

**מסמך החלטות משיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 2023070**

**שהתקיימה ביום רביעי, י"ז בחשוון תשפ"ד, 1.11.23**

**בשעה 08:30 בישיבה מקוונת באמצעות זום**

**יו"ר הוועדה גב' שירה תלמי באבאי – יו"ר ועדה מחוזית ירושלים**

<b><u>השתתפו:</u></b>	דן קינן	-	מתכנן המחוז
	טל פרי	-	המשרד להגנת הסביבה

<b><u>נכחו:</u></b>	ירדן מזרחי	-	מזכירת הוועדה
	אתי רוזנבלום	-	יועמ"ש לוועדה
	חיים לנקרי	-	יועץ משפטי
	רן שמל	-	יועץ תחבורה לוועדה
	אתי אוהב ציון	-	לשכת התכנון

#### **הבהרות:**

מסמך זה נערך בהתאם להוראות סעיף 48 ה' לחוק התכנון והבנייה (להלן: "החוק"), כפי שנקבעה בתיקון 101 לחוק.

המסמך כולל את ההחלטות שהתקבלו בישיבת הוועדה בלבד. פירוט נוסף, בהתאם להוראות סעיף 48 ד' (ובכלל זאת, רקע, מהלך הדיון ועוד), יובא בפרוטוקול הישיבה אשר יפורסם עם אישורו ע"י חברי הוועדה.

מובהר כי המועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנון ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה.

**מועד אחרון לבקשות לפי סעיף 11 ד' לחוק: 12.11.23**

## **1. תוכנית 102-0909267-רמת בית שמש- שכונה ה'2'**

קורות: שירה תלמי באבאי-יו"ר, דן קינן, טל פרי.

### **החלטה:**

לאחר בחינת מסמכי התכנית, שמיעת טענות הצדדים ועמדת מ"מ מהנדס העיר בית שמש, הועדה סבורה כי מדובר בתכנית ראויה, המציעה ניצול יעיל של המתחם הכלול בה, באמצעות תוספת יחידות דיור ושימושים ציבוריים, ותוך התמודדות עם תנאי תכנון מורכבים הכוללים ממצאים ארכיאולוגיים, שיפועים תלולים, וקברים עתיקים. בהתאם לכך, הועדה מחליטה לאשר את התכנית בכפוף למפורט להלן:

1. **הועדה בחנה את הטענה לפיה קיים מחסור ביחידות דיור לציבור החרדי, ויש להציע בתכנית בינוי בגובה של עד תשע קומות, מאחר שבינוי גבוה יותר מונע מהציבור החרדי לגור במבנים, אינו מאפשר תכנון של מרפסות סוכה, ומאלץ ליווי של הילדים במעליות.** ראשית, הועדה תבהיר כי בניגוד לטענות המתנגדים, מרבית מבני המגורים המוצעים בתכנית הם בגובה שאינו עולה על תשע קומות. כמו כן, במגרשים מסוימים המתאפיינים בטופוגרפיה תלולה, הבינוי המוצע כולל קומות מתחת למפלס הכניסה וקומות מעל למפלס הכניסה, כך שבפועל הבינוי אינו עולה על גובה של תשע קומות בכל חתך. בהמשך לאמור, הועדה תציין כי אין כל מניעה להקמת מרפסות סוכה במבני המגורים המוצעים בתכנית, והוראות התכנית אף כוללות שטחי בנייה מובחנים המיועדים להקמת מרפסות (בטבלת זכויות הבנייה המפורטת בסעיף 5 לתכנית).
2. **בהתייחס לשימוש למגורים במגרש המיועד למגורים מסחר ותעסוקה (מגרש 750, בו מוצע בינוי בגובה של 18 קומות), הועדה מקבלת את עמדת נציגי מגיש התכנית לפיה מדובר במגרש שנועד לתת מענה לשימושים של מסחר ותעסוקה, וקובעת כי יבוטל השימוש למגורים במגרש זה, וייעוד המגרש יקבע בהתאם עבור מסחר ותעסוקה בלבד. 40 יח"ד שהוצעו בתא שטח 750, יוקצו במגרשי המגורים האחרים בתכנית, בתיאום עם לשכת התכנון וללא שינוי בקווי הבניין ובגובה הבינוי במגרשים אלה.**
3. **בהתאם לאמור, כל מבני המגורים המוצעים בתכנית (כחמישים), למעט שני מבנים המיועדים למסחר ותעסוקה ולדיור מיוחד ומסחר, הם בגבהים משתנים שאינם עולים על תשע קומות או על תשע קומות בכל חתך. בנוסף, הבינוי המוצע מאפשר הקמת מרפסות סוכה, והשימוש במעליות במבני המגורים שגובהם כאמור עד תשע קומות הוא שימוש סטנדרטי שאינו צפוי לגרום מגבלה כלשהי. בהתאם לכך, הועדה דוחה את הטענות שהועלו בנוגע לגובה הבינוי המוצע.**
4. **הועדה בחנה את הטענה לפיה יש לשנות את הייעוד במגרשים המיועדים לדיור מוגן למגורים, לייעוד לצרכי ציבור. הועדה תציין כי לתכנית הוכנה פרוגרמה, ואף נערך תיאום עם מהנדסת העיר ומ"מ מהנדס העיר. בהתאם לפרוגרמה האמורה, בהתחשב בהיקף יח"ד המוצע בתכנית, נדרשת הקצאת קרקע לדיור מוגן, אשר צפוי לספק מענה לצרכי האוכלוסייה המבוגרת בשכונה ובאזור. עם זאת, נוכח טענת המתנגדים ומאחר שבשכונות דרום בית שמש**



אושר מספר גדול של מגרשים לדיור מוגן, אשר בחלקם מוצע כיום שינוי ייעוד תוך עירוב של שימושים, הוועדה סבורה כי ניתן לצמצם את תא השטח המיועד לדיור מוגן, וזאת מבלי לצמצם את היקף היחידות לדיור מוגן, ולהוסיף מגרש המיועד למבני ציבור, וזאת כפי שיפורט בהמשך החלטה זו.

5. **הוועדה בחנה את הטענה לפיה הציבור החרדי לא יוכל לעשות שימוש בדיור המוגן המוצע בתא שטח 710, מאחר שהבינוי המוצע הוא בגובה 18 קומות.** הוועדה דוחה את הטענה.

הוועדה תציין כי דיור מוגן הינו שימוש כלל עירוני שיכול לשמש את האוכלוסייה הכללית כמו גם החרדית. בנוסף, יצוין כי הציבור החרדי הוא מגוון, וכולל סוגי אוכלוסייה שונים, לרבות אוכלוסייה אשר משתמשת במעלות שבת. מעבר לצורך, יוער כי המשתמשים השונים בדיור המוגן יוכלו לבחור את מיקום הדיור, בקומות התחתונות של המבנה או הגבוהות יותר.

6. **הוועדה בחנה את טענת עיריית בית שמש כי בהתאם לבחינה כלכלית שנערכה עבור הרשות המקומית, יש לייצל את התכנון במגרש מס' 900 המיועד למלונאות, וזאת ע"מ לייצר גמישות בנוגע לסוג המלון המתוכנן במגרש זה. נטען כי יש להגדיל את הזכויות העיקריות למלונאות במגרש מ-7,560 מ"ר ל-8,500 מ"ר, ליצור אבחנה בין מסחר בזיקה לתיירות הנדרש על פי הנחיות משרד התיירות ובין מסחר שאינו בזיקה לתיירות, ולאפשר כניסה למסחר שאינו בזיקה ישירה לתיירות ממפלס רחוב אליהו הנביא.** הוועדה מקבלת את הטענה. הוועדה סבורה כי קיימת חשיבות ביצירת גמישות בתא שטח זה, המיועד למלונאות וזאת על מנת להגדיל את האפשרות למימוש מיטבי שלו. הוועדה תציין כי מדובר בתוספת של כ-1,000 מ"ר שאינה משמעותית בהתייחס לגודלו של המגרש (כ-5 דונם) ומספר הקומות שנקבע בו (שבע קומות). כמו כן לא צפויה לתוספת זו השפעה תחבורתית. בהמשך לכך, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי תנאי בהליך הרישוי במגרש זה יהיה תיאום עם משרד התיירות. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

7. **הוועדה בחנה את הטענה כי על מנת שניתן יהיה לאפשר גמישות לסוגי מסחר שונים במפלס הרחוב בתוך מגרשי המגורים, יש לאחד את הגדרות שימוש מסחר המותר במגרשי מגורים השונים בהתאם להגדרה המופיעה עבור מגורים ג' (סעיף 4.2.1 ג) "מסחר קמעונאי".** הוועדה מקבלת את הטענה. לשם יצירת אחידות בהוראות התכנית בהתייחס למסחר, יקבע בהוראות התכנית: "מסחר קמעונאי בתאי השטח בהם מסומנת "חזית מסחרית" או דירות להמרה". הוראות התכנית יתוקנו בהתאם.

