

תוכנית מפורטת: 102-0879023**סעיף: 6**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2022007 בתאריך: 23/05/2022

שם: בית שמש - מע"ר צפוני ומרכז תחבורה

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 25 גרסת תשריט: 24

גבולות התכנית:

התכנית ממוקמת בחלקה הצפוני של העיר בית שמש, מצפון למושב מחסיה, מדרום למפעל "נשר", ממזרח לכביש מס' 38 וממערב למחצבת הרטוב.

בעלי עניין:

| | |
|-----------------|---------------------|
| ♦ יזם: | משרד הבינוי והשיכון |
| ♦ מתכנן: | חובב אלגביש |
| ♦ | בני דלינס |
| ♦ | אליעזר ארמון |
| ♦ | רן חקלאי |
| ♦ | אמיר טיקטין |
| ♦ | גל גרונר |

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

| | |
|------------|----------------------------|
| גוש: 5190 | חלקות: 9, 13 |
| גוש: 5199 | חלקות: 31, 33, 36 |
| גוש: 5203 | חלקות: 1-2, 15-16 |
| גוש: 5204 | חלקות: 64 |
| גוש: 5205 | חלקות: 1-14, 16-18, 20 |
| גוש: 5205 | חלקות: 26, 28, 33-46 |
| גוש: 5206 | חלקות: 22-26, 29-34, 36-38 |
| גוש: 5206 | חלקות: 40, 50, 52 |
| גוש: 5206 | חלקות: 54-55, 57, 59-60 |
| גוש: 5206 | חלקות: 62, 64, 66-69 |
| גוש: 5206 | חלקות: 72, 74, 76 |
| גוש: 5207 | חלקות: 62, 67 |
| גוש: 5226 | חלקות: 1 |
| גוש: 5227 | חלקות: 1-18 |
| גוש: 5228 | חלקות: 10 |
| גוש: 5230 | חלקות: 1-2, 7-9, 15 |
| גוש: 5236 | חלקות: 2-3, 5-11 |
| גוש: 5934 | חלקות: 16, 25, 38 |
| גוש: 29753 | חלקות: 6, 11 |
| גוש: 31406 | חלקות: 26-29, 35-42, 44-49 |

חלקי חלקות:

| | |
|-------------|----------------------|
| גוש : 5189 | ח"ח 7, 9-10, 12 |
| גוש : 5190 | ח"ח 7-8, 11-12 |
| גוש : 5199 | ח"ח 11-13, 24, 27 |
| גוש : 5202 | ח"ח 1, 11 |
| גוש : 5203 | ח"ח 5, 10-11, 13 |
| גוש : 5204 | ח"ח 4-5, 8, 19 |
| גוש : 5204 | ח"ח 74 , |
| גוש : 5205 | ח"ח 30 |
| גוש : 5207 | ח"ח 96, 98, 159 |
| גוש : 5210 | ח"ח 22 |
| גוש : 5214 | ח"ח 1-3 |
| גוש : 5221 | ח"ח 1, 6 |
| גוש : 5226 | ח"ח 8 |
| גוש : 5228 | ח"ח 1-3, 11, 13 |
| גוש : 5229 | ח"ח 1, 38 |
| גוש : 5230 | ח"ח 4, 6, 14 |
| גוש : 5230 | ח"ח 16-17, 22, 24 |
| גוש : 5230 | ח"ח 32 , |
| גוש : 5236 | ח"ח 1, 4 |
| גוש : 5934 | ח"ח 14-15 |
| גוש : 29752 | ח"ח 8-12 |
| גוש : 29753 | ח"ח 3-5, 7, 9-10 |
| גוש : 29753 | ח"ח 12-13 , |
| גוש : 29755 | ח"ח 1, 6-7 |
| גוש : 29757 | ח"ח 25 |
| גוש : 29758 | ח"ח 8, 35 |
| גוש : 31406 | ח"ח 11, 17-20, 23-25 |
| גוש : 31406 | ח"ח 30-34, 43, 50-51 |

