

כ"ז שבט תשפ"ה
25 פברואר 2025
2025022502180

לכבוד,

גב' שירה תלמי
יו"ר הוועדה המחוזית
מנהל התכנון

שלום רב,

הנדון: התנגדות משרד הבינוי והשיכון לתכנית מס' 102-1178904 – מגרש 902 - בית שמש

בהמשך להחלטת הוועדה המחוזית הנקודתית, להפקיד את תכנית 102-1178904, המהווה שינוי לתכנית תקפה מס' 102-0073593, מבקש משרד הבינוי והשיכון להגיש התנגדות לשינוי התכנית, כמפורט להלן:

שינוי התכנית ביוזמת חברת איב 62 בע"מ, אשר זכתה במכרז שפרסמו רשות מקרקעי ישראל ומשרד הבינוי והשיכון, לבניית 200 יח"ד לדירור מוגן, מסחר ותעסוקה והשלמת פיתוח, בשטח של 31,000 מ"ר במגרש מס' 902 בשכונה ד3 ברמת בית שמש.

התב"ע התקפה לשכונה ד3 מס' 102-0073593 מאפשרת לבנות במגרש 902, מגדל של עד 21 קומות ומרתף של 3 קומות. סה"כ שטחים מותרים לבניה 31,000 מ"ר. חברת איב, מבקשת לערוך שינוי תב"ע לתוספת שימושים ושטחים, למגורים, בית חולים סיעודי, תעסוקה ומסחר. סך כל השטחים המוצעים לבניה מבוקשים כ- 80,000 מ"ר. בבינוי שיגיע ל-40 קומות מעל הקרקע ו5 קומות מרתף.

עמדת אדריכל מחוז ירושלים משהב"ש, אדר' אילון ברנהרד לשינוי התב"ע:

בהמשך לתכנון רובע ד' ורובע ה' בדרום בית שמש, בתכנית השלד ותכניות מפורטות, נקבע בתכניות המפורטות, כי הבינוי הפונה לעמק האלה לא יבלוט, ככול האפשר, מכיוון תחתית עמק האלה בשל רגישות ערכית ונופית. ממדיניות זו הוטמעה בתכניות שכונות ד3, ד4, ד5, ה1, ה2 ברמת בית שמש.

בהתאם למדיניות זו, שאומצה על ידי מליאת הוועדה המחוזית ברובעים ד' וה', כפי שהוטמעה בתכנית הבינוי בשכונה ד3, הבינוי הפונה לעמק האלה מיועד ברובו למבני ציבור. גובה הבינוי הוגבל לגובה של עד 6-7 קומות, למעט מגרש אחד חריג מס' 902 בכניסה לשכונה ד3, אשר הוגבל בגובה של עד 21 קומות, כדי לשמש כ"נקודת התמצאות" ברורה, בכניסה לשדרות האמוראים (ציר הפרסה) המחבר בין כל חלקי רובע ד'. כפי שכל מוקדי הכניסה לשכונות ד' וה' הודגשו בבנייה גבוהה.



גם לאחרונה, בעת התכנון של שכונה ה2 בסמיכות לשכונה ד3, אשר הופקדה וקיבלה תוקף בדצמבר 2024. הוועדה המחוזית הגבילה גם שם את גובה הבינוי הפונה לעמק האלה, כך שהבינוי לא יראה באופן בולט, מעמק האלה. בשכונה ה2 אושרו להפקדה 4900 יח"ד בבנייה מירקמית, עד 9 קומות ממפלס הכניסה ו- 2 מגדלים בלבד, שהוגבלו בגובה של 18 קומות, בכניסה הצפונית לשכונה ה2.

כל הבינוי בשכונה ה2 ותכנית ד3, כפי שאושר בוועדה המחוזית, נבחן בחתכים כך שאינו נצפה ככול האפשר, מכיוון עמק האלה, המהווה ערך תרבותי נופי ברמה בין לאומית. המוזכר בציריחהם של אומנים רבים מכל העולם. מתוך אחריות לשימור הסיפור התנכ"י של עמק האלה המתואר בספר שמואל, המתאר את הקרב בין דוד לגוליית, כפי שהוטמע כגן לאומי מוכרז בעמק האלה, שאושר בשנת 2015, גן לאומי אדולם וגן לאומי תל עזקה. המשמרים את הסיפור ההיסטורי והערכים הנפיים כפי שגם עתיד להיות מוטמע בתכנית המתאר בש/3000 אשר הוגשה לוועדה המחוזית בהתאם להנחיות ועדת ההיגוי.