8. **הוועדה בחנה את הטענה לפיה יש לבחון קישוריות מתוך השכונה לרחוב אליהו הנביא ע"י יצירת מעברים בזיקת הנאה לרחוב זה מתוך השכונה.** הוועדה מקבלת את הטענה. הוועדה קובעת כי יסומנו ארבע זיקות הנאה למעבר רגלי, כל אחת ברוחב שלושה מטרים לפחות, בהתאם לפירוט הבא: זיקת הנאה בתחום תאי השטח 700,303,302, זיקת הנאה בתחום תאי שטח 304-306 ושתי זיקות הנאה בתחום תאי שטח 307,308,217,218,219 וזאת בהתאם לסימון העקרוני שסומן במסגרת הדיון. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

9. **הוועדה בחנה את הטענה כי לטובת שיפור רציפות התנועה וההליכה על רחוב אליהו הנביא בדגש על קישוריות למסחר, יש לאפשר הוספת שימוש של מסחר נייד וזעיר ברצועה של 5**



מ' בדופן הצמודה לכביש במגרשים 550, 551 ביעוד שטח פתוח. זאת על מנת שניתן יהיה להשתמש בשצ"פים הכלולים בתכנית לטובת מסחר זעיר הנדרש לצורך תפקודו המיטבי של השצ"פ. הוועדה דוחה את הטענה, הוועדה תציין כי נושא קביעת שימושים מסחריים בתחום שטחים פתוחים ושצ"פים, נבחן במסגרת תכנית 102-1085562 אשר הוגשה על ידי עיריית בית שמש וכוללת את כל שטח העיר. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי יש לשקול את האפשרות לתוספת שימוש כאמור במסגרת הדיון והבחינה של התכנית הכוללת.

10. הוועדה בחנה את הטענה כי לטובת שיפור רציפות התנועה וההליכה על רחוב אליהו הנביא, יש לצמצם את תחום הדרך המאושרת בתא שטח 23 בהתאם לחתך האופייני של רחוב אליהו הנביא, ולהגדיל בהתאם את מגרשים 702,710 כך שהבינוי המוצע בהם ילווה את הרחוב. הוועדה מקבלת את הטענה. לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו כך שרוחב רצועת הדרך ברחוב אליהו הנביא, בקטע שמול תאי שטח 702 ו-710, יצומצם תוך התאמתו לרוחב הדרך המאושרת ותוך הרחבת הגבול הצפוני של תאי שטח 702 ו-710. זאת על מנת להבטיח את רציפות ההליכה ודופן הרחוב. נספח התנועה יעודכן בהתאם בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה לרבות בחינת הצורך בהרחבה נקודתית באזור הצומת עם הדרך המוצעת ממזרח לתא שטח 702. בנוסף הוועדה קובעת כי הגבול בין תאי שטח 702 ו-710 יוסט מזרחה, וכי תא שטח 710 (המיועד לדיר מוגן) יצומצם, וזאת תוך הקצאת תא שטח חדש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של כ-3.5 דונם אשר ימוקם מדרום לתא שטח 710. תא שטח זה יאפשר הגדלה של המענה לצרכי ציבור במסגרת התכנית, בהמשך לטענות שעלו בהקשר זה, וכפי שיפורט בהמשך החלטה זו. השימושים בתא השטח למבני ציבור יקבעו עבור צרכי חינוך, דת וקהילה. מסמכי התכנית יתוקנו בתיאום עם לשכת התכנון, ממלא מקום מהנדסת העיר בית שמש או מימטעמו ויועץ התחבורה של הוועדה.

11. הוועדה בחנה את הטענה כי יש לקבוע רוחב ליחידות המסחריות (חנויות) בתחום החזית המסחרית בתכנית, וזאת על מנת ליצור גיוון מסחרי ברחוב. הוועדה סבורה כי אין לקבוע הוראות מסוג זה, וזאת על מנת להותיר גמישות תכנונית בשלב המימוש. עם זאת, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר הבניה יהיה תיאום עם מהנדס העיר לעניין רוחב וממדי היחידות המסחריות בחזיתות המסחריות, וזאת על מנת להבטיח גיוון של שימושי המסחר.

12. הוועדה בחנה את הטענה כי יש לשנות את ייעוד מגרש 61 לדרך או למגורים. הוועדה מקבלת את הטענה, וקובעת כי הייעוד של מגרש 61 ישונה מדרך ו/או טיפול נופי, לדרך מוצעת, וזאת לצורך תפקודה המיטבי של הדרך.

13. הוועדה בחנה את טענת הוועדה המקומית כי יש לקבוע מימון מלא על ידי גורמי המדינה לשימושים הציבוריים המוצעים במגרשים מעורבים, בהתאם למפרט משרד החינוך, ולא מימון חלקי כפי שמוצע כיום ע"י משרד השיכון. לחלופין, מבוקש לקבוע כי מימון מבני החינוך יהיה תנאי לשיווק מתחמים בהם ישנם מגרשים המיועדים לשימוש מעורב (מבנים ומוסדות ציבור). הוועדה דוחה טענה זו. הוועדה תבהיר כי ככלל, תכניות מסדירות את ההיבטים התכנוניים ואינן קובעות את זהות הגורמים אשר יבצעו ויממנו את הביצוע. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי על מנת להבטיח מימוש של השימושים הציבוריים במגרשים בהם

מוצע עירוב שימושים, נקבעו בתכנית הוראות לפיהן תנאי להיתר למגורים יהיה היתר לשימושים הציבוריים ותנאי לתעודת גמר למגורים יהיה תעודת גמר לשימושים הציבוריים. הוועדה סבורה כי הוראה זו מבטיחה את מימוש התכנית תוך הבטחת ההיבטים הציבוריים, וכי נושא המימון צריך להיות מוסדר במסגרת המתאימה לכך. עם זאת, ונוכח החשש שהועלה על ידי מ"מ מהנדס העיר, הוועדה קובעת כי תנאי בהליך הרישוי למבנים הכוללים שימושים מעורבים, לרבות שימוש לחינוך, יהיה אישור משרד החינוך להפרשות המבונות לצרכי חינוך. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

#### תנועה:

14. הוועדה בחנה את הטענות שהועלו בהתייחס להיבטים התחבורתיים של התכנית, לרבות הטענות שהועלו בחוות הדעת התחבורתית מטעם העירייה. לאחר התייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה מחליטה כמפורט להלן:

15. הוועדה בחנה את הטענה בהתייחס לנת"צ המוצע במרכז כביש 6 (תא שטח מספר 1). נטען כי יש לאפשר גמישות תכנונית לשם בחינת מיקום המיטבי של הנת"צ בשלב הביצוע, כך שישירות את התושבים ואת המסחר וייצר רחוב עירוני, פעיל והליכתי. בהמשך לכך נטען כי יש לשנות את נספח התחבורה כך שיכלול גם חלופה של נת"צ ימני. הוועדה מקבלת חלקית את הטענה. הוועדה תציין כי מיקום הנת"צ במרכז הכביש נבחן על ידי יועץ התחבורה של הוועדה ונמצא כתואם את הדרישות התחבורתיות והבטיחותיות הקשורות בו. עוד יצוין כי סימון הנת"צ במרכז הכביש הוא מנחה בלבד ואין מניעה לשנות את תצורתו בשלב הביצוע. עם זאת הוועדה אינה רואה מניעה בשינוי התכנון העירוני של הנת"צ כך שיהיה נת"צ ימני. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי ייקבע בהוראות התכנית כי בעת תכנון הסדרי התנועה המפורטים של הנת"צ המוצע בכביש 6, תבוצע בדיקת חלופות לתצורת הנת"צ, בתיאום עם מהנדס העיר ורשות התמרור, וזאת לשם הבטחת תצורה מיטבית של הנת"צ בתחום הדרך המוצעת. כמו כן, בנספח התנועה יתווסף חתך רוחב טיפוסי של רחוב אליהו הנביא, שיציג נת"צ ימני. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

