

מדינת ישראל  
משרד הפנים  
ועדת משנה לעררים

ערר על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ירושלים לאשר את תוכניות מספר  
102-0066951, 102-0054791, 102-0055277 – בית שמש  
(ערר ים מס' 14 / 21, 12, 11, 8)

תאריך הישיבה : יום ראשון, ג' בסיון התשע"ד, 1/6/2014

מקום הישיבה : אכסניית בית וגן, רחוב הפסגה 8, ירושלים  
משרד הפנים ירושלים

#### חברי הוועדה:

גב' סילביה רביד – יו"ר הוועדה  
גב' אורנה נידם – מ"מ מנהלת מנהל התכנון  
גב' איילה גלדמן – נציגת השר להגנת הסביבה  
פרופ' ארזה צ'רצ'מן – נציגת הטכניון

#### העוררים:

מנהל מקרקעי ישראל – גב' עמליה אברהמוביץ  
מתנגדים ע"י ב"כ עורך דין רפי אטינגר  
משרד הבינוי והשיכון ע"י אדר' איילון ברנהרד  
אדם טבע ודין – ע"י אדר' יעל דורי

#### המשיבים:

הוועדה המחוזית לתו"ב – מחוז ירושלים  
הוועדה המקומית לתו"ב – בית שמש  
משרד הבינוי והשיכון

#### משתתפים:

גב' אילנה סירקיס – לשכת התכנון  
גב' חגית זהבי – לשכת התכנון  
עורכת דין אתי רוזנבלום – יועמ"ש לשכת התכנון  
אדר' יעל היימן – אדר' העיר בית שמש  
עורכת דין רותי אפריאט – יועמ"ש מרחב עסקי ירושלים  
אדר' ארי כהן – אדר' דמ"ז 1  
אדר' אמיר קולקר – אדר' דמ"ז 2  
מר משה כהן – מנהל הפרויקט  
גב' גלי זהבי – מתמחה, משרד אטינגר  
אדר' דן יזרעאלי – אדר' מטעם העוררים  
גב' שרי קלאוס – מנה"ס, רובע ד'

"חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' שרון לוי – מנה"ס רובע ד'**

### **פרוטוקול הישיבה**

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בוקר טוב לכולם. אנחנו ממשיכים את הדיון בעררים 8/14, 11/14, 12 ו 21/14. בעניין בית שמש. דמ"ז 12 ורובע ד' 2. שמי סילביה רביד. החברות יציגו את עצמן ואז אנחנו נעשה סבב שמות.

(סבב שמות)

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו ממשיכים בשמיעת העררים. נתחיל עם יעל דורי, שהבטיחה לנו תמצות גדול במיוחד לאור הפעם שעברה.

#### **גב' יעל דורי :**

על מנת להכניס אותנו למסגרת – אחד הדברים שרציתי להעלות פה כבר הבוקר, זה איזשהו אזכור של כתבה שהתפרסמה בעיתון ביום שישי, על כך ששוב גוברים הקולות לפיצול של בית שמש. כלומר – יש כאן על שולחן הוועדה כמה תוכניות שמהוות חלק מאיזשהי מגמת חוסר תכנון כולל, שעתידי לקבוע עתידה של עיר שלמה. וזה משהו שאנחנו לא יכולים להתעלם ממנו, כשאנחנו באים לדון בשלוש התוכניות האלה. עובדה שאנחנו דנים בהן יחד. ושלוש התוכניות הבאות, ועוד אחת שממשמשת ועומדת להיות מופקדת. ד' 1. עצם העובדה שזה המצב הקיים, לא יכול להיות שלא להוות שיקול כאן על שולחן הוועדה, כשהיא שופטת את שלושת התוכניות הגדולות האלה, ואיך הן ישפיעו – הן והבאות אחריהן, על עתידה של כלל העיר.

וזה באמת הסדר שאני אדבר מבחינת הטיעונים שהגשנו לגבי השלוש הספציפיות האלה, בראייה של תכנון כולל. והטיעון הראשון הוא באמת היעדר תכנון כולל. היעדר תכנון כולל לעיר, שעשתה קפיצה מבחינת האוכלוסיה, שלא התפתחה כמו שתוכננה. בתוכנית המתאר משנת 1996. ואני אוכיח כאן על ידי כמה טיעונים שהתכנון שנעשה כאן אינו תכנון כולל. יעד האוכלוסייה אינו קיים. מבחינת צפי. והמצב הקיים אינו מאפשר התעלמות ממנו. אלה שלושת העיקרים שעליהם אני אדבר בהתחלה. אחר כך אני אדבר בנושא של התכנון הפרטני שנעשה כאן. מבחינת החלופות, מבחינת דברים שהתקבלו על ידי הוועדה המחוזית אבל הם אינם מספקים בהחלטות שלהם. וכל אלה יהיו טיעונים שהם למעשה טיעונים לחילופין, כי הטיעון העיקרי הוא שהתוכניות שאנחנו דנים כאן היום, אין להן בסיס. ואין להן בסיס תכנוני מספק, על מנת שבאמת אפשר יהיה להריץ אותן קדימה, ולחשוב שבעצם נעשה כאן הליך תכנוני שהוא הליך תקין.

אז אני אפתח בנושא של תכנון כולל. לעיר בית שמש היום אין תוכניות מתאר רלוונטיות. התוכנית מתאר הקיימת, בש 200 / 20, שמבוססת על תמ"מ 1 / 20, היא משנת 1996, והיא נערכה לפי בסיס מידע שונה לחלוטין מהמצב שאנחנו דנים בו היום. כשתוכנית כזו נעדרת בסיס מידע מצד אחד, מצד שני יש לחצים אחרים כמו לחצים פוליטיים ואחרים, לשנות את הבסיס העקרוני שעליהם היא מתוכננת, והיא סובבת – היא מסובבת על ידי שטח ערכי

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מאוד גדול, בעצם על ידי גן לאומי שממש גובל בה, לפי החלטה שהתקבלה לא מזמן, אנחנו סבורים שזה אקט שלטוני בלתי סביר לאפשר את ההתקדמות של התוכניות האלה. זה כמו איזשהו סוג של תכנון נקודתי, שאין לו בסיס. הנורמות התכנוניות שהשתנו בשנים האלה, הן קריטיות. והעיקרית בהן היא אישורה של תמ"א 35 בשנת 2005. אני אביא כאן כמה מובאות, מהתמ"א, על מנת להוכיח שבעצם נורמות התכנון של התמ"א אינן מאפשרות את ההתקדמות של התוכניות האלה ואישורן. אמנם התמ"א הגדירה את האזור הזה כמרקם עירוני, אבל שוב – כמו במקרים אחרים –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מי הצטרף אלינו? סליחה – מה שמד?

**מר הלל אבט:**

אני הלל ממטה המאבק למען גן לאומי

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תודה.