לאחר זכיית היזם במגרש 902, התקיימו שתי ישיבות תיאום עם היזם איב, אשר התקיימו בהשתתפות נציגת משהב"ש ואדריכל מחוז ירושלים במשרד הבינוי והשיכון, הוסבר לחברת איב, שעל אף שהתכנית חדשנית, מעניינת ויכולה לתרום לעיר בית שמש, אדריכל המחוז ירושלים, יתנגד לבניית בניינים בגובה של מעל 21 קומות, בשל המדיניות הכוללת לגובה הבינוי בדרום בית שמש הפונים לעמק האלה.

ככל ותוגש תכנית לשינוי תב"ע על ידי היזם איב, להגבהת המגדל לסדר גודל של 40-35 קומות, הבינוי המוצע יהווה אצבע בעין, וניצול הזדמנות ציני ובוטה של היזם לניצול משאבי טבע שמורים רק ליזם יחיד, הבולט באופן חריג, ביחס לבינוי שנבנה בפועל על פי מדיניות הוועדה המחוזית! המתעלם מהמדיניות של מוסדות התכנון עד כה, שהובילה את קבלת ההחלטות בכל התכניות המפורטות בדרום בית שמש. ניצול הזדמנות צינית זו של היזם, אשר מגיש תכנית, שלא בפורפוציה לכל שאר הבינוי בסביבה, מהווה פריצת גדרות שאינה מוסרית במונחים תכנוניים. אנו מצרים על ההחלטה הלקונית הקצרצרה של הוועדה הנקודתית, ללא כל התייחסות למורכבות של הגובה והחריגה של התכנית של היזם למכלול של השיקולים. כאילו מדובר בסגירת מרפסת בבית משותף. מצורפת "ההחלטה" של ועדה המחוזית הנקודתית.

בנוסף בעניין דיור מוגן, אדריכל מחוז ירושלים בשיתוף עם עיריית בית שמש, הוציא מסמך מדיניות מוסכם עם עיריית בית שמש, בנושא פריסת בנייני דיור מוגן. זאת לאור עודף בניינים לדיור מוגן בתכניות מאושרות של משהב"ש לטענת היזמים. מסמך זה מבקש לחייב, המשך השימוש לדיור מוגן במגרש 902, עבור 200 יח"ד ללא כל הקלה, מתוך הנחה שיש לחייב פיזור של פתרונות לדיור מוגן כמענה לאוכלוסיית הקשישים בבית שמש לדורות. ולכן כל תוספת זכויות ו/או שינוי



בשימושים, לא יפחית את השטחים המאושרים בתכנית עבור דיירי הדיור המוגן ו/או תפגע בתנאים כפי שמופיעים בתכנית המאושרת. זאת בהתאם למסמך המדיניות שהוכן בתיאום עם עיריית בית שמש והועבר לוועדה מחוזית בטרם התכנית נדונה בוועדה הנקודתית. כאמור היזם מצמצם את הדיור המוגן לטובת "בית חולים לזקנים" שימוש שאין לו כל פרוגרמה של משרד הבריאות ושוב בהחלטה של הנקודתית אין שום אזכור וכל מספר, לחיוב של הדיור המוגן על פי המלצת משרד הבינוי והשיכון ועיריית בית שמש אשר הוגשו ללשכת התכנון מבעוד מועד לפני הדיון.

בהתאם לאמור לעיל, אדריכל מחוז ירושלים ממשהב"ש, יתמוך בשינוי תב"ע למגרש 902, לתוספת שימושים וזכויות נוספות, ללא גריעת שטחים ויח"ד לדיור מוגן, לתוספת קומות של עד 9 קומות של הבניה המירקמית בשכונה ד3, כפי שהמשרד בעצמו מקדם תב"ע לאינפילים ברובע ד בבנייה מירקמית עד 9 קומות לתוספת כ1000 יח"ד, תוך כיבוד הכללים שנקבעו במסמכי המדיניות של רובע ד' ותכנית המתאר המתהווה.

לסיכום, עמק האלה הוא מוקד סביבתי ערכי, המהווה חלק מהאתוס הישראלי והעולמי סביב סיפור דוד וגוליית וכל המאבקים בין פלישתים לעם ישראל, בכל תקופת המקרא הממוקדים בעמק האלה. העמק הוכרז כגן לאומי מוכרז. ומיועד לשמש כמוקד לטיולים פנאי ונופש, המחזק את הקשר בין תושבי המדינה למקרא.