16. הוועדה בחנה את הטענה לפיה על מנת לצמצם מפגשי מכוניות והולכי רגל על רח' אליהו הנביא (כביש 6) ולייצר רצף הליכתי מול שכונה ג'1 ו-ג'2, יש לתכנן את הכניסות לחניונים לבנייני המגורים על רח' אליהו בצורה אחודה (כניסה אחת למספר בניינים). כן נטען כי אם קיים כביש ניצב לרחוב אליהו הנביא יש לתכנן את הכניסה למבנה ממנו, וזאת על מנת להפחית עומס מכביש זה. הוועדה מקבלת את הטענה. הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי הכניסות לחניות עבור המגורים יתבצעו בכל המגרשים (בהם ישנה גישה) מחזית דרומית, וכי תתאפשר כניסה למסחר בלבד מרחוב אליהו. בנוסף, וכדי להתאים את תכנון הכניסה לחניות המסחר לתכנון נת"צ ימני ברחוב אליהו הנביא, כך שלא יהיו קונפליקטים בין הנת"צ לבין הגישה לחניות המסחר, יקבע בנוסף בהוראות התכנית כי "ככל שיוחלט בעירייה ובגופים הרלוונטיים האחרים שהנת"צ ברח' אליהו הנביא יהיה נת"צ ימני, לא יתאפשרו כניסות כלי רכב מכיוון רחוב אליהו הנביא לחניונים של תאי השטח הגובלים ברחוב אליהו



הנביא, אלא אם אין אפשרות אחרת". מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

17. **הוועדה בחנה את הטענה לפיה בשל תוספת יח"ד רבות בתהליכי הקלות במימוש שכונות ד' ו-ה' הסמוכות, יש לעדכן את הבה"ת שנערכה לתכנית שבענייננו, ובהתאם למסקנות העדכון לקבוע את ההתאמות התחבורתיות הנדרשות, לרבות שלביות ביצוע.**

18. הוועדה מקבלת את הטענה באופן חלקי. הוועדה קובעת כי תוספת יח"ד שכבר בוצעו לפי תקנות והוראות שונות הינה משמעותית מבחינה תחבורתית. עם זאת, בבחינת הבה"ת של השכונות הדרומיות של בית שמש, שעודכן באוגוסט 2022 עולות המסקנות הבאות: למעט מחלף הדרכים 10/38, כל הצמתים עתידיים לתפקד ברמת שירות טובה עם מימוש מלוא הזכויות שנבדקו (כ-14,000 יח"ד) ולאחר שדרוג הצמתים כמוצע בבה"ת. צומת הדרכים 10/38 עתיד לתפקד ברמת שירות סבירה (E).

19. הוועדה סבורה שלביצוע מחלף הדרכים 10/38 יש חשיבות רבה בחיבור מערכת הדרכים העירונית למערכת הדרכים הארצית. עם זאת, ועל רקע קידום תכניות משמעותיות בצפון העיר, הוועדה סבורה שהמחלף המאושר אינו מהווה פתרון מוצלח לצרכי העיר, הן התנועתיים והן האורבניים. זאת מאחר שהמחלף תוכנן ואושר טרם קידום תכנית המתאר של העיר וקידום תכניות שדרוג ופיתוח צפון העיר. משכך, הוועדה סבורה שאין לבצע את המחלף לפי התכנית המאושרת. הוועדה סבורה שיש לקדם תכנון עדכון המחלף בהתאם לצרכים ולפיתוח העיר בכלל וצפון העיר בפרט, כפי שידוע כיום. לאור האמור לעיל, ועל אף שמדובר במחלף מאושר סטטוטורית, הוועדה סבורה שבשלב זה אין לקבוע את ביצועו כחלק משלביות הביצוע של דרום העיר. כאמור לעיל, שאר הצמתים שנבדקו בבה"ת צפויים לתפקד ברמת שירות טובה. לכן הוועדה קובעת ששלביות הביצוע בכללותה, כפי שנקבע בתכנית המופקדת תישאר, למעט השינויים המפורטים להלן:

20. ראשית, ביצוע מחלף הדרכים 10/38 יגרע מפירוט שלביות הביצוע, ובמקומו יקבע תנאי בדבר שיפור תפקוד הצומת הקיים. בנוסף, עדכון הבדיקה התחבורתית וביצוע המלצותיה יהיו תנאי להוצאת היתר בניה מעבר ל-15,000 יח"ד (במקום 14,000 יח"ד). הוועדה סבורה שבהתחשב ברמת השירות הטובה של הצמתים שנבדקו, ניתן להשעין על המערכת התחבורתית של השכונה עוד 1,000 יח"ד טרם עדכון הבה"ת. זאת תחת ההנחה המתבססת על מקדמי משרד התחבורה לפיה 1,000 יח"ד צפויות לייצר כ-700 תנועות בשעת שיא בוקר (כניסה ויציאה ביחד). תנועות אלו יתחלקו בין כלל הרחובות והצמתים בשכונה וברובע, כך שמערכת הדרכים של השכונה והרובע הדרומי יוכלו לספוג אותה, ועדיין לתפקד ברמת שירות סבירה, גם אם נמוכה במידה מסוימת מרמת השירות ללא תוספת זו. מסמכי התכנית ושלביות הביצוע, יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה, לרבות קביעת הליך פרסום ומתן אפשרות להגשת טענות בנוגע לעדכון הבה"ת (שיבוצע כתנאי להיתר מעבר ל-15,000 יחידות דיור). \_

21. **הוועדה בחנה את הטענה שחתכי הרוחב הטיפוסיים המוצעים אינם תואמים את ההנחיות למיתון תנועה.** הוועדה תציין כי קיימים במרחב התכנון אילוצים שונים הנגזרים מתנאי הטופוגרפיה ומממצאים ארכאולוגיים, אשר אינם מאפשרים למעשה תכנון כולל של מיתון תנועה. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי מנספת החתכים הטיפוסיים ימחקו הכותרות



העוסקות במיתון תנועה. ככל שהעירייה תרצה לדבוק בפיתוח השכונה לפי כללי מיתון תנועה, התכנית אינה מונעת זאת.

