניתן למשטרה לבדוק את זה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

לא, אדוני, יש ליזם לפי ה- הסכם ... ,

**דובר :**

... דווקא הממשטרה נראה לי שיש לה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

יש ליזם, אדוני, יש ליזם, יש ליזם, לפי ה- הסכם, מבחינת מערכת היחסים החוזית, זכות לשנות את הייעוד, כמובן שזה צריך לעבור הליך חוזי, אני לא נכנס לעניין הזה כאן,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אבל, אבל אני רק, אני רק אגיד לגביי זה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

שומעים פה תכנונית.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

נכון, אני רק אגיד לגביי זה, שלגבי ה- הליך החוזי. שהחוק אומר שמי שרשאי להגיש תוכנית זה בעל עניין בקרקע. בעל עניין בקרקע שאינו במערכת חוזית. שמאפשרת לו הגשת התוכנית,

( מדברים ביחד )

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אדוני ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אז הוא לא נקרא בעל עניין בקרקע.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אני מעריך את הידיעות של אדוני, אני לא חושב שהן מדויקות, אבל בעניין הזה, תמשיך.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

או - קיי. לגביי הזת התחנה, הוא התייחס לזה שזה לא מחייב את אישור ה- וועדה המקומית, ושצריך להשאיר את זה לרישוי, אז אני רק אגיד במסגרת, כי בעצם מי שאחראי על התחנה ועל מיקום התחנה, הוא מי שאחראי מבחינת בטיחות, היא ה- וועדה המקומית, ואין אפשרות להתעלם ולהגיד, לא, אני לא מתייחס לה- וועדה המקומית בעניין זה, אני אתאם איתם אחרי זה, כי אחרי הכל הם אחראים מבחינת בטיחות על ... ,

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
מי מוציא יתרים?

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
ה- וועדה המקומית, אבל אחרי זה אתם ... , אתם יכולים אחרי זה ... , בדיוק, אבל בדיוק, אחרי זה הם, הם ... , אנחנו כבר מכירים את זה בעץ השקד, שאתם מחייבים את ה- וועדה המקומית, את ה- וועדה המקומית לפתרונות מסוימים, לפי רצון היזם, אפילו שזה לא נתמך בעמדות מקצועיות. מכירים את זה הרבה, ופה בדיוק רק בדיוק בגלל זה, צריך להשאיר את זה לשלב התכנון, ולא להשאיר את זה לשלב הרישוי, כדי לא להגיע לפתרונות מאולצים בעניין זה,

**דובר :**  
אני מציע, תפנה למשטרה.

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון –

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
... משטרה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
למה, למה, למה הערות האלה? בבקשה.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
קודם תגיש תלונה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
למה, איך הן, איך הן מקדמות אותנו? לא מקדמות. כן?

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
עבשיו, מורן הזכירה שיש להם החלטות של, של המדיניות של הוועדה המקומית לגביי המרת הדיור מוגן, לפי מה שראיתי, יש היום עוד דיון אחרי זה, אז שם צירפו, משרד השיכון צירפו בתשובה שלהם איזו שהיא מדיניות כללית בעניין הזה, אבל זה לא נתמך לכאורה בחוות דעת מקצועיות ... , פרוגרמטיות שתומכות בזה, זה סתם גם, וכתוב שם זה ... , וכתוב שם בחוות דעת שזה גם בעקבות פניות יזמים, אז אני לא רואה צריך להוסיף בזה. קודם, קודם שהוועדה המקומית תעלה לאתר את, את החוות ... , את החוות דעת האלו שתומכות בזה. לגביי האישור רמ"י שאדוני התייחס לזה, אישור רמ"י להגשת התוכנית זה ברור שהתוכנית צריכה, צריכה להיות מוגשת באישור רמ"י זה פגם שלא ניתן לריפוי אחרי שלב ה- הפקדה, זה מחייב את ה- הפקדה מחדש, הסתמכות על כאלה ... , על דברים כאלו ש- משרד השיכון נוכח ורואה וזה, זה לא עומד בכללי החוק בעניין. לגביי הסטטיסטיקות ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אתה אומר את זה מה, בתור נציג רמ"י?

---

## **"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
לא, אני אומר את זה בתור מה שהחוק אומר. או - קיי, רמ"י, בסדר, או - קיי.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אנחנו מכירים גם בתוכנית של ... , אני אדבר על זה אחרי הצהריים. אהבי, אתה נמצא פה גם אחרי הצהריים?

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אני לא נמצא, והטענה שעכשיו התייחסת גם לא נמצאת בהתנגדות שלך, אבל זה לא חדש.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
טוב, אתה מסיים, בבקשה?

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן, עוד דקה. לגבי הסטטיסטיקות שאומר שיש רק 3.2 וזה, כל המספרים האלו שאומר שזה ... בדיון מוגן, אני רק אגיד שבדיוק זה מה שהחלטות הממשלה רוצה, רוצה, רוצה לשנות, ואי אפשר אפשר ביד 1 ... , אם רוצים לשנות, ביד 1, סוגרים את האופציות האלו. וגם הוא מתייחס בסטטיסטיקות שהוא אמר הוא מתייחס כאוכלוסייה חרדית, אז מצד 1 כן מייעדים את זה לאוכלוסייה חרדית, מצד 2 מדירים את הציבור החרדי מהתוכנית. וגם בעוגנים הוא שאל מה זה עניין של המתנגדים, אני רק אגיד שכל השטחים הציבוריים של העירייה שייכים בעצם לתושבים, שהעירייה מנהלת את זה במקום התושבים אז זו קרקע ששייכת לכל התושבים, בדיוק בגלל זה נקבעו בחוק הוראות מפורשות לגבי עסקאות במקרקעין, כי זו קרקע ששייך לכל הציבור. לגבי זה שהוא אמר, שזה שכתוב בטבלה 5, מספר מאוד - מאוד כולל של ... , של השטחים הציבוריים, של השטחי שירות, בדרך כלל מה שכותבים בתוכנית זה שכותבים את כמות המטרים שצריכים, ומוסיפים על זה שאם יש צורך במטרים נוספים לגבי תקן חנייה, זה יהיה בתיאום עם ה- וועדה המקומית יוסיפו קומות. זה לא מה שנעשה פה, מה שנעשה פה זה משהו אחר, זה לא בתיאום עם ה- וועדה המקומית, נוספו פה מאוד - מאוד ... , המון שטחי שירות, שהם, שהם יכולים לשמש למטרות ... , למטרות אחרות שיהוו מטריד לציבור כולו. אני מבקש גם שב- בקשה אחרונה, ממורן, ששוב תפרסמו את, את המדיניות, לגבי דיור מוגן עם כל החוות דעת, עם כל החוות דעת, בעניין הזה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
טוב.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
סיימתי.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
תודה רבה, אדוני. עורך דין, בודנהיים? אתה רוצה להוסיף? להגיב, סליחה.

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
כן, אני אשמח להגיב. לכמה נקודות שעלו במסגרת התגובות.

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בבקשה.

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
דבר 1, שוב אני מצטרף לגב"י מה שמר אנשיין אמר, לגב"י המסמכים, אני מבקש שהמסמכים האלה גם יועלו גם לאתר של מנהל תכנון, וגם לאתר של ה- וועדה המקומית. אנחנו, לתושבים יש זכות מלאה לראות ולבחון את המסמכים האלה, טענה שאומרת ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
... אני יכול להוסיף ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
רגע, רגע, אני בכלל לא חושב, אני לא בטוח שזה מסמכים שצריך להעלות אותם לאתר ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
לא, לא, אני ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אל תפריע לי, במסגרת ... , המסמכים שצריך לצרף לתוכנית, זה שאני ביקשתי,

**דובר :**  
... לכל הפחות,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
לא, אל תיתפסו, אל תיתפסו על זה שאני ביקשתי לקבל אותם לצורך, לצורך הבדיקה שלי, הם לא צריכים להיות חלק מ- מסמכיי ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
לא אני אוסיף על זה שיש הוראות מפורשות של, של ... , הוראות מפורשות של היועץ המשפטי לממשלה, של אין לי איזה פה, אבל ... ,

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
שאומרות על ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
שאומרות במפורש שמסמכים למדיניות חייבים להיות מפורסמים באתר מנהל התכנון, והם חייבים להיות מפורסמים ... , ואם זה בעיה של מנהל התכנון שהם לא מפורסמים,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
עורך דין בודנהיים, תמשיך.

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

לכל הפחות, לפרסם אותם, יחד עם ה- החלטה, הפרוטוקול, וההחלטות של הדיון שהתקיימו במסגרת ה-  
וועדה המקומית, היה מצופה, אני חוזר אל ה- החלטה, למה שגברת מורן ציינה, בנוגע להחלטה של ה-  
וועדה המקומית, היא טענה שזו היה ... , שזו הייתה בעצם החלטה מתומצתת, דיון מתומצת, שסיכם הכל.  
מצופה בדיון בנושא כה מהותי שישתתפו נציגים רלוונטיים ממשרדי הממשלה השונים שהוזמנו לדיון הזה,  
תמוה גם למה קראו לדיון פיזור דיור מוגן ב- בית שמש, במסמכים שהובילו בסדר היום לצורך העניין, ולא  
צמצום היקף הדיור המוגן, הרי הם ידעו טוב מאוד מה תהיה ה- החלטה במסגרת הדיון הזאת, הרי הם הגיעו  
עם ... , לצורך העניין עם החלטה מגובשת, שזה פסול לכשעצמו, הם היו צריכים לקבל ולקיים דיון מהותי גם  
במסגרת ה- וועדה המקומית, ולכן גם בכותרת הישיבה, ניתן גם ללמוד על פסלותה. ביחס ... , גם עורך דין  
פורטן פירט, שה- החלטה למעשה התבססה על פרויקט דיור מוגן כביכול, שנמצא ברמת בית שמש א', בעיר  
בית שמש, זה החלטה וטענה תמוהה, על בסיס ... , דווקא על בסיס זה הם טענו שאין ביקוש. זה דווקא  
הפוך, פרויקט ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**גב' מורן אוחנה - יועצת לענייני תבע"ות - נציגת הוועדה המקומית - בית שמש :**

... זה ... ,

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

... פרויקט ... ברמת בית שמש א', למעשה ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

מורן, מורן, מורן.

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אני מגיב, אני מגיב לטענות שעלו,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

מורן, את רק מקשיבה כרגע,

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

וגם, וגם עורך דין פורטן, למעשה ... , אני ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

מורן, אני לא רוצה להשתמש ביכולת שלי ללחוץ על השתק.

( מדברים ביחד )

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
או - ק"י,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
להקשיב,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
... ה- החלטה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
תרצה להוסיף משהו, אחר כך אני אתן לך.

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

... פרויקט ... הוא פרויקט שמכור במלואו, הסיבה שהוא לא מאוכלס במלואו, זה בגלל שכירות מאוד - מאוד ... , מחירי שכירות גבוהים שנמצאים שם, מה שלעצמו מלמד על הפגם שקיים גם בעניין של דיור להשכרה, שהמחיר שלו לא מפוקח, אבל בכל מקרה לא ניתן ללמוד מהשטח הזה, ביחס לשטחים אחרים של דיור מוגן, זה פרויקט שהוא למעשה להשכרה, מגיל 55 ומעלה, לא רלוונטי ולא דומה בכלל לפרויקט בעניינינו. ביחס לטענה שאומרת, לטענה שאמרה שיש כביכול חלופה של 750 יחידות שמוקצות לדיור מוגן, אז התייחסתי לנקודה הזאת גם במסגרת ה- התנגדות, ה- התנגדות, אני ארחיב שיש פסיקה שאומרת שכאשר בוחנים חלופות של דיור מוגן צריך לבסס אותם על חלופה קיימת, על תכנון מאושר, ולא על דברים שעלולים ... , ולא על דברים שנמצאים בתכנון ... שעלולים בהחלט להשתנות. לצורך העניין, הובאה פה דוגמא, הובאה דוגמא בהחלטה, לדיור ... , להקצאה של דיור מוגן ברמת בית שמש היי 2. עיון במסמכי התוכנית שם מראים ומלמדים, שהייעוד שם הוא לא בהכרח, רק לדיור מוגן, אלא ניתן לתכנן שם גם דברים אחרים, מה שלא מבסס ונותן את המענה לעניין חלופות לדיור מוגן, בפועל יש רק 250 בפועל, שכביכול נמצאים בסטטוס מאושר, אבל גם הדבר הזה נמצא במסגרת שינוי וזה למעשה גם בתוכנית הבאה שתדון, שנמצאת על סדר היום. נטען פה שעבדו בתיאום עם משרד השיכון, אבל מצד 2, אני אציין, שהם לא פועלים לפי המדיניות של משרד השיכון. אז מחד טוענים לתיאום, מצד 2, לא פועלים לפי משרד השיכון, אני אבהיר, משרד השיכון בדיון שהתקיים ב- 10.09.2023, במסגרת הפרוטוקול של הדיון באותו המועד, משרד השיכון הבהיר שקיים מפתח מבחינתו להמרה של דיור רגיל, מדיור מוגן לדיור רגיל, ששם הם טענו שדיור, ש- משרד השיכון דורש הפחתה של, לכל הפחות, 25 אחוז מיחידות הדיור מהשטח שאושר לדיור מוגן, וזה בגלל למעשה הסביבה של מוסדות הציבור שלמעשה מתוכננים, מתוכננים אחרת, התחבורה שמתוכננת אחרת, לצורך העניין, הדיור מוגן אינו, הוא לא ... , למעשה מקבל את אותה, במסגרת התכנון הפרוגרמתי, הוא לא מקבל את אותו כמות של מוסדות ציבור שצריכים לתמוך את כמות יחידות דיור רגילים, ולכן הם למעשה טענו בעצמם, באופן מפורש, משרד השיכון צריך להפחית, בעצם במפתח של 75 אחוז. לא ראינו את זה, לא ראינו את זה במסגרת התוכנית הזאת, פה ביקשו להגדיל את יחידות הדיור, הם היו צריכים להבהיר שהם צריכים לצמצם את יחידות הדיור. בנוגע לכך ש- משרד ... , שלשכת התכנון יחד עם ה- וועדה המקומית מקדמת את פרויקט ... , ה- תב"ע של האינפילים, זה רק מחזק את הטענה להעמסה לא סבירה על השכונה. אי אפשר גם מחד, לתכנן להעמיס בשטחים פנויים ... בשכונות שמלכתחילה תוכננו לכמות יחידות דיור מצומצמת, להעמיס ב- תב"ע עוד למעלה מ- 1,000 יחידות דיור, ובנוסף, על כל שטח של שטח מסחר, ועוד דיור מוגן, בעצם להפוך אותו לדיור לדיור רגיל. הדבר הזה רק מחזק את חוסר הסבירות שקיים באישור התוכנית ... בשינוי ייעוד, גם לדיון רגיל, ואישור יחידות דיור נוספות, מעבר למה שכבר אושר, במסגרת ... וכדומה. בנוגע לנקודה של האי

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

- נוחות, כבודו ציין, שלא, שהמתנגדים לא הביאו איזו שהיא טענה קונקרטית לאי - נוחות שעולה מה- החלטה, אז בדיוק הפוך, זאת אומרת, רואים, רואים מפורשות, וכך הודה גם היזם, גם כעת, שהם ידעו על המדיניות שטרם התקבלה, הדבר הזה הוא לא סביר. אי אפשר, אי אפשר פשוט להתעלם מהדבר הזה, הם ידעו על מדיניות, הם טוענים שהם הגישו לצורך העניין לדיור מוגן, ואז ל- 2 מגרשים, הגישו לדיור מוגן, ואז לפתע העירייה אמרה להם, עזבו, אל תעשו את זה דיור מוגן, בוא נעשה דיור רגיל. זה תמוה, זה תמוה שכאשר הדבר הזה נעשה לפניי קבלת החלטה, במסגרת ישיבת ה- וועדה המקומית לחודש 05.23. לגביי טענה, לגביי זכות העמידה, גם טען שאנחנו גרים רחוק מהתוכנית, אז לא מדובר במרחק גדול, התוכנית נמצאת בסמוך לעורק הראשי של השכונה, לרחוב ... , לשדרות האמוראים, משפיע באופן משמעותי, על כלל השכונות, גם על שכונת רמת בית שמש ד' 2, ששם אני גר בה, בכל מקרה, הסעיף ... , הסעיף מעל החוק, קובע את זכות ה- התנגדות בפגיעה באינטרס, כמובן שאינטרס משמעותי, שלנו כדירים, זה שתהיה מחשבה עתידית, על הצרכים העתידיים של השכונה, ועל הקרקע, זה לא משהו שניתן להחליף אותו, שכונות רמת בית שמש ד' 2, רמת בית שמש ד' 4, לצורך העניין, הן שכונות יחסית מגובשות, צריך לחשוב גם על העתיד של השטחים, על ה- התבגרות של האוכלוסייה שנמצאת במקום, אם העיקרון הוא עיקרון הזדקנות במקום, אז כמובן שצריך גם לייעד שטחים שיאפשרו לאוכלוסייה להזדקן, להזדקן במקום. טענו שחייבים חוות דעת, אז גם הפיסקה שצותתה על ידי חבריי, מציינת במפורשות, שרק במידת הצורך צריך להביא חווה דעת. פה למעשה יש פרוגרמה קיימת, יש תוכנון קיים, מי שמבקש לשנות אותו הוא זה שנושא בחובת ה- הוכחה, כמובן ... , על 1 כמה וכמה, שמדובר בשינוי כה מהותי, מדיור מוגן לכמה מאות יחידות דיור. במאמר מוסגר צוין, אני אתייחס לגביי הנשק ו- סע. הנשק ו- סע לא מתאים לגביי ילדים, זה משהו שיותר מתאים לבתי ספר, כך שהאימרה הזאת היא לא ... האימרה והתכנון, הוא לא רלוונטי למה שתוכנן באתר, בשטח שם. התייחסו פה גם לכך, לכך שהחרדים כן משתמשים במעלית שבת, הם לא משתמשים במעלית שבת, כן יש להם ביקוש לדיור מוגן, אין להם ביקוש לדיור מוגן, זו למעשה התייחסות כוללת של מכירה את הניואנסים של המגזר החרדי. במגזר החרדי יש זרמים שונים, יש סוגים שונים, יש הקפדות שונות, צריך גם לקחת את הדבר הזה בחשבון, וצריך גם לתת התייחסות לזה, ואי אפשר פשוט להסתכל על כל החרדים כמקשה 1 ולהגיד, הנה, בירושלים גרים ככה, ולכן בירושלים, ובגלל שבירושלים אפשר לעשות גורדיי שחקים לחרדים, אז גם בבית שמש, לא, יש פלגים שונים,

**דובר :**  
... ירושלים ...

#### **עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

צריך להכיר את הניואנסים של המגזר החרדי, וכן, וגם בנוגע לדיור מוגן, נטען פה שנעשו מחקרים, נעשו סטטיסטיקות, לא, יש, בסופו של דבר, גם בדיור לחרדים, יש ביקוש לדיור מוגן, הם מסתכלים ... , בבית שמש היום יש רק מתחם 1 לדיור מוגן שמאובלס, אין שום ... , אין אף שטח אחר, בנוסף, אם מסתכלים על השטחי דיור מוגן שנמצאים בירושלים וב- בני ברק, הם שטחים שמאובלסים במלואם. עכשיו, האוכלוסייה של בית שמש, היא אוכלוסייה שמצויה ב- גם אוכלוסייה אנגלו - סקסית, שעשו עלייה מארצות הברית, מאנגליה, מצרפת, זו אוכלוסייה שכן ... , שכן יש לה ביקוש לדיור מוגן, ולכן זה גם התייחס להתחשב באוכלוסייה, באוכלוסיות האלה שגרות בבית שמש, שלבוא ולחזק את העיקרון של התבגרות במסגרת האוכלוסייה, והתבגרות בשטחים שנמצאים גם, שנמצאים בתוך, בתוך השכונות. הייתה פה התייחסות לנושא הדירות להשכרה, אז נטען פה שזה ייעוד ציבורי. דבר 1, אין הגבלה על מחירי השכירות, אפשר ללמוד על זה גם בפרויקט אחר שנמצא בשכונה ... , בשכונת המשקפיים, זה פרויקט שיצא למכרז לפניי תקופה ארוכה, עכשיו נמצא לקראת איכלוס, ומחירי השכירות שם, מחירי השכירות גבוהים, וזה פוגע באופן ממשי

#### **"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

בתושבי השכונה שרוצים לגור שם. אז אם רוצים לייצג צורך ציבורי, צריך לכל הפחות, שהדיון ... , שבמסגרת הדיון להשכרה, במידה ויאושר ... , תאושר התוכנית, צריכה להיות שם הגבלה ברורה וחד משמעית על איסור למכירה, ובנוסף הגבלה על מחירי השכירות, בשביל לייעד כביכול את הייעוץ הציבורי שמדברים עליו,

**עו"ד אבי פורטן - מייצג את מגישת התוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
גם זה לא הופיע בהתנגדות ... ,

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

כך או כך יש את ... , יש את הנושא של דיון להשכרה, דיון להשכרה כשלעצמו לא כל ... , לא כל כך עובד, מה, מה שאומר שצריך גם לקחת את הדבר הזה בחשבון, ושאי אפשר בהכרח להשליך את זה על, על המגזר החרדי, כאשר, אם זה לא עבד בציבור הכללי, זה גם לא יעבוד בציבור החרדי. ... , הייתה פה הפניה להחלטות ממשלה בעניין של דיון להשכרה, אז אני אציין שמה שאנחנו עוסקים פה זה בנושא של דיון מוגן, שינוי דיון מוגן ל- מגורים. זאת אומרת, אי אפשר לבוא ולהגיד, יש החלטות ממשלה שונות, שאומרות שצריך לקדם דיון, דיון להשכרה. זה לא רלוונטי לעניין הזה, פה אנחנו מתמקדים על נושא הדיון המוגן, וזה, זה העניין שעומד, שעומד לדיון. ביחס לטענה שנטענה, שמעדיפים לגור במשפחה, אז כמו שציינתי, המציאות היא הפוכה, המתחמים של דיון מוגן בירושלים ובניין- בית שמש וב- בני ברק, שאלה ריכוזים, לצורך העניין, חרדים. ב- בית שמש זה ספציפית לא נמצא בריכוז חרדי, בירושלים, וב- בני ברק זה כן ריכוז חרדי, ששם המקום מלא עד 0 מקום. ציין פה שהייתה פה איזו שהיא חווה דעת, לא ראינו שום חוות דעת בעניין, והעובדות, המציאות מראה ... , מראה אחרת. הבדיקות שנעשו על ידי משרדי הממשלה, הראו שיש מחסור חמור של דיון מוגן, מחסור של אלפי יחידות דיון, וזה עוד בשנים 2015 ו- 2018. האוכלוסייה גדלה, בית שמש מתוכננת להכפיל את, את הגודל שלה, ולכן ברור ומובן שצריך לקחת את הדבר הזה בחשבון, כבר עתה במסגרת השטחים שקיימים בבית שמש. הייתה פה התייחסות לאישור של מגרש 700, כמו שהרב אנשיין ציין, זו שכונה בעלת אופי אוכלוסייה שונה לחלוטין. בקצה ה- 2 של העיר, ה- וועדה המחוזית אכן דנה בנקודה הזאת, אבל זו לא החלטה חלוטה, ולא ניתן להתבסס עליה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אדוני, אדוני עוד 5 דקות לסיום, בבקשה.

