

ה' אב תשפ"ג
23 יולי 2023
[סימוכין]

לכבוד
אדר' אוהד כהן
מ"מ מהנדס העיר
בית שמש
שלום רב,

הנדון: דרום בית שמש – הצעה למדיניות דיור מוגן

בהמשך לקידום תכנון בשכונות הדרומיות בבית שמש, משרד הבינוי והשיכון ועיריית בית שמש, עודדו מתחמים לדיור מוגן, לפי מתחם 1 לדיור מוגן, לכל כ-2000 יח"ד. כפי שהוטמע בתבעו"ת בדרום בית שמש ברובעים ג', ד', ה'.

בהמשך לבקשת עיריית בית שמש לשינוי הפתרונות עבור הגיל השלישי, להלן נימוקים לשינוי המדיניות לדיור מוגן בבית שמש:

1. בהמשך לשיווק מתחמי דיור מוגן, על פי תכניות מאושרות ביוזמת משרד הבינוי והשיכון, יזמים אשר זכו במכרז במגרשים לדיור מוגן, פועלים לשינוי הייעוד מדיור מוגן למגורים. על מוסד תכנון לשקול צרכי התושבים בטווח הארוך, אל מול בקשות היזמים, ולשמר על מתן מענה לקשישים בפיזור ראוי בתחום בית שמש לפי הפסוק "אל תשליכנו לעת זקנה".

עם זאת, לאור האפשרויות לפתרונות מגוונים לקשישים בבית, באמצעות עובר זר, אשפוז בית בעידוד קופות החולים, להלן הצעתנו לשינוי המדיניות כמענה לאוכלוסייה קשישה, על פי הניסיון שהצטבר בעיריית בית שמש לאחר התייעצות עם מספר גורמים העוסקים בקשישים:

- א. מוצע לשמר בעיר בית שמש, פתרונות מגוונים עבור קשישים, דיור מוגן שכיר, דיור מוגן ציבורי, מחלקות סיעודיות, בית חולים סיעודי, מפוזרים ברחבי העיר העומדים בקריטריונים של משרד הבריאות.
- ב. בשל ריבוי מגרשים סטטוטוריים המיועדים לדיור מוגן בשכונות ג', ד, וה', שאינם עומדים בקריטריונים המפורטים בחוות הדעת של עיריית צ'ארניאבסקי, מומלץ לאפשר שינוי תב"ע במגרשים אלה, מדיור מוגן מאושר, למגורים מיוחד אחר. על הועדה לחייב את היזם לשנות את היעוד מדיור מוגן לדיור להשכרה לשנים רבות ככול האפשר, או למגורים לסטודנטים או שימוש חברתי אחר שאינו מגורים רגיל.
- ג. בשל מענה זמין לקשישים באמצעות עובד זר, המסובסדים על ידי המדינה. ובכלל עלות גבוהה של הדיור המוגן הפתרונות לקשישים מחוץ לבית הם עבור אוכלוסייה סיעודית, שאינה יכולה להישאר יותר בבית בשל מחלה ושירותים שלא יכולים להינתן יותר בבית רגיל. לכן נבקש לחייב לפחות 2 מחלקות סיעודיות במתחמים בהם העיר תבקש מענה לקשישים.
- ד. בהתאם לחוות דעת של יועצת פרוגרמה עיריית צ'ארניאבסקי המצורפת. להלן עיקרי ההמלצות למבנה לדיור מוגן:
 - על פרויקט דיור מוגן ביוזמה פרטית להיות בגודל מינימלי של 200-300 יח"ד
 - גודל מגרש בגודל 4-8 דונם

- גודל ממוצע של יחיד בדור מוגן פרטי הוא 70 מ"ר. שטחי הציבור העיקריים שיש להוסיף הם בסדר גודל של 30% נוספים. סה"כ שטח עיקרי נדרש ליחיד בדור מוגן ביוזמה פרטית – 100 מ"ר ליחיד. על לזה יש להוסיף את שטחי השירות (כולל חניה) כנדרש.

2. מפת פיזור מגרשים לדור מוגן בדרום בית שמש מצב מאושר :

מתחם	מגרש	שטח	מס' יח"ד
17730	323	3483	80
45684	315	8967	230
56300	902	7938	200
63709	500	5433	200
62844	58	4575	150
51740	56	6903	200
62843	700	5284	225
74740	25	8931	300
53168	159	4215	200

3. סימון מתחמי דור מוגן מאושרים על גבי תצא



4. להלן הצעתנו לשימור מתחמים מינימליים לדירור מוגן, בפיזור סביר תוך צמצום המתחמים לדירור מוגן. בכל מתחם מוסד התכנון יוודא מימוש מחלקות סיעודיות לפי הנחיות משרד הבריאות, לפי החלטת ועדה מקומית בית שמש בתיאום עם משהב"ש, מ"מ מהנדס העיר ומשרד הבריאות:

שכונה	מס' מגרש	שטח המגרש	יחד מצב מאושר	יעוד מאושר	סה"כ כמות יח"ד מוצע	הערות
3ד	902	7938	200	דירור מוגן	300	
1ה	700	5284	225	דירור מוגן	300	
2ה	710	7683.9	300	דירור מיוחד	300	
א	323	3483	111	דירור מוגן	111	
ביאליק	401		200	דירור מוגן	300	
בעדיה	25	8931	300	דירור מוגן	300	

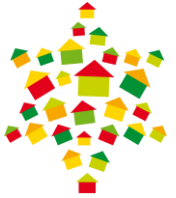
5. למכתבנו מצורפת החלטת ועדה מקומית בית שמש מתאריך 2/7/2023.