22. הוועדה מקבלת את הטענה כי יש לאחד את שתי הכניסות ברכב המתוכננות לתא שטח 710 לכניסה אחת. יקבע בהוראות התכנית כי תוצע כניסה אחת בלבד ברכב לתא שטח 710. בנוסף, ובהמשך להחלטה בנוגע לפיצול תא שטח 710, נספח התנועה יתוקן בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה, באופן שיאפשר כניסה לשני תאי השטח.
23. הוועדה מקבלת את הטענות העוסקות בכניסה לתא שטח 300 והוספת מעגל תנועה בקטעי רחובות ארוכים ללא צמתים. הוועדה קובעת כי בכביש 209 יתווסף מעגל תנועה באזור הממשק עם תא שטח 300, וממנו תתוכנן הגישה לתא שטח זה. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית יועץ התחבורה של הוועדה.
24. הוועדה מקבלת את הטענה שיש לתכנן את כביש 206 כחז סטרי. נספחי התנועה יעודכנו בהתאם לכך, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.
25. הוועדה דוחה את הטענה בעניין חתך כביש 220. הוועדה תציין כי מדובר במסוף אוטובוסים, הממוקם במפלס שונה ממפלס הדרך, ולכן התכנון אינו של חתך דרך אופיינית. מכל מקום, בתכנון המפורט של המסוף ידויקו הפרטים, בהתאם לצרכים שיהיו באותה העת.
26. הוועדה דוחה את הטענות בעניין טבלת חנייה והיצע חניה במגרשים. הוועדה סבורה שרמת הפירוט והדיוק בטבלת החניה ובתכנון המוצג בנספח התנועה מספקים לשלב התכנון. בהתייחס לטענות בנוגע לפערים בין טבלת החנייה ובין הרשום בחניונים שבמפלס הקרקע, הוועדה תציין כי הפער נובע מהוראות התכנית לפיהן חניית המגורים תהיה בתת הקרקע. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענות בעניין זה.
27. הוועדה מקבלת חלקית את הטענה בעניין מיקום מתקנים מוטמנים לאשפה. הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כי פתרונות האשפה יהיו בתחום המגרשים הסחירים בלבד, ולא במרחב הציבורי. בנוסף, הוועדה קובעת כי מסמכי התכנית יתוקנו כך שלא יסומנו מתקני אשפה תת קרקעיים באזורי כניסות מתוכננות לחניונים ובאזורים בהם רוחב המדרכה הוא פחות מ-3 מ'.
28. הוועדה דוחה את הטענה בעניין עדכון סעיפים 4.1, 4.2, 4.3 בהוראות התכנית בכל הקשור לחניה. סעיף 6.7 בהוראות התכנית עוסק בחניה בכלל התכנית, אין צורך בפירוט נוסף.
29. הוועדה מקבלת חלקית את הטענות בעניין ההתייחסות לחניה בייעודים השונים שאינם מגורים. הוועדה קובעת כי למעט ההתייחסות המיוחדת הנדרשת בסעיף 4 בעניין החנייה, כל ההוראות בעניין החנייה ירוכזו בסעיף החנייה הכללי (סעיף 6.7), בתיאום עם לשכת התכנון.
30. הוועדה דוחה את הטענה לפיה אין לתכנן מוסדות חינוך כך שהכניסה אליהם תהיה בסמוך למעגל התנועה, כפי שמוצע בתא שטח 580. הוועדה תבהיר כי תא שטח 580 הינו בייעוד כיכר עירונית ולא שב"צ, ועל כן הטענה אינה רלוונטית.
31. הוועדה בחנה את הטענה כי תאי שטח בייעוד שב"צ מספר 404 ו-407 נשענים על רחוב ללא מוצא, בניגוד להנחיות התכנון. הוועדה מקבלת חלקית את הטענה. תא שטח 407 נשען גם על תא שטח 70 בייעוד דרך ו/או טיפול נופי, ולכן תואם להנחיות. בעניין תא שטח 404 יש לעדכן את התכנון, כך שלא ישען על דרך ללא מוצא, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.



32. הוועדה מקבלת את הטענות הטכניות כי יש לעדכן את מספרי תאי השטח בנספח התנועה בהתאם לרשום בתשריט וכי יש לתאם בין חתכי הרוחב לבין תכנית התנועה העקרונית. נספחי התנועה יעודכנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון ויועץ התחבורה של הוועדה.

33. **הוועדה דוחה את הטענה בעניין תא שטח 1000.** תא שטח זה אינו נכלל בתחום התכנית ונמצא מעברו השני של רח' אליהו הנביא. התכנית אינה מציעה כל שינוי בו, ומאפשרת קישוריות וחיבוריות אליו באמצעות שטח פתוח משמעותי וזיקת הנאה למעבר רגלי בתחום מגרשי המגורים. יצוין כי, הבינוי המאושר במתחם המכונה מגרש ה-1,000 הנמצא מצפון לרחוב אליהו, נמוך משמעותית ממפלס הרחוב באופן כזה שאין השפעה לבינוי המוצע בתכנית על מתחם זה.

34. **בהתייחס לטענה כי רשת שבילי האופניים אינה שלמה וכי יש לתקן אותה במספר מקומות.** הוועדה מקבלת את הטענה באופן חלקי. שבילי האופניים מהווים אחד השימושים בתחום זכות הדרך, והתכנון המוצג עבורם במסמכי התכנית הינו מנחה בלבד. עם זאת, הוועדה קובעת כי תכנון השבילים יעודכן כך שתובטח רציפותם, בתיאום עם יועץ התחבורה של הוועדה.

#### **פרוגרמה:**

35. הוועדה בחנה את הטענה לפיה התכנית פוגעת במתנגדים כי היא אינה עומדת בהוראות הדין ובכללי המשפט המנהלי-ציבורי, שתכליתם לספק הגנה על החיים הבריאות ואיכות החיים של בני אדם ולהגן על הסביבה, והכל למען הציבור ולמען הדורות הבאים ובהתחשב בצורכי כלל המתנגדים ובאופן שאינו מפלה לרעה מגזר מסוים. הוועדה דוחה את הטענה. מדובר בתכנית אשר מקודמת ע"י משרד הבינוי והשיכון (מדינת ישראל), אשר מטרתה הקמת שכונת מגורים איכותית, בשטח אשר כבר במצב התכנוני המאושר מיועד לבינוי, תוך מתן מענה לצורך המשמעותי בתוספת של יחידות דיור למגורים. התכנית קודמת תוך התייחסות למכלול ההיבטים התכנוניים הכרוכים בה, והוועדה מצאה כי היא ראויה ועתידה לספק סביבת מגורים נאותה, הכוללת מענה לכל ההיבטים התכנוניים הנדרשים. הוועדה תציין כי התכנית אינה קובעת את זהות האוכלוסייה אשר תתגורר בה, ולכן הבדיקות שנערכו בעניינה, בתיאום עם מהנדסת העיר והרשות המקומית, ובהמשך לכך מסמכי התכנית, כוללים הסדרים שנועדו לתת מענה לאכלוס על ידי סוגי אוכלוסייה שונים. הוועדה תבהיר כי התכנית קודמת בהתאם להוראות החוק, לרבות קיום דיונים במליאת הוועדה, פרסום דבר הפקדתה, ושמיעת ההתנגדויות לה.

36. הוועדה בחנה את הטענה כי המענה הפרוגרמתי של התכנית מפלה ומדיר את האוכלוסייה החרדית. נטען כי הנספח הפרוגרמתי מבוסס על תרחיש של גודל משפחה של 4.3, בו בזמן שגודל משפחה חרדית הינו לפחות 5.5 נפשות למשפחה. ולכן אין היתכנות לתרחיש שכל שטח התכנית תאוכלס על ידי האוכלוסייה החרדית. הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה תציין כי השכונה לא תוכננה עבור ציבור מסוים, ולכן הפרוגרמה שנערכה התבססה על גודל משק בית של 4.3 נפשות, המאפיין את הציבור הכללי. עם זאת, במסגרת התיאומים שנערכו עם הרשות המקומית ומהנדסת העיר בית שמש, נערכה בחינה גם לתרחיש בו השכונה תאוכלס על ידי ציבור חרדי בלבד. בהמשך לכך, ובדומה להסדרים שנקבעו בתכנית המאושרת שחלה



בשטח, נקבעו בתכנית מספר מגרשים, הכוללים ייעוד מעורב למגורים או לצרכי ציבור, אשר יאפשרו מענה לכל סוג של אכלוס, ובהתאם לאוכלוסייה אשר תאכלס את השכונה בפועל. בהמשך לכך, נקבע בסעיף 4.6.2(א)(ח) להוראות התכנית כי "השימוש במגרשים אלו כולם או מקצתם ייקבע לאחר שאוכלסו 70% מסך יח"ד המגורים שבתכנית. ולאחר שתועבר לוועדה המקומית בית שמש חו"ד מהנדס העיר, המפרטת את סה"כ הצרכים הפרוגרמטיים למגרשים למבנים ולמוסדות ציבור, בהתאם לאופי האוכלוסייה המאכלסת את השכונה, ולאחר שיבחן הצורך לתוספת מגרשים למבנים ומוסדות ציבור". בהתאם לכך, ובניגוד מוחלט לנטען, התכנית אינה מדירה סוג אוכלוסייה מסוים, וכוללת הוראות המבטיחות מתן מענה לכל סוג אוכלוסייה שיתגורר בה.