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**

אין ... , אני ממש, ממש נמצא לקראת סיום אני אציין שבנוגע לבחינה של ה- וועדה המקומית ביחס לביקושים. המציאות שבה, ביקוש למעשה נמדד גם על יזמים שניגשים למכרזים. אחרי פעמיים שלא זכו בשטחים, היה מכרז וניגשו זכו. בכל מגרשי הדיון מוגן שפורסמו בעיר בית שמש, הדבר הזה מלמד באופן מובהק, על ביקוש גבוה שיש לדיון מוגן. אני בטוח שהיזם בענייננו, ובעניין מגרש 700, ביצע את הבדיקות שלו, הוא ידע על המדיניות, לטענתנו, כמו שהוא ציין אפילו לפני שהוא ניגש, ניגש למכרז, אבל הוא ניגש על דעת זה שסביר מאוד שכן, שיהיה דיון מוגן בשטח הזה. והדבר הזה מלמד באופן מובהק, על הביקוש, על הביקוש הגבוה שיש ... , שיש מעשה גם לנושא דיון המוגן, כך שהיזמים שלעצמם כן ראו הצלחה, צפי להצלחה, גם במגרשים האלה, שכן שינוי יעוד הוא לא דבר מובטח, אלא אם כן, שוב, קיבלו מידע פנים. לעניין האישור של משרד השיכון, יש הוראה מפורשת וברורה בחוזה. ה- וועדה המקומית וה- וועדה המחוזית, היו צריכים לבחון את הדבר הזה, זה דבר שהוא דבר יסודי, אי אפשר להשליך את זה על חברת הניהול, שחברת הניהול לא קשורה לנושאים ... , לנושאים התכנוניים אלא היא קשורה לנושאים הביצועיים,

## **"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

אם מבצעים את הפיתוח או לא מבצעים את הפיתוח, היא לא יכולה בשום צורה להוות תחליף לאישור מפורש של מנהל, של מנהל המשד כפי שנדרש במסגרת ה- הסכם עליו חתמה החברה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - ק"י.

**עו"ד דוד בודנהיים - מתנגד לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
זהו.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
טוב, תודה רבה.

**מר אברהם אנשין - מייצג דיירים המתנגדים לתוכנית בשכונה ד' 4 - בית שמש :**  
אני רק אוסיף, אמרתי שיש חוות דעת ... , איזה חוות דעת? חוות דעת של המשנה של היועץ המשפטי לממשלה, עורך דין ארז קמיניץ, מיום 19.10.2021 על מסמכי מדיניות, שהוא מורה על כל ה- הליכים איך זה אמור להיות מאושרים ומה שלא נעשה בעניינינו.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
טוב, תודה. מורן, את רוצה להוסיף עוד משהו? טוב, אז תודה רבה לכולם, שמענו אתכם. בסדר גמור, נכתוב ...

**דובר :**  
תודה רבה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
תודה רבה לכולם. הישיבה הסתיימה.

**סעיף 2 - תכנית 102-1178904 - מגרש 902, עירוב שימושים - דיור מיוחד, תעסוקה, מסחר ומגורים**

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

או - קיי, אז אחר הצהריים טובים. שמי עורך דין שחר לוינזון, אני החוקר בתוכנית. איתי יושב עורך דין איתמר בונם, הוא מ- משרדי, הוא מסייע לי. אנחנו בדיון מוקלט, תוכנית 102-1178904, מגרש 902, בית שמש. אני רוצה שבבקשה תגידו מי הנוכחים שנמצאים פה, ואז נראה מי המתנגדים שהצטרפו. כן?

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
שמי אמנון מרחב, מנכ"ל החברה היזמית, בעלת הקרקע.

**מר שחר גור מנהל הפרויקט, מטעם החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
שחר גור, מנהל הפרויקט מטעם החברה היזמית.

**עו"ד יפעת אלטר - יועצת משפטית פנימית של החברה היזמית - מגרש 902 - בית שמש :**  
עורכת דין יפעת אלטר, היועצת המשפטית הפנימית של החברה.

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
אשכר גולדברג, מיסקי – מור - סיוון, עורכי התוכנית.

**גב' חנה כהן - מטעם חברת עדן - יועצת תנועה לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
חנה כהן מחברת עדן, יועצת התנועה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

היא יועצת התנועה, תנועה ... , תנועה, כן, כן. אני רק רוצה לראות, למה אומרים לי, ברק, יכול להיות שאתה. על איזה mute? לא. אומרים לי פה ב-Zoom, שלא שומעים אותי שיש תקלה.

**דובר :**

לא שומעים? לא, זה נראה לי הודעה ישנה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

יכול להיות ... ,

**דובר :**

היא מ-11.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

או – קיי. עורך דין בודנהיים שומע? לא, זה לא רלוונטי אליי. סליחה לכם, סליחה. סליחה.

**דובר :**

לא, לא יודע ... , שומע. טוב, יש לנו כאן ... , סדר, סדר השמיעה. כמו, כמובן, כמו שאתם יודעים, ואם לא, אז אני אסביר. אנחנו אמורים לשמוע כאן את המתנגדים. הוגשו מספר התנגדויות מצומצם. חלק מה- התנגדויות זה התנגדויות שחוזרות על עצמם, אז יש לנו ... , מבחינת ליבה פה, 4 או 5 התנגדויות עיקריות. יש לנו את

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

משרד השיכון והבינוי, יש לנו את צוות מהנדס העיר שיתייחס, ויש לנו עוד את עמותת ירושלים שקופה שהגישה התנגדות. יש לנו גם את הרשות ... , המועצה, המועצה האזורית, ופחות או יותר בזה אנחנו מתמצים. מי ... , אני רואה שדוד נמצא איתנו מרשות הטבע והגנים, נכון?

**מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
כן, שלום.

( מדברים ביחד )

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
היי שלום דוד, מה שלומך?

**מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
תודה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
כן מי ... ?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אילון ברנהרד, משרד השיכון,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
שב נא.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אפשר כבר להתחבר?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
כן,

**דובר :**  
ב- Zoom,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אתה יכול להיכנס ל- Zoom, אתה רוצה להעלות? ומה השעה? ל- 4 דקות, אנחנו כבר באיחור של 4 דקות.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
כן, אני מתחבר ל- Zoom,

**דובר :**

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

אנחנו הכנו מצגת אדריכלית על הפרויקט, אז אולי, אם אתה רוצה להתחיל קצת ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

לא, אנחנו מתחילים בסדר הוא כזה, זה לא דיון, זה לא, זה לא דיון בוועדה להצגת תוכנית, זה דיון בהתנגדויות. אתם כמובן תגיבו ... , אתם כמובן יש לכם את הזכות להגיב לכל ה- התנגדויות. במסגרת התגובה שלכם, תעלו מצגת, אין שום בעיה,

**דובר :**

בסדר,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

רק תצטרכו אחר כך ללכת לרפרנטית, למזכירות פה, כדי שיעלו אותה לאתר, ... לאתר, בתיק התוכנית, ולאחר מכן המתנגדים יוכלו להגיב למה שהם ישמעו מכם.

**דובר :**

מצויין.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אז משרד הבינוי והשיכון כאן, הגשתם, התנגדות, ואני לא רואה פה עוד מתנגדים. יש פה עוד מתנגדים שנמצאים ב-Zoom? לא. אולי יצטרפו בהמשך. בן אנחנו מחכים רק לך.

( מדברים ביחד )

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

אתה רוצה להתחיל איתי?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

כן.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

אה, סליחה. אתם ממש דייקנים,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

מאחרים התכוונת.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

שנייה, תן לי להיכנס ל- Zoom.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

שים לב שאתה נכנס ל- Zoom של התוכנית הספציפית, בן? לכל, לכל תוכנית ... ,

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
... יש ... ,

**דובר :**  
איך ... , היא הייתה בדיון ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
הוועדה הייתה, אין לי מושג, ... גם ... היה ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
המצגת שלי פתוחה, אבל אני לא מצליח להיכנס ל- Zoom ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**דובר :**  
... ב- Zoom ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
סליחה, המצגת שלי פתוחה, אבל אני לא מצליח להיכנס ל- Zoom,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
למה לא? אתה יכול לעזור לו אולי?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
ואם אני אסגור את המחשב המצגת שלי, לא תהיה ... ,

**דובר :**  
יש לך את הטלפון של ... ה- וועדה?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
לא ... , אתה רוצה שאני אדבר עם ... ?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
... להעלות את המצגת ... ,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**דובר :**

... זה ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

לא זה אין כאן ... אני ... ,

**דובר :**

אפשר ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

לא ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

משום מה הוא לא נותן לי, צריך לכבות את המחשב, כי אז ... , והמצגת פתוחה ... ,

**דובר :**

זה שלך? ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

כן ... , זה של העגינה. הוא לא, הוא לא יתחבר לפלאפון חיצוני ... , את המצגת, אבל ... , הוא לא מצליח, אני יכול להתחבר ישירות למסך ... ,

( מדברים ביחד )

**דובר :**

לא ... אתה ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

אתה רואה? הוא משום מה ... , לא יכול להתחבר ... , אני יכול ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אז תשמע, בוא, בוא נציג ככה.

**דובר :**

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
... את המצגת ...

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
רגע, אין לו, הוא צריך חיבור ל-WiFi?

דובר :  
לא ...

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אני על מחשב של המדינה אז ...

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אז יש לך ... , אתה לא יכול להתחבר, הבנתי אותך,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
נכון, ...

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אז אם יפתרו לך את התקלה, בדקות הקרובות מה שאני מציע, שפשוט תציג את זה בלי מצגת,  
( מדברים ביחד )

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
לא, אני לא יכול להציג ...

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אתה לא יכול להציג בלי מצגת?

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אבל כתבתם התנגדות, קראנו ...

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
לא, לא, יש לי מצגת מסודרת. שנייה, אני פשוט ...

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אתה יודע שאני לא חייב להתיר לך להעלות מצגת?

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

( מדברים ביחד )

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
מה?

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אני לא חייב להתיר לך להעלות מצגת ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
מה ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
זה, זה כלי, זה בסדר,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אבל אני ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
בכל מקרה, ביקשתי מעוד איזה איש טכני כאן להגיע ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אתה רוצה שאני ... , אני יכול לחזור למשרד, ולהציג משם,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אני מציע שלא. כן? שתד אלו, בסדר? ביי.

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
אולי נתחיל עם אחרים ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
מי אתה, אדוני?

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
אני עורך אורי ימין, מייצג את .... היזם של התוכנית ... ,

( מדברים ביחד )

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**דובר :**

זהו ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אתה רוצה לשנות לנו את הסדר ... ,

**דובר :**

... לא היזם,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

מה?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אתה רוצה לשנות לנו את הסדר,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

לא ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

שקבוע בחוק?

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

למה?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

כי אנחנו מתחילים עם המתנגדים.

( מדברים ביחד )

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

אני יודע, אבל עם המתנגדים ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אחר כך ... היזם,

**דובר :**

הוא הציע שמתנגד אחר ... ,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

... שמתנגד אחר ... ,

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אם היה מתנגד אחר ... ,

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
אין? ברוך השם, אין?

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
לא יודע ... יש פה מישהו ב-Zoom שהוא נמנה על המתנגדים?

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
אולי נשמע את ה-וועדה ... ?

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אין, אתה רואה פה את ה-וועדה?

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
גם הם לא ב-Zoom? טוב, אז אני הולך ... ,

מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
... אני יכול להגיד משהו? רשות הטבע ו-הגנים?

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כן,

דובר :  
מתנגד ... ,

מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
בנתיים? אנחנו, רשות הטבע ו-הגנים, לא הגישה התנגדות בזמן, כי התוכנית פשוט לא ... , לא הועברה להתייחסותנו, למרות שעל פניו נראה שיש לה השפעה מאוד גדולה על הגנים הלאומיים והשמורות שמסביב לאזור, שהן מאוד סמוכות לאתר. שלחנו אחר כך התייחסות, וחוות דעת ליושב ראש ה-וועדה המחוזית, השאלה אם אני יכול גם להציג את העמדה שלנו כאן?

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
אנחנו מתנגדים.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אני מניח, אני מניח שהצד ... , שהיזם מתנגד, אני אתיר לך להשמיע את ה-התנגדות שלך, אני כבר אומר מבחינת החלטה, זה לא אומר שאני אקבל את ה-התנגדות גם ברמה הטכנית ... המשפטית, כלומר, אני אתן לך להעלות את הטענות שלך. אם אתה מתנגד, אתה יכול לטעון למה אתה מתנגד ולהסביר, אני מניח שאני יודע את הנימוק, אבל ... ,

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
אני מתנגד, כן. אחר כך כל 1 יגיש ... , לא יגיש התנגדות, ואתה יודע מה זה יעשה לכל מוסדות התכנון?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
טוב,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
לא נגמור בחיים.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
הנה, אני אראה לך שאפשר. אז, אז כמו שאמרתי, דוד, אני אתן לך להעלות את הטענות, אבל אני כמובן, אין זה אומר ... , לקחתי בחשבון שיש לכם זכות כרגע להתנגד, אני אחליט ... ,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
אנחנו לא יודעים מה לענות, ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אני, אני ... , אתם תשמעו ... ,

**מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
ברור ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... אני אחליט במסגרת ה- המלצה שלי, אני מ- מליץ, כן? אני לא מחליט, לגביי הדבר הזה,

**מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
או - קיי.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אז בבקשה.

**מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
מובן, מובן לגמרי, תודה רבה. אז עכשיו או לחכות אחרי ... ?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
עכשיו.

**מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
משרד השיכון?

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

משרד, משרד השיכון, ייקח לו קצת זמן.

**מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

אז מבחינתנו, ממש בצמוד לאזור של התוכנית, מדרום יש גן לאומי, גן לאומי עמק האלה, יש שם גם שמורת טבע, שיטה מלבינה, ומהצד ה-2 של כביש 38, עוד שמורת טבע, תל עזקה. כל האזור הזה הוא מוגדר כמכלול נופי, זה אזור חשיבות נופית ברמה הלאומית ובינלאומית, גם חלק מהמטרות של התוכנית של גן לאומי עמק האלה, המטרה ה-1 או ה-2 היא לשמור על הנוף הייחודי של האזור הזה, של כל, כל העמק ומה שנצפה אליו. ובגלל זה, כל המדיניות של ה- וועדה המחוזית עד היום, בתכנון של השכונות הדרומיות ביותר ברמת בית שמש, היה כזה שהשכונות לא יהיו נצפות מגן לאומי עמק האלה, כדי שאותו נוף שבאמת מושך תיירים מכל העולם, ... וכולי, שמושך אותם לבוא לגן הלאומי הזה, לא ייפגע. ועכשיו באה, באה התוכנית הזאת, שמציעה כמעט להכפיל את הגובה של 1 הבניינים שממש נמצאים בגבול הדרומי של, של, של השכונה, באופן כזה שהוא ... מרחוק גם מגן לאומי עמק האלה, גם מתל עזקה, ... שיש את הנוף שצופה על כל העמק וההרים מהצד ה-2. ואנחנו חושבים שזה פשוט יהיה פגיעה, ... בגן הלאומי ופגיעה ברמה, רמה הלאומית לכל המבקרים שעוד עתידים להגיע לבקר באזור הזה, ואנחנו גם חוששים שהדבר הזה יוביל ליזמים נוספים, להתעורר ולהחליט גם אנחנו רוצים מגדלים בגובה הזה, וגם הם יגישו תוכניות אחרי שכבר נעשה התקדים הזה, והדבר יהווה ממש לפגיעה באזור ... מבחינת שימור הנוף של, של האזור הזה. ולכן רשות הטבע והגנים מתנגדת למעשה, מטעמים של פגיעה בגן הלאומי עמק האלה והשמורות שמסביב, מתנגדת לתוכנית הזאת של הכפלת גובה, גובה המגדל הזה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

יש לכם, אתם עשיתם איזה בדיקות? של ניצפויות? של הסתרות? יש לכם? כלומר, הטענה שלכם, מעבר לטענה הכללית, יש לכם איזה, בוא נקרא לזה ככה, איזה בדיקות? הדמיות? עבודה שעשיתם כדי להראות איזו, איזו פגיעה תתרחש כתוצאה מאישור התוכנית? כלומר,

**מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

כן ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

זה בסדר, אני שומע את הטענות, יש פגיעה, יש פגיעה, אנשים טוענים כל הזמן שתוכנית פוגעה, שתוכנית עושה, זה בסדר, אני שומע את זה אני שואל, אני אומר, איזה בדיקות אתם עשיתם מעבר להעלות את הטענות האלה ככה בפניי שאני יכול להתייחס אליהן בצורה יותר רצינית אולי, ולהבין יש הרי כל מיני שיטות כדי לבדוק את זה.

**מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

נכון, לא עשינו הדמיות כשהמגדל מתוכנן לגובה של 140 מטר מעל פני הקרקע וזה משהו שלא ספק יראו אותו גם מתחתית העמק, אבל לצורך הדברים שלי כאן, לא, לא הכנו בדיקות כאלה, בדרך כלל היזם הוא זה שמתבקש להכין חתכים והדמיות וכולי, אם, אם מתבקש, אנחנו יכולים גם בעצמנו להכין,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

עוד חודש, חודשיים.

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
או - קיי, בסדר גמור. אז תודה רבה לך, דוד.

מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
תודה רבה.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
טוב, יש לנו משרד הבינוי והשיכון, יש לנו ... ,

גב' ירדן מזרחי - מזכירת ה- וועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - ירושלים :  
... כמה דקות.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כן, בטח, אפשר כמה דקות, יש עוד מתנגדים נוספים?

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
וועדה מקומית ...

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כן, ... ,

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
אתה רוצה שאני אתקשר אליהם?

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אם אתה יכול להתקשר אליהם, אז כן ... הם היו פה בהתנגדות בדיוק, בדיון קודם, הייתה מורן,

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
מורן,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
גיא שלום, מה שלומך? שחר לוינזון, החוקר בתוכנית. אז בבקשה. ענה טען ... ,

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
... שיתחיל מהסוף. יש לנו אולי איזה הסכמות ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
גיא?

מר גיא דוננפלד - מהנדס העיר בית שמש - מתנגד לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אז בבקשה, קדימה, הנה, הבמה כולה שלך.

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
שחר ... ?

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
הנה, או - קיי, אני פשוט לא, לא רואה התמונה, רק את ... , מנהל התכנון כתוב לי פה,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
מה? לא שומע? ... כן, קדימה, תתחיל.

מר גיא דוננפלד - מהנדס העיר בית שמש - מתנגד לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
מעולה, אנחנו נפגשנו עם יזמי התוכנית פה בעירייה, והנושא של הבנייה לגובה מטריד גם אותנו, ואנחנו הגענו לאיזו שהיא הצעה שבה למעשה ישנו בתוכנית את הפריסה המרחבית של הבינוי, באופן כזה שיהיו 4 מבנים במגרש, וגובה המבנים ... , יפחת בחזרה לסדר גודל של 24 קומות. הציגו לנו איזו שהיא סקיצה של הדבר הזה, זה נראה נכון, זה נראה באמת פיתרון שמוריד את ה- התנגדות שלנו לנושא הנצפות,

דובר :  
אני רוצה להבין בעצמי ... ,

עו"ד איתמר בונום - עוזר לחוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :  
לא צריך ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כן? ... זה 21 או 24 גל? 20

( מדברים ביחד )

דובר :  
21,

מר גיא דוננפלד - מהנדס העיר בית שמש - מתנגד לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
... קומות,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
21? כמה זה ... ,

מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :

"חבר" - הקלטה ותמלול

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

המתווה החדש ששוחחנו עליו עם עיריית בית, בית שמש, עם הוועדה המקומית. אז הוצג מתווה של כ- 24 קומות.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או – קיי, כן, בבקשה, תמשיך, גיא.