השטח הפתוח האלה, מספק אזור ירוק רב-תפקודי המשמש את התושבים ומשמעותו חשובה לאיכות החיים והסביבה העירונית של העיר. המותיר מרחב בין הבניה העירונית הצפופה בדרום בית שמש להתיישבות הכפרית הסובבת את העיר. האזור הפתוח מציע צמחיה מגוונת, נוף טבעי מרהיב ושטחי חקלאות ושטחים אקולוגיים, המסייע בשמירה על החיים הביולוגיים המקומיים

להבדיל, באזורים אחרים בתוך המרקם העירוני בבית שמש, משרד הבינוי והשיכון יוזם ציפוף המרקם העירוני הקיים, תוך ניצול השטחים הפנויים באינספקציה של המרקם העירוני, בבית שמש ובפרט במער בית שמש צפון, בסמיכות לנחל שורק לבניה לגובה 40-35 קומות. כיוון שאזורים אלו בסמיכות לתחנות רכבת כבדה, מתאימים לבנייה לגובה ושם נדרש למקד את הבנייה לגובה בסמיכות לפתרונות להסעת המונים ומוקדי תעסוקה.

אחריות משרד הבינוי והשיכון כיזם התכנון בבית שמש, לאזן בין ערכי הפיתוח העירוני לשמירה על ערכי טבע ונוף, לשמר את עמק האלה ואת הנצפות ממנו ואליו. מגדל בן 40 קומות הנצפה מכיוון העמק יוביל בהכרח לפגיעה, שתמוטט את כל הקונספט של הגן הלאומי עמק האלה, ויגרור אחריו כאוס של יזמות בלתי נשלטת, תחת השם של "ציפוף בכל מחיר".



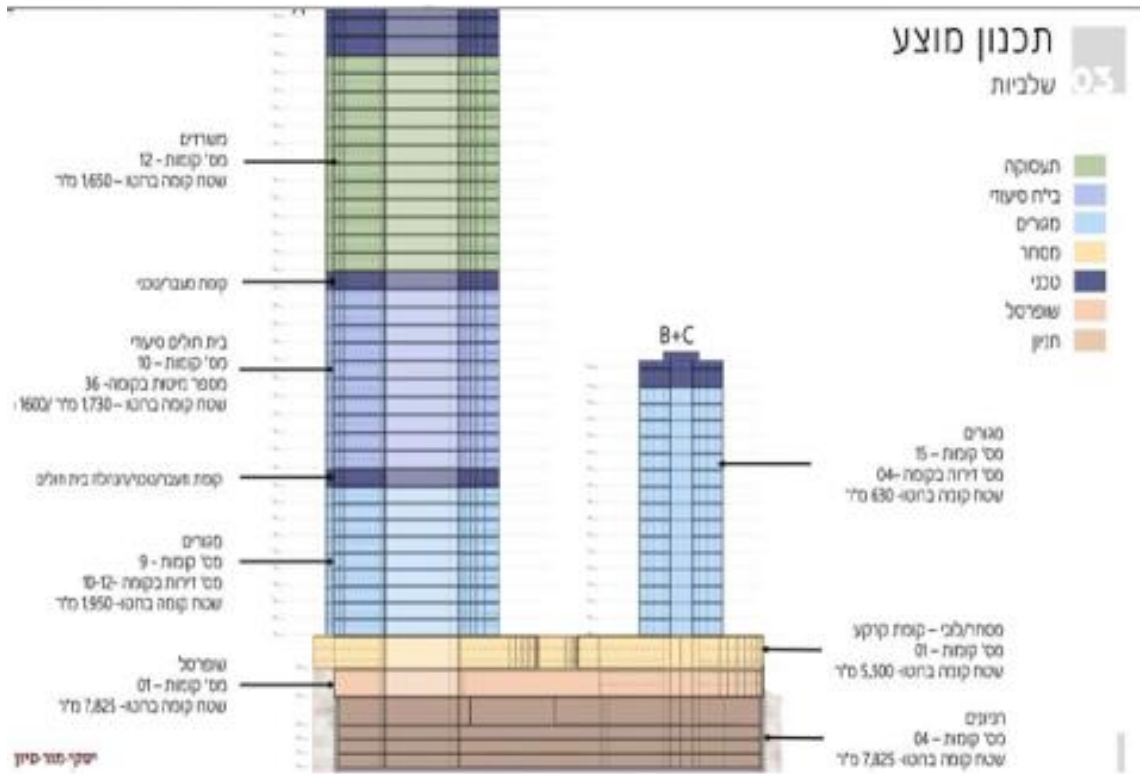
אחד המיתוסים המופלאים והידועים ביהדות ובעולם כולו הוא הקרב בין דוד וגוליית. סיפור של ניצחון המעט מול המרובה, של החלש מול החזק, של הצדק מול הרשע, של הדלות מול השפע ושל התחכום אל מול הממסד הצבאי המקובל. הקרב צויר על ידי עשרות ציירים מכל מדינות העולם, די אם נזכיר את דורה, טיצאן, קראווצ'ו, פאול רובינס, הפסל המפורסם של דונטלו המוכר לכולנו, משנות לימודינו בעת רכשנו את ההשכלה, שתאפשר לנו כאנשי מקצוע, לקבל החלטות מאוזנות תוך כבוד לערכי העבר.