37. **הוועדה בחנה את הטענה כי אין מענה פרוגרמטי עבור 760 יח"ד. נטען כי התכנית מבוססת על נספח מס 9.1 לתכנית (פרוגרמה לצורכי ציבור) המתייחס להיקף של 4300 יחידות דיור, בעוד טבלה 5 בהוראות התכנית כוללת 5,060 יחידות דיור (בניגוד לאמור בדברי ההסבר של התכנית).** ראשית, הוועדה תבהיר כי הטענה מבוססת על טעות חישוב של המתנגדים. סיכום מספר יחידות הדיור המפורטות בטבלה 5 הוא 4,635 יח"ד, ולא 5,060 יח"ד כפי שצוין בכתב ההתנגדות. בהמשך לכך יצוין כי במהלך הדיון בהפקדת התכנית, התקבלה החלטה על תוספת יח"ד במגרשים הסמוכים לכביש 6, ובהתאם לכך נוספו כ-300 יח"ד לתחום התכנית, וזאת לאחר עריכת הפרוגרמה. הוועדה תציין כי מדובר בתוספת שאינה משמעותית בהתייחס להיקף יחידות הדיור המוצע בתכנית. עם זאת, ועל מנת להסיר כל ספק בעניין זה, וכפי שצוין לעיל בהתייחס לטענות אחרות שהועלו במסגרת הדיון, הוועדה קובעת כי תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה צמצום תא שטח 710 המיועד לדיור מוגן, ויצירת תא שטח חדש מדרום לתא שטח 710, ששטחו כ-3.5 דונם, אשר ייועד למבנים ומוסדות ציבור. השימושים בתא השטח החדש יהיו חינוך, דת וקהילה. בהמשך לכך, יקבע בהוראות התכנית כי גובה הבינוי והיקף הזכויות יהיו בדומה לגובה ולהיקף הבינוי בתא השטח הסמוך, כלומר עד ארבע קומות ועד 300% בנייה. מסמכי התכנית, לרבות הנספח הפרוגרמטי של התכנית, יתוקנו בהתאם, בהנחיית לשכת התכנון ובתיאום עם מ"מ מהנדס העיר או מי מטעמו. הוועדה סבורה כי תיקון מסמכי התכנית באופן זה יבטיח מענה פרוגרמטי גם ליחידות דיור אלה.

38. **הוועדה בחנה את הטענה לפיה אין מענה פרוגרמטי לרשימת השירותים הנדרשים לשכונה החדשה, המפורטים הן בנספח הפרוגרמטי והן בעמודים 132-134 של המדריך להקצאות שטחים לצרכי ציבור.** הוועדה דוחה טענה זו, מעיון במדריך עולה כי אין קשר בין המפורט בעמודים שצוינו לנושא ההתנגדות. מעבר לכך, כתב ההתנגדות לא הצביע על חוסר ספציפי הנדרש לשיטת המתנגדים ולכן לא ניתן להתייחס לטענה זו. בהקשר זה, הוועדה תציין פעם נוספת כי התכנית לוותה על ידי יועץ פרוגרמטי ותואמה עם גורמי המקצוע בוועדה המקומית, וזאת לשם הבטחת המענה הציבורי הנדרש במסגרת שכונת המגורים החדשה. כך, וכפי שפורט לעיל, במסמכי התכנית הוקצו מגרשים בייעוד מעורב מעבר לפרוגרמה הכללית. אשר יכולים לספק מענה לכל צורך ציבורי שיידרש, ובהתאם לאופי האכלוס. עוד יצוין כי בהתאם להחלטה זו יתווסף מגרש נוסף למבנים ומוסדות ציבור.

39. **הוועדה בחנה את הטענה כי קיים מחסור בשצ"פים בהיקף של 54 דונם, הנדרשים לפי הנספח הפרוגרמטי. בנוסף, התכנית מציעה שטחי שצ"פים בהיקף של כ-75 דונם בלבד,**

**בעוד הנספח הפרוגרמתי דורש היקף של כ- 92 דונם, וזאת מלבד הפארק הרובעי אשר גם הוא דורש כ- 37 דונם.** הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה תציין כי הנושא של שטחים פתוחים נבחן אף הוא במסגרת קידום התכנית, וכי גם נושא זה מקבל מענה ראוי במסגרת התכנית, תוך התייחסות למאפייניה הייחודיים. כך, התכנית מציעה שצ"פים בהיקף של 75.6 דונם, ולא בהיקף של 92 כפי שנכתב בתדריך, וזאת מאחר שתחום התכנית משופע בממצאים ארכיאולוגיים ומתאפיין בטופוגרפיה תלולה, מאפיינים המטילים מגבלות על יצירת שצ"פים. עם זאת, בסמוך לתחום התכנית, ממוקם הגן הלאומי עמק האלה, אשר הורחב במסגרת התכנית שבענייננו בכ- 200 דונם, ותושבי השכונה יוכלו לעשות בו שימוש נרחב בשעות הפנאי. בהתאם לכך, הוועדה סבורה כי התכנית מציעה מענה ראוי של שטחים פתוחים, התואם את מאפייני השטח, ואשר צפוי לתת מענה נרחב לצורך זה ולרווחת תושבי השכונה.

40. **הוועדה בחנה את הטענות לפיהן חלק מהבינוי המוצע בתחום התכנית אינו כולל את הפירוט הנדרש להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 145 (ז) לחוק, סעיף 1.4.3.1 (היתרים או הרשאות) לנוהל מבא"ת והפסיקה. פורט כי טענה זו מתייחסת למבנים ציבוריים (כגון: בסעיף 4.7.2 (א) (ז) ובסעיף 4.4.1 (ג) להוראות התכנית, ולאי קביעת מספר הקומות או גובה הבניינים לבינוי המוצע במספר תאי שטח (כגון: גן לאומי מס' 813). עוד נטען כי סעיף 4.4.1 (ג) להוראות התכנית מאציל סמכות למהנדס העיר לשנות את השימושיים הציבוריים, וכי מדובר בהליך פסול הנוגד את הוראות החוק.** הוועדה דוחה טענות אלו. ראשית, הוועדה תבהיר כי התכנית שבענייננו, היא תכנית מתאר מקומית, הכוללת הוראות מפורטות, ובהתאם לכך היא מוגדרת כתכנית "שמכוחה ניתן לקבל היתרים והרשאות" (סעיף 1.4 להוראות התכנית). בהמשך לכך, הוועדה תבהיר כי התכנית כוללת את כל ההוראות הנדרשות לשם הוצאת היתרי בנייה, לרבות חלוקה למגרשים, ייעודי קרקע, קווי בניין, מספר קומות, ושטחי בנייה, ובהתאם לכך, התכנית מאפשרת מימוש של הבינוי המוצע בתחומה. בהתייחס לתא שטח 813, המיועד לגן לאומי, הוועדה תציין כי זכויות הבנייה וקווי הבניין מפורטים בטבלה 5 כנדרש, עם זאת אכן נפלה טעות טכנית ולא צוין מספר הקומות. בהמשך לכך, הוועדה תציין כי הבינוי המוצע בתא שטח זה נועד לשמש כמרכז מבקרים עבור מבקרי הגן הלאומי, ובהתאם לכך ולהיקף הזכויות המוצע בתכנית, מדובר בבינוי בגובה של קומה אחת בלבד. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי יצוין בטבלה 5 כי הבינוי יהיה בגובה של קומה אחת בלבד.

41. בהתייחס לטענות בנוגע להוראות התכנית ביחס למגרשים למבנים ולמוסדות ציבור, הוועדה סבורה כי בניגוד גמור לנטען, הוראות התכנית בנוגע לשימושים הציבוריים המוצעים מפורטות ביותר, וזאת אף מעבר לנדרש בתכניות המציעות הקמת שכונת מגורים חדשה. בהמשך לאמור, הוועדה תציין כי במסגרת תכנון של שכונה הכוללת אלפי יחידות דיור, יש לאפשר גמישות מסוימת במימוש המגרשים המיועדים למבני ציבור, וזאת בהתאם לצרכים בשלב המימוש ובכפוף להבטחת הפרוגרמה. בהתאם לכך, התכנית קובעת בסעיף 4.7.1 מספר משפחות שימושים ציבוריים במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור, ומוסיפה בסעיף 4.7.2 פירוט של שימושים ציבוריים ספציפיים ביחס לכל מגרש, תוך קביעת הוראות גמישות המאפשרת שינוי המיקום של השימושים והוספת שימושים ציבוריים מתוך משפחות השימושים, והכל בכפוף להבטחת הצרכים הפרוגרמטיים ולטובת תושבי השכונה העתידיים.