**מר גיא דוננפלד - מהנדס העיר בית שמש - מתנגד לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
זהו, אז בסופו של עניין. כשראינו את הפתרון שהוצג, הפתרון לטעמנו מניח את הדעת מבחינתנו. שהוא לא יהווה איזה שהוא שינוי מהותי ביחס למה שכבר מאושר היום, כמותר שם במגרש הזה, מבחינתנו, ככל ויזמי התוכנית הולכים לכיוון הזה, אנחנו מבחינתנו לא מתנגדים לכיוון.

( מדברים ביחד )

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי, מה עם שאר הטענות שלכם?

**מר גיא דוננפלד - מהנדס העיר בית שמש - מתנגד לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
שאר הטענות שמתייחסות לגובה הקומות של בניין מגורים וכן הלאה?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אני לא כתבתי את ה- התנגדות שלכם, אבל אתם ... , דיברתם פה על מספר מקומות, דיברנו, נגישות מבנה ציבור, סטייה מתוכנית מאושרת, גישה ... תכנוני ... ,

**מר גיא דוננפלד - מהנדס העיר בית שמש - מתנגד לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
נכון ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
סעיפים, 4.4 ב', ג', ד', 5 ... ,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
הפיתרון, הפיתרון של היזם, הוא התייחס לשאר הנושאים שהעלנו ב- התנגדות שלנו, זה גם על דעתם, יהיה פה נגישות למרחב הציבורי, יהיה פה גובה קומות של מגורים, לפי מה שהמדיניות פה של העירייה, וזהו. מבחינתנו, ככל הדברים האלה מתוקנים ומקובלים גם על היזם, וכך יתוקנו, אז אנחנו מבחינתנו לא, לא רוצים ... , לא מתנגדים עקרונית לתוכנית.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או – קיי, דוד? שאלה. רשות ה- טבע,

**מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
כן?

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

עכשיו ששמעת, נגיד, את העמדה של מהנדס העיר, אם אנחנו יורדים ל- 21 או 24 קומות, אז זה משנה משהו בעמדה שלכם?

**מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
לא הייתה לנו בעיה עם גובה הבינוי המקורי.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

לא הייתה לכם בעיה עם גובה הבינוי המקורי? אז הייתה לכם בעיה עם הבינוי בעצמו, שלא יהיה בינוי?

**מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

לא, הייתה בעיה עם הגובה ... , לא, המקורי, אני מתכוון, לפני ה- תב"ע החדשה שהוגשה, הבעיה עם העלייה לגובה כל כך ... , של ה- הצעה של התוכנית, כפי שהיא כרגע, אנחנו דנים בה, לא לפי ה- הצעה החדשה שהוגשה.

( מדברים ביחד )

**דובר :**

המקורי זה 21?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

כן,

**מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

לא הייתה ... ,

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

... 2 טכני ... ,

**דובר 2 :**

... 23 ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

זה 23 קומות בעצם, נכון? כי יש שם 2 קומות טכניות.

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

נכון.

**דובר 2 :**

כן.

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
נכון, נכון,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
תקנו אותי אם אני טועה ... ,

מר דוד שהמי - מטעם רשות הטבע והגנים - מתנגדים לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
אם מדובר באותו גובה, כמו הגובה שהיה בתוכנית המאושרת, אז לא, אין לנו, לא הייתה לנו בעיה,

דובר :  
... גובה אבסולוטי?

דובר 2 :  
כן,

דובר :  
אתה תראה את זה בהמשך,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
תכף, תכף, תכף, תכף האנשיי התכנון, והיזם, יגידו את כל 1 מה שהם רוצים. או - קיי, בסדר, דוד, תודה רבה. אתה יכול להמשיך לשים על Mute ולהקשיב לנו. יכול להיות שאני אשאל אותך מידי פעם כמה שאלות.

( מדברים ביחד )

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אני מוכן.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אתה מוכן?

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
כן.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
צא לדרך.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
תודה רבה. קודם כול, אני, לפני כל החברים פה, אני מתנצל ... ,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

הכל בסדר, אל תתנצל, כי התקדמנו, רק אני מבקש את המצגת הזאת בסופו של דבר, להעביר לירדן, כדי שתעביר את זה לאתר,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
הנה, זה כבר אצל לירדן.

( מדברים ביחד )

**גב' ירדן מזרחי – מזכירת ה- וועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - ירושלים :**  
כן, כן, ...

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
מה? ... תודה רבה.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

טוב, קודם כול, אני אציג את עצמי. אני אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון. לא כל יום משרד הבינוי ו- השיכון, כמשרד ממשלתי שבונה את בית שמש, מגיש התנגדות, כמובן זה היה אירוע, בתוך לשכת המנכ"ל של המשרד, ובסופו של דבר קיבלתי אישור להגיש את ה- התנגדות, כי מדובר כאן בתוכנית, שלפי עמדת משרד השיכון, היא תוכנית שערורייתית. ועוד מעט אני אנמק את זה בצורה מדויקת. יש לי מצגת די ארוכה ולכן לא יכולתי לוותר עליה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אבל תתאים את ... , תתאים את הדברים שאת עומד לטעון כאן, למה ששמענו הרגע.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

אני אתאים, אני אתאים, אבל אני מאוד מסודר ומאוד מאורגן. אני חייב לומר ש- משרד השיכון שיווק את המגרש, 902 ליזמים, בהליך של ליווי חברות, החברה היזמית הופיעה בפניי, כי באותה העת הם היו צריכים לקבל את ברכתי כדי לקדם שינוי תב"ע, ואני הודעתי להם שאני לא מתכוון לאפשר תוכנית שכזאת. בהליך המכרזי, הם צריכים את ברכת משרד השיכון, הם החליטו לדלג עלינו, ולהגיש את התוכנית למסלול סטטוטורי, ללא ה- הסכמה ... , ללא ה- הסכמה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... סליחה שאני קוטע אותך, וועדת המכרזים ... , יש בהסכם, בחוזה התקשרות, נכון? הם צריכים, יש סעיף

, ...

( מדברים ביחד )

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
שהם צריכים ... ,

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
שהם צריכים אישור של וועדת מכרזים עליונה.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
שהם צריכים אישור של, של המשרד שלכם?

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
כן.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
בכתב ומראש כדי לבצע, יש כזה סעיף?

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
לא.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
או - קיי, פשוט אני שמעתי ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אבל ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
תוכנית קודמת ושם זה היה אחרת ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
... לא תראה, משרד השיכון בהדרגה, החליט לצמצם את המעורבות שלו, והוא חושב שמי שמחליט על זכויות בנייה, זה מוסד התכנון ולא משרד השיכון, ולכן משרד השיכון נסוג בו ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אבל השאלה ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
... מההתחייבות המכרזית. חוץ מזה פה זה לא חדר שעוסק במכרזים, ולכן אני מתייחס רק להיבטים התכנוניים, ואני לא רוצה להיכנס להיבטים המכרזיים,

( מדברים ביחד )

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

אז מה זה אומר?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
בינינו לביני היזמים.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
זה אומר שאין לכם התנגדות לשינוי הייעוד? אתם לא, אתם לא ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
לא,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
מתנגדים לשינוי הייעוד?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
לא, לא אמרתי שאין לנו התנגדות. אמרנו שמי שמחליט על שינוי ייעוד ותוספת זכויות, זאת ה- וועדה המחוזית, ולא משרד השיכון. משרד השיכון החליט ... , כמשרד, באופן כללי בכל הארץ, לא להתערב בהליכים סטטוטוריים של יזמים ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אבל אם ... סליחה, סליחה, אני לא מתכוון להקשות או לבטל,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
כן?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אם יוצא מכרז ליזם, ובמכרז, בתנאי החוזה, כתוב שכדי ... , שאפשר לשנות זכויות, למשל, כן? אפשר לבטל זכויות מסוג א' ולהעביר אותן לזכויות מסוג ב', כן?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
כן?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
נגיד בדיוור מוגן, אפשר להפוך מגורים לשימושים נוספים, וכתוב שם שניתן לעשות את זה בהסכמת משרד הבינוי והשיכון. אז אתה אומר, זה לא מעניין אותי? כלומר, אם ה- וועדה המחוזית,

( מדברים ביחד )

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אם אתה ... תקבל,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
צריך הסכמה, ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
... את ה- החלטה התכנונית,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אבל ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אני לא נכנס לפן .... אנחנו לא נכנסים לפן החוזה, אבל החוזה הוא איתכם?

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
כן, אני אומר שלמיטב ידיעתי. אני לא, אני לא חושב שזה עיקר הדיון, הפן המשפטי, אני חושב שזה שולחן אחר שיהיה ב- רמ"י, האם צריך אישור וועדת מכרזים או לא צריך וועדת מכרזים, פה זה חדר של סטוטוריקה, ולמיטב ידיעתי. הם לא קיבלו את ברכתנו ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
איזה חדר, החדר הזה? פה שאנחנו יושבים בישיבה הזאת?

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
הוא חדר סטוטורי,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
הוא חדר סטוטורי, אבל יש גם השפעות לטענות אחרות. אני לא אומר שאנחנו פולשים ... ,

דובר :  
הוא אומר שהוא לא טוען ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
לנושא הקנייני, אדוני, לא להפריע לי.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
כן.

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
תמשיך

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אני אומר שיש וועדת מכרזים ב- רמ"י ובשיכון, שזה נושאים משפטיים שאני חושב שלא נכון שאני אעלה אותם כטיעון, אני חושב שהם חייבים לעמוד בתנאי המכרז, באשר לשאלה האם אני כאדריכל מחוז ירושלים אישרתי להם את הבינוי, בשלב התיאום מוקדם, התשובה היא לא. התשובה היא בכל ישיבות הליווי, שהודעתי להם שאני הולך להתנגד לתוכנית הזאת באופן נחרץ ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
ראיתי את זה, זה גם כתוב בפסקה 9 של ה- התנגדות שלכם, זה כתוב בעוד איזה ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
כן, כן, כן, והכל מצוטט, ואני רק ככה עושה סדר,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
או - קיי.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אז נתחיל עם זה ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אז בוא, בוא נתקדם.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
... נחמד ... , איפה ירדן? למה זה לא אז לי?

גב' ירדן מזרחי – מזכירת ה- וועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - ירושלים :  
אתה רוצה שאני אעלה את זה כבר אצלי ... ?

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
לא, לא, לא, אני רוצה לשלוט. זה הכל. למה זה לא אז לי? אני אצא ואני אכנס שוב?

גב' ירדן מזרחי – מזכירת ה- וועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - ירושלים :  
לא, לא ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אולי העכבר ... ?

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**גב' ירדן מזרחי – מזכירת ה- וועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - ירושלים :**  
בוא, בוא ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
... זה זז?

**גב' ירדן מזרחי – מזכירת ה- וועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - ירושלים :**  
כן, אתה צריך ללחוץ על זה.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
על מה? או – קיי, 100 אחוז. או - קיי, אז נתחיל עם כך. נתחיל מכך שבית שמש היא עיר שלמעשה נמצאת בתוך שטחים פתוחים, זאת עיר מ- מזרח, מ- מערב, מצפון ומ- דרום, היא כולה ... , מוקפת בשטחים פתוחים ולמעשה, עוד כשאישרו את תוכנית ב.ש. 200, שזאת התוכנית המתאר המאושרת, רואים פה מדרום את עמק האלה, רואים שלמרות שתחום השיפוט של בית שמש מופיע בצבע ירוק פה, בצבע הכחול, רואים שכבר בשלב ב.ש. 200, כאשר התוכנית המתאר שבתוקף, שאושרה ב- 95, קיבלה תוקף, הרחיקו את הבינוי מעבר לקו הרכס, כי כמו שהחליטו לשמר את בית ג'מאל כאזור ירוק בלב העיר, וכמו שהחליטו לשמר בזמנו את בקעת צרעה, והחליטו לשמר את השטחים הפתוחים, נקודת המוצא שעמק האלה, זה לא שלנו. עמק האלה ... שייך לתרבות האנושית, וב- בית שמש כמה שהיא תתפתח, היא צריכה להימנע מלפגוע בערך הזה שקוראים לו עמק האלה, שבינתיים הוכרז כגן לאומי. כאמור ... , כאמור וכמובן הערכים של עמק האלה, זירת הקרב האייקונית שבין דוד וגוליית, אתרים ארכיאולוגיים שעוד מעט נפרט אותם, מקיפים אותם מכל הכיוונים, ולמעשה האתוס הישראלי והציוני, מושתת למעשה על הקרב הגבורה הזה של מעטים מול רבים, ולמעשה הערך פה הוא מעבר, הוא מעבר לפיסת הקרקע. אין לי ספק שהיזמים הבינו את הפוטנציאל של המיקום הזה, ולכן הם הציעו את מה שהם הציעו, כי הם רוצים ליהנות מכל ה- עוגה כן? למכור מה שימכרו, כי זאת ... , זה ... , מטרתם להרוויח אבל לדעתי התפקיד שלנו כמוסד תכנון, הוא קצת רחב יותר מטובת היזם. אם משוטטים ב- Google, וכותבים קרב דוד ... , דוד ו- גוליית, אז רואים, יש כאן כמעט 6 דפים של תמונות, של אומנים מכל העולם, שציירו את הקרב הזה, אני עובר פה לעמוד ה- 2, ואם אני מתמקד, במספר אומנים איטלקיים, שציירו את הקרב הזה, אנחנו רואים שהדבר הזה שאנחנו קוראים לו קרב דוד גוליית, הוא משהו שהוא, הוא מעבר ליומיום של מדינת ישראל. מדינת ישראל היא בסך הכל שכבה בתוך ה- היסטוריה העולמית, אנחנו פה היום, בעזרת השם יהיה פה עוד הרבה שנים, אבל בסופו של דבר יהיו פה הרבה שכבות, יהיו הרבה לפנינו ויהיו הרבה אחרינו, ואנחנו צריכים לשמר את הערכים העולמיים, לשמר אותם לדורות הבאים, ואני חושב שכל מתכנן שלוקח אחריות מבין שהוא בסך הכל פיסת היסטוריה. בהתאם רט"ג הגישו תוכנית לגן לאומי, הם נצמדו לקו הכחול של התוכניות של משרד השיכון, התוכניות המפורטות, עוד מעט נדבר עליהן, רובע ד' ורובע - היי, ולמעשה הגדירו את כל השטחים האלה כגן לאומי מוכרז. זה 1 המקרים הבודדים, שבאותה השנה גם התוכנית קיבלה תוקף וגם הוכרזה כגן לאומי. בינתיים קיבלנו גם מכתב ... מאיך קוראים לו? מעופר פייטלסון? שלמעשה טוען ... , אני צירפתי מכתב, אני מניח שקיבלת אותו. מכתב שקיבלנו מהמועצה לגנים לאומיים וטוענים, שבכלל הדיון הזה מתקיים שלא כדין, כלומר, תוכנית שמשפיעה על גנים לאומיים, על פי החוק, חייבת להעלות לוועדה, למועצה לגנים לאומיים, ולהתקיים שם דיון לפני שבכלל דנים בתוכנית. אני רק אזכיר שה- החלטה להפקדה הייתה בוועדה

## **"חבר" - הקלטה ותמלול**

**תמליל זה נערך על - ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במנהל התכנון**

הנקודתית, תוכניות עד ... , בתוכניות קטנות, היא ... , לא התקיים דיון במליאה, לא התקיים דיון עקרוני. האמת היא שלא צירפתי פה את ה- החלטה, צירפתי אותה להתנגדות עצמה. ה- החלטה בעיניי די מביכה, כי אין שם משפט 1 וחצי לגביי גובה הקומות, אין דיון על הקונפליקט עם הגנים הלאומיים, וזה אחרי שאני העברתי מכתב, העברתי העתק מהמכתב ה- התנגדות שלי, שהעברתי גם ליזמים, ואני חושב שהדיון לא היה כדון, ואני הערתי על זה לשירה ולדן, ואנחנו במחלוקת, אבל אני חושב שאני כחבר וועדה מחוזית, כשאני נמצא במחלוקת, אני צריך להשתמש בכוח שניתן לי, ולהיאבק על עמדותי, ולהגיש התנגדויות ועררים ככל שנדרש, כי, כי אם עושים טעות במוסד תכנון, אנחנו צריכים לקרוא את כולנו לסדר היום. אז כאמור, זה מכתבו של עופר פייטלסון, שטוען שלפניי שתהיה החלטה, הוא כותב לך, לפניי שיהיה דיון, צריכים להביא את התוכנית לאינסטנציה במועצה הארצית. כפי שאתם רואים, הנספח הנופי של הגן הלאומי כולל גם את שביל שביל ישראל, רואים אותו באדום פה, את שביל ישראל, שלמעשה מכבד את ... , שביל ישראל שונה בעקבות התוכנית הגן הלאומי. ברקע רואים כבר את בית שמש מבצבצת, את שכונה ד' אתם רואים את שכונה ד' שכונה שאנחנו תכננו את כולה, ומכוח התוכנית שלנו, תוכנית ד' 3, מגרש 902, היזמים זכו במגרש וכאמור, הכפילו ושלישו את זכויות הבנייה, לדעתנו בצורה צורמת לחלוטין. הנוף שנשקף מהאזור הזה הוא נוף, שלמרות שבית שמש, ורואים פה מרחוק את בית שמש, אנחנו מצלמים מגבעת ... , מאיזה שהוא מושב, אנחנו מצלמים פה את עמק האלה, ואנחנו רואים שבית שמש, ואני ליוותי את כל התכנון, של כל התוכניות בבית שמש, הקפדתי שהבינוי יהיה, יכבד את עמק האלה ויבצבץ רק בוודיות ולא, ולא, ולא יפגע בייחודיות של עמק האלה. שאלת לגביי תמונות? אז יש כאן סדרה של מספר תמונות והדמיות. נתחיל עם ... , רואים פה את תמונה 3. בחץ קטן, אם תסתכל. בחץ קטן סימנתי את המיקום המגדל, זה לא הגובה האמיתי שלו, אבל אני לא חושב ... , זאת אומרת הגובה שלו זה 40 קומות, אני לא אומר ... הגובה החץ הוא 40 קומות, לא היה לי את האמצעים לקבוע את זה, אבל סימנתי את מיקום המגדל, המגדל בגובה 40 קומות, הוא נמצא בדיוק בנקודה שרואים בכל ה- הדמיות, פה רואים את הצילום מכיוון שמורת ... , בוא נאמר מקבץ הלוויינים של עמק האלה, כאן אנחנו רואים את המבט מגבעת ... , איך קוראים לזה, לא האירוסים, התורמוסים, אנחנו רואים פה את שכונה ג' מבצבצת, וכל הבינוי בשכונה ג' הוא של 8 קומות, אז אם נכפיל את זה, מה הפער? 8 כפול כמה זה? 40? 8 כפול 5?

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**דובר :**

מה 40? אין 40 ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

המושג 40 כבר לא, כלומר המספר הזה הוא לא רלוונטי ... ,

( מדברים ביחד )

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

אני לא מדבר עכשיו ... ,

**דובר :**

לא היה מלכתחילה ... ,

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
... אני מדבר על התוכנית ...

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
גם התוכנית היא ...

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
רגע, רגע, רגע, ... הזכות שלי לדבר רק תדייק,

דובר :  
רק תדייק ...

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אני לא צריך עזרה,

דובר :  
רק תדייק,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
רגע, רבותי, רבותי,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
סליחה,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
רבותי, זה שהערתי לו, זה לא אומר, סליחה, שאתם מדברים, יגיעו תורכם הוא לא יפריע לכם,

דובר 2 :  
לא, הוא אומר 40 ...

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
לא, לא, אז, אז הוא אומר שיגיד 90, בסדר? יש לנו כאן נתונים אובייקטיביים לבחון, אז בבקשה.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אני אומר 40, בסדר? אתם יכולים לחלוק עליי, אבל זה מה שאני אומר.

דובר 2 :  
הכל בסדר,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

כי אני יודע לקרוא הוראות, ועוד מעט יש לי טבלה מספר 5, ונראה את ה-40, בסדר? אז עכשיו, ואני אגיע להכל, אל תדאגו, המצגת מאוד מדויקת. אז כאמור, המבט,

**דובר :**

... רק תדייק ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

... רואים פה את החץ, ובדיוק פה נמצא המגדל בגובה 40 קומות. גובה 40 קומות, מגובה 36 מהמפלס העליון, מה-0, ויש עוד מספר קומות מתחת, ויש חופש של 2 קומות להוסיף במסגרת, טבלה מספר 5, ככה שעברנו כבר את המספר ה-40, וחוף מזה יש גובה אבסולוטי שהוא מדבר על 40 קומות. אם נאמר שגובה הקומה המוצעת הוא 3.5, הגענו ל-40 קומות. אז אל תסובבו אותנו בסיבובי סרק, בבקשה, או - קיי? כי לספור כולנו יודעים.