**גב' יעל דורי:**

אני אחזור על זה – אמנם התמ"א הגדירה כאן את השטח כמרקם עירוני, אבל כמו במקרים אחרים, כמו שכל מערכת התכנון פועלת, משהו שהוא כבר מיועד לפיתוח מסוג כלשהו, מסומן כך גם בתוכניות שבאות אחר כך. תוכניות מהסוג הזה לא משנות את התוכניות שקדמו. הן יכולות להטיל עליהן מגבלות. כמו שבאמת עשתה התמ"א. השיקוף הסטטוטורי של ב"ש / 200 בתמ"א 35 דומה להרבה דברים אחרים שנעשו, כמו בחריש לדוגמא, ש – משהו שאני אגע בו אחר כך, או כל מקום אחר. ולכן ההגדרה של מרקם עירוני, לא מחייבת פיתוח. בטח שלא פיתוח על פני כל השטח. ואני אקריא כאן מתוך דברי ההסבר של התמ"א כמה פסקאות בנושא מרקם עירוני, ועצם העובדה שמרקם עירוני למעשה בתמ"א הוא מרקם, הוא מרחב חיפוש. כמו בתמ"א 13, שמסמנים תיירות ונופש, זה לא אומר שהכל תיירות ונופש. כך גם מרקם עירוני בתמ"א 35 יכול להיות פארק, יכול להיות אזור תעשייה, ויכול להיות מגורים. זה לא מחייב פיתוח מסוג מסוים. ואני אקריא כאן מתוך דברי ההסבר. המרקמים העירוניים מהווים למעשה את אזורי החיפוש העיקריים לפיתוח עירוני, הן בתוך השטחים שכבר בנויים, והן בהמשך רצוף אליהן. מרקמים עירוניים נדיבים יחסית, בהיצע הקרקע, מחזקים את סיכויי תמ"א 35 לעמוד ביעד המרכזי של מלאי תכנוני, התואם את הביקושים. כיוון שתמ"א 35 אינה קובעת את מיקומם של השטחים בתוך המרקמים, אלא מותירה את פריסתם לתוכניות המחוזיות והמקומיות – אין בסיווג של אזור התכנון לאחד מסוגי המרקמים משום קביעה של ייעוד קרקע –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

האמת – שמספיק להגיד את הראשי פרקים. מפנה לדברי הסבר זה מספיק מבחינתנו. לא צריך את כולם.

**גב' יעל דורי:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

נראה לי שמשפט כמו – אין בסיווגו של אזור תכנון לאחד מסוגי המרקמים משום קביעה של ייעוד קרקע לשטח קרקע מוגדר כלשהו – זה משהו שחשוב שנשמע כאן. מלבד הנושא של המרקמים העירוניים, כמו שאמרתי, האזור הוא אזור מאוד ערכי. או אולי – לא ציינתי את זה מספיק, כי אני בטוחה ששמעתם על זה ביום קודם. אבל זה אזור שמסומן כאזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה בתמ"א 35. הסימון הזה הגיע אחרי בש / 200. אחרי תמ"מ 1 / 20. זה אומר הרבה על הערכיות של השטח הזה, וזה קורה שוב בהרבה מקומות בארץ, שתמ"א 35 סימנה אזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה, במרקמים עירוניים. אנחנו לא כאן המקרה היחיד, ובאף מקום לא שמעתי כמו כאן איזשהי תירוץ שלא לעשות את מה שהתמ"א הורתה עליו כשאזור מסומן בסוג הזה, במרקמים האלה. ואני אקריא עכשיו התייחסות מהתמ"א, כבר בדברי ההסבר, עוד לפני סעיף שנוגע לכך שהוא 10.1.3, לגבי הדברים האלה.

קודם כל – לגבי החלות של התמ"א על התוכניות המפורטות. שזה די ברור. תמ"א 35 היא תוכנית מתאר ארצית, ועל פי הוראותיה תיבחן כל תוכנית מחוזית, תוכנית מתאר מקומית, או תוכנית מפורטת. כך לדוגמה, בין ההתייחסות לתוכניות מתאר מחוזיות חדשות, להטבות, שינוי לתוכניות מתאר מחוזיות, נמצא אישור על תוספת שטח לפיתוח. סליחה – זה לא הנושא. בין ההוראות המתייחסות לתוכניות מתאר מקומיות חדשות, לרבות תוכניות שינוי לתוכניות מתאר מקומיות, נכללות בין היתר ההוראות לעניין צפיפות נטו מינימלית למגורים, הגשת נספח נופי סביבתי לתוכניות בתחום מכללים נופיים, או בשטחים בעלי רגישות נופית סביבתית גבוהה. כלומר – אין כאן שום שאלה שהתמ"א באה, העורכים ראו כאן שיש כאן שטח ערכי, סימנו אותו כמשהו שמצריך בדיקה. הטילו כאן מגבלה נוספת, שחלק מהתוכניות שאנחנו דנים כאן היום – לא עמדו בה. עריכת הנספח היא משהו –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
את מקריאה מתוך דברי ההסבר?

**גב' יעל דורי :**

כן. אם את רוצה אני אקריא גם את סעיף 10.1.3 שאני בטוחה שכבר שמעתם אותו כאן.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
לא, זה בסדר.

**גב' יעל דורי :**

אז זה העיקרון השני של נורמות התכנון, שהתוכניות האלה לא עמדו כאן. הן לא בחנו מחדש את הנושא של מרקם עירוני נכון אבל צריך לבחון אותו. ושמירת השטחים הפתוחים בנושא של הרגישות.

העיקרון השלישי שהתמ"א הורתה עליו, וגם לפי דעתנו הוא לא יושם כאן, זה הנושא של חיסכון בקרקע, או איזון בין שימור לפיתוח. וזה אני אקריא מתוך פרוטוקול של הוועדה המחוזית, מיום 5 למרץ 2012, מדבריו של אדריכל קולקר. שאומר – צוין כי מתוך 1000 – זה ביחס לדמ"ז 2.

"צוין כי מתוך 1140 דונם לתכנון, הצליחו לייעד רק 220 דונם למגורים, ובמושגים לאומיים, מדובר בשימוש לא יעיל בקרקע. השטח רווי אינטרסים, גיאולוגיה ארכיאולוגיה וכו', והתוצאה היא בזבוז משאביה של קרקע."

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

זה רק מובאה אחת מתוך כמה כאלה שיש בפרוטוקולים, שמעידה על כך שיש כאן חוסר ניצול של קרקע. שאם כבר משתמשים בקרקע כזו ערכית לפיתוח, הפיתוח שנעשה כאן הוא בזבזני, הוא לא יעיל, והוא פשוט יגרום לפריצת המרקם העירוני הזה בהמשך.

**גב' יעל היימן :**

את רק משמיטה את זה ששמירה על ערכי קרקע הייתה הסיבה. בעצם את משרתת את עצמך בשורה אחת מתוך כל הקטע.

**גב' יעל דורי :**

אני מעדיפה שזה יהיה מסודר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

תרשמי. תשמרי. באותה שיטה שנקטנו בפעם הקודמת – תרשמי לך את ההערות. אנחנו לא יכולים לספוג הערות ביניים מצד כולם, אחרת לא נצא מפה היום. כן.

