

**לשכת מהנדס העיר**

לכבוד

גב' שירה תלמי באבאי

יו"ר וועדה המחוזית לתכנון ובנייה ירושלים

שלום רב,

**הנדון: התנגדות לתכנית מס' 102-1178904 מגרש 902 עירוב שימושים – דיור מיוחד,****תעסוקה, מסחר ומגורים.**

1. הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בית שמש מתנגדת לקידום התכנית שבנדון וזאת מן הטעמים שיפרטו להלן:
2. בתאריך 26.11.2023 דנה הוועדה המחוזית בתכנית שבנדון והחליטה להפקיד את התכנית, זאת בניגוד לבקשת הוועדה המקומית שלא לדון בתכנית עד שתתכנס הוועדה (מאחר ומ"מ מהנדסת העיר היה במילואים וכן לאחר תקופת בחירות לא היו דיונים בוועדה)
3. בסמוך מאוד לכניסת הח"מ לתפקיד, בתאריך 04.07.2024 דנה הוועדה המקומית בתכנית שבנדון, אף שכבר התקיים דיון בוועדה המחוזית, המליצה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית שלא לקדם את התכנית, עד לאחר תיקון מסמכי התכנית בהתאם להערות הוועדה המקומית ובהתמך על מגוון שיקולים תכנוניים, המרכזיים שבהם: מס' קומות, פרוגרמה, שלביות ביצוע ועוד.
4. עיקרי הנימוקים התכנוניים של הוועדה המקומית:



## לשכת מהנדס העיר

- א. **מספר הקומות** – עמדת הוועדה בעניין גובה המבנים ומספר הקומות בבנייני מגורים בשכונה בה מקודמת התכנית שבנדון ידועה ומוכרת לוועדה המחוזית. הוועדה המקומית שבה וחוזרת על עמדה זו בכל תכנית אשר מציעה בינוי העולה על 9 קומות ממפלס הרחוב וחורג מהמדיניות.
- לאור האמור, אנו מבקשים כי מסמכי התכנית יתוקנו כך שמבני המגורים לא יעלו על 9 קומות מהכניסה הנגישה לבניין.
- ב. **מבני ציבור** – במבנה התעסוקה, מסחר ומגורים מציעה התכנית הפרשה מבונה בשטח של 600 מ"ר אולם זו מוצעת בקומה 21 עבור בית כנסת. ככל מבני הציבור צריכים להיות בעלי נגישות מרבית לציבור ולמרחב הציבורי. לאור האמור מבקשת הוועדה המקומית להעביר את השטחים למבני ציבור למפלס הקרקע ומתנגדת לתכנית במתכונתה הנוכחית
- ג. התכנית המאושרת למגרש (תוכנית מס' 102-0073593) קובעת כי המגרש נשוא ההתנגדות ישמש למטרות דיור מיוחד, מסחר ותעסוקה וכי הבינוי יהיה בגובה 21 קומות. הוועדה המקומית סבורה כי קיים יתרון תכנוני עיצובי בשמירה על גובה הבינוי כפי שאושר ולכן אנו מבקשים כי גובה המבנים לא יחרוג מהמאושר בתכנית שבתוקף, כאשר השטחים עבור הדיור מיוחד יוכלו להיות מומרים לשטחי תעסוקה ודבר זה ייקבע בשלב היתר הבנייה בהתאם לביקוש ולכוחות השוק לעת בקשת היתר הבנייה.
- ד. **סטייה ניכרת** – נקבע בהוראות התכנית כי היקף שטחי הדיור המוגן ומספר החדרים הינו מחייב, הוועדה סבורה כי נכון לאפשר גמישות מסויימת להגדלת מספר החדרים בכדי לאפשר תכנון מיטבי ולאפשר מיקסום ניצול השטח באופן המיטבי ביותר בשלב היתר הבנייה.



כ"ה שבט תשפ"ה  
23/02/2025

## לשכת מהנדס העיר

5. יובהר כי אין באמור לעיל למצות את כל הערות הוועדה המקומית וזו שומרת הזכות

להעיר הערות במהלך הדיון בהתנגדויות

6. לשיתוף פעולה פורה.

בכבוד רב,

אדר' גיא דוננפלד

מהנדס העיר

העתקים :

ר' שמואל גרינברג - ראש העיר, יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה  
ר' שמעון גולדברג - מ"מ וסגן ראש העיר יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה, כאן  
עו"ד מיקי גאסטווירט - יועמ"ש, כאן  
גב' מורן אוחנה - ראש צוות תכנון – כאן  
אדר' דן קינן - מתכנן המחוז