**דובר :**

כמה קומות אישרנו כבר ... ?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

תענו ... ,

**דובר :**

כמה קומות אישרנו כבר ... ?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

רגע, רגע, אדוני, בבקשה, לא רוצה להעיר יותר.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

רואים פה מבטים נוספים מכל כיוון המגדל. הוא נוכח והוא בולט, ולטענתי, לא יהיה מגדל 1, יהיו הרבה מגדלים בעקבותיו, אין סיבה שיזם אחר, לידנו לא ירצה להקים את אותו מגדל, אין להם שום ... , צבע העיניים שלהם לא בהיר יותר מצבע העיניים של אחרים. ולכן יהיו מגדלים נוספים, וכל הרכס יתמלא במגדלים. לגבי עמק האלה, ערך סביבתי, כאמור, מתוך הנספחים של, של, של עמק האלה, יש כאן את כל הסברים לגבי הייחודיות של עמק האלה, אבל ברור שהפגיעה היא בעיה בעיקר נופית, והיא לא, והיא לא בעיה אקולוגית, כי כאמור המגדל לא משפיע אקולוגית על, על העמק, אולי דוד יוסיף משהו שאני לא יודע, אבל אין ... , אין לי טענה אקולוגית, יש ... , יש לי בעיה ערכית ונופית, וכל הדיון שלי מתמקד בעניין הזה. עכשיו, כאמור, שכונה ד' 3 שמכוחה, הם זכו במכרז, זאת ... , התבססה על תוכנית שלד שמשרד השיכון בהובלה שלי קידם. תוכנית השלד שארי רחמימוב, כאדריכל, קידם. אנחנו רואים פה ציור של שכונה ד' 3, ואנחנו רואים שהבנייה היא בנייה מירקמית ב- תב"ע היא 6 קומות, אני רק אומר שעל התוכנית הזאת ניתן תוספות של כחלון ... , ככה שלמעשה באופן כללי, על זכויות הבנייה שניתנו בטבלה מספר 5 בתוכניות של משרד השיכון, ניתנו כמעט 30 אחוז תוספת, מעבר לזכויות שמופיעות, מעבר ... , מעבר למה שניתן בזכויות הבנייה. ה- הדמייה הזאת מראה פה, איזה שהוא ציר ירוק שלמעשה התוכנית ניתחה את התילים בסביבה,

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

ולמעשה באיזה שהוא מקום, התוכנית קידשה את הסביבה, במובן הזה שהיא הבינה את הקונטקסט שבתוכו אנחנו מתכננים. אנחנו מדברים על שכונת מגורים, בנייה מירקמית שיושבת על הטופוגרפיה, מכבדת את הסביבה ומקדשת את התילים ואת עמק האלה. ואם תסתכלו, רואים פה, בחלק הדרומי של התוכנית, רואים פה את בצבע בהיר, אולי רואים את זה בשקף נוסף, אתה יכול לרגע להסתכל בבקשה?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

כן.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

אתה רואה את תוכנית השלד, ואתה רואה בצבע בהיר את, את שכונה ... , את הגבולות של ב.ש. 200. אתה רואה את ב.ש. 200?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

ב.ש. 200, למעשה היינו יכולים להקים את השכונה על הבהיר הזה, אבל מכיוון שהחלטנו לשגת מצפון, בקו הרכס, ולייצר בינוי שהוא לא פוגע בעמק האלה כאיזה שהוא עניין ערכי, שתוכנית השלד ותוכנית המתאר ביקשה, אז באיזה שהוא מקום נסגנו, נסוגנו צפונה כדי לא לנצל את מה שמופיע ב- ב.ש. 200, מה שמופיע בתוכנית המתאר המאושרת, אלא להתרחק עוד כ- 50 מטר מעבר לקו הרכס, לבנות, כמו שתראה, מגרשים חומים בעיקר, יש בחלק הדרומי של התוכנית, כדי להימנע מבינוי גבוה שצופה על הפארק, במגרשים חומים נתנו 3 - 4 קומות ולמעשה, לא רצינו שיהיו מגורים שישבו ממש על הפארק. רואים פה את התילים של בית שמש. אנחנו רואים פה את תל קייאפה, את תל ירמות, את תל סוכו, שזה למעשה גבעת התורמוסים, ותל עזקה. הצירים האדומים, אלה צירים שלמעשה הוטמעו בתוך התוכנית. כלומר, אם אתה רואה פה את הירוקים, את השבילים הירוקים האלה, הירוקים ה- המשכיים, אלה צירים שמחברים, הציר הירוק הזה מחבר בין תל ירמות לבין תל, לבין, לבין, לבין, לבין תל, ... ,

**דובר :**

סוכו,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

לא, לא, לא, זה לא סוכו, זה ... , ברחוב לי השם לרגע, בקיצור, אנחנו מדברים על חיבור של התילים, לתל קייאפה, חרבת קייאפה יותר נכון. כלומר, אנחנו התייחסנו לקונטקסט ... , לקונטקסט של התילים, לקונטקסט של הסביבה, כערכים שאנחנו צריכים לקדש אותם. בצבע חום, רואים את אותם שטחים, את אותם שטחים שלמעשה ויתרנו עליהם, והחלטנו לא לבנות אותם, מתוך כוונה להתרחק מעמק האלה, ובסופו של דבר הם נכנסו לגן הלאומי, כשטח גן לאומי. בחץ שחור, אתה יכול לראות בבקשה?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

כן.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

בחץ שחור אתה רואה את המיקום, את המיקום של המגרש 902, שלמעשה היזמים מדברים עליו. אז כאמור, הנושא החזותי של האתר, נבדק גם כאן על ידי ... , על ידי יועצי נוף, כחלק מתוכנית השלד, אנחנו

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

רואים פה את האזורים הנצפים, ה- וועדה המחוזית, כשאישרנו את תוכנית ... , התוכנית המפורטות של ד' היינו צריכים להוכיח לוועדה המחוזית, מהם האזורים הנצפים ולכן, כשתכננו את שכונות ד' 3 ו- ד' 4, כל השכונות הדרומיות, אנחנו היינו צריכים להראות שהבינוי הוא יחסית נמוך והוא לא פוגע בעמק האלה. עכשיו, ב- 12.24, לפני כמה חודשים? 6 חודשים, ה- וועדה מחוזית דנה בתוכנית היי 2, מסומנת פה בקו כחול. אם רואים בצבע אדום, מגרש 902, ובצד ימין, תב"ע, תוכנית ל- 4,000 ... , 900,4 יחידות דיור, שמשד השיכון אישר, בנייה מירקמית, 9 קומות, אנחנו, אם את רובע ד' בנינו ב- 6 קומות, 7 קומות, בגלל סיכומים ... , עם כאלה ואחרים, החלטנו להגביה את הבינוי ל- 9 קומות בנייה מירקמית, ובצבע אדום אנחנו רואים את מיקום, מיקום המגרש של 902. עכשיו, תוכנית 902, תוכנית היי 2, דנה, ... , תוכנית נוספת, שנידונה, זה תוכנית ד' 6. ד' 6 זה, המשד השיכון תכנן את שכונה ד', ד' 1, 2, 3, 4, 5 ו- 6. תוכנית ד' 6, למעשה, היא מתקרבת לתל קייאפה, היא מתקרבת לעמק האלה. אם תסתכל את הפרוטוקול, את ה- החלטה של תוכנית ד' 6, התוכנית נדחתה, אני הבאתי אותה, תוכנית ל- 1,200 יחידות דיור, התוכנית נדחתה על ידי ה- וועדה המחוזית ירושלים, או - קיי? בשנת 2014, מכיוון שהיא התקרבה לעמק האלה. 1,200, תוכנית ביוזמת מדינה, 1,200 יחידות דיור, נדחתה בדיון להפקדה בוועדה המחוזית ירושלים.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

לא מצאו שם איזה משהו בזמן חפירות, איזה ... ?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

לא, לא, לא, לא, שטח פנוי, פשוט התוכנית נתפסה כשהיא מתקרבת לאתרי ... , לטל קייאפה, והתוכנית נדחתה. תוכנית שמשד השיכון, שאני האמנתי בה בכל ליבי, הבינוי היה מירקמי, אני לא פגעתי בעמק האלה, אבל ה- וועדה מחוזית, זאת היא שדנה גם בתוכנית הזו, הנקודתית, דחתה את התוכנית, ואני באמת באיזה שהוא מקום אומר לעצמי, ... והיא נכנסה לתוך הגן הלאומי. בסופו של דבר, תוכנית ד' 6 נכנסה לגן הלאומי. כמו שאתה רואה פה בצבע כחול, זאת תוכנית ד' 6, תב"ע. אנחנו אישרנו את ד' 1, ד' 2, 3, 4 ו- 5, כולם אושרו ב- 2015, או - קיי? כולם קיבלו תוקף ב- 2015, ו- ד' 6 נדחתה. הכל בגלל עמק האלה. יש כאן את הנימוק, אני כבר לא זוכר בדיוק מאיזה מסמך זה, אבל זה המסמך הנופי של ד' 3, שמדברים על הסתת קו הבינוי של ב.ש. 200 צפונה, מעבר לקו פרשת המים, כדי לשמור על עמק האלה, את כל המסמכים כמובן אתם תקבלו לעיוניכם. אנחנו רואים פה הדמיות של ד' 3, בקצה רואים מגדל, מגדל של 20 קומות, שאנחנו נכנסנו ל- ד' 3, מגרש 902, ולמה עשינו מגדל של 20 קומות? מכיוון, אני לרגע אחזור לתוכנית הכללית של רובע ד'. כמו שאתה רואה, רובע ד' מבוסס על פרסה. אתה רואה את הפרסה? היום קוראים לזה שדרות האמוראים. היה לנו ברור שכל מי שנמצא בתוך השכונה, בתוך ד' 4, ד' 2 וכולי, הוא לא כל כך יודע איפה הוא נמצא ביחס לכביש הראשי, כביש 5, צפון - דרום. ולכן אמרנו שנסמן את הכניסות, נסמן את הכניסות,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

במגדלים?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

ב- 2 מגדלים, מגדל 1 ו- ד' 1, בדיוק בחיבור של 5 ודרך המוראים או הפרסה, כביש 100 בחלק מהמסמכים, והמגרש 902, עכשיו, דיור מוגן, מגרש 902 נתנו 20 קומות, נתנו 20 קומות כי אמרנו, או - קיי, מגדל 1, חד פעמי, שיסמן את הכניסה, זה חשוב, וראינו את זה גם בהדמיה. זה סוג של מחיר שנכון לשלם, כי לפעמים אתה שם את טובת כלל הציבור לעומת ... , ורואים את זה פה, בהדמיה, או - קיי? לפעמים אתה אומר, או -

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

קיי, אני אשלם מחיר מסוים, גם פה רואים את זה בהדמיה הזו, אני אשלם מחיר מסוים, כדי שאנשים ידעו איפה הם נמצאים, שהם לא יתברברו ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אז אדוני ... , אז אם אני קורא, מסתכל על ה- התנגדות שלכם, מפנה אותך למשל, למשל לעמוד 2 ב- התנגדות, פסקה 3,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

שמה?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

שמה?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

אני לא נבחן בעל פה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אין בעיה, לא נבחן בעל פה, שאתם בעצם אומרים. שלאחר זכיית היזם במגרש 902, התקיימו 2 ישיבות תיאום עם היזם, בהשתתפות משב"ש, אדריכל מחוז ירושלים, הוסבר שעל אף שהתוכנית חדשנית, מעניינת, ויכולה לתרום לעיר בית שמש, אדריכל המחוז התנגד לבניית בניינים בגובה של מעל 21 קומות. אבל אם אומרים לך או - קיי, אנחנו הולכים להתכנס, ...

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

כן, כן, לא ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

... לתוך ה- 21 קומות ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

לא רלוונטי אבל ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

עכשיו, יבוא היזם ויגיד לך, נו, אז מה אתה רוצה? אז אני ... כלומר, היה לי פה ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

21 קומות, ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

הסתמכתי על זה, וכלומר, היה פה ... , היה פה שיחות שהן מעבר לשיחות, כלומר, היה פה תיאום ציפיות.

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אמרת, 21 קומות בסדר גמור.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
בהתאם ל- תב"ע, 21 קומות. אנחנו לא מתנגדים,

**מר חיים הכט :**  
... לא, לא 21 ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
לא התנגדנו אף פעם ל- 21 קומות,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אתם מדברים על 24, נכון?

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
... אנחנו 24 פלוס ... ,

**מר חיים הכט :**  
ה- תב"ע מאפשרת, ה- תב"ע הקיימת מאפשרת 85 מטר, לפי התחשיב של 3.5 לקומה, זה 24 קומות,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
בסדר, השאלה היא מי סופר 3.5, אני סופר 3.

**מר חיים הכט :**  
... אבל ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
... אבל אני לא רוצה לקיים את ... ,

**דובר :**  
... סופר ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אני לא רוצה לקיים ... ,

---

### **"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**דובר :**

... אתה לא עקבי. אמרת שאתה עקבי, אבל אתה לגמרי לא עקבי.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אני לא רוצה לקיים עכשיו משא ומתן, ברשותכם ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון –

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
... אנחנו יודעים ... ,

**דובר :**

... מדויקים אותך,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
... לסיים את המצגת,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אבל, אבל זה, אבל זה, אבל זה דבר כמו שאמרתי, נכון? יש דרך לבדוק את זה, נכון?

**דובר :**

איך סופר?

( מדברים ביחד )

**מר חיים הכט :**

אם מדברים על גובה אבסלוטי, אז ב- תב"ע ה- קיימת, 85 מטר.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או – קיי, זה שלכם ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אז בואו נתקדם בבקשה. השכונה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... התכנון החדש, ... ,

**מר חיים הכט: 140,**

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
החדש לא ... ,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיון - עורכ"י התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
זה ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

מר חיים הכט :  
הפשרה אתה מתכוון?

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כן.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אני רוצה להמשיך, השכונה היא,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
... ה- הוא כמה? ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
2, ... השכונה שקיבלה תוקף ב- 2015, השנה, ב- 2025.12, או - קיי? אנחנו איפשרנו 2 מגדלים, שרואים אותם פה בהדמיה, בשכונה היי 2, אנחנו מיקמנו אותם בחלק הצפוני, לאחר שבדקנו בחתכים שהם לא נצפים מעמק האלה. כלומר, זה לא שאנחנו מתנגדים למגדלים, חס וחלילה. כולנו בעד מגדלים, אנחנו בעד 40 מקומות במקומות שנכון לתכנן 40 קומות, אנחנו לא מתנגדים ל- 40 קומות, באף מקום בארץ ובלבד שזה יהיה במקום ראוי מבחינה תכנונית, או - קיי? וזה בדיוק מה שאנחנו עשינו. וב- היי 2 ה- וועדה הזאת ה- וועדה הזאת כאן בחדר הזה, לפניי חצי שנה, החליטה על 6 קומות. ... , הנה, רואים פה את החתך, של מגרשים שפונים לכיוון העמק האלה, ... , זה החתך הטיפוסי. בשכונה היי 2 במגרשים שפונים לכיוון עמק האלה, כפי שהחלט, רואים באדום את ... , כאשר במרחק 200 מטר מאיתנו, המגרש של החברים מחברת Eve, או - קיי? עבשיו אני שואל אתכם, חברת Eve תזכה ב- 2 המגרשים האלה בעוד חצי שנה? תשווק אותם? תוכנית בתוקף. למה שהיא לא תרצה גם פה מגדל 40 מקומות? מה, בגלל ... , בגלל אילון או בגלל מישהו? הלאו זה אומר, ברגע שפרצנו את המדיניות של בנייה מירקמית, כל שכונה היי 2, שרק קיבלה תוקף לפניי חצי שנה, ואושרה, בגלל הרגשות הנופית, עם בינוי מסוים במקום מסוים ו- 18 קומות במקום אחר, יבוא יזם ויאמר, סליחה, עמק האלה זה נכס מצוין שיווקית, תנו לי מגדל, בונים מגדל, 12 קומות, 24 קומות ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אדוני, הטענה, הטענה ברורה,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אתה חוזר עליה כמה פעמים, אני מבין את זה, אבל אפשר להתקדם הלאה.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

יפוי. עכשיו, כידוע, משרד השיכון, ביחד עם וועדה מחוזית, מכינים תוכנית מתאר חדשה לבית שמש, קוראים לה ב.ש. 3,000. התוכנית עמדה בתנאי סף, בערך לפני 3 שנים, ובשל התנגדות עליזה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

עוד לא הופקדה, כן, דיברנו על זה.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

היא לא הופקדה, היא לא נידונה אבל נבחרה חלופה. אז כאמור, הנה אני מביא, 3 – 4 מסמכים. קודם כל, אנחנו רואים שבית שמש, היא נמצאת בלב אזור ירוק. זאת אומרת, פוטנציאל מדהים, ממש כיף לחיות פה, לכאורה לפחות. ואנחנו צריכים להעצים את המפגשים ואת הנוכחות הירוקה מסביב לעיר. זה באמת תוכנית שמוסיפה, מגדילה את העיר ל- 500,000 נפש. התוכנית הזאת היא הופכת את בית שמש לעיר אולי ה- 2 בגודלה בארץ, או - קיי, 500,000 נפש? יותר גדולה מתל אביב. אנחנו רואים פה איפה אנחנו בונים. אנחנו מוסיפים בכתום, רואים את האזור הבנייה החדש. אנחנו הבנו שכביש 10, שזה ציר תחבורה ראשי, אין שום מניעה לבנות עליו בנייה לגובה, למרות שהירוקים מתנגדים, או - קיי? עמק האלה נשאר גן לאומי, אנחנו משאירים את הבינוי לפי תוכניות מאושרות, אנחנו לא מוסיפים בנייה בעמק האלה. אנחנו רואים שביקעת צרעה, ביקעת צרעה נמצאת בצפון, ביקעה מאוד חשובה מופיעה בספרות של שמשון, וכולי וכולי, אבל אנחנו מבינים שביקעה צרעה זה סוג של הקרבה שאין לנו ברירה אלא לבנות אותה, עבור שטחי תעסוקה ו- מסחר, אין לנו ברירה, אומנם רת"ג דרשו ... , דרשו כאן מסדרון ירוק, אבל בקעת צרעה זה סוג של ביקעה, שאין לנו ברירה אלא לבנות אתו. בצפון, בצפון, באזור ... , באזור התחנת רכבת, כמובן שאנחנו עולים ל- 40 קומות, אבל עמק האלה ... , נותר גם בתוכנית החדשה, כתוכנית עם בנייה על פי תוכניות מאושרות, או - קיי? רואים פה את מסמך ... , תבנית הבנייה לגובה, של תוכנית המתאר שבהכנה. אנחנו רואים בצבע אפור, תסתכלו במקרא, אנחנו עושים לפי תוכניות בנייה קיימות, או - קיי? וככל שאנחנו עולים צפונה לכיוון הרכבת קלה, אנחנו מגיעים למעל 23 קומות, אנחנו גם, אנחנו מקדמים שם תב"ע כרגע, עם אלי ארמון, של 40 קומות באזור ה- מע"ר. שזה יושב על הנחל, נחל שורק, יושב בתחנת רכבת כבדה, תחנה מרכזית, עם הרכבת שמגיעה מתל אביב,

**דובר :**

מה הוא ... ?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

ומגיעה מירושלים, ושם אנחנו מדברים על בנייה לגובה, אבל באזור של החץ השחור, של עמק האלה אנחנו חושבים שזה מפרק אל כל הראייה הכוללת של בית שמש. רואים כאן את ה- נספח הנופי, אני לא אתעכב עליו. למעט ציר התילים. אתם רואים פה באדום את ציר התילים. מה זה ציר התילים? ציר התילים זה למעשה ציר של שצ"פ, דרך הולכיי רגל, שזה ציר המשכי של הולכיי רגל, ללא חציית כבישים, שלמעשה

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

אוסף כל התילים שהראיתי לכם בתחילת ה- הדמיה, שנמצאים בתחום בית שמש, ולמעשה, ציר התילים רק, ואתם רואים, ... ציר התילים עובר למעשה, מגרש 902, זה בדיוק הנקודה, זה בדיוק, ממש ציר התילים עובר, ומה זה קציר התילים? זה מקום שמוכיח את העבר המפואר ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
המצגת שלך, משום מה לא רואים אותה.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
מה זה, יצאנו מהקישור? יצאנו מהזה?

גב' ירדן מזרחי - מזכירת ה- וועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - ירושלים :  
תשתף ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
ירדן איזה כיף שאת פה, ... אולי נפתח את זה, ונעתיק את זה ל- Google, ... ,

דובר :

... כבר בסוף ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

דובר 2 :

אתם יודעים שדויד וגוליית היו קרובי משפחה? ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
קרובי משפחה?

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
איך?

דובר 2 :

דויד הוא צאצא, סבתא רבא שלו זה ... , וגוליית זה אורפה ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
... באמת?

דובר 2 :

... הלכה התחתנה עם פלישתים ... , התחתנה עם ... , הכל נשאר במשפחה.

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
... אנחנו ממש לקראת הסוף,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
כמה זמן עוד יש לך? כי ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
10 דקות.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי,

**דובר :**

... יצא למילואים, הוא אוהב להרוג תינוקות ... , הבת שלי גם יצאה, גם היא אוהבת להרוג ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
יופי, אני ... , עוד 1, ... את הבנייה לגובה, עוד 1, יופי, או - קיי, עצרי. כאמור, פה אנחנו רואים את,

**דובר :**

... תל ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
זה ציר התילים שדיברתי עליו, זה ציר שמאוד - מאוד מכבד את הסביבה, מכבד ... , מכבד את כל התילים, ולמעשה באיזה שהוא מקום מכבד את עמק האלה, מצד 1 אנחנו בונים דיי באינטנסיביות, הלאו רק עכשיו אישרנו מ- 4,000 יחידות דיור, אבל מצד 2, אנחנו ... , אין לנו ... בתוך העמק. תתקדמי בבקשה. זאת התוכנית של ציר התילים, עם כל התחנות, נקודה 5, זה בדיוק מגרש,

**דובר :**

... נחל שורק ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
... נקודה 5, זה בדיוק ... ,

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

... מלשון תל?