בהתייחס לשימושים הציבוריים המוצעים בתא השטח המיועד לדיוור מיוחד ומסחר, הוועדה סבורה כי נוכח החלטה זו, המוסיפה מגרש למבני ציבור הכולל מספר משפחות שימושים לצרכי ציבור, לצד המגרש לדיוור מיוחד, לא נדרשת גמישות בשימושים הציבוריים בתחום הדיוור המוגן. בהתאם לכך, הוועדה קובעת כי הסיפא של סעיף 4.4.1(ג), מהמילים "בסמכות מהנדס העיר" תימחק. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון.

#### 42. הוועדה בחנה את הטענה לפיה תקן החניה המוצע לשימושים הציבוריים המוצעים בתכנית

**אינו כדין, וסעיף 6.15 (ג) להוראות התכנית אינו עולה בקנה אחד עם תקנות החנייה.** הוועדה דוחה את הטענה. הוועדה תציין כי בייעוד הקרקע למבנים ומוסדות ציבור נקבע במפורש בסעיף 4.7.2(א)(ג) כי "תקן חניה יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה". כך גם בייעוד קרקע למגורים ומבנים ומוסדות ציבור בסעיף 4.6.2(א)(ז). בהתייחס לסעיף 6.15(ג), המגדיר נושאים שיהיו סטייה ניכרת מהתכנית, וקובע כי "הקצאת מקומות החנייה עבור שימושים ציבוריים במגרשי המגורים, תקבע עפ"י התקן העירוני וכל חריגה ממנו תהווה סטייה ניכרת". הוועדה תבהיר כי מדובר בטעות, וזאת מאחר שלא קיים תקן חניה עירוני בבית שמש, ויש למחוק את הסעיף ולהבהיר בהוראות התכנית באמצעות הוראה כללית כי פתרון החנייה בתחום התכנית יהיה בהתאם לתקן החנייה התקף בשלב הרישוי.

#### 43. הוועדה בחנה את הטענה לפיה אין סמכות לוועדה לקבוע מנגנוני גמישות והקלות

**מלאכותיים בתכנית, כגון פרסום בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק, שנקבעו בסעיף 6.3(ד) ובהערה באות ו' בטבלה 5. נטען כי מנגנוני הגמישות המלאכותיים נועדו אך ורק כדי לעקוף את הוראות הדין, ובמיוחד את תיקון 134 לחוק.** הוועדה דוחה את הטענה. מנגנון הגמישות שנקבע בסעיף 6.3(ד) להוראות התכנית ובהתאמה גם בהערה ה' לטבלה 5, נועד לאפשר את מימושה של התכנית גם אם יתגלו במסגרת ביצועה ממצאים ארכיאולוגיים נוספים, מעבר לממצאים הידועים כבר כיום. מדובר במנגנון גמישות נכון וראוי מבחינה תכנונית וציבורית, שנועד לאפשר את הקמת השכונה לטובת הציבור, תוך התמודדות עם המאפיינים הייחודיים שבתחומה, ותוך קביעת מסגרת הגמישות וידוע הציבור. הוועדה תבהיר כי בניגוד לנטען אין כל מניעה חוקית לקביעת מנגנוני גמישות בתכנית, שנועדו כאמור לאפשר את מימוש התכנית לטובת הציבור. עוד יוער כי במתחם הכלול בתכנית קיימת תכנית מאושרת, אך בשל מאפייני השטח והממצאים הארכיאולוגיים לא ניתן היה לממשה, ונדרש קידום של תכנית חדשה. הוראת הגמישות המוצעת בתכנית נועדה למנוע מצב דומה בעתיד. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענה.

#### 44. הוועדה בחנה את הטענה לפיה קיים ניגוד עניינים של חבר הוועדה, נציג משרד השיכון,

**שהוא מגיש התכנית וגם השתתף בדיונים הקשורים בתכנית.** הוועדה תבהיר כי קיימת הבחנה בין שלב ההכנה של התכנית עד להפקדתה, ובין שלב ההתנגדויות. במסגרת שלב ההכנה וקידום התכנית עד להפקדתה, הוועדה פועלת כגוף מנהלי, וחברי הוועדה, לרבות חברים שהם נציגים של המשרד שהגיש את התכנית, רשאים להשתתף בדיונים בנוגע להפקדת התכנית. בנוגע לדיונים בהתנגדויות, ומאחר שמדובר בשלב מעין שיפוטי, נוכחות חברים שהם נציגים של המשרד שהגיש את התכנית מותרת בדיון הפומבי, במסגרתו מוצגות טענות הצדדים, אך לא בדיון הפנימי. כך היה גם בענייננו. בהתאם לכך, הוועדה דוחה גם טענה זו.



45. הוועדה בחנה את הטענה בדבר הצורך של איחוד כניסות ברכב למגרשים בתחום התכנית ולאורך רחוב אליהו הנביא (כביש 6), לצורך הקטנת ההפרעה להולכי רגל במדרכה. הוועדה מקבלת את הטענה ומורה על ביצוע ההתאמות בהתאם למפורט בטבלה. להלן רשימת תאי השטח אותם מבקשים לאחד:

מספר מגרש לאחר איחוד	מספרי המגרשים לפני האיחוד (בהפקדה)	סיבת האיחוד
100	100,101	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
105	105,106,107	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
108	108, 109	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
110	110,111,112	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
113	113,115,282	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
114	114,116	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
211	117,211	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
202	202,203,204	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
205	205,206,207	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
209	209,210	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
212	212,213	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
214	214,220	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
217	217,218,219	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
302	302,303	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
300	228,300	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
229	229,232	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
230	230,231	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
304	304,305,306	בשל הצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים ובכך להפחית את מס' הכניסות לחניונים על הכביש העורקי
307	307,308	בהתאם לצורך לספק פתרון חנייה משותף לשני המגרשים.
703	703,704	הקרבה לכיכר התנועה ותחנת האוטובוס מחייבת לאחד את שני המגרשים לכדי כניסה אחת לחנייה, עם זאת בשל היקפי הבינוי יוצגו שתי כניסות לרכבים במגרש זה.
704	705	שינוי במספר של תא השטח ובכול אופן תוצע לו כניסה אחת.
231	231,520	לטובת תכנון רמפת הירידה למרתפי החנייה בנקודה הנמוכה במגרש.



46. הוועדה בחנה את הטענה המתייחס למגרש 419 המיועד למוסדות ומבני ציבור. נטען כי יש לשנות את ייעוד המגרש לייעוד מעורב של שטח פתוח ומוסדות ומבני ציבור מאחר שבמגרש זה קיימת תשתית צנרת מים ראשית שלא ניתנת להעתקה, המחוברת לשכונות קיימות מצפון. נטען כי קביעת הייעוד המעורב תאפשר את מימוש מבנה הציבור בשילוב עם תשתית צנרת האמורה. הוועדה מקבלת את הטענה. ייעוד תא השטח יתוקן לשטח פתוח ומוסדות ומבני ציבור. כמו כן יקבע בהוראות התכנית תנאי בהליך הרישוי במגרש זה בדבר תיאום עם תאגיד מי שמש.

47. הוועדה בחנה את הטענה לעניין הצורך בהגדלת מגרש 209 בייעוד מגורים, לטובת מיקום רמפה עבור כניסה לחנייה והקטנת מגרש 508 בייעוד שצ"פ. הוועדה מקבלת את הטענה. הוועדה תציין כי מדובר בשינוי מינורי וקובעת כי השינויים יוטמעו במסמכי התכנית בתיאום עם לשכת התכנון.