**גב' יעל דורי :**

עוד עיקרון שקבעה תמ"א 35 ולא יושם כמעט. כלומר – בתוכניות האלה. זה הנושא של בדיקת המרקמים הקיימים, ונושא של התחדשות עירונית. התמ"א הורתה לתוכניות מתאר מקומיות להרחבה לבחון את הנושא של חידוש עירוני. שוב – זה בדברי ההסבר. אני אומר כאן על ההקראה – וגם בסעיף 14 לתמ"א. זה נושא שאנחנו העלינו בהתנגדות, שלפי דעתנו היה צריך לבחון לפני שמשתמשים בקרקע נוספת, הנושא של ציפוף, של התחדשות עירונית. זה לא נבחן, כי לא הייתה התייחסות בכלל לעיר הקיימת. היא לא חלק מהבסיס מידע לתוכניות האלה. והוועדה המחוזית דווקא שעתה קצת לנושא הזה שהעלינו. והתנתה כמה אלמנטים בעיר הקיימת, בפיתוח של השכונות הנוכחיות. לפי דעתנו זה בבחינת לעג לרש, מבחינת הכמות של הדברים האלה. וגם לאלה – ראיתי שהגישו ערר. הגופים היזמיים. כך שלפי דעתנו זה היעדר מענה לכל דרישות התמ"א. ולמה צריך באמת להיענות לתמ"א? במהלך החודשים האחרונים, התקבל פסק דין, שכבר שמעתם עליו כאן. זה פסק דין של שופט סוקול בחיפה. עת"מ 755

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

נייר חדרה, הוא דיבר עליו בפעם הקודמת.

**גב' יעל דורי :**

אוקי – אז גם אני אדבר עליו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

רק בתמצית. כי אנחנו לא –

**גב' יעל דורי :**

רק בתמצית, כתוב בפסק דין –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

טוב, עד 9:50 תגמרי בבקשה את הטיעון, כי חבל לדבר על פסק דין שכבר שמענו עליו. אנחנו שמענו בהרחבה, יכול להיות שכשלא היית –

**גב' יעל דורי :**

סליחה, אני מצטערת. אמנם יש פה הרבה אנשים – אבל אנחנו העוררים. אז אם אנחנו לא נקבל את הזכות דיבור אז –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לגמרי. אבל בואי – נייר חדרה, שמענו. חבל לחזור על אותו דבר. פסק הדין הוגש לנו, אנחנו מבינים את מה שאתם – גם רפי אטינגר טען את אותם דברים.

**גב' יעל דורי :**

עד כמה שאני זוכרת, רפי לא הקריא את סעיף 52 וזה מה שאני אתמקד בו עכשיו. למרות שכמובן אני מסכימה עם כל מה שהוא אמר, והמבואות שהוא הביא. סעיף 52 לאותו פסק דין, נכתב בו – אין חולק כי תמ"א 35 אינה מבטלת את התוכנית של נייר חדרה, והיא כוללת הוראה על שימור תוכניות קודמות לה. עם זאת, תמ"א 35 מלמדת על מגמות תכנון ארציות, וברי שבעת בחינת תוקפה של תוכנית ישנה והמשך מימושה, אף שחלף המועד לביצועה, חייבות וועדות התכנון לבדוק השלכת התוכנית הארצית על המימוש. גם אם אין תמ"א 35 חלה באופן ישיר, חובה לשקול את התוכנית לאור תכליות תמ"א 35. בדוקו אין פירושו של דבר שהוועדות חייבות לבטל כל הוראה של התוכנית הסותרת את תמ"א 35. כל שהן נדרשות הינו לבחון האם יש מקום לשנות את התוכניות לאור תכליתה של התמ"א ולקבוע אם הוציאו לנכון את הוראות השינוי הנדרשות. דבר זה לא נעשה כאן. אני אעבור עכשיו לטיעון של נושא של יעד האוכלוסיה.

לפי בש / 200 – בית שמש הייתה אמורה להגיע ל 120,000 תושבים. כולל השטחים שאנחנו מדברים עליהם. לפי הכוונות, התוכנית השלדית או – אני לא יודעת על בסיס מה, החליטו שבית שמש אמורה להיות רבע מיליון תושבים. זה לא –

**דובר :**

זה לא נאמר בתוכנית הזו

**גב' יעל דורי :**

זה לא משהו שאושר על ידי המחוזית בצורה ברורה. זה לא משהו שהופקד להערות הציבור. זה לא משהו שנדון בו. אין פרוגרמה –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

איך הגעתם למספר רבע מיליון? על מה –

**גב' יעל דורי :**

על מה אני מבססת? חשבתי שזה משהו שזה – אני יכולה להקריא מובאה אחת, מתוך הנספח של איכות הנופי סביבתי של ד' / 2. עמוד 150. סעיף 4.1.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

נספח סעיף סביבתי ד / 2?

**גב' יעל דורי :**

כן. עמוד 150, סעיף 4.1 – האוכלוסיה הנוכחית בעיר בית שמש מונה כיום כ 90,000 נפש. לפי הערכת העירייה יעד האוכלוסיה המתוכנן לעיר הינו כ 250,000 נפש. אוקי? ועוד – יש. אני לא – זה בסדר? אוקי. אנחנו סבורים שלא ניתן להפקיד ולאשר תוכניות לעוד 15,000 יחידות דיור בלי לבחון איך מתפקדת בית שמש מבחינת פרוגרמה, מבחינת יעד אוכלוסיה כולל.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כשאת אומרת 15,000 יחידות דיור, הכוונה שלך לכל התוכניות שטרם אושרו עד היום, והן כוללות את ד' 2, ד' 3 – כל הד' הנוספות? סליחה, ד' 3 ואילך.

**גב' יעל דורי :**

ד' עד 5, לא 6 – והדמ"זים. כי 6 היא נתונה במחלוקת. עכשיו – היו כאן קולות שב"ש 200 לא תוכננה ל 120,000. גם נספח 3 וגם נספח 7 לב"ש 200. ואני כבר מקצרת את התהליך ואדבר כאן גם על נספח 3 וגם על 7 – מציינות את המספרים האלה בפירות. מתוך נספח 3 בפרק 2, כתוב – ב 1 נתונים פרוגרמטים עיקריים. בית שמש רבה, סך הכל 35 עד 40 אלף יחידות דיור. לא 50,000. משהו –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מאיפה את מקריאה בבקשה?

**גב' יעל דורי :**

מנספח 3 של ב"ש 200. פרק 2 – עיקרי הדברים. ההיבטים –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כן, כן. בסדר. גם רפי דיבר על זה.

**גב' יעל דורי :**

השורה הראשונה. 35 עד 40 אלף יחידות דיור, 120,000 נפש. ובנספח 7, שהובא כאן כאיזשהו סוג של מענה לטענות שלנו, למרות שהוא רק תומך בהן, לפי דעתי – בעמוד 2 לנספח יש לפי יחידות דיור, סך הכל כללי – 34,125 ובזכויות בניה של 3.5 עד 5 יחידות לדונם. זה בערך אותו דבר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שנייה – אבל ביעד של ה 19,950 – אתם טוענים שיש חריגה? לא. אין טענה שיש חריגה מ 19,950 מדרום לנחל ירמוך.

**גב' יעל דורי :**

מ – 19,000 - - ?

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
בתוך הנספח שאת החזקת –

**גב' יעל דורי :**  
אני לא טענתי את זה. אני טענתי שב"ש 200 תוכנה ל 120,000 תושבים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
שנייה, אני רק רוצה לחדד פשוט את מה שאתם אומרים. אתם אומרים שלמעשה יש חריגה ממספר התושבים, אבל יש חריגה גם ממספר יחידות הדיור?

**גב' יעל דורי :**  
אולי. אם יהיה 50,000 אז כן. פה לא כתוב 50,000. פה כתוב 34.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
כן, אבל אנחנו מדברים על מדרום לנחל ירמות, יש פה מספר. זה 19,950. מזה אין חריגה.