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
תל,

דובר :  
ברור,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
תל, תל.

דובר :  
אני לא ידעתי שהריבוי זה תילים.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
לא יודע, זה אולי טעות בעברית, אני מצטער, אם זה טעות. בכל מקרה, ותל קייאפה, תל קייאפה זה אותו מקום שנפסל בזמנו ... , עוד התקדמי, עיקרי התנגדות. טוב, פה זו טבלה מספר 5, שלכם, כן? כתוב פה ... , הלאו, התוכנית, הלאו יש פער בטופוגרפיה בין ... , בין ה- 0 0 של הכביש התחתון ל- 0 0, כמובן הם לקחו את הספירה מהכביש העליון, ומשם מדדו 36 קומות, נכון?

דובר :  
33,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
... 36 קומות, כאשר יש גמישות של תוספת 2 קומות בהערות הטבלה, וכמו כן, אם לוקחים את הגובה, מחלקים אותו ב- 3.5, כי רציתי ... ,

( מדברים ביחד )

דובר :  
זה, זה לא המופקד, זה לא המופקד.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אני, אני לקחתי ... ,

דובר :  
כדאי לדייק, לפחות לא ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
זה מהמצגת הקודמת,

דובר :  
זה לא ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אני נכנסתי ... סליחה, אני לקרחת ... , נכנסתי לתוך האתר ... ,

דובר :  
לא יודע לאן נכנסת,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
שנייה,

דובר :  
אנחנו רק מדגישים שזה לא המצגת,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
האדון ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
תציג, תציג בבקשה את המצגת שלך,

( מדברים ביחד )

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
בדיוק,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אתם ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אני, אני נכנסתי ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אני אבדוק, ...

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
טבלה מספר 5,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כן?

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
לקוחה מתוך מבא"ת, או - קי"י? לא יודעים אם זה מופקד או לא מופקד. נכנסתי ל- מבא"ת, פתחתי את ... ,  
( מדברים ביחד )

דובר :  
... שנראה מה כתוב ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
רגע, רגע, אבל אתם מפריעים לי,

דובר :  
רק תגדיל, נראה.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אתה מפריע לי, בסדר? ואני נכנסתי לטבלה, והוצאתי את הזכויות, וראיתי מה כתוב, וכתוב גובה אבסולוטי  
140 מטר איפה זה היה?

( מדברים ביחד )

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
כן ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
... הגובה, 140

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
... נכון,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
זה ... ,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
... 140 מטר מעל הכניסה הקובעה לחלק ל- 5.3 שזה נגיד גובה קומה, זה 40, 41,

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
אבל זה לא ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
זה המספר שיוצא. עכשיו, וזה מעל הקומה הקובעת, כלומר, אני לא סופר 3 קומות במורד, כלומר, בפועל, בפועל אנחנו מדברים על לפחות 43 קומות מבחינת הנפח, יכול להיות שתעשו קומות כפולות, יכול להיות שתעשו קומות של 6 מטר, אני מדבר מבחינת הנראות. הנראות היא לפחות של 43 קומות, זה המספר, אין מה לעשות. תקראו לזה אולי בשמועות אחרים, אולי תעשו קומות כפולים, אבל עם פתחים כפולים, אבל בסוף הגובה, כמה אמרנו? ... מטר, לא, לא, מהמפלס העליון, כן? אני מגיע ל- 40, יותר מ- 40 קומות. זה לגבי הטבלה מספר 5. בואו נתקדם. את יכולה להקטין עכשיו? את יכולה לצמצם את ... ?

**דובר :**  
... המסך ... ,

**גב' ירדן מזרחי – מזכירת ה- וועדה המחוזית לתכנון ולבנייה - ירושלים :**  
זה ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
או - קיי. אנחנו מדברים על חריגות גדולות לעומת התוכניות המאושרת. 40 קומות, כאמור, לעומת 21 בתוכנית המאושרת,

**דובר :**  
... 21 ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
... הגובה ה- ממוצע הוא פי 4 מהבנייה המירקמית בשכונה, או - קיי? 000,80 מטר מבקשים לעומת 31, כלומר, פי 3 זכויות בנייה לעומת התוכנית המקומית. כלומר, אני מסתכל על מספרים, הלא אף יזם שאני עובד מול, כמעט כל יזם עושה שינוי תב"ע, מתקן טעויות, לגיטימי, מוסיף קומה, מוריד קומה, לגיטימי, אבל פה נעשה פעולה פשוט, בואו נתקדם, פשוט לא סדירה, שאני כתבתי אצבע בעין, התכוונתי לזה, זה פשוט חזירי.

**דובר :**  
אז המספרים שלך לא נכונים, סליחה.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

אני, אני לא יודע, תראו מספרים אחרים. אז אלה, זה, אמרנו, פריצת מגבלת הבנייה ויצירת כאוס. מה זה יצירת כאוס? הלו, כשאנחנו עושים תוכנית תב"ע סטטוטורית, אנחנו קובעים שפה לשכונה, קובעים שפה לעיר, אומרים פה גבוה, פה בינוני, פה ... , תוכנית תל אביב. תוכנית תל אביב אומרת של דרך איילון, או – קיי? דרך איילון, 50 קומות, 60 קומות, 70 קומות, יש מדיניות, או - קיי? ויש את העיר הלבנה עם מדיניות אחרת. זו תפקידה של תוכנית ... כוללת, ואנחנו עשינו את זה, קבענו את זה, או - קיי? בא לשכת התכנון, בהחלטה ... , ועשינו את זה בד' 1, בד' 2, בד' 3, בד' 4, ב- היי 1, ב- היי 2, בשינוי תב"ע ל- היי 2 שקיבלה תוקף, באה וועדה נקודתית, בחדר הזה, 3 אנשים, כן? הופכים את המדיניות ונותנים מגדל של 44 קומות, 44 קומות נותנים בדיון, ללא, ללא ... , ללא פתיחת דיון, בפתיחת המדיניות,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

... אתם מפריעים לי, אתם אבל אתם לא לוקחים בחשבון שבאים, שמשרד השיכון שמה ... כש- משב"ש בא ומסתכל על תוכנית כזאת, הוא לא צריך לקחת בחשבון שזה לא תוכנית ... , כלומר זה לא תוכנית רגילה, שבאה ואומרת, או - קיי, אני רוצה לעשות 40 קומות. תכף ... , דיברנו על קומות למגורים, בכל זאת רוצים לענות פה על צורך של דיור מיוחד, נכון? כלומר, לתת פה צורך, גם לפי ה- תב"ע, ולשמור על א יחידות,

( מדברים ביחד )

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

כן,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

200 יחידות,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

ברשותך אני מענה לך,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אז, אז, כלומר, זה לא שונה ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

ברשותך,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אנחנו לא מדברים פה על מגדל מגורים,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

ברשותך אני מענה לך,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

שמעתי היום תוכנית קודמת בבוקר, ואז שקשורה גם לבית שמש, באים ואומרים, יש לנו חוסר אנחנו בן צריכים את היחידות המיוחדות, הדיור המוגן, את, את,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אני מענה לך,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :** בא, בא היזם, או – קיי, הנה, אני שומר על הצורך הזה, עונה עליו, אז אולי צריכה להיות התחשבות שונה ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
מייד אני מענה לך, ברשותך, בסדר?

**דובר :**  
וגם תעסוקה ביקשו.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אני, אני רק אומר, אז אמרנו, תן לי רק ... ואני מענה לך, בסדר? אז כאמור, יצירת כאוס אורבני קיברו לי שבשכונה היי 2. תוכנית שסביר להניח, וככה אני מקווה, היזמים יזכו במגרש, הם גם יבקשו 40 קומות שם. אין סיבה של לא, גם אם יש שם דיור ... , יגידו, אנחנו עושים דיור מוגן, מיד מענה לך תשובה על הדבר הזה, אבל אני אומר, ברגע שהסיבה היא שאנחנו לא בונים לגובה היא 2. 1, האוכלוסייה החרדית ביקשה לייצר בנייה מירקמית של 9 קומות, זה מין חסם מספר 1, או - קיי?

**דובר :**  
לך תדע ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
... הסיבה, הסיבה שאנחנו בולמים, מרסנים את הגובה של יזמים ב- בינוי שפונה לעמק האלה, אז בגלל עמק האלה, ברגע שאתה אומר, אין יותר עמק האלה, כלומר, זה לא שיקול, אני מאפשר מגדל, או - קיי? אז עכשיו אין, אפשר, אפשר לעשות משהו, זאת אומרת, אין מגבלה לגובה, או - קיי? עכשיו, תבוא ותגיד, יבוא יזם ויגיד, או - קיי, אני עושה שינוי ייעוד, או - קיי? אני עושה ייעוד מיוחד, אבל לפעמים אתה אומר, אני מחליט על משהו שהוא קדוש, שזה במקרה שלנו עמק האלה, ואני אומר, מה שקובע זה המספר. ... בנייה מרקמית, אמרנו מגדל 1 כדי לייצר את ה- Land Mark וזהו, עכשיו יבוא ב- היי 2 יבוא יזם, ברגע שפרצת את זה, זה פרצת את זה, אין, אין סיבה, אין סיבה שלא, או – קיי? עכשיו אני רוצה להגיד לך, ... בחוסר עקביות של מוסד תכנון, שעובדה שב- היי 2, ב- 200 ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
שאר המבנים שלכם הם נמוכים יותר? הם 12 קומות?

( מדברים ביחד )

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**דובר :**  
נכון,

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכ"י התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
נכון 11 פלוס טכני,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
11 פלוס טכני, נכון,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
בסדר, אני, אני חושב שזה לא נכון, אבל מיד אני אסכם את ... , השקף האחרון,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אז ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
זה השקף הבא,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
כן. אז ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אבל אני חייב לענות לך, או – קיין?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
תגיע לסוף.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אנחנו קבענו, ביחד עם עיריית בית שמש, שלכל 2,000 יחידות דיור צריך דיור מוגן, או – קיין? לכל 2,000 יחידות דיור, למה? כי הזקנים צריכים דיור מוגן. בתוכנית ד', בכל תב"ע יש דיור מוגן, באו יזמים, כמוהם, בתוכניות קודמות, וביקשו שינוי, אמרו זה לא כלכלי. אנחנו לא רוצים דיור מוגן. ואני נלחמתי בשביל הזקנים, אמרתי מה פתאום? ואז מצד 2, היזמים אומרים ומקשיבים ליזמים, זה לא כלכלי, התלבטנו מה לעשות. כתבנו מסמך מדיניות, שמעון, שמעון יושב ראש וועדה מקומית ואני, הוצאנו מסמך מדיניות וקבענו שמתוך נגיד 10 מגרשים של דיור מוגן, 5 נותר כדיור מוגן. 1 מהם זה, זה, או – קיין?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
זה גם בהחלטה שהייתה ב- 05.23, נכון?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

לא, זו לא הייתה החלטה, זה מסמך מדיניות שאני הוצאתי והעברתי ל- לשכת התכנון ... , ולא עשו עם זה כלום, בסדר? אני ביקשתי לדון וזה לא דנו ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
תוכל ... , הייתה החלטה ב- וועדה המקומית, תוכל לשלוח לי את זה?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
כן. אין בעיה. זה מסמך מדיניות. עכשיו, אני חשוב ... ,

**דובר :**  
מחילה ... ,

**דובר 2 :**  
שנייה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אני בפירוש חושב ... ,

**דובר 2 :**  
שנייה, כמה מגרשים ביטלו ... ?

**דובר :**  
נכון,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
נכון, נכון, אמרנו ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אנחנו יודעים.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
שחלק ככה, חלק ככה, אבל פה אין מחלוקת לדיור מוגן,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... קראו לה פיזור, פיזור ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
עכשיו, דיור מוגן. זה כדי שהוא יהיה כלכלי. הוא צריך להיות 250 ככה, או - קיי? אני חושב שפה יש 200, או - קיי? אני לא זוכר כמה. אבל, אבל אני ... , הם לא מציעים 250, הם מציעים פה בית חולים, סיעודי,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**דובר :**  
לא, לא,

**דובר 2 :**  
לא נכון, ... ,

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
לא נכון, ... ,

**דובר :**  
תקשיב אתה לא ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
... תגיד לי אתה, סליחה, סליחה, לא הבנת שאני אתן לכם לדבר, אני יודע שקשה לכם לשמוע את הטענות של צד אחר שהם זה, תרשום, תענה, זה לא,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אבל,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
זה לא מקדם שום דבר,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אבל, אבל אני לא חושב שצריך 40 קומות בשביל דיור מוגן, כי אפשר גם דיור מוגן ב- 21 קומות, כמו שב- תב"ע,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
... לא, לא ... , בסדר. או - קיי.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
ולכן אני חושב שאם אני, אני ... , וגם אני חושב שאם מוסיפים זכויות, ואני בעד תוספת זכויות, בכל תוכנית, אני חושב שצריכים, אם, למשל, אני עושה עכשיו תב"ע, בבית שמש, ב- ד' אני עושה אינפילים על הכל, או - קיי? בכל מקום שנשאר ריק וזה ו- זה, אני עושה תב"ע, אני נותן 9 קומות, אני לא נותן 6 - 7 קומות כמו שנתתי פעם, אני היום נותן 9, כי זה מגורים, או - קיי?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הועדה המחוזית ירושלים :**  
אבל אתה נותן 9 מסיבה אחרת. אתה נותן 9 בגלל הנושא ... של ... ,

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
האוכלוסייה.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
האוכלוסייה,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
בן.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
לא 9 בגלל התכנון, 9 בכלל שיקולים אחרים.

( מדברים ביחד )

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
בגלל ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
שהם לא תכנונים,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
שנייה,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
הרי השולחן הזה, אמרת, הוא שולחן תכנוני,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
שולחן תכנוני,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
בתכנון, או - קיי ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
תראה, תכנון גם מתייחס לאוכלוסייה, וזה לא מילה גסה,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
לא,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

להתייחס לאוכלוסייה כחלק מהשיקולים התכנוניים, אבל בגדול, אני חושב שהגישה של בית שמש זה בנייה מירקמית, בנייה מירקמית, או - קיי? והמירקמיות, אם בעבר חשבנו שזה 6 - 7 קומות, היום מקובל על כולנו ש- 9 קומות זאת שפה מירקמית ראויה, בכל הארץ אנחנו לא ... , אנחנו ... , זאת אומרת, המספר 6 - 7 הוא מספר שהוא פסה. אני לא מתווכח, או - קיי? ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... אבל, אבל עוד שנתיים זה גם יכול להיות 12, כאילו?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

אני, אני ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
כלומר, 6 קפץ ל- 9 ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

תראה, תלוי, תלוי בקונטקסט ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
מניח שהשאלה מה ... , כלומר, אולי גם החלטה של רב או אולי רבנים שישבו ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

תלוי בקונטקסט, אבל אם אתה מסכים איתי, אם אתה מסכים איתי, או - קיי. שהחתך מול עמק האלה הוא מה שקובע במקרה הזה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

12 קומות. זה לא ... , זה כבר בולט מאוד, או - קיי? כי אנחנו נתנו מגרשים חומים של 3 - 4 קומות ב- בינוי הדרומי של בית שמש, או - קיי? כל הבינוי של ד' 3, שפונה אל עמק האלה, נתנו 3 - 4 קומות, מגרשים חומים. הם, המגרש 902 הוא מגרש 1 צפונה יותר, או - קיי? והוא, ושם נתנו את ה- 20 ... , ה- 21 קומות, כבאמת מקרה חריג, או - קיי? אבל לא נתנו ... , השיקול הנופי, עובדה שב- היי 2 אין 12 קומות, היינו יכולים לתת 12 קומות, אבל אנחנו נתנו בינוי מרקמי של 9 קומות כי אמרנו, זאת השפה של המקום. אז לסיכום. אחרון. אחרון. איפה היא? נרדמת ירדן? ירדן, אני מאוד מודה לך, הצלת אותי. אנחנו מבקשים ככה, ותחליטו מה שתחליטו, ואנחנו נשקול מה נעשה. לצמצם את היקף שינוי התוכנית התקפה באופן אשר יותאם לתפיסת הבינוי המרקמי, המגבילה את גובה הבינויים לגובה של עד 9 קומות, וחייב הדיור המוגן לפי

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

מינימום 200 יחידות דיור, שזה המבחן הכלכלי, והגבלת המגדל בגובה שלא יעלה על 20 קומות. 20 קומות זה המספר שזכרתי, אם זה 21 קומות ... ,

( מדברים ביחד )

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
21,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
21 ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
... 21, אבל זאת עמדתנו, אמרתי את זה ביום 0 שנפגשנו, אמרתי שזאת עמדת משרד השיכון המקצועית, וזה מה ... שלפחות אנחנו מבקשים ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
תודה, תודה רבה לך, תודה רבה לך. טוב, אני רק בודק שנייה 1. יש לנו עוד מתנגדים שנמצאים ב-Zoom? כי באולם אין.

( מדברים ביחד )

דובר :  
נראה לי כבודו, שברגע שגענו להסכמה, אז כל השאר יכול ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אני לא ... ,

דובר :  
... מטעם, ...

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
יכול, יכול להיות, ויכול להיות שלא. תראו, מה שאנחנו נעשה בכל זאת, כדי לתת לו עוד כמה מתנגדים אולי, שרוצים להצטרף, להצטרף,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אני אתקשר למיכל ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
בדיוק, אנחנו נעשה, ועוד שאני שומע התנגדויות כבר משעה 9 וחצי בבוקר, אנחנו נעשה הפסקה של חצי שעה, בסדר? נראה שבאתם מוכנים, אתם רוצים ... , להוטים כבר לשהות כאן ולטעון, תעשו הפסקה חצי

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

שעה, נעשה הפסקה של חצי שעה עכשיו, 2 ורבע נעשה עד 14:45, בסדר? עיגלתי לי פה דקה למעלה, ואז נמשיך ונשמע אתכם.

- הישיבה יצאה להפסקה של חצי שעה -

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

או - קיי, השעה כעת רבע 14:45, אנחנו חוזרים להמשיך, לשמוע את ה- התנגדויות, לקחנו כאן הפסקת מזון, וגם לצורך מתן אפשרות, למתנגדים נוספים להגיע, כדי לשמוע אותם, מטעם המועצה האזורית מטה אשר,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
יהודה,

**דובר :**

יהודה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

מטה יהודה, סליחה, הבנו ... שממיל שאמורה להציג, לא יכולה, אנחנו ... , אני אחזור על ה- התנגדות שלהם. תכף בקצרה. לאחר מכן אנחנו נתחיל לשמוע את היזם, ואת הנציגים שלו. זהו, אז משרד ... , המועצה האזורית מטה יהודה למעשה כתבו באופן כללי שמצטרפים לעמדה של משרד הבינוי והשיכון, מדברים על אי התאמה למדיניות גובה, והצעה התכנונית חלופית. בסוף ה- התנגדות שלהם, היא התנגדות לבינוי של 40 קומות, במגרש 902 בצמוד לגן הלאומי ותל עזקה, הפונה ... , הפונה לעמק האלה, בינוי של עד 21 קומות בהתאם לתוכנית המאושרת, אימוץ מדיניות ה- וועדה ברובעים, ד' ו- היי, זאת הייתה ה- התנגדות שלהם, בתמצית, לא מילה במילה, וזה הכל. אז מי עכשיו ... , יש פה מתנגדים נוספים ב- Zoom? אין. אז בבקשה.

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
להציג קודם ... , טוב, אני אשמח רגע להציג, פשוט כדי להאמין דברים על דיוקם,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

בבקשה.

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
לגבי הגובה והקומות ... , להגיד ... , רגע, או - קיי, אז קודם כל ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אדריכלית?

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
כן.

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים:**  
שם? שם האדריכלית?

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש:**  
אני אשכר גולדברג, מ- יסיקי - מור - סיוון, עורכיי התוכנית. קודם כול חשוב להגיד שיש פה הפרש טופוגרפי מאוד משמעותי בין זכריה הנביא לבין ... של משהו כמו 6 מטר. זה מאוד משפיע על ה-00, ומאיפה אנחנו סופרים את הקומות, בסדר? עכשיו, ה-00 למעשה מתיישר פחות או יותר למפלס של נהרדעא, יש גם איזו שהיא עלייה, זאת אומרת שיש פה קומה 1 שהיא חפורה לגמרי לכיוון נהרדעא, אני מבינה מכל התיאור של ה- התנגדות שכאילו נספרו פה גם הקומות מתחת הקרקע, גם מעל הקרקע, גם מתחת ל-00, גם מתחת ... , חשוב קודם כל להבין את זה. עכשיו, מבחינת המיקום, גם הזכיר אילון ב- התנגדות שלו שאכן ... , זה עוד איזה שהיא נקודה מאוד משמעותית גם ברמה העירונית, בכניסה לעיר, מול בית חולים, ליד מסוף האוטובוסים ומראש, מוסדות התכנון מצאו שיש ... פה זכויות ולעלות פה לגובה זאת אומרת, מראש היא ... נקודה שהיא אמרת, שפה יהיה איזה שהוא Land mark, זה לא יהיה משהו שיישאר ברמת ה-9 קומות, וזה גם חשוב לציין בשביל להבין רגע, רגע את הקונטקסט. ... , כאן, אתם רואים את המסוף, נכון? כאן המסוף, כאן ... , אז זה רגע מבחינת בכלל המיקום שלו במרחב. אני רגע עוברת לגבי התוכנית המאושרת. התוכנית המאושרת קבעה גם שטחים לדיור מוגן, גם למסחר וגם לתעסוקה, בגובה של 21 פלוס 2 טכני. אתם תראו שמבחינת המסחר אנחנו הוספנו זכויות, מבחינת התעסוקה, לבקשת ה- וועדה המקומית והמחוז, גם פה אנחנו הוספנו זכויות, והדיור המוגן נשארנו באותו שטח עיקרי בהתאם להחלטת ה- וועדה. כשבעצם התוכנית מוסיפה, התוכנית שלנו מוסיפה ... , מוסיפה מסחר, מוסיפה תעסוקה ומוסיפה מגורים. כל זה כדי להישאר על אותו מספר יחידות דיור מוגן, גם מבחינת היקף הזכויות וגם מבחינת סך הכל היחידות. אנחנו מדברים פה על 200 יחידות.