עם כל הכבוד לחברי הועדה הנקודתית שקיבלו את הסמכות להחליט, עמק האלה זה סיפור שגדול על סמכות ועדה נקודתית בדיון בוועדה הנקודתית. דיון זה אינו רשאי לפגוע במדיניות הועדה המליאה שהוטמעה בכ10 תכניות שונות בדרום בית שמש. דיון זה אינו רשאי לפגוע בכל אותם תלים שנבנו בתקופת הברזל סביב עמק האלה ביניהם תל עזקה, תל שוכו, וכמובן חרבת כייפה, שם התגלה לאחרונה מבצר קידמי מבית דוד ששלט על עמק האלה, ובעקבות גילוי זה בוטלה תכנית עבור 1600 יח"ד שכונתה ד6 על ידי מליאת הועדה המחוזית.

לבקשת שמעון גולדברג יו"ר ועדה המקומית ואדר' גיא דוננפלד, התנגדות העירייה תוגש בנפרד. להלן עמדת מהנדסת עיריית בית שמש (הקודמת), ענבר וויס, לשינוי התב"ע: "התכנית האדריכלית שהוצגה מרשימה, אך חדשנית בשטח העיר בית שמש, קיימת התנגדות חריפה של התושבים לבניה לגובה, וכך העירייה מתנגדת לדיור ציבורי. מובהר כי שטחים לשימוש מגורים ימוקמו עד קומה 9 ובנוסף 2 קומות דופלקס"

לאור האמור לעיל, מבוקש בזאת מחברי ועדת התנגדויות לצמצם את היקף שינוי התכנית התקפה באופן אשר יותאם לתפיסת הבניה המירקמית המגבילה את גובה הבניינים בגובה של עד 9 קומות, חיוב הדיור המוגן לפי מינימום 200 יח"ד, והגבלת המגדל בגובה שלא יעלה על 21 קומות. כמו כן וכאמור, המשרד לא יתנגד לתוספת שימושים לתעסוקה מגורים ומסחר.