**עורך דין רפי אטינגר :**  
לא על זה מדובר. בדיונים בפני הוועדה המחוזית, אנחנו שאלנו, ביקשנו נתון וקיבלנו תשובה פורמלית מיעל היימן, שאומרת שהצפי של יחידות דיור, כולל רובעים ד' – ה' – 48,000 יחידות דיור. בכל בית שמש. זאת אומרת שבוודאי יש חריגה דרמטית כאשר יעד יחידות הדיור, שאנחנו טוענים שזה בכלל לא מה שקובע. אבל אני אומר – גם לשיטתם, כשמדובר על יחידות דיור – אז יחידות הדיור שב"ש 200 מדברת עליהם זה בין 35 ל 40 אלף יחידות דיור, בעוד שכיום מדובר על 48,000. אז בוודאי שיש חריגה

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
גם במספר יחידות הדיור

**עורך דין רפי אטינגר :**  
כן.

**דובר :**  
לא כל העיר על סדר היום.

**עורך דין רפי אטינגר :**  
וודאי שכל העיר על סדר היום.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
טוב – בסדר בואו נתמקד.

**עורך דין רפי אטינגר :**  
... לא רק להציג את זה אחרת, זה ברור.

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

החריגה המרכזית היא ביעד האוכלוסיה, ואתם אומרים שגם יש –

**גב' יעל דורי :**

כן, אני אפנה שוב לסעיף 4.1 שדיברתי עליו קודם, מהנספח הנופי סביבתי. שבו כתוב – על מנת לעמוד ביעד האוכלוסיה שנקבע לעיר, נדרשת בניה של 32,500 יחידות דיור נוספות, ברמת בית שמש ג' פלוס ד' פלוס ה'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

של כמה?

**גב' יעל דורי :**

32,500. כשכל בית שמש הייתה אמורה להיות 34 ומשהו. בערך. אבל – כמו שרפי אמר, הנתון –

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

במהות אבל, כשאנחנו מדברים על התוכניות כאן, אין חריגה מהמספרים שקבועים בב"ש 200. בלי – אני לא יודעת, לא הצלחתי להבין. המסמך הזה הוא מסמך של גברת היימן?

**גב' יעל היימן :**

המסמך מדבר על סך הכל 45,000 לפי תוכניות מאושרות, ועוד 3000 מתוכניות שבתהליכי אישור.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שהם כוללים –

**גב' יעל היימן :**

לא רק השטחים של המדינה. יש גם את השטחים הפרטיים, שיש לנו את - אתם יכולים לראות כאן.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שנייה – המסמך שמדובר עליו זה המסמך שצורף לתשובה שלך, של – איילון? והמספרים שלכם מגיעים ל 45,000.

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

כאן יש עוד 3000 – יש לנו כאן תוכנית שהתבטלה. נרחבת.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אנחנו מדברים על הטבלה הזו – אני רוצה להבין שאנחנו מדברים על אותו דבר. הטבלה שצורפה בתשובה לתשובה של משרד הבינוי והשיכון.

**גב' יעל היימן :**  
כן.

**עורך דין רפי אטינגר :**  
לא היו נספחים. אנחנו מבקשים לראות על מה מדובר.

**גב' יעל דורי :**  
ביקשנו אותם ולא קיבלנו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
אתם קיבלתם את כל הנספחים. לפחות מה שאני – אני הבטחתי את זה מול –

**עורך דין רפי אטינגר :**  
לא, אבל לא כנספח. אנחנו רוצים להבין על מה מדובר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
כל מה שאנחנו קיבלנו, אני נעזרתי במזכירה שלנו כדי לוודא שגם אתם מקבלים. אז זה אני לא –

**עורך דין רפי אטינגר :**  
לא, הטענה היא – לא אמרתי שלא קיבלנו, אמרתי שאני לא יודע כרגע –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
שנייה, אני בכוונה שואלת, כי כשקראתי את כל הנספחים, ראיתי שיש התייחסות גם לזה, ורציתי לוודא. זה מסמך שלכם?

**גב' יעל היימן :**  
נכון.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
זה המסמך שצורף לבית שמש? אנחנו פשוט מנסים להבין. המסמך הזה כולל תוכניות –

**גב' יעל היימן :**  
מאושרות, ובתהליכי אישור של ד' וה'. עכשיו – אנחנו דיברנו, מה שהוא ציטט אותי, זה על 48,000, כי כרגע יש תוכניות בשטחים הפרטיים שעשויות להתעבות ולהכפיל את עצמן ממה שהן מופיעות כאן. לכן אנחנו ציינו 48, לגבי השטחים הפרטיים. לגבי השטחים של המדינה זה מספרים סופיים לפי מה שמופיע.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

טוב. בסדר – עכשיו, יש חריגה – סליחה גב' היימן. יש חריגה במספרים של מה שהוא מדרום לנחל ירמות מבחינת מספרים?

**גב' יעל היימן :**

לא. מבחינת המספרים אנחנו עומדים במספרים של תוכנית מתאר ב"ש 200.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אוקי. טוב, אנחנו נשמע את זה יותר בהרחבה. בסדר.

**גב' יעל דורי :**

העיקרון הוא – כאן, בגלל האופי המיוחד, גם של העיר הקיימת, ומה שקרה לה מאז ב"ש 200, וגם של השכונות המתוכננות, הוא לאו דווקא התמקדות במספר יחידות הדיור. שזה כבר הרבה פעמים נאמר – שלא הוא הבסיס הנכון לתכנון. בייחוד שמדובר באוכלוסיה חרדית. אני אצטט עכשיו מתוך אותו פרוטוקול של הוועדה המחוזית מ 5.3.2012, את דברי ארי כהן, ואני מקריאה רגע:

אדריכל ארי כהן, מבקש לדבר על וועדת המעקב והבקרה של תמ"א 35, ועל בחינת הצפיפות במונחים של נפש לקמ"ר, ולא יחידת דיור לדונם. האוכלוסיה החרדית כוללת משק בית גדול, פי 1.5 ממשק הבית של האוכלוסיה הכללית, ולכן בעת תכנון שכונה לאוכלוסיה שכזו, מתקבל מספר נפשות גדול בהרבה, וזה צריך להיות הנתון שנלקח בחשבון.

**דובר :**

לתכנון המפורט, תוסיפי.

**גב' יעל דורי :**

עכשיו – כשמתכננים כל כך הרבה יחידות דיור –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אבל לפי מה שהבנתי מהתשובות – אולי תתקנו אותי אחר כך. הבנתי שהם מתייחסים לזה שמספר יחידות הדיור הוא בסדר הגודל של המספרים של ב"ש 200, אבל בגלל שיש יותר יחידות, יותר אוכלוסיה – אז לכן המספר הזה של ה 120,000 הוא בעצם לא המספר הרלוונטי. עכשיו אין לו לכאורה גם שום מעמד מחייב. הוא במסגרת רקע לתוך המסמכים. זאת אומרת –

**גב' יעל דורי :**

אני לא כל כך מבינה. יש פה עיר, שכבר כיום, היא הולכת ומתקדמת ללא תכנון כולל. אוקי? עם מחסור אדיר בשטחי ציבור, שזה הוזכר על ידי אנשי העיר עצמם, בכל הדיונים שהיו. עם תכנון להוסיף עוד – לא יודעת כמה כבר להגיד. 15,000, 19,000 – לא יודעת. יחידות דיור, רק בשטחים הציבוריים, עם אותה אוכלוסייה שנוקטת להרבה מאוד מבני ציבור. ואין לנו מענה. למדינה. אין מענה. כלומר – העניין הוא שאף פעם לא נעשתה בדיקה לגבי העיר הקיימת, מה חסר בה, מה צריך להיות בעיר הנוכחית. איפה כדאי לבנות, איפה לא כדאי לבנות.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה שאת אומרת שנכון היה להכין עדכון לתוכנית המתאר.