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש:**  
חשוב לי רגע הפסקה קצרה, כי לצערי אילון שאני מאוד מעריך אותו, משתמש פה בביטויים שעליי הם לא מקובלים, כמו חזירי ושערווייתי, אני רוצה להדגיש שכל התוכנית הזו אושרה פרלימינרית על ידי ה- וועדה המקומית וה- מחוזית, והתוספות שנעשו, נעשו גם על פי בקשת הוועדות, גם התוספת של שטחי תעסוקה, גם התוספת של שטחי ... , שטחי התעסוקה בעיקר. זאת אומרת, צריך להסתכל על זה גם בפרופורציה הזאת, כי אני מאוד מכבד אנשים שמתנגדים, זה איך אומרים ... , זה זכותו, אבל אני מאוד מסתייג מכל הסופרלטיבים שהוא ציין בדברים ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים:**  
זה לא עושה עלי רושם, אז חבל שזה ... , בסדר?

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש:**  
אבל בסוף זה מנסה לצייר פה גם חברה יזמית, שמגיעה לכאורה עם, עם תפיסה מעוותת תכנונית, וההפך הוא הנכון, נעשתה פה עבודה תכנונית מקדימה גם על ידי 1 ממשרדי אדריכלים הטובים בארץ, ובלווי צמוד של ה- וועדה המקומית וגם של המחוזית, וזה חשוב שאדוני ידע את זה.

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש:**  
טוב, יעודי הקרקע, זה אתם רואים, היום אנחנו בייעוד של דיור מיוחד מסחר ו- תעסוקה, אנחנו משנים את זה לעירוני מעורב, אין ... , אין הבדל בשטחים, המגרש 8.7, נשאר 8.7. כמו, כמו שאמרת, בעצם הרעיון זה

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

לייצר פה מרחב שהוא מעורב שימושים משמעותי בשכונה, ליד בית חולים, ליד מסוף אוטובוסים, לייצר דופן מסחרית פעילה גם בקומה של מפלס של זכריה הנביא, וגם במפלס של שדרות האמוראים בין כל הבניינים, שתכף אתם תראו, יצרנו איזה שהוא מרחב ציבורי שיש שם גם מסחר וגם שטחים ... שטחים ציבוריים בנויים, עם איזו שהיא רחבת כניסה עילית. עכשיו, בעצם אתם רואים פה מבחינת הפריסה של הבניינים, יש לנו את מבנה A, זה המבנה המעורב שימושים, הוא כולל גם תעסוקה, גם מסחר למטה, גם דיור מוגן וגם מגורים. כשהמגורים, אתם יכולים לראות את זה כאן, ... , נמצאים בקומות התחתונות, בגלל סוגיית הרגישות מבחינת האוכלוסייה. כש- B ו- C הם מבני מגורים, מגורים בלבד, בני 11 קומות. עכשיו, אם אנחנו רגע מסתכלים, אז בעצם אתם רואים פה את קומת המסחר שמתאפשרת לנו בעצם קומה נוספת לכיוון זכריה הנביא, שהקומה הזו שאני מצביעה עליה כאן היא קומות הקרקע שמתחברת לרחוב נערדיה, מה שהם ... מכאן, והמפלס הזה, שזה בעצם מכאן הלובאים של המגורים יש אליו גישה באיזה שהוא מעבר משופע, מעין רמפה ... , בשיפועים נוחים להליכה, ככה שבעצם מי שעולה, דייר שגר בקומה הזו, העליונה, ..עולה רק 9 קומות, ש- 2 הקומות האחרונות, ה- 9 וה- 10, מתוכננות כדירות דופלקס ... ,

( מדברים ביחד )

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
דופלקס ... ,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
בסדר? זה ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
שיש להם כניסות נפרדות?

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
... לא, אין כניסה בקומה ה- 10, הכניסה היא בעצם בקומה ה- 9 ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
כן, ... ,

מר שחר גור מנהל הפרויקט, מטעם החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
הרעיון שלא יהיו יותר מ- 9 קומות ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כן, כן.

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
בדיוק, כן. וזה, זה גם מאוד משמעותי לציין, אני כבר קצת ... , אמנם זה לא עלה פה, אבל זה כן עלה ב- 1 הטיעונים, לעניין אופי יחידות הדיור, והאוכלוסייה, שחשוב לציין שמראש הפרויקט תוכנן עבור החברה החרדית, ולכן יחידות הדיור הן בקומות התחתונות, גם במגדל המעורב, ויש לנו את הרמפה שמאפשרת שיפועים נוחים ונגישות, שלא יעלו מעבר ל- 9 קומות. אתם רואים פה את הקו כאן? בהדמיות, שמשקף

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

מרפסות סוכה זאת אומרת ... , כל, כל הפרויקט תוכנן כ- כזה שנועד לתת מענה לחברה החרדית על כל הצרכים המיוחדים, מבחינה תכנונית, שאנחנו נדרשנו עליהם. על מספר הקומות דיברנו, אני שוב מדגישה, בניין A, שזה המעורב שימושים, הוא כולל סך הכל, 33 קומות ועוד קרקע ועוד 2 טכניות, לא 40, תכף אנחנו נראה את זה גם, גם בחתך. כאן אנחנו רואים את הקומה בעצם שפונה לזכרייה הנביא, היא במינוס 6 מבחינת ה- 00 שלנו. המפלס האבסולוטי הוא פחות או יותר 362, משהו כזה, מפלס ה- 00 שלנו, שהוא מכיוון הכניסה לנערדיה, זה בעצם הרחבה המסחרית, כשכאן התושבים יכולים לעלות למעלה ולהגיע בעצם למפלס ה- 1 של קומות המגורים, כשמעל זה יש לנו את קומות המגורים הטיפוסיות, מבנה המגורים הם עם 4 יחידות דיור טיפוסיות בקומה, יש לנו את המבנה המורכב שבו יש יותר. אתם רואים בחתך פה בעצם שכל הקומות הראשונות הם קומות מגורים, בין כל שימוש לשימוש יש לנו קומה טכנית שמפרידה ביניהן, כאן יש לנו את הקומות של הדיור המיוחד, דיור מוגן, אני מדגישה, לא יודעת מאיפה נלקח הרושם שמדובר פה בבית חולים סיעודי, אבל מדובר פה בדיור מוגן, ומעליהם, שוב קומות התעסוקה. מבחינת הקומות, אני חושבת שדיברנו עליהם יותר מדי ... , אנחנו רואים פה את הזכויות, אנחנו הוספנו את הזכויות למגורים לא נגענו ביחידות הדיור המוגן ובהיקף השטחים, וביחידות ... , והוספנו את תעסוקה ו- מסחר. אני כן אגע רגע בקטנה, זה לא עלה פה כי הם לא באו לטעון, אבל כן חשוב לי להגיד, כל השטחי שירות הם מופיעים בטבלה 5, במרכז, עבור כל השימושים בגלל שמדובר במבנה מורכב כל ... , כל המבנים פה, גם המבנים הפשוטים, למעשה יש קומות למעלה ולמטה, ולכן אגמנו את שטחי השירות עבור כל השימושים. זה גם מופיע ... , גם ה- החלטה עוסקת בשטחים העיקריים של כל 1 מהשימושים. בכלל אנחנו הולכים היום למגמה של רחוק, אז בכלל אין לזה יותר מדיי המשמעות. מבחינת יחידות דיור למגורים, סך הכל יש פה 201 יחידות. או - קיי, אז אני, אני אגע לנושא של הקומות ... , כשדיברנו, כן אפשר לראות פה בחתך בעצם את הקומה, מה שנקרא מינוס 1, שהיא בעצם קומת הקרקע, לכיוון שדרות האמוראים וזכריה הנביא, אבל לרחוב ... , ברחוב נערדיה היא בכלל לא חשופה. רחוב נערדיה מתחיל מהקומה המסחרית, כאן אנחנו רואים במקווי - קוו בעצם את הרמפה שמובילה אותנו אל הקומה ה- 1 של קומות המגורים, שמעליהן יש לנו את קומות המגורים גם של המבנים הפשוטים, וגם של המבנה המורכב. המבנה המורכב כולל 10 קומות של יחידות דיור רגיל, 13 קומות של יחידות דיור מוגן, של בין 16 ל- 14 יחידות דיור מוגן לקומה, ועוד 9 קומות תעסוקה, עם 2 קומות טכניות, כשה- ה- תב"ע המאושרת, היא 21 פלוס 2 טכני כשאני אגיד גם, דיברנו פה על הגובה, אז ה- תב"ע המאושרת מתייחסת ל- 84 מטר, מעל פני הקרקע, שהיא לא כוללת את, את הקומות הטכניות, זאת אומרת אם אנחנו נוסיף לזה עוד 10 מטר, אנחנו כבר ב- 94 מטר מעל פני הקרקע. לעניין הנצפות, אז אנחנו כן בדקנו נצפות, כאן אתם רואים בעצם את הגובה של הבניין כפי שהוא מופיע ... , הגובה האבסולוטי כפי שמופיע ב- תב"ע המאושרת, 449. כשאנחנו מוסיפים את הקומות שלנו כדי להגיע ל- 508 אבסולוטי, אנחנו רואים שמראש המופע שתוכנן, אם אני רגע אעבור שוב, מראש המופע תוכנן להיות מופע משמעותי, ואיזו שהיא נקודת ציון לסביבתו. זאת אומרת, זה מראש לא תוכנן להשתלב בקו של ... , של הרכס, מראש תוכנן פה, מופע שבולט ומשמש שיהיה איזו שהיא נקודת ציון. אנחנו חושבים שזה לא מהווה פגיעה נוספת מעבר למה שבעצם אנחנו, מה שמאשר לנו כבר היום, אנחנו חושבים שזה, שוב, זה, זה מה שהנחה מראש את התכנון פה.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
המופע, כמופע הקודם שהראת, תוכלי להראות רגע?

( מדברים ביחד )

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

בן.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
... מדבר על 21 ... ?

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
בן, בן,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
בסדר, כמו שכולם מדברים.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
כן, ... כשאני רגע כבר בן אקפוץ להצעה שלנו, לגביי ה- 24 פלוס 1 טכני, אז אנחנו מדברים על, אם אני משווה ל- 84, אז אנחנו מדברים על 92 לא כולל הטכני, ... 102, ובין 100 ל- 102 כולל הקומות הטכניות, מעל פניי - הקרקע. אנחנו ... , זאת אומרת, אנחנו מוסיפים 2 קומות ומשאירים את הטכניות. ולחלופה הזו אין ל- בדיקת ניצפות ... , שהוא פה בשפיץ הזה כאילו לא ... , זה מבחינת ה- הצעה, תגידו לי כמה כאילו לדבר על התנגדויות שלא דיברו עליהם, אבל היה ... , 1 הטענות דיברה על זה שמדובר בחדרים מאוד גדולים, של 75 ממוצע, חשוב לציין אנחנו כמובן לא מדברים על חדר דיור מוגן, אנחנו מדברים על יחידת דיור מוגן, בתמהיל משתנה, שבין 2 חדרים ל- 2.5, אפילו 4, ולכן השטחים הגדולים, כי פשוט עשה את ה- 14,400 לחלק לזה ... , אז בסדר? כמובן שאנחנו לא מדברים על חדר, אלא על יחידת דיור ממש. הפרשות לצרכיי הציבור, זה בהתנגדות של ה- וועדה המקומית.

דובר :  
רגע, אבל לא צריך.

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
לא צריך.

דובר :  
הסכימו, זה ... ,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
בכל מקרה, אני בן אגיד ... ,

דובר :  
רגע, כבודו, מה כבודו רוצה ... ?

דובר 2 :  
... לגביי החלופה,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**דובר :**

תגיעי לחלופה ... ,

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכ"י התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
או - קיי, אז בואו נעבור רגע ישירות לחלופה.

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
אנחנו בכל זאת נבקש להתייחס קצת להתנגדויות ... ,

**דובר :**

לא, השאלה מה הוא רוצה ... ,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
כל עוד, כי אנחנו צריכים להתייחס להם, כל עוד לא הוסרו ה- התנגדויות, אנחנו צריכים, אתם צריכים לשמוע את ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אין שום בעיה. זה בסדר.

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכ"י התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
אז ... כן, כן, אז לא, ממש בקצרה, אני אגיד ככה, התוכנית נתנה הקצאות ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
לא, שלא יגידו אחר כך שזנחתם ... ,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
נכון.

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכ"י התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
התוכנית נותנת הקצאות לצרכי ציבור, היא מסמנת גם בנספח הבינוי ובמעמד רקע, גם בקומת הקרקע, גני ילדים ומעונות יום, גם כאן בעצם בתפר שבין הדיור המוגן לבין התעסוקה. שטח עבור בית כנסת.

**עו"ד איתמר בונם - עוזר לחוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :**  
כמה קומות הבית כנסת?

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכ"י התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
מה?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
הוא גבוה, כדי שיוכלו להשתמש בו מהתעסוקה ומהדיור המוגן, ולא עבור הדברים הרגילים. אני כן אגיד אבל, בכל מקרה, שהתקנון כפי שהוא מנוסח כעת, הוא בעצם שומר את הגמישות לוועדה המקומית, בזמן שאנחנו ... את היתר הבנייה.

**מר שחר גור מנהל הפרויקט, מטעם החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
הרעיון היה שהדיירים של הדיור המוגן, ... לרדת, הם נשארים תחת אותה מעטפת בשבת, ואין להם צורך להשתמש במעליות שבת.

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
כן ... , עוד נקודה שעלתה ב- התנגדות של ה- וועדה המקומית, זה לעניין גמישות של הדיור המוגן על חשבון התעסוקה. אנחנו מסכימים כמובן לגמישות, ואנחנו מבקשים שזה יהיה ביחס לשטחים של המגורים, ולא ... , לא על חשבון שטחי התעסוקה. אנחנו יודעים שהם משמעותיים גם למחוז וגם לוועדה המקומית ... , זאת אומרת הגמישות, ה- וועדה המקומית ביקשה לאפשר גמישות בין הזכויות לתעסוקה לבין הזכויות לדיור מוגן, כדי לאפשר לשוק לקבוע את ה- היקף. אנחנו מבקשים את הגמישות הזו לדיור הרגיל, בין הדיור המוגן לדיור הרגיל. וזאת בגלל שאנחנו יודעים שיש חשיבות מאוד גדולה לשטחי התעסוקה, גם ברמה המחוזית, ...

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
לא הבנתי, לא הבנתי, לא הבנתי איזה גמישות הם ביקשו.

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
בין, בין הזכויות לדיור המוכן לבין הזכויות לעסוקה.

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
זאת אומרת, להפחית את הדיור המוגן לטובת תעסוקה?

( מדברים ביחד )

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
כן.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
או ההיפך?

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
או ההיפך.

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
נו מה? אז זה אומר שאין דיור מוגן?

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
אז אנחנו מבקשים לעשות את הגמישות הזו בין הדיור המוגן לבין ... ,  
( מדברים ביחד )

דובר :  
דיור רגיל.

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
כן.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
רגע, אז אפשר יותר דיור רגיל מאשר דיור מוגן?

דובר :  
לא, לא, לא,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
מה זה גמישות? גמישות זה ל- 2 הצדדים? פשוט לא מבין.

דובר :  
כן, גמישות זה ל- 2 הצדדים,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
... ל- 2 הצדדים.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אז זה אומר שאתם ... גמישות, להסב שטחים של דיור מוגן למגורים ... ,

( מדברים ביחד )

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
אנחנו, אבל עכשיו אנחנו.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
לא, אבל פשוט זה משהו לא ברור ... ,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
או - קיי.

דובר :  
לא, זאת הייתה הכוונה.

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
זאת הייתה הכוונה.

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
הכוונה, הכוונה ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
שאם ירצו גמישות לצמצם דיור מוגן לכיוון מגורים ולא ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
או – קיי, אז, אז מראש בואו נעשה מגורים. למה, למה להשלוח את עצמנו?

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
הנקודה מובנת.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
הלאו אנחנו, אנחנו יכולים לחייב דיור מוגן ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
או - קיי, תמשיכי בן.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
לקבוע את זה ב- ברזל.

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
או - קיי, הייתה עוד טענה לגבי תנאים בהליך רישוי שאנחנו הורדנו חלק מהתנאים. אז חשוב לציין שכל, כל התנאים כמובן תואמו מול המחוז, והם גם נמצאים פשוט בנוסח אחר, אתם יכולים לקרוא את זה, עלתה טענה לגבי הפרסום, אז צירפנו לכם תמונות לגבי תיק הפרסום שנעשה כחוק. אם צריך נעביר את התיק אליכם. לנושא התנועה, אני, אני לא ארחיב אם צריך, נעלה את יועצת התנועה שיצאה בינתיים, ואני בן אגיד שכל, כל נושא תקני החנייה תואם מול ... , לפני יועץ התנועה של ה- וועדה המחוזית, היינו איתו במספר פגישות, הוא אישר את התקנים, הוא אישר את כל ... , כל הטבלאות שאתם רואים כאן ... את מספר, את הרמפה, את מספר היציאות, הכל תואם מולו, ואושר, ואם צריך גם נרחיב על זה. עכשיו לגביי ה- הצעה שלנו. אז בעצם ה- הצעה ... ,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
אני רוצה רגע לפניי ה- הצעה לומר ככה, שכפי שאמר מהנדס ה- וועדה המקומית, אנחנו התבקשנו להציע חלופה תכנונית, כדי שתיתן מענה לחלק מהקשיים או האתגרים שהעלו המתנגדים. ובאמת מתוך איזה שהוא רצון להתקדם גם עם, עם האירוע הזה, הצענו פה חלופה, שכפי שמעתם מה- וועדה המקומית וגם, אם אני מבין נכון, גם משרד השיכון לא מתנגדים לה, אבל אנחנו באמת מנסים פה ליצור סיטואציה שאנחנו מנמיכים קצת את הגובה של הבניין המורכב,

( מדברים ביחד )

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
קצת הרבה.

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
מה?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
זה קצת הרבה ... ,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
קצת הרבה אפילו, שמבחינתנו, אנחנו כיזמים רוצים לשמר כמובן את, את הזכויות שיאפשרו ... ,

**דוברת :**  
יש עוד 2 ... ,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
... בסופו של דבר לקום, ובתוך זה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
תודה רבה ... ,

**דובר :**  
שב, שב ... ,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
בתוך המנעד הזה אנחנו נעים, ויש פה חלופה שהיא בהחלט נותנת המענים האלה ... ,

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
כן ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
אז אני אגיד שזה באמת היה אתגר מאוד גדול להצליח להתכנס לכיוון ה-23 קומות, ועדיין לשמור, פחות או יותר, על אותו סדר גודל של זכויות,

**דובר :**  
... פחות או יותר?

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
תכף אתה תראה בדיוק כמה. אנחנו מצליחים להכניס בגדול ... , מצד ימין אנחנו רואים פה את קומת הקרקע. היא עדיין מאפשרת את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע עבור גני ילדים ומעונות יום, כל מה שאתם רואים מסומן בתכלת זה המסחר, כששוב אנחנו בעצם כרגע בקומה שמכיוון הנערדיה, כל קומת המסחר התחתונה היא נשאר as is. את הרמפה שהייתה, שהעלתה קודם למפלס של הולכי הרגל, ... הלובי של המגורים ... איתה קודם כאן, העברנו אותה לאזור הזה הפנימי כדי לאפשר את האורך, מדובר ברמפה מאוד משמעותית וארוכה בשביל ... השיפולים האלה, ולכן היינו צריכים להזיז אותה לאזור הפנימי. אם אנחנו מסתכלים, אז בעצם יש לנו 3 מבני מגורים, שקודם כל מבנה כלל 4 יחידות דיור בקומה, וכעת כל מבנה הוא 5 יחידות דיור לקומה, זאת אומרת, גם ... , גם היזם פה בעצם מקבל דירות מעט יותר קטנות כממוצע. והבניין הזה שאתם רואים כאן, מה שמסומן כמבנה D, זה בעצם מבנה שהוא מעורב, מעורב שימושים. הוא כולל גם דיור מוגן בקומות התחתונות, וגם תעסוקה בקומות העליונות.