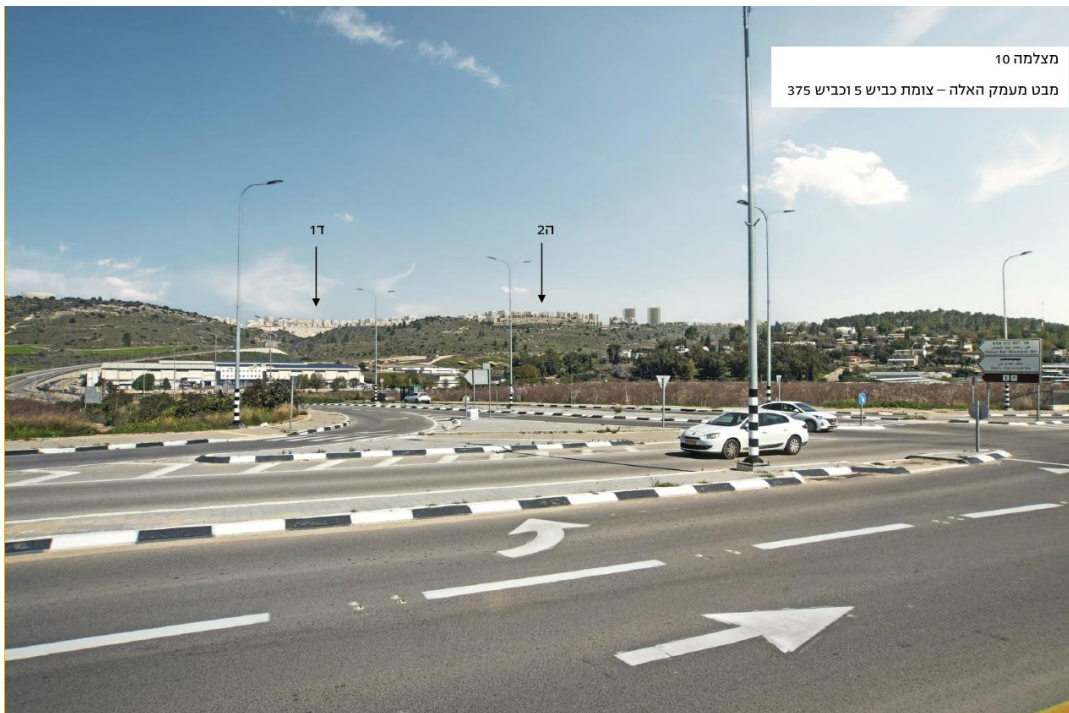


להלן מיקום מגרש 902 וחתך טיפוסי כפי שאושר בוועדה הנקודתית 40 קומות.