**גב' יעל דורי :**

ברור. על זה אני מדברת כל הזמן הזה. כשאני אומרת תכנון כולל, אני מדברת על תוכנית מתאר לעיר בית שמש, שתחליף את ב"ש 200. עכשיו – זה לא אני אומרת. כלומר – יש מסמכים שלמים, חלקם נעשו גם על ידי משרד הבינוי והשיכון, לגבי איך צריכה להיראות פרוגרמה לשכונה, לרובע, ואפילו לעיר מבחינת מה צריך להיות בעיר, ועל מה צריך לבסס את התכנון. יש את המסמך הזה, של התדריך קרקע להקצאת צרכי ציבור. ובתוכו יש גם סעיפים שעוד פעם – אם צריך אולי אני אקריא. שדנים בתוכנית המתאר יישובית, או תוכנית אב יישובית, וגם יש סכמות של איך צריך להיראות התכנון, הוא אמור להיות מבוסס על פרוגרמה. לאו דווקא לעיר חדשה. אלא גם כשמוסיפים חלק כזה גדול לעיר קיימת, צריך לבחון מה שקיים, מה צריך, ואיפה כדאי. כל הדברים האלה שהם בסיס – לא נעשו כאן.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

התשובה שניתנה לנו, שחלק מהדברים נעשו – כלומר, שהדברים נעשו באמצעות תוכנית השלד. עכשיו – אתם אומרים תוכנית השלד זה לא הדרך הטובה לעשות את זה בעיניכם. וגם במפורטות, באופן ספציפי לגבי כל שכונה ושכונה.

**גב' יעל דורי :**

אוקי, אני מיד אגיע לתוכנית השלד. זה הטיעון השני, כמו שאמרתי – למה, סליחה. זה אחר כך. אחרי התכנון הכולל. אני רק מקריאה מתוך עמוד 29 לתדריך, שיש לו מעמד של הנחיית ממונה, והוא אושר בהחלטת ממשלה 2873, מיום 28 לינואר 2001. הפרוגרמה לצרכי ציבור ולתוכנית מפורטת, תיגזר מפרוגרמה כללית, שהוכנה ברמה היישובית. אם קיימת ליישוב תוכנית אב יישובית, או תוכנית מתאר יישובית מעודכנת, הכוללת את כל פריסת השירותים הציבוריים, פרוגרמת השידורים וכולי. כלומר – אם קיימת. כאן היא לא קיימת. לא ניתן להכין פרוגרמות לשכונות האלה ולהסתפק בזה, אלא היו צריכים לחזור אחורה, ברגע שרצו לבנות את כל החלק הזה של בית שמש, ושוב – לראות מה חסר, לעשות תוכנית כהלכתה, לעשות את ההפקדה מבחינת הציבור, הדברים האלה – כי זה מאוד רגיש כאן. ורק אחר כך להגיע לתוכניות האלה. נאמר כאן, בדיונים הקודמים שהייתי בהם – בהתנגדויות, שזה לא לחרדים. אני לא יודעת אם הטיעון הזה קיים או לא קיים, אבל התוכניות המבוססות על – גם על תוכניות השלד, וגם על דיונים שלמים שהם כולם מכילים את התכנון מהסוג הזה. אז השאלה אם אתם רוצים שאני אביא כאן איזה 20 מובאות, שזה קיים – צריכים לשכנע את הוועדה שזה מיועד לחרדים?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תטעני מה שאת רוצה בהתייחס לטענות הערר שלך. מה שטענת בתוך הערר שלך יש לפנינו, אין צורך לחזור.

**גב' יעל דורי :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

בסדר, 100%. אז למה זה חלק מהרקע? למה צריך תכנון כולל? כי ב"ש 200 תוכננה לאוכלוסיה רגילה. סליחה על ה – עניינים. עם 3.2 נפשות למשק בית. וכאן אנחנו מדברים על 5.5 במקרה הטוב, שזה לפי התדריך, איך שמחשבים פרוגרמות לאוכלוסיה החרדית, ואפילו מובאות שנאמרו על ידי יעל היימן, או כל מיני אנשים מסוג אחר וכלולות גם בפרוטוקולים, שבעצם אנחנו מדברים כאן על 7.5 בממוצע. ואני אביא לשם הזהירות כמה מובאות קצרות בשביל להוכיח את הנושא, שזה מיועד לאוכלוסיה החרדית. מאותו סעיף 4.1, עמוד 150. כתוב – השכונה המתוכננת תספק מענה לאוכלוסיה החרדית, הסובלת בשנים האחרונות ממצוקה וכולי. מצוקה יש לכולם אבל נעזוב את זה כרגע. מאותו מסמך, בעמוד 154, מדברים על צפיפות יחידות הדיור

#### **דוברת :**

את יכולה להגיד איזה מסמך באיזה תוכנית?

#### **גב' יעל דורי :**

סליחה. ד' 2 מסמך נופי סביבתי, עמוד 154, סעיף 4.3. חלופות אפשרויות להקטנת שטח הפרויקט, עיצוב שונה, הצבות אחרות. כתוב – בפסקה השלישית, צפיפות המגורים שנקבעה לאזור הינה 10.8 בממוצע. צפיפות זו הינה הגבוהה ביותר האפשרית הניתנת להשגה במסגרת מגבלות הבניה לאוכלוסיה הדתית, מבנה מגורים וכולי. רגע, יש עוד. באותו מסמך כתוב התאמה למאפייני הבינוי במגזר הדתי, גובה מקסימלי של 5 קומות מעל לכניסה, חניה, חלוקת מגורים ליחידות קטנות. סוכה. מרפסת סוכה – כל הדברים האלה. ואם עוד לא השתכנעתם – מתוך הנספח, מתוך התוכנית השלדית, לדרום מזרח בית שמש – דו"ח מסכם. אני אקריא מתוך עמוד 127, סעיף 10.2. על דברים, על חרדים – על מאפיינים מגזריים של אורח חיים ותרבות, על נשים עובדות, על – רוב האנשים יהיו חרדים, שימושי קרקע למגורים, קצב גידול המשפחה ... חרדים –

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

טוב, מישהו יכול לתת לנו את הדו"ח המסכם של התוכנית השלדית?

#### **גב' יעל דורי :**

אני יכולה ...

( מדברים ביחד )

#### **גב' יעל דורי :**

תוכנית שלדית לדרום מזרח בית שמש, דו"ח מסכם. הנה, לדוגמה – אני יכולה להקריא קצת – מתוך אוכלוסיה וחברה. יש שיעור ניכר – עכשיו אני בעמוד 29. שיעור ניכר של אוכלוסיה

#### **דובר :**

זה המצב הקיים. סקר של המצב הקיים.

#### **גב' יעל דורי :**

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הרמה השניה, ולעניינינו – דרום מזרח בית שמש, והאפשרות שיאוכלס על ידי חרדים. זה לא מצב קיים. כאן מתבקש דיון בצרכים המיוחדים של האוכלוסיה החרדית, ואופי צריכת המרחב שלה. אלה מושפעים מהתוכניות הדמוגרפיות, בייחוד ממבנה הגילאי וכו', ובמיוחד מהפיצול הרב לתת קבוצות, שכל אחת משמרת בקנאות את מנהגיה ומסורותיה, תוך גילוי חוסר סובלנות למנהגים אחרים. במסגרת זו חשוב לציין את השיקולים להלן – המצב העתידי, כן? שימושי קרקע למגורים, קצב גידול המשפחה במשקי הבית החרדים הוא מהיר, ולכן – מעליות שבת

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

חבל להקריא לנו קטעים שלמים. הבנו את הטענה. היא ברורה.