בהתאם להמלצתנו לעיל, ניתן לקדם מהלך של שינויי תבוע מול מוסדות התכנון, כפוף לאישור פרטני של מחוז ירושלים לכל יזם/קבלן בהתאם לתנאי המכרז.

בכבוד רב,
אילון ברנהרד
אדריכל מחוז ירושלים
משהב"ש

העתקים:

עליזה בלוך, ראש העיר בית שמש
גדי מארק, מנהל מחוז ירושלים
שירה תלמי, יור ועדה מחוזית
דן קינן, מתכנן מחוז ירושלים
אמיר קדמון, מנהל חטיבה טכנית
אוהד כהן, מ"מ מהנדס העיר בית שמש
טליה שוסברג, משרד הבריאות



פרוטוקול ועדת משנה 2... →

ניתן לאשר בר"ר

פ ה ל ג ה ד ב י ו נ

מ"ר שמעון מלדברג לא השתתף בדיון, מ"מ יו"ר הועדה מ"ר ישראל רמת.

ה ח ל ט ה

ל א ש ר ה ב ק ש ה ל ח י ת י ר ב כ מ ו פ ל מ י ל ו ה ת נ א י מ ה ב א י מ :

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראת תכני הבנייה.
- * הוצאת דרי"ח או הוצאת שרד הבקשה לפי תקנה 2247.
- * אישור תיאור.
- * תשלום כאמור בסעיף 10145(א) לחוק - חיילים מיס ובייב ויסי שש"י
- * תשלום כאמור בסעיף 10145(א) לחוק - אגרות וחיילים
- * תשלום כאמור בסעיף 10145(א) לחוק - חיילי השבחה
- * הפקדת שבות במקומות (תקנה 17)

מיקודים לרישום תחילת משנה למסגרת נתיב מספר: 2023006 מסמך: 28.05.23
מס' 1.5.3 - III-NPA - קישורים בריב

מס' דף: 71

שונו: ועדה משנה לתכנון ולבנה מס' 2023006 ביום 28.5.2023

1. ש"כ ב: רח' רשבי"ג 7. נוש 5942 ח. 11. דיון בעדכון תשריט בית משותף בהתאם לחיתר בניה. היום: משפ' גולדשמיט
החלטה: הועדה מאשר את עדכון תשריט בית משותף שמואל קונלסקי.
2. ש"כ א: נחל הקישון 12 ג. 34278 ח. 24. דיון בעדכון תשריט בית משותף. המבקש ע"י עו"ד לרישום הערת אזהרה לגבי חריגות בניה בנכסים אלו.
החלטה: לאשר את עדכון תשריט בית המשותף עם הוראות לרשם המקרקעין ולרישום הערת אזהרה לגבי חריגות בניה בנכסים אלו.
3. א. ת. נשר: רח' נשר 17. ג. 29758 ח. 22. תשריט חלוקה בהתאם לתב"ע מאושרת. היום: ע"י עו"ד גלעד שמירא.
החלטה: ועדה מאשרת את תשריט החלוקה
4. ש"כ רמת אברהם. רח' הרב יעקב אדלשטיין 8. ג. 5708 ח. 17 - מגרש 302 לפי תכנית מ/מבמ/841. דיון לאשר תשריט חלוקה. היום: עו"ד אהרון אהרוני בשם קבוצת רוכשים.
החלטה: הועדה מאשרת את תשריט החלוקה
5. **קיום דיון על מיזור דיון מוגן בעיר בית שמש.**
בעיר בית שמש קיימות מספר רב מגרשים ביעוד דיון מיוחד, כאשר בשכונתיה הדרומיות של בית שמש מתוכנן כ-2,150 יח"ד עבור דיון מוגן, לדעת הועדה אין היתכנות ממשית למימוש מגרשים אלו ואינו מתאים למגור המתגורר בבית שמש שמעדיף את גיל הזוג משולבים בקהילה למעט במקרים סיעדיים, לדוג' המגרש של דיון מיוחד ברמה א' אינו מצליח להתאכלס במלואו, כמו"כ הוצג עמדתו של אדריכל המחוז במשב"ש לבדוק אפשרות להסב חלק מבנייני הדיון המוגן למגרש שכיר עבור "מרכז רפואי גריאטרי סיעדי".
החלטה:
1. מגרש 902 מול בית החולים על שדרות האמוראים, שכונה 3 יישר בייעודו עבור דיון מוגן, כ-250 יח"ד (מוגש כעת לשינוי תב"ע לתוספת שימושים), ויאפשר שימוש של מרכז רפואי גריאטרי סיעדי.
2. מגרש 710 המתוכנן בשכונה ח'2 על כביש 6 יישר בייעודו עבור דיון מוגן, כ-250 יח"ד.
3. אינפילים ד' (תכנית בהכנה ע"י משב"ש) ברובע ד', יפרש מגרש ציבורי עבור דיון מוגן, כ-250 יח"ד, שיאפשר מודל של דיון מוגן ממשלתי.
יתרת המגרשים (ביעוד דיון מיוחד/מוגן) בשכונות הדרומיות של העיר בית שמש (נ', ה' ומשקפיים) יוכלו לעבור שינוי תב"ע ויוסבו למגורים רגילים, בהעדרה לדירות קטנות המתאימות לווגות צעירים.

מזכיר הועדה מחנכת הועדה יו"ר הועדה המקומית

