

ה' טבת תשפ"ו
25 דצמבר 2025

ערר בפני ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית
בעניין: **ערר על החלטת הועדה המחוזית מיום 26.11.25 על תכנית**
שכונה ו1 בית שמש. תכנית מספר 102-1156306

הערורים:

1. מתן נחום ת.ז. 036910800
 2. יוסי חביליו ת.ז. 55924849
 3. טליה שוסברגר 057832750
- נציגת שר הבריאות וחברת הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים

בית לוי אשכול. שדרות בן מימון 46 ירושלים
דוא"ל mattann@spni.org.il
טלפון 0506623903

- נ ג ד -

המשיבים:

1. הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים
שלומציון המלכה 1 ירושלים.
טלפון: 02-6290293
פקס: 02-6290293

2. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש

3. משרד הבינוי והשיכון

הלל 23 ירושלים

טלפון: 025847196

כללי:

תכנית שכונה ו'1 בשטח של 664 דונם במזרח בהית שמש ל- 2,600 יחידות דיור בשטח שמצפון למושב זנוח ממערב לכביש 10 (3855) ומזרח לנחל זנוח.

הנימוקים לערר מפורטים להלן:

1. העדר התייחסות כוללת למרחב התכנון

- 1.1 תכנית שכונה ו'1 אינה תכנית אשר מתקיימת בהקשר של העיר הקיימת אלא היא למעשה חלק מתכנית גדולה יותר של משרד הבינוי והשיכון המכונה רובע ו'. במקום לחבר את השכונה המוצעת אל העיר הקיימת, כפי שנדרש בתכנון אורבני מושכל, התכנית מציעה שכונה על חשבון שטחים פתוחים וחקלאיים במרחב נחל זנוח.
- 1.2 בדיון ההפקדה בתאריך 25.11.24 עדכן מר אילון ברנהרד, נציג משרד הבינוי והשיכון: "אנחנו מקדמים בוותמ"ל רק את ו'2 ורק את ו'3." כלומר משב"ש מצהירים כי התכנון של שכונה ו'1 הינו חלקי ולא עומד בפני עצמו.
- 1.3 למרות שנציג משב"ש מציין כי יש תכנון גדול יותר הוועדה עדיין לא דנה בהיבטים הרחבים של התכנית. המשמעות היא שהתכנית איננה עומדת בפני עצמה אלא חלק מתכנית גדולה יותר.

- 1.4 בפועל התכנית היא למעשה רק מחצית משכונה. המחצית השנייה של השכונה מתוכננת על שטחים של המועצה האזורית מטה יהודה.
- 1.5 המשמעות השלילית של קידום תכנית שכונה 11 במקביל לתוכניות הנוספות בוותמ"ל, ללא ראייה כוללת, היא הרס הטבע באזור בעל חשיבות סביבתית וגם תכנון שמרחיב את העיר שלא לצורך במקום לשפר את העיר הקיימת על ידי התחדשות עירונית.
2. התכנית סותרת תכניות מאושרות – בש/200 ותמ"מ 1/30
- 2.1 בתכנית המתאר בש/200 ייעודי הקרקע הם של יער ושל שטח חקלאי.
- 2.2 למרות שינוי התמ"מ לעניין ייעודי הקרקע בשטח. התכנית סותרת את תמ"מ 1/30 ומבטלת הלכה למעשה את אפשרות קיומו של התמ"מ.
- 2.3 בתמ"מ 1/30 יש סימון של מסילת רכבת בגבולה המזרחי של בית שמש. והתכנית אינה מאפשרת את קיום מסילת הרכבת
- 2.4 התכנית מציעה עיבוי עירוני רב לאורך כביש אזורי אשר משמש כציר בינעירוני בתואנה כי רק כך ניתן לייצר נתיבי תחבורה ציבורית אך בפועל ישנם צירי תחבורה ציבורית רבים בכבישים בין עירוניים.
- 2.5 בנוסף לסימון התמ"מ, בתכנית המתאר המאושרת בש/200 ישנו סימון ל"מסדרון למסילת רכבת עתידית פנים עירונית". שכונה ו' אינה מאפשרת את המשך קיום המסדרון למען תכנון עתידי כפי שמסומן בתכנית המתאר המאושרת.
3. העדר צורך תכנוני בתכנית לאור עתודות בנייה רבות בבית שמש
- 3.1 לבית שמש יש עתודות בנייה רבות בתוך העיר. דבר זה היה מתגלה בפני הועדה לו היו מכינים תכנית מתאר חדשה לעיר. הסתמכות על תכנית שאינה מאושרת תוך יצירת מצג שווא.
- 3.2 כאמור המחצית השנייה של התכנית נקראת 21 ועוד פולגון של ו'3 והיא הוגשה לוותמ"ל. אך לפי הבקשה שהוגשה לוותמ"ל, המסמך אינו עומד בתנאים הבסיסיים של הגשת תכניות לוותמ"ל.