**עו"ד איתמר בונם - עוזר לחוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :**  
בלי מגורים בכלל?

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
בלי ... ,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
מבנה ... ,

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
מבנה ... ומגורים כרגע, אבל ה- תב"ע ... , זאת אומרת מה שאנחנו מבקשים זה שלא נרשום ברחל ביתך הקטנה, שלא יהיה במבנה את המגורים, כי זה עוד נתון לשינויים תכנוניים בהיתר.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :**  
לא, אבל אתם מבינים מה שלא רוצים שיקרה. שלא תהיה איזה שהיא גמישות כזאתי, שאז אתם תרשו לעצמכם להפחית הדיור המוגן,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
לא, לא, זה ... ,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :  
... ואז ... את התוצאה,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
אנחנו לא מבקשים ... ,

דובר :  
אנחנו לא מבקשים להפחית את זה.

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
לא מבקשים ... ,

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
אתה יכול לעשות את זה בשלביות.

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
כן, לא, לא מבקשים ... , אז אתם רואים פה, שוב, את המבנה עם קומות הדיור המוגן, שמעליהם קומות התעסוקה,

דובר :  
התעסוקה.

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
והמבנים המרקמיים ל-12 קומות. דיברנו על, על הגובה, אנחנו מדברים על 92 פלוס הטכניות, אז זה 102, מהמפלס הכניסה הקובעת. המבנה של המבנים המירקמיים, ללא שינוי מה- תב"ע שהפקדנו. אנחנו רואים פה איזה שהוא מבט, זה על רחוב נערדיה, כאן אנחנו רואים את שדרות האמוראים כל הדבר הזה, זה בעצם המפלס של המסחר שמעליו כל מבנה המגורים שלנו. מבחינת הזכויות, אז את כל, כל הזכויות למסחר הכנסנו ... , את כל הדיור מוגן, את כל ה- 400,14, אם ה- 200 יחידות דיור, גם הן נכנסות. מבחינת המגורים, בעצם יש לנו בערך 3,000 מטר מרובע, שהיום הם לא נכנסים במבנים המרקמיים שאתם רואים, ב- 3 המבנים. ולכן זה ... , זה בדיוק הנקודה שבה ביקשנו את הגמישות בין המגורים לדיור המוגן. כדי שבתכנון המפורט, נוכל להבין האם אנחנו מצליחים להכניס אותם כדיור מוגן ועד זה יהיה תוספת ל- 200 יחידות, או אם אנחנו מצליחים כן להכניס אותם בעצם באיזה שהוא ... , נגיד אגף מגורים נוסף במבנה ... , מבנה D, המבנה המורכב, כדי לאפשר להגיע, כן, ל- 201 יחידות דיור, כפי שהופקדו ... ,

עו"ד איתמר בונם - עוזר לחוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :  
בכל מקרה זה לא יגרע מהדיור המוגן?

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
נכון,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

נכון,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
כן, זה רק יוסיף ... ,

דובר :

14,400 נשאר 14,400.

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
נכון.

דובר 2 :

בדיוק.

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
זה רק יוסיף לו. שוב, לא נגענו בזכויות התעסוקה, שהשטחים למבני מוסדות ציבור, אז יש פה גם לופ ... ,

עו"ד איתמר בונם - עוזר לחוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :

במסחר, במסחר ... ,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
לא, לא, זה בסדר,

עו"ד איתמר בונם - עוזר לחוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :

כל זה מעל הקרקע? זה ... ,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
כן, זה מעל הקרקע, זה זכויות עיליות, לא כולל גם מתחת לקרקע. לגבי המבנים למוסדות ציבור, אז אנחנו בעצם הפחתנו פה, כתלות בגמישות, נבין אם באמת צריך את מלוא, מלוא שטחים למבנים ומוסדות ציבור או לא, כי יש פה דלתא של 45 יחידות דיור פלוס או מינוס, זאת אומרת, כרגע ... ,

דובר :

יכול להיות שזה יהפוך להיות דיור מוגן, אז מבקשים שירד הכמות זכויות שלנו למבני ציבור,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
כן.

דובר :

ככל שאנחנו נממש את כל ה- 3,400 מטר האלה למגורים, אז, אז זה יהיה 1,570 מטר האלה למבני ציבור.

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

**דובר :**  
זהו, תמשיך.

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
זו, זו החלופה שבאמור היא מקובלת. על ה- וועדה המקומית ועל העירייה. היא משמרת את כל הדברים שהם בסיסיים, בעיקר את הדיור המוגן, את התעסוקה שהייתה מאוד חשובה ל- וועדה המחוזית, ולמקומיים גם. את המסחר גם, וכרגע צריך לעשות את ה- fine - tuning בנושא המגורים, כפי שאמרנו, שכרגע עוד לא הצלחנו למצוא פתרון תכנוני לכ- 3,240 מטר מרובע של דיור, של מגורים עיקרי, ולכן אנחנו מבקשים לשמור את הגמישות, שכמו שהבנתם, הגמישות אומרת שלא נפחית את מספר היחידות הדיור המוגן, אלא או נוסיף עליהם, ואם נמצא פתרון תכנוני, אז נקבל אותם בדיור העיקרי.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
או - קיי.

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
זאת אומרת, זה סוג של win - win situation, שנותן די מענה גם לסוגיית הנצפות ולהתנגדות שעלתה פה, גם לסוגיות של אופי השכונה, הגובה וכיוצא באלה, וגם משמר את הזכויות שהיזם מבקש כדי שהפרויקט הזה יהיה feasible. אפשר להמשיך?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בבקשה. או - קיי

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
אורי, נראה לי ... ,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
כן.

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
... שלך.

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
טוב, אני תמיד אומר שלפעמים ההצגה הכי טובה בעיר זה תכנון ... , אז בואו ננסה להרים את עצמנו מעל הרחפן, כאילו רחפן, ונראה את התוכנית הזאת. אז קודם כול יש את תמ"א 35 שמדברת על צפיפות. עכשיו, בית שמש, כמו שאמרנו פה, וזה נכון, יש גם מסביב הרבה שטחים מוגנים, מה שנקרא. אז כמו שאומרים, היא הנותנת, שצריך להגדיל את הצפיפות, זאת אומרת, מה זאת אומרת? אתם באים ולקחתם שטחים שכבר הם מופרים, שגם קודם הם היו ערים, במקום לעשות בהם 9 קומות, עשו בהם יותר קומות, אפילו פה ברוממה, כן? בירושלים, שזה הצנטרום של הפיילה של החרדים, כבר עושים 13 קומות, יש לי פרויקט שאני מכיר באיפה שהיה רשות השידור, עשו 18 קומות, אז עשו הפוך, כמו שהיום עושים חתונה הפוכה, היום יש

---

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

גם הפוך ... , זאת אומרת, למטה את המגורים, ולמעלה את התעסוקה, אז אתה יכול להגיע לקומות גבוהות. אותו דבר, יש פה טענה של נצפות של שמורות טבע, בואו נסתכל על ירושלים, יש לנו שמורת טבע ליפתא, גן לאומי עמק צורים, גן לאומי עיר דוד, גן לאומי עין חמד, שמורת טבע, הר טייסים, גן לאומי נבי סמואל, נחל רפאים, מערת הנטיפים, גן לאומי הקסטל, גן לאומי עין כרם, זאת אומרת, שימו לב כמה גנים לאומיים, אז לא היינו בונים מגדלים בירושלים? בגלל שרואים אותם מירושלים? אז זה ברור שזה ... , זה לא טענה. עכשיו, מה אתם רוצים לעשות בעוד 20 שנה, פינני - בנוי ב- בית שמש? כאילו, יש פה שטח, שהוא שטח קרקע מופר, בתול, כמה שיותר תכניסו שם, עכשיו, הטענות בעצם, איך אומרים זה? זה כסות, הכל כסות, הכסות באה ואמרה, חבר'ה, אנחנו חרדים, לא יכולים לעלות במעלית שבת, לכן תיתנו לנו לא גבוה, זה בסדר, אבל אחר כך זה כל, כל השאר זה פלפולים, כן? שאין חנייה, אין זה, אין זה, כמו שאמרו עם השפן והזה, למה אין לך כובע? אז זה, זה בגדול, כן? שנייה, עכשיו, השאלה, מה אתם רוצים שאני אענה? בגדול, לגביי ה- התנגדות של משב"ש וגם של ה- רט"ג, זאת אומרת, שהוא לא הגיש, אז בגדול הם מדברים על ניצפות, אז אם אנחנו הולכים למה שאנחנו הזכרנו, אז זה בעצם לא, לא משנה, וגם אם לא, אז אנחנו, כמו שאמרת קודם, זה נצפות, זה לא ... , וגם בירושלים הגיעו למגדלים של 40 קומות, ואין שום בעיה שרואים את זה מהקסטל, אם כל מי שיעלה לקסטל, כן? שזה גן לאומי, הוא רואה את כל המגדלים של גבעת שאול, אז מה, לפי זה אי אפשר לבנות?

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
גם ... היא ... , כבר ניצפת מכל מקום, מ- מילא, אין פה איזה הבדל.

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
עכשיו, איך אתם רוצים ... , יש 2 אפשרויות, שאני אגיב לכל דבר, או שנשלח לכם את מה שהכנו?

( מדברים ביחד )

**עו"ד איתמר בונם - עוזר לחוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :**  
אתה יכול לשלוח,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :**  
אתה יכול לשלוח, ... ,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
... תשלחי לו ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :**  
אתה יכול לשלוח, אתה יכול להגיב, אבל אני אקבל את זה גם בכתב,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
כן, בגדול, יש פה כל מיני טענות ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית לירושלים :**  
אני מעדיף שאתה תגיב כאן, כי אם יש פה מתנגדים, המתנגדים רוצים להגיב לטענות שלכם,

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
התושבים הם בעלי דירות בשכונה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
יש להם זכות כזאת ... ,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
הם אומרים שצריך להגביל את זה ל- 8 קומות, כמו שאמרנו כבר, זה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
9,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
לא, הם אומרים מקסימום 8, אמרנו כבר שזה עורבא ופרח כי כמו שאנחנו נמצאים, אנחנו פה בוועדה המחוזית אנחנו לא ... , את ה- וועדה המחוזית, לא בוחרים כל כמה שנים, אז אין לה ... ,

**דובר :**  
... במגרש פה היה אפשר לעשות 23 קומות, זה לא רלוונטי ... ,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
בסדר, שנייה, אבל מה שאני רוצה להגיד זה, שהתפקיד של ה- וועדה המחוזית, הוא לשקול שיקולים לאומיים כמו שאמרו פה קודם, אני כבר שנים אומר שבית שמש תהיה העיר הכי גדולה בארץ, יש את הפוטנציאל לצופף בה הכי הרבה, ויש דרישה לדירור שם, אז אם יש לך בניין כזה, שאתה יכול להוסיף בו עוד 200 דירות, אז למה לא תיתן? זה כמו שהאוטובוס אומר, צפוף לי, זה שבפנים אומר, אל תעצור, וזה שבחוץ אומר, כן, תעצור, יש מקום, אז התפקיד של מוסדות התכנון זה לדאוג לעתיד, איך אמרה לי, אמרה לי שירה שדוד פסיג אומר, חבר'ה, אין דירות בישראל, גם כל מי שיוזע מה קורה בבית שמש, הוא מבין שיש עלייה עצומה, זאת אומרת, המון תושבי חוץ אמריקאים, אתה יכול ללכת בבית שמש היום, אתה חושב שאתה בברוקלין, אז אם אנחנו רוצים לקלוט עלייה ורוצים שיהיה שטחים, כדי שלא מחר יבוא ... מ- מול, יבוא איזה מישהו, וגם אותו יפר. לכן התפקיד של ה- וועדה המחוזית זה לתת מענה ליחידות דירור, לא, לאלה שנמצאים כבר שם אלא, לאלה שרוצים לבוא. אחר כך ירושלים שקופה הגישה התנגדות, זה מה שנקרא, לא חסר פסקי דין בעניין הזה, קודם כול אין לו זכות להגיש התנגדות יש כבר פסיקה בעניין הזה, אם אין לו, הוא לא, הוא לא עמותה מוכרת לפי סעיף 100 אחוז, ולכן הוא בכלל לא יכול להגיש התנגדות. ויש פה כל מיני טענות מן היקב ומן הגורן, שאין שקיפות ולא נעשה פרסום וכל מיני דברים כאלה, פגיעה במתנגדים, טבע, נוף, כל מה ... היעדר סמכות, לא יודע מאיפה הוא מביא את זה, כל נושא הזה של מבנה מגורים שלא יהיו מעל 9, אז אנחנו פה שמענו על זה, זהו, עוד מה הוא טוען פה, לגביי תחבורה, אז יועצת התחבורה ענתה, את רוצה שאני אענה? אני אענה,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
היא נמצאת פה גם.

## **"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
היא נמצאת?

מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
ב- zoom,

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :

אז תכף היא תענה לגביי תחבורה. עכשיו פה גם דיברו על זה, זה לא כל כך שיקול של ה- וועדה, אבל זה גם שיקול, כי היום דיור מוגן, איך שהוא כיחידה 1, וגם אמר חברי שצריכים 250 יש פה 200, אז הדיור המוגן הזה לבד, עצמו, הפרויקט הוא לא כלכלי, לא קיבלנו מימון בנקאי, ולכן ה- תב"ע הזאת היא גם תאפשר להוציא את הפרויקט אל הפועל, זה מין win – win situation, גם נבנה את הדיור המוגן וגם יהיו עוד דירות לאנשים שיוכלו לגור שם. טוב, בדיקות נצפות, כמו שאמרנו, אנחנו עשינו בדיקות נצפות ואתם רואים בדיוק מה רואים, מה שלא, לא עשו המתנגדים, עוד דבר 1, שגם הנושא הזה של תעסוקה, גם הוא נושא שהוא בעייתי בשכונות החרדיות, וצריך אותו, דוגמה קלאסית זה בנייה ברק, ב.ס.ר 1, ב.ס.ר 2, ב.ס.ר 3, יש תעסוקה, יש ארנונה, העיר יכולה גם להחזיק את עצמה, ולכן ל- וועדה המקומית יש אינטרס, אני עשיתי עוד כמה בניינים כאלה בבית שמש, והם עומדים על זה שיהיה תעסוקה, אם אין תעסוקה, אנשים יצטרכו לנסוע, זה מעמיס על הכבישים, מעמיס על התנועה, וזה פוגע באנשים. מהנדס עיריית בית שמש, אני לא צריך לחזור כי אנחנו כבר מבינים מה הוא אמר, ואנחנו ענינו על זה, אם זה מספק, זה מספק. גם משרד הבינוי והשיכון, בגדול, כמו שאני מבין, אני מבין שאני מכניס לו מילים לפה, אני מבין שמה שמפריע להם זה הנצפות, בגדול, הם ... , אני חושב שהם חושבים כמונו שצריך ... כמו שהוא אמר ... , שהוא רואה שיש לו אינפילים, שטחים שהם ריקים, אז הוא תכנן אותם מחדש, כי אפשר להעצים זכויות, אז אותו דבר גם פה. זה שטח ריק, ואפשר להעצים זכויות, אני לא מזמן טיפלתי גם בתוכנית במגרש 700 בבית שמש, וגם היה דיור מוגן, והפכו אותו כולו למגורים ותעסוקה, שוב, תעסוקה מאוד חשוב, אני חושב שתעסוקה, ובסך הכל יש לנו פרויקט משולב שאנשים יוכלו לגור בו, יכולים גם בדיור המוגן לגור אצל החרדים, הם לא נוסעים בשבת, אז הם צריכים לבוא או לגור ליד הילדים וכולי ... , אז זה נותן גם את הפתרון הזה, גם את התעסוקה של העבודה היום, חרדים, הרבה עובדים בהייטק, אז יכולים להכין משרדים שם, ויש פה גם פתרון למבנה ציבור וכולי, יש שם גני ילדים גם,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
גני ילדים עם מעונות יום,

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :

כן, גני ילדים עם מעונות יום, זאת אומרת, זה ... , לא סתם ה- וועדה המחוזית אישרה את זה, כי זה לא שאני, כאילו, אני חשוד, אבל זה נראה פרויקט מוצלח, עשו פה האדריכלים עבודה יפה, ולא צריך לקלקל אותו בשביל כל מיני טענות, שבעיקר מהתושבים, לפי דעתי, התושבים, מי שגייס אותם, זה כדי ... , מה שהפריע להם, כמו שמשל פה ב- בניין הזה שציינתי לכם על ה- 18 קומות, אז יש רבנים באזור, וברקע שמישהו תולה פשוט, אז כולם צועקים וכל מי שיכול, 2,000 תושבים, אגב יכולת להביא גם 15,000, זאת אומרת, כל מי שבא, מחתימים אותו, ושלוש על ישראל, לכן, ברגע שנפתרה הבעיה הזאת, לפי דעתי, נסללה דרך לאשר את התוכנית, ואנחנו מבקשים שתאשרו את התוכנית, אני חושב שהיועצת תנועה, אולי תסביר כמה מילים על לגביי ה- התנגדויות של התנועה, על לגביי זה שיש מספיק חנייה,

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
בבקשה.

גב' חנה כהן - מטעם חברת עדן - יועצת תנועה לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
שומעים אותי?

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
היטב.

גב' חנה כהן - מטעם חברת עדן - יועצת תנועה לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
טוב, אז קודם כל אני רוצה להתייחס ל-3 הסעיפים שהיו שם, לא זוכרת את המיספורים, אבל זה לא משנה. דבר 1, הדבר ה-1 זה הנושא של חפיפת חנייה, תראו, כשאנחנו, יש מה שנקרא במגרשים של עירוב שימושים, אפשרות להשתמש במושג שנקרא חפיפת חנייה, זאת אומרת, אנחנו מחשבים חניות לפי דרישת תקן מסוימת, מקבלים את הסך חניות ואז יש לנו אופציה, בהתאמה להנחיות מקצועיות של התקן, להוריד קצת את כמות החניות על ידי מושג שנקרא חפיפת חנייה, מה זה אומר? זה אומר שיש חנייה שיכולה לשמש בבוקר ל- תעסוקה, בגלל שזה מקרה של עירוב שימושים, אז יש חנייה שבבוקר היא יכולה לשמש לתעסוקה, ובערב היא יכולה לשמש עבור המסחר, זה אומר שאותה חנייה בעצם משמשת ל-2 פונקציות, או - קיי? ועל ידי ... , על ידי, ויש תחשיב מסוים שאנחנו עושים עם אחוזים, אחוזי שימוש, בהתאמה לשימושי הקרקע השונים, וזה בעצם מאפשר לנו להוריד טיפה את כמות החנייה, אז כשאני עשיתי את התחשיב של לפי דרישת התקן, הגעתי למסקנה, לפי מסחר ו- תעסוקה, שאני יכולה להוריד משהו כמו 40 חניות, זה ... , וזה משהו שהוא, שזה מגובה בהנחיות התקן, ואני יכולה לעשות בו שימוש. אז לבוא ולהגיד שמתנגדים, אין לזה ... , אין לזה שום בסיס, ... ,

מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
זה אושר על ידי יועץ ... , חנה זה אושר על ידי יועץ התנועה של ה- וועדה המחוזית.

גב' חנה כהן - מטעם חברת עדן - יועצת תנועה לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
בהחלט, בהחלט, קודם כל אני אקדים, באמת הייתי צריכה להקדים ולומר, שהתוכנית עברו בקרה של יועץ התנועה של ה- וועדה המחוזית, רן שמל, אז גם זה טענה שלא ברור מאיפה היא באה, שהתוכנית לא עברו בקרה, אז הן כן עברו בקרה, ועברו אישור של היועץ התנועה, או - קיי? אז זה לגביי הבקרה שלו, לגביי חפיפת החנייה. היה שם עוד עניין שהם כתבו שהתקן לא מאפשר ... זאת אומרת שכמות החניות היא גדולה מדי עבור כניסה יציאה 1. אז קודם כל נהוג לחשב עד 500, בוא נגיד 520 חניות, לכניסה ויציאה 1, כי אנחנו טוענים ... , וזה גם מגובה, כן? שבערך רק 50 אחוז מסך החניות נכנסים ובאים בשעת עומס זה אומר שאם יש לי 500, כ- 540 חניות, אנחנו מדברים על משהו כמו 270 חניות, שיצאו ויכנסו בשעת עומס, שזה משהו שבהחלט הכניסה, הצומת הזו, הכניסה הזו תוכל לקבל, כי יש גם מה שנקרא בהנחיות, קיבולת של נתיב בכניסה וביציאה, כשאני עשיתי פילוח של, של הנכנסים והיוצאים, וראיתי שבעצם משהו כמו 70 אחוז מהנכנסים - יוצאים, זה משתמשים שהם קבועים, ואנחנו נשתמש עבורם בתג, מה שנקרא תג שידור, ו-30 אחוז רק זה ... , מזדמנים שהם, בוא נגיד למסחר, אז זה מה שזה אומר. עכשיו, אם אני מחשבת 70 אחוז מה- 270 כלי רכב שיכנסו לי בשעת עומס, אין שום בעיה, הקיבולת לנתיב עבור משתמשים שהם קבועים, זה משהו כמו 360 כלי רכב בשעה, אז זה אומר, דייני, זה אומר שאנחנו בהחלט עומדים בסף, ואין שום בעיה לכניסה היציאה הזו להכיל את סך החניות המדובר, שזה משהו כמו 538, אז אני מקווה שהסברתי את עצמי

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

וכולם הבינו.