מטרת הדיון:**רקע:**

1. התכנית ממוקמת בחלקה הצפוני של העיר בית שמש, מצפון למושב מחסיה, מדרום למפעל "נשר", ממזרח לכביש מס' 38 וממערב למחצבת הרטוב.
2. התכנית מציעה הקמת מרכז עסקים ראשי (מע"ר) ומרכז תחבורה המשלב מגורים, תעסוקה ומסחר.
3. בסיס התכנית הוא המרכז העסקי הוותיק של העיר בית שמש, מרכז תעשייתי ותיק במרקם נמוך ויכיל בעתיד את ליבה הפועם של העיר.
4. מטרת התכנית היא חידוש המרכז העסקי הוותיק ויצירת כרך עירוני תוסס אשר יציע את העיר בית שמש ואל עצמאות עירונית מעשית. תכנית זו תאפשר את גדילתה של העיר בית שמש בהתאם לחזון העיר ובהתאם לתכנית המתאר בהכנה בש/3000 .
5. במישור התכנוני, התכנית מחולקת לשלושה מתחמי תכנון :

- מתחם 1: בין כביש 38 לכביש 10, המתחם משולב בבניה של אזור תעשייה, מסחר, קניון ומתחם מגורים. התכנית. מוצע תוספת זכויות בנייה במסגרת תכנית פינוי/בינוי עבור מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור ושצ"פים.
- מתחם 2: ממזרח לכביש 10 ומצפון למושב מחסיה. מדובר על מתחם ריק מבינוי. התכנית תכלול ייעודי קרקע לתעסוקה, מסחר ומגורים ומרכז תחבורה בין עירוני כולל תחנת רכבת חדשה הממוקמת על מסילת הרכבת תל אביב - ירושלים, לצד פארק ארכיאולוגי.
- מתחם 3: ממוקם לאורך נחל שורק וכולל הסדרת נחל שורק ופארק עירוני.
- 6. התכנית מאפשרת הקמת מרכז תחבורה חדש לעיר הכולל תחנת רכבת חדשה אשר תחליף את התחנה הקיימת ותאפשר קיבולת נוסעים התואמת את היקפי הבניה והגידול הצפויים של העיר. מרכז התחבורה משולב במסוף אוטובוסים גדול לתחבורה ציבורית עירונית ובין עירונית ובנוסף תכלול תחנת מעבר למערכת מתע"ן הצפויה בבית שמש שתאפשר חיבור רכבתי לירושלים.
- 7. השטח המבונה מבוסס על ציר עירוני ראשי, דרך יגאל אלון. ציר זה עתיד לשמש כציר המרכזי עבור הולכי רגל, רוכבי אופניים ותחבורה ציבורית. ציר זה מתחבר אל רחוב העלייה ממזרח ורחוב לוי אשכול ממערב אשר מובילים אל מרכז בית שמש העתיקה.
- 8. השטחים הפתוחים לאורך נחל שורק, יהוו ראה ירוקה עירונית אשר תאפשר חיבור בין שכונת מע"ר צפון ופארק התעשייה עתירת הידע והמגורים המתוכננת מצפון. תוך יצירת מסדרון אקולוגי תשתיתי ומוביליות אנושית איכותית בין כלל חלקי השכונות הצפוניות של העיר.

מהות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לאזורי מגורים, תעסוקה, משרדים ולמרכז תחבורה הכולל תחנת רכבת בצפון מזרח העיר בית שמש ופארק נחל.

החלטות:

הוועדה, לאחר שעינה במסמכי התכנית ממליצה לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, בכפוף לאמור להלן:

1. התכנית תחולק לשתי תכניות נפרדות – מזרח ומערב, קו הגבול העירוני הינו כביש 10 עם תיקון ודיוק הגבול בהתאם לחלוקה בין קרקע מדינה לקרקע פרטית.