מבט 010



ניתוח ניצפות

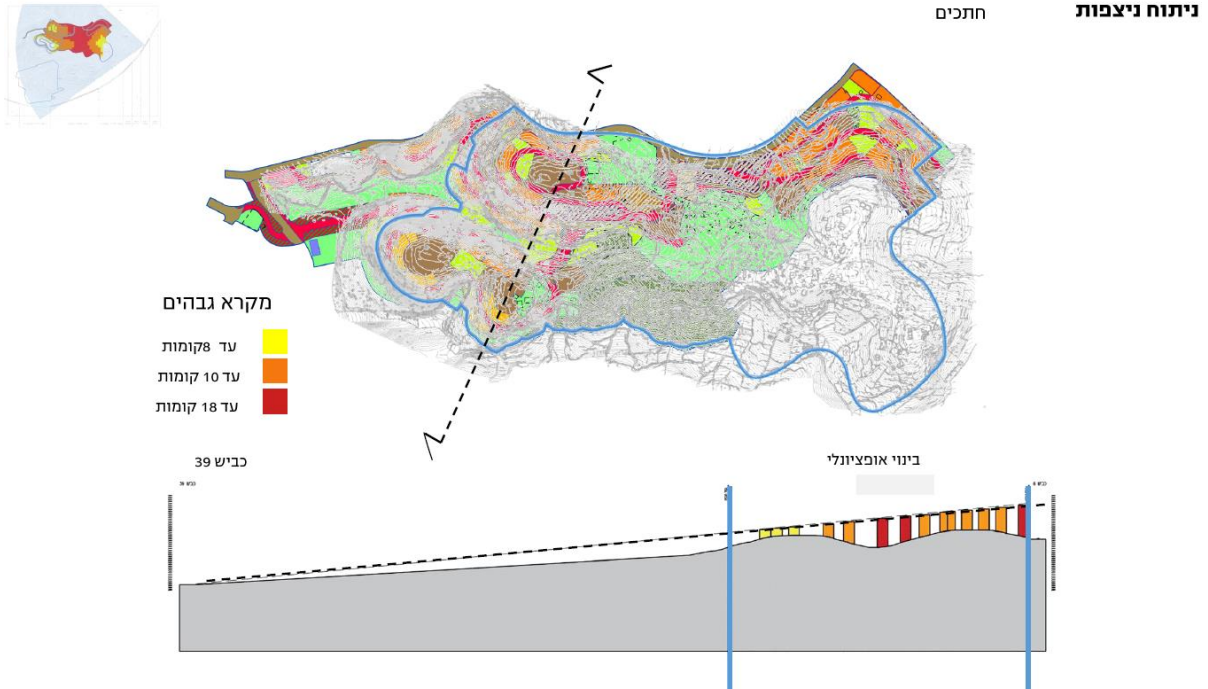
מבט 011



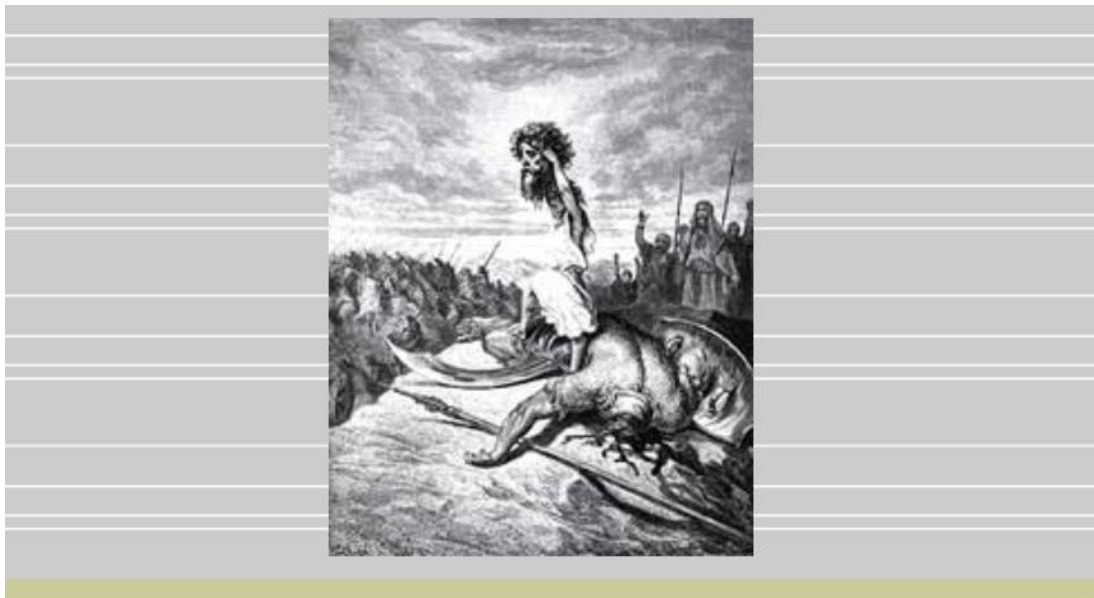
הדמיות של בנייה מירקמית בתכנית מאושרת ה2 עם שני מגדלים בצפון התכנית לכיוון כביש 6 18 קומות לתעסוקה ודיור מוגן.



ניתוח ניצפות בחתך מתוך מצגת תכנית ה-2 דיון להפקדה גובה הבינוי נגזר מחתך הניצפות.



להלן מספר צילומים מתוך האינטרנט של אומנות המתעדת את קרב דוד וגוליית:



מצירי התנ"ך של גוסטב דורה, צייר צרפתי בן המאה ה-19. הציור מתאר את המסופר בשמואל א' י"ז. דוד כרת את ראש גוליית הפלישתי לאחר שגבר עליו בקרב. "וראו הפלשתים כי מת גבורם וינסו".

קובץ:David with the Head of Goliath-Caravaggio (c.1606-7).jpg

☆ מעקב שפה

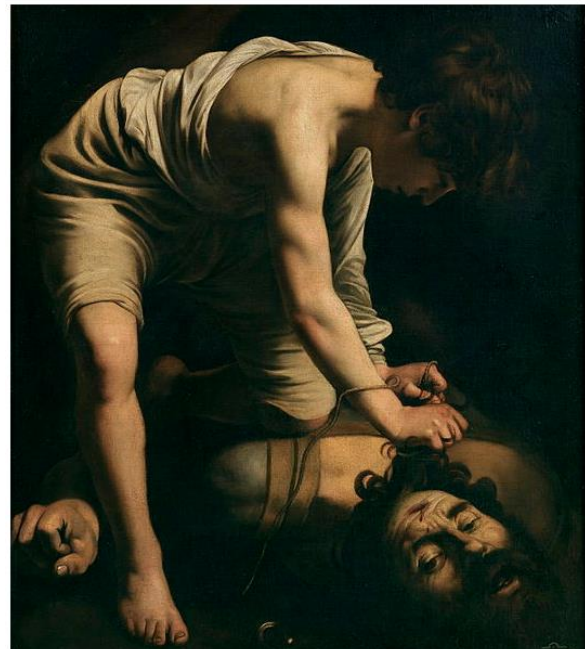
מטא-נתונים קובץ היסטוריית הקובץ שימוש בקובץ שימוש גלובלי בקובץ