**דובר :**  
בהחלט.

**גב' חנה כהן - מטעם חברת עדן - יועצת תנועה לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

זאת אומרת, אנחנו טוענים בשקט, שהכניסה היציאה 1 היא תספיק עבור כל החניות המדוברות, עבור סך החניות הזו.

( מדברים ביחד )

**מר שחר גור מנהל הפרויקט, מטעם החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
אני רק רוצה להוסיף ... ,

**גב' חנה כהן - מטעם חברת עדן - יועצת תנועה לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
זהו,

**מר שחר גור מנהל הפרויקט, מטעם החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
על מה שחנה אמרה, זה ... , זה גם נדון מול רן שמל, זה שהאוכלוסייה בבית שמש ידועה בהשתמשות מוגברת בתחבורה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בתחבורה ציבורית,

**מר שחר גור מנהל הפרויקט, מטעם החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
ציבורית ומיעוט בכלי רכב, בעצם התקן פה הוא לחומרה מה שנקרא, אנחנו הלכנו לגבול הקצה העליון מבחינת שימושים זה נדון גם מול רן שמל, מתכנן ... יועץ התנועה של ה- וועדה, הוא בהחלט קיבל את זה, רק הוא ביקש ... , היות, ואנחנו נמצאים בשלב כזה מקדמי, אז זה ללכת לחומרא העניין, וזה ... , וגם בצד הזה אנחנו עדיין נמצאים במעטפת התקן.

**גב' חנה כהן - מטעם חברת עדן - יועצת תנועה לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

כן, ואנחנו ממש נמצאים על נתיבי תח"צים, המגרש הזה מ- מוקם בצורה פנטסטית מבחינת הקרבה שלו לתח"צים, בעתיד, כן? ... ,

( מדברים ביחד )

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכ"י התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
זה מסוף אוטובוסים, כמובן,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
צמוד,

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

אד'ר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
ממש ליד,

גב' חנה כהן - מטעם חברת עדן - יועצת תנועה לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
כן ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
עוד משהו ... , עוד משהו שאתם רוצים להוסיף.

( מדברים ביחד )

דובר :  
נקודה 3 יש,

מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
אמרת, אמרת 3 נקודות,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אמרת 3 נקודות,

מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
שאת צריכה להתייחס ... ,

מר שחר גור מנהל הפרויקט, מטעם החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
ה- 3 היה יועץ התנועה, שזה נעשה ... ,

גב' חנה כהן - מטעם חברת עדן - יועצת תנועה לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
ה- 3 היה שהם אמרו, שזה לא עבר בקרה, וזה עבר בקרה,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
או - ק"י.

גב' חנה כהן - מטעם חברת עדן - יועצת תנועה לתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
... אצלנו.

מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
תודה רבה.

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
רגע, עכשיו תשובות.

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

טוב, אז רגע, לפני תשובות, יש לך זכות להשיב, וגם לוועדה שנמצאת כאן איתנו עדיין, לא יודע? לא חושב, אני רק רוצה להגיד ככה, היו פה נציגי ירושלים שקופה בדיון קודם, הודעתי להם והם ידעו שבשעה 13:00 הם צריכים להתייצב, משום אנרגיה היה פה הרב אברהם איינשטיין? אני בכל מקרה אחזור בקצרה על כל הנקודות שלהם, ואם בכל זאת תרצו להתייחס לאחר כך,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

הם לא באו כי זה ... , כי ה- הסדר הוא אוונטה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

יכול להיות, אני לא יודע, אז אני אומר ככה, אז באמת, הייתה להם טענה פרוצדורלית על הנושא של דרכי ... , דרכי המצאה, התייחסתם לזה, טענה שאני מכיר גם מה- התנגדויות אחרות שלהם, זכות ... , זכות העמידה שלהם, אני אתייחס לזה. פגיעה סביבתית, פגיעה חברתית, אי פרסום באתר, טענה כלפי היזם, שהיא זכתה במכרז וקיבלה זכות לדיור מוגן בלבד, ומציעה שימושים אחרים, עומסי תנועה וחנייה, דיברנו על זה,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

אני אענה על זה, כי זה ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

אין בעיה, אני אתן לך, עומסי תנועה וחנייה, דיברנו על זה, אי צירוף מסמכים, לא צורפו נספחים מקצועיים להצללה, זרימות רוח, תשתיות ציבוריות, זה בסעיפים 46 עד 48 בהתנגדות שלהם, ספירות תכנוניות, הם אומרים שהנתונים בטבלאות התכנון לא מסתדרים, אם תקראו בסעיפים 53 ו-54, ... על פירוט לגביי שטחי שירות, התייחסתם לזה, אלה הטענות שלהם באופן עקרוני, היו רוצים, היו יכולים להגיע לכאן, אמרו שיגיעו לכאן ולא הגיעו לכאן, אז אם אתם רוצים עוד להגיב למה שאני, להתנגדות שהקראתי לגביי התנגדות שלהם, אז אתם יכולים.

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

או – קיי, לגביי חוזה חכירה וכולי, זה לא ענייני, זה טענות קנייניות, ו- וועדות תכנון לא שוקלות בדרך כלל טענות קנייניות, אלא אם כן בא מישהו ומגיש ... , תב"ע על קרקע שלא שלו, אבל אם בא בן אדם ואומר, נכון, אתה קנית, אבל לפי החוזה שלך, זה לא עניין שלו, יכול לבוא הבעלים ולהגיד, אני לא מסכים. לגביי ... , לגביי כל מיני ... , יש לו הרבה טענות כאלה שאף 1 מהן לא, לא ממש מפורטת, אז יש לו טענות לגביי נושא של צפיפות, אז תמ"א 35, לפי דעתי, גוברת על תמ"מ 1 / 30. לגביי שטחי שירות ושטח עיקרי, מה הוא אומר שם?

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

התייחסנו,

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

התייחסנו,

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
התייחסנו, התייחסנו. זהו, עוד משהו שצריך להתייחס?

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
שלכם, ראיתם את ה- התנגדות שלהם,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
לגביי נספחים סביבתיים ... ,

מר שחר גור מנהל הפרויקט, מטעם החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
לדיוור ... , זה גם לא נכון, ה- תב"ע ... גם לדיוור מיוחד, גם למסחר ותעסוקה, סך הכל נוסף עוד שימוש 1 של ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
בסדר.

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
מה אמרת לגביי נספח סביבתי?

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
לא, לגביי נספחים סביבתיים אני אגיד ... , שלא התבקשנו, להשלים נספח רוחות ו- הצללות וכן אני יודעת שהפרנט העביר את כל המסמכים לטלי אלברט, שהיא יועצת איכות הסביבה של ה- וועדה.

( מדברים ביחד )

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
או - קיי. תרצה להשיב,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
כן,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
לטענות ששמענו?

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
קודם כול, לגביי המסוף, אני רוצה לומר, שאולי אתם לא יודעים, אבל בכלל שהמוסף יוצא מפה, אנחנו מקדמים את הנוסף במע"ר, הדרומי מה שנקרא, ולא פה. ופה יהיה מתחם, פה זה 1 הפרויקטים, של האינפילים, אז אם אתם רוצים, אני יודע ... ,

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
מה זה אינפילים?

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
ניסיונו להתאים את עצמו, לבנייה ... שלכם,

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
מה זה אינפילים?

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
זה תב"ע, שאנחנו מקדמים פה, של שכונה ד' 3, באמצעות דורון צפריר, וזה תב"ע, שהוגשה לעמידה בתנאי סף, אני מניח,

( מדברים ביחד )

דובר :

מה ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
מה?

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
מה הגודל? מה ייבנה שם?

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
מגורים,

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
איזה?

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
מגורים, מסחר ו- תעסוקה.

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
זאת אומרת השטח של האוטובוסים יוצא יהיה מגורים,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
המסוף לא שם, תוכנית אב לתחבורה ... ,

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
זה יהיה מגורים, מסחר ו- תעסוקה?

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
כן, פשוט הזכרתם מסוף כמה פעמים, אז אני מתקן אתכם.

( מדברים ביחד )

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
אנחנו לא חוזים את העתיד.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
בסדר, אבל מהנדס העיר יודע. הוא אמר לדעת מה קורה בעיר.

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
מה שמאשר.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
דבר 2, לגביי הגמישות, העיר לי בעדינות, סליחה מה השם?

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
אמנון.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אמנון, בעדינות ככה על ... , שהשתמשתי במילים פוגעות, אז אני אענה שסעיף הגמישות מעיד, שכנראה צדקתי, כי אם המכרז היה מסחר ... ,

מגדל

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
... לצאת בן אדם, אבל כנראה ... ,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
לא, לא, אתה מוותר על ה- הערה, אמנון, עזוב אותו.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אם,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
לא ... ,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אם המכרז היה ... ,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
לא שמעת מה היא הסבירה לגביי הגמישות? תקשיב רגע, אילון, תקשיב, לפניי שאתה משתלח, תקשיב, אמרנו שהגמישות נועדה לאפשר שלא יפחת מהמגורים המיוחד, ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אבל תן לי לגמור,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
לא יפחת,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אבל תן לי לגמור,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
היא אמרה, ... שאל החוקר וענינו לו כמה וכמה פעמים ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
שנייה, רגע, אני רוצה לענות אבל, כי התשובה היא יותר מורכבת, בסדר? בינתיים, משנת 2015, כשהתוכנית קיבלה תוקף, אנחנו קצת יותר, בטח אתם יודעים יותר ממני, על העולם שקוראים לו דיור מוגן, בסדר? דיור מוגן, כאשר מעל 200, אם אנחנו רוצים את טובת הציבור, וזה מה שמוליך אותנו, בקבלת החלטות, דיור מוגן מעל 250 חדר, על פי הנחיות משרד הבריאות, דורש 2 מחלקות סיעודיות, שזה מה שהיום נכון לתת בדיור מוגן, דיור מוגן שאין בו מחלקות סיעודיות הוא דיור מוגן נחות, או - קיי? זה נכון שבניין- תב"ע ששיווקנו, יש שם 200 יחידות דיור, או - קיי? אבל למעשה, אם רוצים את טובת הציבור, אז היה נכון להוסיף את כמות החדרים ל- 250 ולחייב 2 מחלקות סיעודיות, ואז היה לנו פתרון של מחלקות סיעודיות לאלצהיימר ולפרקינסון, כפי שראוי לעשות היום דיור מוגן ... , זה דבר 1 חוץ מזה פרוגרמה לדיור מוגן, זה 110 מטר לחדר בממוצע ברוטו עבשיו אם לוקחים את ה- 14,400, כפי שמופיע ב- תב"ע, מחלקים ב- 200 זה 70 מטר לחדר,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
מה אתה רוצה ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
רגע, שנייה,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
... זה תב"ע ... ,

## "חבר" - הקלטה ותמלול

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

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

אני מדבר מקצועית עכשיו, בסדר אז אם שופטים את התוכנית, לגופו של עניין ורוצים דיור מוגן, ורוצים להוסיף זכויות, אז נכון שהדיור מוגן יהיה דיור מוגן לפי פרוגרמה של היום, ולא לפי פרוגרמה של פעם, ומה שעשיתם, בפועל, לא הוספתם שטחים לדיור מוגן, רגע, שנייה, ... ,

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

... איתך ...

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

... , שנייה, לא הוספתם שטחים לדיור מוגן, כפי שלכאורה הציבור זקוק, או - קיי? והוספתם שטחים לשימוש שלא מופיע במכרז, שזה מגורים, שזה מבחינתכם העיקר, כי אמרתם שאתם תוסיפו שטחים לדיור מוגן, אם יהיה לכם מספיק מגורים, ציטוט, שלכם, ולכן אני אומר, ולכן אני מדבר על ... , יש לי את הזכות, בגלל שאני עובד מדינה, לדבר נקי, מבלי הנאה כל שהיא מהאירוע, או - קיי? כי זה היתרון שלי, אני עובד במדינה,

( מדברים ביחד )

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

וגם בלשון נקייה,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

זה גם בלשון נקייה,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

נכון אבל ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

אבל לטובת העניין ... ,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

גם אני הייתי עובד מדינה לא מעט שנים, ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

לא, לא, אבל אני לא משווה, אני רק אומר,

**מר אמנון מרחב - מנהל כללי - החברה היזמית - בעלת הקרקע בתוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

לא דיברתי ... ,

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

טובת העניין זה דיור מוגן, אבל זה העיקר, ואם אנחנו מחפשים את העיקר, זה לתת פרוגרמה עדכנית ונכונה לדיור מוגן, ככל מבקשים זכויות יתר, נוספות. עכשיו, אם אתם רוצים זכויות נוספות למגורים, יכול להיות שאם אפשר, אז אפשר, או - קיי? אבל לפחות שדיור המוגן, שזה גולת הכותרת של הפרויקט, יהיה תקני לפי הפרמטרים של שינוי ה- תב"ע, כי אם היום ... , היום הייתי עושה שינוי תב"ע, הייתי אומר לכם, אני הייתי עושה שינוי תב"ע ... ,

**מר חיים הכט:** למה אתה ... , ב- input במגרש ... לתכנן דיור מוגן,

( מדברים ביחד )

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

שנייה, שנייה, ... ,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

עזוב אותו ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

אני,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

בוא, עזוב אותו ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

אני יודע ... ,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

עזוב אותו עכשיו ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

... ב- תב"ע, לכם ב- תב"ע, בשיווק יש דיור מוגן, ואתם רוצים תוספת זכויות,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**

... עזוב אותו ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**

אז אני אומר, שפרוגרמה עדכנית לדיור מוגן, ולכאורה מתבקש לעדכן גם ... , אם אתם מוסיפים זכויות, אם לא הייתם מוסיפים זכויות, אז אל תיגעו בזכויות שלכם, אבל אם אתם מוסיפים זכויות קודם כול תעדכנו את

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

הזכויות של דיור מוגן, לפי ה- הנחיות העדכניות של דיור מוגן, שזה 250 חדרים שזה כולל 2 מחלקות סיעודיות, לפי פרוגרמה של 110 מטר ליחידה, אני אומר את זה לך כחוקר, כאיש מקצוע, או - קיי? וזה מה שהייתי מצפה שתעשו. ובטח, קודם כול, לדאוג לציבור ורק אז, ורק אז להוסיף שימושים נוספים, כמו מגורים או שטחיי תעסוקה נוספים, או מסחר נוספים, זה כאילו, ככה אני הייתי שופט את התוכנית שלכם, אני חייב לומר שאני מקצועית, לא נכנסתי לשיפוט של התוכנית שלכם כי התנגדתי לה ברמה המהותית, ולכן לא הגעתי לרזולוציה של זכויות הבנייה. לגביי המסחר, כאמור, לגביי שדרות האמוראים, אני ... או שפספסתי במצגת שלך, ראיתי שרוב המסחר הוא נמצא, ברחוב האחורי, כאשר השדרה המסחרית, שדרות האמוראים,

**דובר :**  
... במצגת ... ,

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
יש לך ... שלמה ... ,

**דובר :**  
אתה צודק, פיספסת במצגת ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
לא, אבל ... שמתם הרבה מסחר, בגב, באחורי של התוכנית ... ,

**דובר :**  
אתה טועה, אתה טועה,

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
יש,

**דובר :**  
זה שדרת האמוראים, מעל ... רוב המסחר נמצא בקומה הזאת ... , בקומה מעל, שאתה לא יכול להיות חשוף לשדרות האמוראים, כי אתה בקומה מעל, ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
לא אני ... , אני באמת לא מתיימר, כמו שלא נכנסתי לחנייה, ... ,

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**דובר :**  
... לא אתה לא יכול ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
... שיש חזית מסחרית, ... ,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
יש, יש חזית מסחרית, ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
כי מה זה כל הגינה? הגינה הזאת ציבורית? זה שאלה שלי?

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
זה, זה, ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
שצ"פ?

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
זה זכות הדרך, זה לא שצ"פ ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
זה זכות הדרך,

**דובר :**  
אתה טוען טענה ואז אתה אומר אני לא מתיימר, אז בואו פחות לדייק בפרטים,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
עכשיו, לגבי גובה, יש 2 מספרים ... , יש מספר אבסולוטי 84 מטר בתוכנית שלנו, ויש ... ,

**דובר 2 :**  
... לא כולל את קומות הטכניות, תדייק,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
שנייה, ולא כולל את קומות הטכניות, ויש 140 מטר שלא כולל את קומות הטכניות, ... ,

אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכיי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
כולל את הקומות הטכניות,

**דובר 2 :**  
כולל את קומות הטכניות,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
כולל את הקומות ... ?

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**דובר 2 :**  
שוב, תדייק ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
בסדר, ... ,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
חבר'ה בואו, אנחנו לא במלחמה ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
כל טעות שלי אני אשמח שתתוקן,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
הכל בסדר ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אתם לא צריכים לקפוץ ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אני ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
... הדברים בסוף ... יש פה איזה ... , יש פה מצב עובדתי, בין מה שאתם הגשתם, הוא יכול להגיד מה שהוא רוצה, בסופו של דבר, ... את זה.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
... שלא, שכדי שהדברים יהיו ברורים, בסוף צריך שיהיה, מה שלא יהיה, זה גובה שה- וועדה תחליט, חייבים מספר אבסולוטי, שלא יגידו אחרי זה בא מפה ובא משם, והקלה ולא הקלה, צריך מספר שיהיה ברור מה גובה הגג, ואין חריגה ממנו של מטר רבוע. וזה, וזה מה שאני מבקש מהחוקר להמליץ, לגבי מועצת גנים לאומיים, זה לא הזכר, אתם לא עניתם לזה, על פי החוק, לפי מה שהבנתי, אתם צריכים לעבור מועצת גנים לאומיים, בגלל שאתם משפיעים ... , על פי חוק, גנים לאומיים, אני לא יודע אם אני מדייק גם פה,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
איפה הם הגישו התנגדות?

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
מה? הגישו מכתב,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אני לא, לא ראיתי כזה מכתב ... ,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
המכתב צירפתי למצגת, המצגת שלך,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
אני ... ,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
המצגת הזו, המכתב הזה, לא היה בהתנגדויות,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
כן, כן, אני ... , אין בעיה, אני לא,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אני אומר, ב- התנגדות שלך, של משב"ש, לא צורף המכתב,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
לא, לא צורף,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
אני מניח שהם ילד גדול, אם היו רוצים, היו יכולים להגיש התנגדות, ויכולים,

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
כן, לטענתם, ... ,

עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :  
ואז היינו מסבירים את זה.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :  
לטענתם שתוכנית שעברה, בוועדה נקודתית, ללא שום ... דיון ציבורי ... , דורשת ... , אבל יצא המכתב, אני אדאג להביא לך את המכתב,

עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
או - ק"י.

אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

תחליט מה שתחליט, בסוף אתה החוקר. אז אלה פחות או יותר ה- התייחסויות שלי, אני עדיין קורא ... , אני חושב ש- 21 קומות, זה בפירוש פוגע בגן הלאומי, אני חושב שצריכים,

**דובר :**  
מה יש לך ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אם החוקר ... ,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
לא, לא הבנתי,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
סליחה, אני חושב ש- 21 קומות זה הרף העליון, לגביי גובה בנייה, לפי דעתי.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אבל זאת הייתה עמדה שלכם, ש- 21 קומות ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
... נקודתית, למרות הצעת הפשרה.

**דובר :**  
21 פלוס 2 טכניים, זה מה שמאושר ... ,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
21 + 2 טכניים.

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
... אנחנו מדברים בעצם על תוספת של 2 קומות בהצעת,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אני ... , אני מדבר על גובה אבסולוטי,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בסדר, הבנתי, הבנתי אותך, הבנתי אותך.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
זה מה שאני אומר, לא להוסיף, זה הכל ואם להוסיף, ואם מוסיפים, אז בטח לדירוג מוגן תחילה. זהו, סיימתי, תודה רבה, אני מאוד מכבד אתכם, שעניתם ... ,

---

### "חבר" - הקלטה ותמלול

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

---

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**

טוב, או - קיי, אז תודה רבה לכולכם, עכשיו השעה כבר כמעט 16:24, לא ראיתי עוד מתנגדים, אז אנחנו ... ,  
אנחנו נסיים את הדיון ונעביר את הדו"ח, כמה שיותר מהר, אני מבקש את המצגות,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
העברתי,

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
להעביר דרך ירדן,

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
העברתי לה את הכל ... ,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
המצגת שלכם העברתם?

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אני גם רוצה את המכתב הזה,

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
אנחנו נעביר.

**אדר' אילון ברנהרד - אדריכל מחוז ירושלים, משרד הבינוי ו- השיכון - מתנגד לתוכנית במגרש 902 :**  
אותו לא העברתי.

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
אז תעביר, בבקשה, בסדר?

- דיבורים לא ברורים שלא למיקרופון -

**אדר' אשכר גולדברג - מטעם יסיקי - מור - סיוון - עורכי התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
תודה רבה

**עו"ד שחר לוינזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :**  
בסדר, אבל אני לא זה שירה, בינתיים ... ,

**עו"ד אורי ימין - מייצג את יזם התוכנית במגרש 902 - בית שמש :**  
תודה רבה,

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---

הועדה המחוזית לתכנון ובנייה מחוז ירושלים 137  
ישיבת ועדת משנה להתנגדויות מתאריך 04/06/2025

---

ע"ד שחר לויזון - חוקר - הוועדה המחוזית ירושלים :  
בסדר? להתראות, תודה.

- הישיבה ננעלה -

---

**"חבר" - הקלטה ותמלול**

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

---