2. מתחם מערבי (מתחם 1 ברקע להחלטה זו)

מתחם זה מוגדר כמתחם פינוי בינוי, בעל מורכבות תכנונית גדולה, שכן יש שינוי משמעותי בין הבנוי הקיים לבין המוצע בתכנית, הן מבחינת תנוחת כבישים, שטחים ציבוריים ומבני ציבור והן מבחינת תוספת זכויות משמעותית, תוספת שימושים ושינוי ייעודי הקרקע.

לאור כך, הוועדה סבורה כי מתחם זה יקודם כשלב ראשון כתכנית שלד מתארית

ובשלב השני תקודם תכנית מפורטת עם זכויות בנייה, קווי בניין, שימושים וכיוצ'

יחד עם זאת הוועדה תקבע עקרונות לקידום המתחם כתכנית מפורטת:

- כביש יגאל אלון הינו ציר ראשי מרכזי, התכנית שבנדון מציעה שינוי מהותי של תוואי הכביש, המיקום החדש של הכביש עובר ברובו בשטח בו קיימים בניינים על כן הישימות שלו תלויה בפינוי של המתחם כולו. הלכך ועל מנת שהתכנית תוכל לייצר עוגן מהותי למימוש התכנית סבורה הוועדה כי יש לשמור ככל הניתן על התוואי הקיים ולהציע הרחבות ויישור עקומות כנדרש.

- עקרון החלוקה בין תעשייה למגורים יהיה 50:50, כלומר בכל מתחם יהיו 50% שטחי תעסוקה ולעומתם עד 50% מגורים כאשר את היחס ניתן לשנות אך ורק לטובת התעסוקה והמסחר.

- לכל מתחם מפורט תוגש תכנית מפורטת אשר תלווה בפרוגרמטור ושמאי מטעמה על מנת שמניין השטחים הציבוריים המופיעים בתכנית זו ישמרו.

- ייקבע כי ניתן יהיה לבצע איחוד וחלוקה עם מתחמים שונים מהמוצגים בתכנית ולאפשר את מירב הגמישות לשלב היתר הבנייה.

- ייקבע כי ניתן יהיה לאשר העברת זכויות בין מתחמים זאת על מנת לאפשר גמישות במימוש בן היזמים השונים.

- ייקבע כי השצ"פים והשטחים למבני ציבור יהיו מחייבים, וזאת על פי פרוגרמה. אולם ייקבע מנגנון גמישות המאפשר שינויים במיקום השטחים הציבוריים לעת מתן היתרים.

- לכל מתחם יקבעו עקרונות תנועתיים התואמים את ערכי תכנית זו הכוללים יצירת דרכים בתחומים.

- מתחמים גדולים יקבלו עדיפות לקידום לתכנון מפורט. גודל מתחם מינימלי לתכנון מפורט יקבע יחד עם צוות התכנון.
- צוות התכנון יפעיל יועץ לשיתוף ציבור על מנת להניע הליך זה.
- יש להוסיף שימוש של מלאכה זעירה ותעשייה קלה עבור תושבי העיר. לא תותר מלאכה כבדה ומזהמת בתחום התכנית.
- כלל המגרשים הנמצאים בסמיכות לתחנת הרכבת הקיימת יפרישו חניה ציבורית לטובת באי הרכבת ע"מ לעודד שימוש בתחבורה ציבורית. תיאום מספר מקומות החניה יעשה עם מחלקת תנועה ומהנדסת העיר.
- מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לסקר חניה אשר יעשה למתחם זה ובהתאם לצורך.

3. מתחם מזרחי (מתחם 2+3 ברקע להחלטה זו) – מדובר על קרקע ריקה מבינוי על כן מתחם זה יקודם כתכנית מפורטת. יחד עם זאת, הוועדה סבורה כי הבינוי המוצע בשכונה זו עדיין איננו שלם ועל כן יש להמשיך ולתכננה תכנון מפורט יחד עם הרשות המקומית לעת הפקדתה.