#### **גב' יעל דורי :**

אוקי, יופי. מצוין. בקיצור – כל אלה, גם הנושא של נורמות התכנון בתמ"א 35, העובדה שב"ש 200 היא לא רלוונטית, גם בגלל סוג האוכלוסיה, גם בגלל התפתחות האוכלוסיה, גם בגלל היעד שהיא הייתה, היעדר הפרוגרמה, הרגישות של התכנון למגזר מהסוג המסוים הזה וההשפעה שלו על העיר – כל אלה מחייבים תכנון כולל. אי אפשר לבוא עם השכונות האלה כאן, עכשיו, ולאשר אותן כמו שהן, ללא הבסיס של הפרוגרמה הכלל עירונית, ותוכנית מתאר כלל עירונית. וזה עוד לפני שנגענו בנושא הסביבתי. ולמה באמת תוכנית השלד או השלדית, איך שהם רוצים לקרוא לה – היא לא בסיס תכנוני נכון ובאמת נותן איזשהו מענה למה שאני אומרת? א', היא נעשתה רק לדרום בית שמש. לא לעיר כולה. היא לא התייחסה לעיר. היא התייחסה לחלק החדש לכאורה, בלי להתייחס לעובדה שבאמת צריך לראות מה קורה בתוך בית שמש עצמה, לאן היא הולכת, מה חסר בה, ואיך כדאי לתכנן הלאה. בהקשר לזה, אני רוצה להביא את סעיף 16 ו 17 להחלטה של הוועדה המחוזית,

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

איזו החלטה?

#### **גב' יעל דורי :**

של הוועדה המחוזית בנושא להתנגדויות של – בהקשר זה, תבקש הוועדה להעיר כי אין מקום לטענות מסוג זה – של החוסר רלוונטיות של ב"ש 200 ותוכנית השלד שהיא לא בסיס. מהן משתמע כאילו הצעד הראוי בו הייתה צריכה הוועדה לנקוט הינו קידום התכנון התואם 1:1 לב"ש 200, תוך התעלמות ממצוקת הדיור, מלאי הקרקעות ההולך ומצטמצם וכולי. כמובן שאנחנו לא רוצים לחזור לב"ש 200. הטענה הזו היא טענה מופרכת. אבל גם הוועדה בדיוק בציטוט הזה, מראה שגם לשיטתה, ב"ש 200 היא לא רלוונטית. וחייבים תוכנית כוללת אחרת, חדשה. מעודכנת. עצם עריכתה בעצם, של תוכנית השלד או השלדית, סליחה. התוכנית השלדית, מראה על זה שהוועדה לא יכלה לקבל את ב"ש 200 כאיזשהו בסיס סטטוטורי, עדכני ונורמטיבי להמשך התכנון של בית שמש, ולשכונות הבאות. התוכנית השלדית לקחה את ב"ש 200. היא אמורה אולי להיות איזשהו פירוש שלה, אבל היא לא. היא שינתה אותה לחלוטין, איך שנוח לה. איך שהיה נוח פה למשרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל. היא הכפילה את כמות המגורים. היא הוסיפה בהתחלה אזור תעסוקה. היא לא תוכנית. היא לא תוכנית. אי אפשר לקרוא לה תוכנית. אין שם

#### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

פרוגרמה שאושרה על ידי הוועדה המחוזית, היא בעצם נתנה על ידי הגופים האלה. זה לא איזה הוראה של הוועדה המחוזית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אבל היא נדונה בוועדה המחוזית

**גב' יעל דורי :**  
היא אומצה על ידי הוועדה המחוזית

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אל תפריעו לה, בבקשה.

**גב' יעל דורי :**

הוועדה המחוזית טעתה באמצה את המסמכים של התוכנית השלדית כאיזשהי תוכנית אב מתאר, לא יודעת איך הם רצו לכנות את הדבר הזה. היא לא. היא אפילו לא תוכנית. היא אולי מסמך מדיניות, לדרום בית שמש בלבד, ולא לעיר כולה, שמכוחה אמורה להיעשות תוכנית מתאר או לעיר או לשיטתם לדרום בית שמש. אבל אי אפשר לכתוב –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אף אחד לא אומר שהתוכנית השלדית היא תוכנית כמשמעותה בחוק התכנון והבניה. זו לא הייתה הטענה.

**גב' יעל דורי :**

הייתה טענה שהתוכנית השלדית מהווה בסיס לתכנון של השכונות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כמסמך מדיניות. לא כמסמך משפטי שיש לו – זה לא. זה ברור שזה לא תוכנית.

**גב' יעל דורי :**  
אז אין תוכנית.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**  
זה גם לא נטען.

**גב' יעל דורי :**

אם היא מסמך מדיניות, היא אמורה להיות מסמך מדיניות לתוכנית כוללת בין דרום מזרח בית שמש, וגם זה – לא מספק בעינינו, כי התוכנית הכוללת או המסמך המדיניות אמור להיות לכל העיר. עכשיו גם כשנעשים מסמכי המדיניות, ויש כאלה חדשות לבקרים, אם ניקח – לא יודעת. את ת' 14 לדוגמה – עשו מסמך מדיניות. הוא עכשיו על התמ"א שלהם.

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עשו מסמך מדיניות ועושים מכוחו תוכנית. ומה קורה לתוכנית? ברמה כזאת היא מופקדת. היא מופקדת להערוך הציבור. כאן ויתרו על השלב הזה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

את מדברת על טכניקה. לא תמיד –

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מסמך מדיניות הוא לא בהכרח משהו שמתבטא בסופו של דבר בתוכנית סטטורית.

**גב' יעל דורי :**

העניין הוא שכאן –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

את אומרת שזה צריך להתבטא. זה שאלה אחרת. אבל מבחינת ה –

**גב' יעל דורי :**

לא כל מסמך מדיניות מתבטא בתוכנית סטטורית. אבל במקרה הזה, להשתמש במסמך מדיניות כסוג של תוכנית סטטורית ועל פניו, על סמך –

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

עיינת במסמכים האלה שאת קוראת להם מסמך?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הבנו את הטיעון. הטיעון ברור. אפשר לחלוף עליו, ושיש כל מיני עמדות לגביו, אבל הטיעון ברור. היא אומרת שהייתם צריכים לנקוט בתהליך של עריכת עדכון לב"ש 200 ולקחת בחשבון את כל ההשלכות של כל מה שזה עושה ליישוב הזה. זה הטענה. זה טענה שנטענה גם על ידי רפי אטינגר. שמענו. אנחנו מבינים מה שאתם טוענים.

**גב' יעל דורי :**

לא רק ליישוב, אלא – לקרקע. ושוב אני אחזור לתמ"א 35. לזה שזה קרקע – ערכית, וזה שהיה צריך לבחון –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אין צורך לחזור, הבנו.