48. הוועדה מקבלת את הטענות בעניין ההתאמות הנדרשות בתנאים להיתר בנושא תברואה ואצירת אשפה. בהמשך לאמור, הוועדה קובעת כי יקבע בהוראות התכנית כדלקמן:

- א. פתרונות האשפה למגרשי המגורים ומבני הציבור יהיו בתיאום עם העירייה, בתחום תאי השטח של המגורים ומבני הציבור ולא במרחב הציבורי.
- ב. לפסולת מפעילות מסחר (גם באזורים משולבי מגורים) יוקצו מכלי אצירה נפרדים בתחום תאי השטח של המגורים/מסחר.
- ג. מתקני האשפה ייבנו תוך הקפדה על הסתרת ביתן האשפה מחזית הכביש. חדר אשפה מקורה לא ייחשב במניין אחוזי הבנייה וניתן לבנותו גם בתחום שבין קו המגרש לקו הבניין.
- ד. במגרשי מסחר ותעסוקה יותרו דחסני אשפה.
- ה. יותר שילוב מתקני מחזור בפיתוח המגרשים. בנוסף ישולבו מתקני מחזור שכונתיים במגרשים למבני ציבור ובשצ"פים, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- ו. יותר שימוש של מתקני מחזור בתחומי הדרכים שבתכנית תוך שמירה על רוחב מעבר תקין לרכב והולכי רגל.

49. הוועדה בחנה את התיקונים הטכניים הבאים המבוקשים ע"י משרד השיכון ומחליטה לקבלם. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם בהנחיית לשכת התכנון:

50. הוספת הוראה בפרק 6.8 א' סעיף קטן 10 - קירות פיתוח דרכים הגובלים עם מגרשי המגורים - קירות החניון התת קרקעי בגבול מגרשי המגורים, ישמשו גם לתמיכת הכבישים הגובלים, יינתן מענה ליציבות מבנה המגורים, הכביש, תשתיות בכביש, ניקוז וגלישת קרקע, על פי חו"ד של גיאולוג ויועץ ביסוס מטעם יזם התכנית. קירות פיתוח של דרכים הגובלים בתאי שטח עבור מבני הציבור ושצ"פים - הקירות יבנו בתחום המגרש בייעוד מבני ציבור או שצפ"ים.

51. פתרון חנייה למסחר בכביש 6 - בתאי שטח 307, 308, 217, 218, 219 - יפחית את מספר יח"ד במפלס החנייה, בהתאם יש לדייק את כמות יח"ד בתאי שטח אלה.

52. פתרון חנייה במגרשים נוספים - יש לדייק גבולות מגרשים: 209, 210, 100, 101, 105, 106 בהתאם לבדיקת ההתכנות שנערכה בתכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 500:1.



53. בסעיף 6.6 בהוראות התכנית יש לבצע הפרדה בין שימושים ביעודים המעורבים או הפרדה במגרשים בהם יש חזית מסחרית: "הגישה לשטחי המסחר או התעסוקה תהא נפרדת מהגישה ליחידות המגורים".
54. בסעיף 6.5 סעיף קטן י"ח. יש להוסיף הוראה "בבנייני מגורים המשלבים גני ילדים ומעונות יום הכניסה אל המוסדות הנ"ל תופרד מאזור המגורים".
55. באזור מגורים ד' - דירות המרה - בסעיף 4.3.2 ח' יש להחליף את המילה 'לנייד' במילה 'להמיר', ולהוסיף: כפי שמסומן בנספח הבינוי בקנ"מ 1:1250.

#### אחר

56. בהתאם לבדיקת התכנית לפי סעיף 109 לחוק, יש להוסיף להוראות התכנית הנחיות להבטחת האמור בסעיף 5.1 ס"ק 3 בתמ"א 12/1, בדבר היות האכסון המלונאי בבעלות גורם אחד. מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם בתיאום עם לשכת התכנון.
57. הוועדה בחנה את הטענה כי יש לצרף לתחום התכנית את מתחם תחנת הדלק המאושרת (חלקה 185 בגוש 34294), וזאת על מנת להשביח את המתחם בדומה להשבחה שנערכה לקרקעות המדינה הכלולות בתכנית. הוועדה תציין כי מטרת התכנית שבענייננו היא עדכון התכנון לשכונה ה2 על מנת לאפשר את מימושה, בעוד אין כל מניעה לממש את מתחם תחנת הדלק, ובהמשך לכך לא נכלל מתחם תחנת הדלק בתחום התכנית שבענייננו.
58. עוד יצוין כי לאחרונה החלו בעלי הזכויות בקידום תכנית במתחם תחנת הדלק (תכנית 1134774) המציעה תוספת שימושים וזכויות במתחם תחנת הדלק, עבור מגורים, מסחר, ותעסוקה. תכנית זו טרם עמדה בתנאי סף.
59. בהמשך לאמור ולאור החשיבות שבאישור התכנית שבענייננו לשכונה ה2, המצויה בשלבים מתקדמים, הוועדה סבורה כי יש לקדם את התכנית לתחנת הדלק בנפרד, בכפוף לשיקול דעת הוועדה ומדיניות התכנון. על כן הוועדה מחליטה לדחות את הטענה. הוועדה תציין כי יתר טענות המתנגדת קשורות בהליך קידום תכנית 102-1134774 אשר טרם עמדה בתנאי הסף כאמור, וטענות אלה תיבחנה במסגרת קידום התכנית, ככל שתקודם. משכך מחליטה הוועדה לדחות את יתר טענות המתנגדת.
60. הוועדה בחנה את טענת עיריית בית שמש כי יש לקבוע את ייעוד הקרקע במגרשים 558 ו-518 למבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה. הוועדה תציין כי תאי שטח 558 ו-518 ממוקמים ממזרח ומערב למתחם תחנת הדלק, בצמידות לשימושי מגורים ומלונאות והינם מצומצמים בגודלם ובעלי צורה שאינה רגולרית. בהמשך לאמור הוועדה סבורה כי יש לקדם את הנושא בתכנית נפרדת אשר תיבחן על רקע פרוגרמה מסודרת, ואשר במסגרתה ייבחנו כל ההיבטים הרלוונטיים לשימושים המבוקשים, לרבות היבטים של תנועה וסביבה. הוועדה תציין כי קידום תכנית כאמור יכול להישקל גם במסגרת תכנית 102-1134777 שהוגשה כאמור לפיתוח תחנת הדלק.
61. הוועדה דוחה את הטענה לפיה הדיון בהתנגדויות לא התקיים כדין מאחר שרק חלק מהמתנגדים תושבי בית שמש הוזמנו לדיון. הוועדה תבהיר כי שתי התנגדויות שהוגשו היו מטעם תושבים המתגוררים בבית שמש בסמוך לתכנית המוצעת, וכי הן הוגשו כהתנגדויות



כלליות אליהן צורפו חתימות על תצהירים של מתנגדים רבים. בנסיבות אלה, רשאית הוועדה להזמין ולשמוע רק חלק מהמתנגדים, לשם הצגת הטענות.

62. בסיום החלטה זו, הוועדה תבקש להתייחס לכתב ההתנגדות שהוגש על ידי מתנגדים תושבי בית שמש, באמצעות עמותת ירושלים שקופה, ולהתנהלות נציג העמותה, מר נתן קרמר, במהלך הדיון.

63. הוועדה תדגיש כי היא רואה חשיבות רבה בשלב ההתנגדויות ובשמיעת טענות המתנגדים, אשר התכנית המקודמת עלולה להשפיע עליהם או לגרום להם פגיעה. הוועדה סבורה כי שמיעת טענות מתנגדים כאמור ושקילתן במסגרת מכלול השיקולים התכנוניים, תורמת להליך התכנוני ומשביחה אותו, מביאה מידע נוסף בפני הוועדה, ומסייעת ביצירת תכניות טובות יותר, הכוללות גם התחשבות, ככל הניתן, בצרכים של התושבים המושפעים מהתכנית. בשל החשיבות הרבה שהוועדה רואה בהצגת טענות המתנגדים בפניה, היא מאפשרת למתנגדים שמתקשים בכך להיעזר באדם אחר (כגון חבר או קרוב משפחה) או באיש מקצוע רלוונטי שאינו עורך דין (כגון מתכנן או אדריכל), אשר יסייע להם להשמיע את דברם. כאמור, התנהלות בלתי פורמלית זו, מאפשרת שיח וביורור הטענות, ומטרתה להביא את עמדת המתנגדים עצמם בפני הוועדה, על מנת שהוועדה תוכל לשקול אותה במסגרת החלטתה בנוגע לתכנית. עוד יוער כי במקרים אלה, ככלל, הוועדה פונה גם אל המתנגדים עצמם, ומנסה לברר את טענותיהם ובקשותיהם, והכל כאמור לצורך הבנת הטענות והצרכים וקבלת החלטה המביאה אותם בחשבון.