קובץ:David and Goliath by Caravaggio.jpg

שפה

קובץ היסטוריית הקובץ שימוש בקובץ





קובץ: Peter Paul Rubens David Slaying Goliath



למך

Michelangelo Merisi "Caravaggio" – David and Goliath | Cucciolo Azzurro





ויקיפדיה – ויקיפדיה:קובץ:Tycjan David i Goliat.jpg

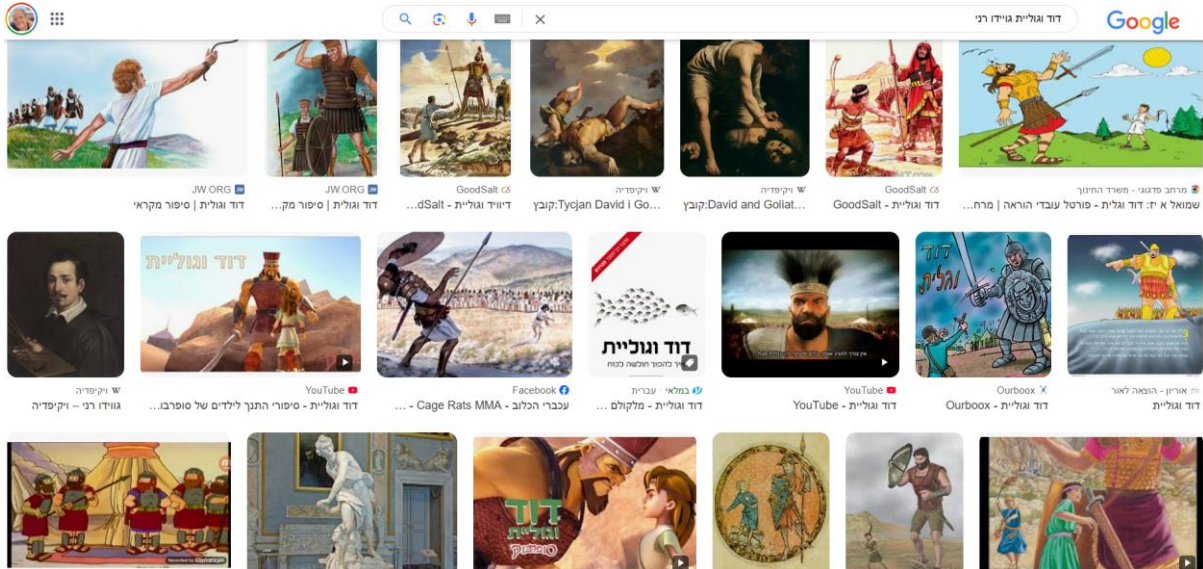


למקור

ויקיפדיה – ויקיפדיה:קובץ:David und Goliath (Michelangelo).jpg



אין סוף אימגיים נוספים מגוגל.



נודה לכם על קבלת בקשתנו!

בכבוד רב,
 אילן בונפרד
 אילון צרנהרד
 אדריכל מחוז ירושלים
 משרד הבינוי והשיכון

העתקים:

גדי מארק, מנהל מחוז ירושלים, משהבייש
 ורד סולומון, אדרי' ראשית משהבייש
 רפי אלמליח, מנכ"ל מנהל התכנון
 גיא דוננפלד, מהנדס העיר בית שמש
 מיכל נאור, מהנדסת העיר מטה בנימין
 דן קינן, מתכנן מחוז ירושלים, מנהל התכנון



תצהיר

אני הח"מ, מר אילון ברנהרד, ת"ז 057397044, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר בזה בכתב כלהלן:

1. הנני אדריכל בהכשרתי ובמקצועי ומשמש בתפקיד אדריכל מחוז ירושלים במשרד הבינוי והשיכון.
2. אני עושה תצהירי זה לאימות העובדות המצוינות בהגשת התנגדות לתכנית מספר התנגדות משרד הבינוי והשיכון לתכנית מס' 102-1178904 – מגרש 902 - בית שמש
3. העובדות האמורות בבקשת ההתנגדות הם למיטב ידיעתי ואמונתי. המקור לידיעתי הוא מעבודתי בתחום זה ומעיון בחומרים הרלוונטיים.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה למטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

אישור

אני הח"מ _____, עו"ד, מאשר/ת בזה, כי ביום _____ הופיע בפני _____ שזיהיתיו על פי ת"ז מספר 0573947044 ולאחר שהוזהרתי, כי עליו לומר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי הוא יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו שלעיל וחתם עליה לפני.

חתימת מקבל התצהיר