**גב' יעל דורי :**

טוב. איך לפתח אותה ודברים מהסוג הזה. אין שם במסמך השלדי הזה שום דבר שאמור להוביל לתכנון שאנחנו יכולים להיות שקטים לגביו. ולמה לא גם? כי לא ידענו עליו. כי זה נערך איפשהו על ידי הגופים המפתחים, והציבור – לא הייתה זכות התנגדות לנושא הזה. זו לא תוכנית סטטורית. כלומר – כל הנושא הזה של –

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

רק בבקשה תשמרו על השקט. זה נורא קשה לשמוע וגם להבין.

**עורך דין רפי אטינגר :**

זה ככה היה כל הדיון הקודם גם. כל הזמזומים האלה

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בואו – אנחנו מנסים באמת להקשיב. ולהקשיב זה לא פשוט כשיש הרבה רחשים. אז בבקשה. כן.

**גב' יעל דורי :**

זכות ההתנגדות היא זכות שנקבעה בהרבה מאוד פסקי דין. זה משהו שהוא נשלל כאן מהציבור. זה משהו שהוא – אני לא יודעת כמה אני אמורה לפרט עליו –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אין צורך.

**גב' יעל דורי :**

העניין הזה של – זה המקום היחידי שהציבור יכול להתערב כחוק בהליך התכנוני, וכאן זה נשלל ממנו. וזה איזשהו רכיב בסיסי בהליך תכנון של – לא יודעת כמה. שליש או עיר או יותר, מהעיר הזו של הציבור שעכשיו כאן נמצא בוועדות האלה ומוציא הרבה מאוד מהמשאבים שלו על מנת לנסות ולעצור הליך ואיכשהו לקחת כן חלק בגורל שלו ובהגנה על הסביבה שלו.

**דובר :**

אין בזה שום ...

**גב' יעל דורי :**

הם אמרו – נטען בפנינו שכאן, זה המקום. להתנגדות. לתוכנית השלד. אבל זה שטות מאין כמוה. כלומר – כאן, אנחנו מתנגדים כבר לשלב שנעשו כבר כמה שנים הושקעו משאבים ואנרגיות בפירוט של תוכנית השלד, לשלוש התוכניות האלה. אנחנו אומרים להתנגד להן ולתוכנית השלד, אבל מי זו תוכנית השלד הזו? זה היה אמור להיות אחרת לחלוטין. זה היה אמור להיות מסמך מדיניות, תוכנית סטטוטורית שתופקד, כמו שנעשה במקומות אחרים. אפילו בחריש, שזה – תכנון מהבל"ל, כשבאו לאשר ולהכפיל את כמויות התכנון שהייתה בתוכנית הבל"לית, בערך מ 2000 ל 4000, אז – סליחה. מ 4000 ל 8800. עשו תוכנית מתאר והפקידו אותה. ומכוחה גזרו את התוכניות האחרות. כאן – זה, סליחה. זריקת – אני לא יודעת מה – על הציבור. בייחוד ציבור שיודעים שהוא רגיש לנושא של התכנון הזה. שוב, בגלל בית שמש. שוב – בגלל סוג האוכלוסיה. לפי דעתנו זה חוסר אחריות ציבורית, תכנונית מנהלית, להתעלם מהרכיב הזה בהליך שנעשה כאן. יותר נכון – לא נעשה כאן. ואחרי

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שנגעתי בנושא של הציבור, אני אגע עכשיו בנושא של הערך הסביבתי של השטח. כמו שאמרתי קודם – תמ"א 35 הגדירה את רוב השטח שאנחנו דנים בו, כאזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה. רק לד' 2 נערך על פי הוראותיה, על פי סעיף 120.1.3 נספח נופי סביבתי. גם הוא לא כהלכתו, אבל זה נושא אחר. לדמ"זים, כלל לא נערך נספח נופי סביבתי. תמ"א 35 הייתה אחרי ב"ש 200. היא הגדירה את השטח הזה ערכי. אי אפשר להתעלם מהוראה מפורשת של התמ"א, וציטטתי מקודם את הנושא הזה, שכן דרשו איזה שינוי לתוכנית מתאר מקומיות –

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

קשה נושא. תסלחו לי, באמת קשה. היא יושבת רחוק מאיתנו ואנחנו צריכים לנסות להקשיב למה שהיא אומרת, ויש כל הזמן זמזום.

( חילופי דברים על מיקום באולם )

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אני ממש מבקשת. זה קשה לנו נורא לשבת שעות על גבי שעות ולהקשיב ברחש. זה ממש מקשה לנו על העבודה. בסופו של דבר – לכולנו יש אינטרס לקיים פה דיון יעיל, מהיר וענייני.

#### **גב' יעל דורי :**

אז כמו שאמרתי, לשכונה אחת מתוך השלוש נערך נספח. היו בסדר. לשתיים מתוך השלוש לא נערך נספח לפי 10.1.3. ואנחנו סבורים – א', שזו לאקונה רצינית ביותר וב' – שגם ככה, זה לא מספיק. ומדוע? הנספח הנופי סביבתי לשיטתנו, היה אמור להיערך לכל השטח שמוגדר רגישות נופית סביבתית גבוהה. כשבאים לתכנן את דרום בית שמש, דרום מזרח בית שמש, ורואים שמסומן ככה שטח בתמ"א 35 – גם אם לא נעשה תכנון כולל, כמו שאנחנו אומרים – על כל העיר, לפחות לחלק הזה, היה אמור להיות נספח נופי סביבתי כולל. ולמה? א', זה שטח מאוד ערכי. זה גובל בגן לאומי, זה – יש אפילו הייתה יוזמה של רשות הטבע והגנים להפוך חלק מהבינוי, מה שמסומן צהוב בב"ש 200 לגן לאומי. יש המון ערכים של מורשת, שמענו כאן שיש מלא מלא ערכים ארכיאולוגיים. אם היה נערך נספח נופי סביבתי כולל – לפי הכללים, ואני לא אקריא כאן – אוקי.

כמו שאמרתי, הנספח הנופי סביבתי הכולל, שהיה אמור לערוך על פי סעיף 10.1.3 לתמ"א 35, שקובע הוראות עריכת הנספח, של תוכניות מחוזיות, בתמ"א 35 זה אחד המקומות הבודדים שאם לא הבודד – שהוראה מהסוג הזה, שחלה על תוכניות מחוזיות, חלה גם על תוכנית מקומית שאנחנו דנים בה. הוראות אלה יחולו בשינויים המחוייבים גם על תוכנית מקומית בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה, המייעדת שטח לבינוי על פי הוראות הגמישות בתוכנית המתאר המחוזית.

#### **גב' רותי אפריאט :**

אבל לא בהוראות ...

#### **עורך דין רפי אטינגר :**

אבל למה את מפריעה רותי?

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' רותי אפריאט :**

כמה אפשר לשמוע את אותו דבר בלי להגיד לפחות את מה שנדרש?

**עורך דין רפי אטינגר :**

אם את נאלצת להפריע, כנראה שהיא צודקת, כי זה נורא מרגיז אותך.