- 3.3 דוגמא לכך ניתן למצוא במסמכי ההגשה של תכנית 21 לותמ"ל. בבקשה, בסעיף ה' מבקשים הפניה לתכנית האסטרטגית של מנהל התכנון. השטח המבוקש אינו מופיע בתכנית האסטרטגית ולכן יש הפניה לתכנית אסטרטגית של משב"ש שאינה תואמת את התכנית האסטרטגית של מנהל התכנון.
- 3.4 למרות זאת מתכנני התכנית מציגים מצגת של תכנית מתאר רעיונית של משב"ש שלא עברה אפילו בחינת חלופות בועדה המחוזית ומתייחסים אליה כאל תכנית מאושרת לכל דבר ועניין.
- 3.5 התכנית הרעיונית המדוברת נקראת תכנית מתאר בש/3000. זו תכנית שנמצאת בעבודה כבר מספר שנים אך אינה מתקדמת בשלבי התכנון הסטטוטוריים.
- 3.6 בפועל מתכנני התכנית מתבססים על תכנית שלא עברה אף שלב תכנוני רשמי במקום על תכנית המתאר המאושרת.
- 3.7 בתשובתה לצפיפות בית העלמין ועדת ההתנגדויות מתייחסת לתכנית התקפה ולא לתכנית בהכנה, ואילו בתשובתה לייעודי הקרקע שאינם תואמים את תכנית המתאר היא מתייחסת לתכנית רעיונית ולא לתכנית התקפה (בש/200).
- 3.8 בסעיף 17 להחלטת ועדת ההתנגדויות קובעת הוועדה כי היא אינה יכולה להתייחס לרעיונות תכנוניים "למען הסר ספק יובהר כי הוועדה אינה יכולה להתייחס לרעיונות תכנוניים שאינם עומדים בפניה ואף טרם הבשילו לכדי הליך סטטוטורי."
- 3.9 אך לעומת זאת היא עושה זאת בתשובתה בסעיף 50 "אופיה ותפקודה של דרך 10 אינן יכולות להיות עוד כשל דרך אזורית ללא שוליים אורבניים... לפי תכנית המתאר של בית שמש (טרם הופקדה), דרך 10

עתידה לשמש כציר עדיפות לתח"צ כשבצפון מזרח לדרך מתוכנן מרכז תחבורתי חדש".

3.10 בתשובתה לעניין התחבורה התייחסה הוועדה לתכנית למרכז תחבורה בצפון מזרח העיר. תכנית שסותרת את תכנית המתאר בש/200 וכן את תמ"מ 1/30. זו תכניות רעיוניות בלבד שסיכוי מימושה קלושים ביותר. ולדעת העוררים גם כישלון תכנוני ידוע מראש אשר מקדם הקמת מרכז תחבורה חדש מחוץ לעיר.

3.11 בהקשר זה נוסיף כי קידום עדיפות לתח"צ אינו סותר את היות הדרך דרך אזורית כשם שנתיבי תח"צ רבים מקודמים בכבישים בינעירוניים רבים בארץ.

3.12 בהחלטת הוועדה נפל פגם חמור בכך שהיא מתייחסת כעובדה מוגמרת לתכנון בראשית דרכו בעניין אחד, אך בעניין אחר היא מתעלמת ממנו לחלוטין. ולמותר לציין כי הוועדה צריכה לבחון את התכנית בהתאם למדרג הסטטוטורי הקיים והמאושר ולא על בסיס תכניות שאינן תקפות.

4. התכנית לא עברה הליך תכנוני תקין בשל עקיפת הולקחש"פ

4.1 התוכנית סימנה שטח יער כשטח הערכי ביותר בתחום התכנית מבחינה אקולוגית. אך מתוך מעל 120 דונם של יער מקומי נשמרו 17 דונם בלבד.

4.2 התכנית הופקדה להתנגדויות בתאריך 19.06.25, הדיונים הפומביים בהתנגדויות היו בתאריך 21.10.25, והחלטות ועדת המשנה להתנגדויות ניתנו בתאריך 26.11.25.

4.3 עם זאת, רק לאחר החלטת ועדת המשנה להתנגדויות התקיים דיון בולקחש"פ בתאריך 1.12.25.

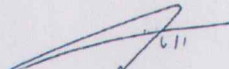
4.4 החברה להגנת הטבע ורשות הטבע והגנים הגישו התנגדות לתכנית ולכן לא יכלו לממש את זכותם כחברי ועדה ולהשתתף בדיונים של הולקחש"פ.

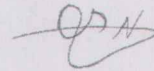
4.5 במסמך ההחלטות של הולקחש"פ אף מצוין הדבר: "הוועדה מצרה על ההליך התכנוני במסגרתו הופקדה התכנית בוועדה המחוזית ירושלים טרם הדיון

בוולקחש"פ, מה שגרם להעדרותם מהדיון של שני נציגים, חברי הוועדה, שהגופים אותם הם מייצגים הגישו לוועדה המחוזית ירושלים התנגדות לתכנית המפורטת עת הופקדה להתנגדויות.

4.6 החלטת ועדת המשנה לוקה בכשל תכנוני, הנובע מכך שתכנית המחויבת בדיון בולקחש"פ מגיעה אלי הועדה רק בשלב מאוחר, לאחר החלטת ועדת המשנה להתנגדויות. עקיפה זו זה מבטלת למעשה את יכולת הולקחש"פ להכניס שינויים משמעותיים בתכנית, גם אם יש לכך הצדקה תכנונית, ולמעשה מעקרת את הדיון בה.

טליה שוסברגר
מנהלת המחלקה
לבריאות הסביבה


11 טו חדיל
חדר הו (1) 2010



טליה שוסברגר

עו"ד יוסי חביליו

מתן נחום