64. בהמשך לכך, הוועדה תציין כי אופן ההתנהלות של נציג עמותת ירושלים שקופה, מר קרמר, אשר תפורט להלן, ואשר טען כי הוא "מציג" את התנגדות המתנגדים, מנוגדת לתכליות של מוסד ההתנגדות כפי שפורט לעיל, מהווה ניצול לרעה של מוסד ההתנגדות, ופוגעת בהליך התכנון ובמתנגדים עצמם.

65. כך, במהלך הדיון, הוועדה פנתה מספר פעמים למתנגדים עצמם וביקשה להבין מהם במה התכנית המוצעת פוגעת בהם או מה הם היו רוצים לשנות בה. עם זאת, ובניגוד מוחלט לתכלית הדיון בהתנגדויות, מר קרמר שישב לצד המתנגדים הורה להם, בתנועות ידיים ובלחישות, שלא להשיב לשאלות הוועדה, תוך שציין בפני הוועדה כי המתנגדים לא למדו לימודי ליבה ולכן אינם מסוגלים להציג את התנגדותם.

66. מעבר לכך, אחד המתנגדים מסר לוועדה כי הוא מיוצג על ידי עורך דין וכי יש לו ייצוג משפטי, תוך שהוא מכוון למר קרמר, באופן שמעלה חשש כי המתנגדים הוטעו לחשוב כי מר קרמר הוא עורך דין בעל מומחיות משפטית, בעוד שאין זה המצב.

67. בנוסף, הוועדה תציין כי על אף שניתנה למר קרמר ההזדמנות להשמיע את טענות המתנגדים, הוא בחר לטעון באריכות, ובאופן לא ענייני, תוך התמקדות בטענות קנטרניות, טרדניות ופוגעניות כלפי הוועדה וחבריה, שלא הוזכרו בכתב ההתנגדות שהוגש, לרבות טענה לפיה "זה מזכיר לי... איפה שהסבא והסבתא שלי היו ב-1933", וטענה כי "יו"ר הוועדה אינה יכולה לשבת בדיון בשל תלונה שהוא ועמותת ירושלים שקופה הגישו נגדה לוועדה המקומית (יועור כי מדובר בתלונה אשר נדחתה בינתיים על ידי סגן היועץ המשפטי של הוועדה המקומית, וכי מר קרמר הודיע במייל כי הוא הגיש על כך ערר).



68. למעלה מכך, כאשר ניתנה למתנגדים זכות התגובה, לאחר תשובות מגישי התכנית, מר קרמר מסר כי הם מסרבים לממש את זכות התגובה, תוך שהוא והמתנגדים מציינים כי נפגעה זכות הטיעון שלהם ויש לקיים דיון נוסף בתכנית, וזאת על אף פניות מצד הוועדה בנוגע לרצונה לשמוע את תגובת המתנגדים עצמם.
69. הוועדה סבורה כי התנהלות זו היא בלתי מקובלת, יוצרת אווירה מאיימת, פוגעת באפשרות לייצר שיח וביורר ענייני של טענות המתנגדים, בהליך התכנון, ובכלל משתפי הדיון, ובראש ובראשונה במתנגדים עצמם.
70. בהתאם לכך, ובשל הפגיעה בהליך התכנון ובמתנגדים, הוועדה מבהירה כי היא לא תאפשר לעמותת ירושלים שקופה ולנציגה מר קרמר "להציג" התנגדויות "בשם" מתנגדים בעלי זכות התנגדות. כפי שהובהר בהחלטות רבות קודמות של הוועדה ואף בפסיקה, עמותת ירושלים שקופה אינה גוף ציבורי הרשאי להגיש התנגדות לפי סעיף 100(3) לחוק. בהמשך לכך, הוועדה תציין כי מר קרמר אינו עורך דין, וכן אינו מתכנן או אדריכל, או בעל מקצוע אחר שרלוונטי לצורך הצגת טענות המתנגדים בפני הוועדה.
71. מעבר לכך, הוועדה תבהיר כי מר קרמר אינו אדם שמתנגד מסוים מבקש להעזר בו באופן נקודתי, אלא הוא ועמותת ירושלים שקופה, מגישים עשרות התנגדויות לתכניות שונות ברחבי המחוז, מבלי שיש להם זכות להגשת ההתנגדויות כאמור. בהקשר זה יובהר המובן מאליו, כי כל הגורמים שהוועדה מאפשרת להם להציג התנגדות בשם מתנגדים כדין שנמצאים בדיון, מאפשרים ואף מבקשים מהמתנגדים עצמם להציג את צרכיהם ועמדותיהם, לצורך הצגה מלאה ועניינית של ההתנגדות, ובוודאי שאינם משתיקים אותם בדיון. עוד יוער כי הוועדה אפשרה בעבר, מספר פעמים למר קרמר להציג התנגדות של אדם אחר, שהוא בעל זכות התנגדות, וכך גם בדיון הנוכחי, עם זאת, וכפי שפורט לעיל, מר קרמר מנצל אפשרות זו בחוסר תום לב, פעמים רבות לשם הצגת טענותיו הוא, וללא קשר למתנגדים בעלי זכות ההתנגדות.
72. בהמשך לכך, הוועדה תבהיר כי החלטה זו כוללת התייחסות לכל הטענות שהועלו על ידי המתנגדים בכתב ההתנגדות ובמסגרת הדיון, אך היא אינה כוללת התייחסות לטענות הנוספות שהועלו על ידי מר קרמר עצמו במהלך הדיון. עם זאת, ונוכח הטענות שהופנו כלפי יו"ר הוועדה במסגרת הדיון, הוועדה תבהיר כי ככלל, וכעניין של מדיניות, אין לקבל את הגישה לפיה פעולה חד צדדית של גורם כלשהו כלפי עובד ציבור (כגון הגשת תלונה או בקשה לחופש מידע) תוביל למסקנה כי עובד הציבור מצוי בניגוד עניינים. גישה כאמור עלולה לפגוע באפשרות של עובדי ציבור לבצע את תפקידם רק בשל פעולה חד צדדית של גורם אחר, ולמעלה מכך, עלולה להוביל לניצול לרעה של כלי זה ולמצב של הגשת תלונות במטרה למנוע מעובד ציבור לקבל החלטות בנושאים בהם מעורב המתלונן. הוועדה תציין כי הדבר נכון ביתר שאת בענייננו, בנסיבות בהן התלונה שהוגשה על ידי מר קרמר נדחתה על ידי סגן היועץ המשפטי של עיריית ירושלים, והוגש עליה ערר על ידי מר קרמר. בהתאם לכך, הוועדה דוחה את הטענה לפיה יו"ר הוועדה אינה יכולה להשתתף בדיון ולקבל החלטה בתכנית.
73. נוכח המפורט לעיל, הוועדה קובעת כי מזכירות הוועדה תעביר החלטה זו ותמליל הדיון לידיעת לשכת עורכי הדין.
74. הוועדה מחליטה לדחות את יתר הטענות ולאשר את התכנית בכפוף לכל המפורט בהחלטה זו ולעריכת תיקונים טכניים, לרבות תיקוני חישוב בטבלה 5, בתיאום עם לשכת התכנון.

75. היה ולא ימולאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 90 יום ממועד פרסום החלטה זו, תהא ההחלטה בדבר אישור התכנית בטלה ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקט הליך נוסף כלשהו, הכל בהתאם ובכפוף להחלטה העקרונית של הוועדה המחוזית בנושא. יובהר כי יו"ר הועדה רשאי להאריך את המועד המצוין בסעיף זה.

ירדן מזרחי

חתימת מזכירת הוועדה



חתימת יו"ר הוועדה

תאריך החתימה: 5.11.23