**גב' יעל דורי :**

כמו שאמרתי, לד' 2 נערך נספח, הרבה תוכניות בארץ במרקמים עירוניים שמסומנת רגישות נופית סביבתית נערך מסמך. גם לדמ"זים היה אמור להיות נספח. והטיעון שלי שהיה מעבר לזה, זה שלכל השטח היה אמור להיערך אותו נספח, על מנת באמת למפות את אותם ערכים, ערכי טבע נוף ומורשת. יש פה הכל, ובכמות מאוד גדולה. זה גובל בגן לאומי, ואז באמת היו יכולות להיבחן חלופות. חלופות מאקרו. כמו שבאמת דיברנו עליהן, כמו שהתקבל בפסק דין שאני אזכיר אותו עוד מעט. של כביש 9. שאמורות להיבחן בנספח מהסוג הזה חלופות מאקרו, ולא רק חלופות מיקרו. ואז להבין איפה כדאי לפתח. אם כדאי לפתח, כמה כדאי לפתח ומהי השלביות הנכונה לפיתוח הזה – כל הדבר הזה, לא נעשה. הנספח היה אמור להיות הכלי העיקרי לבחינת הפיתוח בכל האזור הזה. ולכן אנחנו מתעכבים על הנושא הזה של לא נערך נספח לדמ"זים ולא נערך נספח כולל לכל האזור. ושוב – על פי החלטת הוועדה, סעיף 19, הם טוענים שהכנת תוכנית השלד ותוכנית רובע ה"א מיפו כל מיני דברים נופיים, סביבתיים, שנדרשים לשם קבלת החלטה בעניינין של התוכניות. בדיקות אלה כללו בין היתר סקר עצים, ניתוח גיאולוגי, ניתוח טופוגרפי, ניתוח אקולוגי, סקר ארכיאולוגי וכו'. כל הדברים האלה, הם א' נערכו במסגרת שהיא לא סטטוטורית, הציבור לא ראה אותם. לא יודע מה נעשה שם. איזה מסקנות הוסקו על פיהן, והרבה יותר חשוב מזה – הם לא נערכו שוב בצורה של נספח עם חלופות וכל האזור הזה. כי אולי לא צריך לפתח את דמ"ז 1 או 2, ולהעמיס יותר על ד' 2 או בכלל לא. אנחנו לא יודעים את זה. היעדר הנספח הוא פה אחת הלקונות העיקריות שיכלה לכפר על היעדר התכנון הכולל.

ברור וכאן אני אצטרף לטענה של עורך דין אטינגר – שבשטח ערכי מהסוג הזה, ברגע שלוועדה המחוזית שהתחילו להביא בפניה את המסמכים מהסוג הזה ולראות עד כמה השטח הוא ערכי ומפוצץ בערכים מה שנקרא – הוועדה הייתה צריכה להורות על הכנת תסקיר. אוקי? זה לא נמצא אמנם בסעיף, אבל זה משהו שהוא מכוח תקנות התסקירים, היה אמור להתרחש, והוא לא קרה. אני אתייחס עכשיו למה שכן נעשה, לבחינת החלופות שנבחנו בנספח נופי סביבתי של ד' 2. היחיד שכן נערך. שגם אם הוא נערך – הוא נערך לא בצורה שאנחנו סבורים שהוא היה אמור להיערך, אלא הוא הכיל חלופות לפיתוח שהן חלופות מיקרו בלבד. בעמקים לעומת הרכסים, או דברים כאלה. ולא את חלופת האפס. שהיא אמורה לבחון פיתוח באמצעים אחרים, כלומר – ציפוף, התחדשות עירונית, בניה במקומות אחרים, שוב – כי הוא נעשה רק לתוכנית הספציפית הזו, ולכן הערך שלו הוא מועט. ולכן לפי דעתנו, גם מבחינת מענה להוראות של איך אמור להיראות נספח נופי סביבתי, זה לא קיבל, לא נתן מענה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

עוד כמה זמן יש לך? עוד כמה זמן את מתעתדת לטעון? עכשיו 15:10 פשוט.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

### **גב' יעל דורי :**

רבע שעה. ואני אקריא מתוך תמ"א 35 סעיף 11, נספח נופי סביבתי, 11.1.5 – בין היתר, הנספח הנופי אמור להכיל התייחסות לחלופות תכנוניות, ככל הניתן גם בשטחים שאינם ברגישות נופית סביבתית. הדבר הזה, לא נעשה. לסיכום החלק הזה – אנחנו סבורים שהתוכניות הן תוכניות שבמקומות אחרים היו קוראים להן נקודתיות, למרות גודלן הרב, והן לא מהוות מענה לתכנון הכולל ולבית שמש. אבל – לחילופין, במקרה שיוחלט כן להמשיך ולאשר אותן, הייתי רוצה להתמקד בשני נושאים, על מנת לייעל את השימוש בקרקע, ולפחות לענות לאלמנט הזה בתמ"א 35. האחד זה הנושא של השימוש היעיל בקרקע, מבחינת ה – צרכי ציבור. אם מסתכלים על התוכניות, רואים את הכמויות של השטחים החומים. כלומר – יש לי פה, הבאתי את האחוזים, ואת המטר מרובע, והערר. מאות אלפי מטר מרובע. ברור שהתוכנית הזו נעשתה לפי פרוגרמה, של האוכלוסיה החרדית, גם מבחינת השימוש בציפוף של המגורים, וגם מבחינת מוסדות הציבור. ואנחנו סבורים שהוועדה צריכה לבחון את זה באופן נוסף. ולבחון כמה אלמנטים שהם לא מצויים כרגע בתוכנית. האחד זה נושא של שילוב מוסדות ציבור.

שילוב מוסדות ציבור – נכתב בעקרונות של הקצאות קרקע לצרכי ציבור כבר לפני 40 שנה. במסמך של אלתרמן היל משנת '76. זה נכתב שוב ושוב במסמך הזה, שגם משרד הבינוי והשיכון חתום עליו. יש עוד מסמך של שילוב מוסדות ציבור עם מגורים, שגם הוא נמצא באתר משרד הבינוי והשיכון. אבל מה – הם לא מתכננים לפי זה. ולפי זה אנחנו רואים שואדיות שלמים, מכוסים בשטחים חומים. אני הבאתי איזה קוריוז קטן,

### **דוברת :**

סליחה, המשפט האחרון לא היה ברור.

### **גב' יעל דורי :**

ואדיות שלמים מכוסים בשטחי ציבור. במקום לצופף את שטחי הציבור, או במקום לשלב –

### **דוברת :**

יש החלטת וועדה מקומית –

### **גב' יעל דורי :**

אני יכולה להקריא את החלטת הממשלה שהיא מתייחסת לתדריך. אם אתה רוצה. במקום ל – א', לעשות שימושים משולבים, כמו שגם נעשים היום – של גני ילדים ובתי כנסת וכל מיני דברים מהסוג הזה, שאפשר לשבת בקומה התחתונה של המגורים, הוועדה נתנה גמישות בסעיף מספר 32 לאופציית שינוי קרקע משטח למבני ציבור לשטח למגורים. הפוך. לפי דעתנו, צריך לבחון שוב מחדש – אם זה מיועד לאוכלוסיה חרדית, להחליט על שילוב מוסדות ציבור בקומות התחתונות של המגורים, ולצמצם את השטחים החומים מהסוג – בוודאיות ובמקומות הרגישים.

דבר נוסף – אם מחליטים על כלים – כאילו, כלים נוספים שאפשר לעשות זה בעצם שילוב מוסדות ציבור האחד עם השני, כמו שיש בתדריך. בית ספר עם בית כנסת, עם מקווה. יש הרבה מאוד דוגמאות, ובפרוגרמה של השכונות, יש מעט מאוד דוגמאות לשילוב שנעשה. אנחנו סבורים שצריכים לבחון את זה מחדש. ציפוף נוסף הוא באמת באחוזי בניה ויותר

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

על קרקע לצרכי ציבור והשאריתה באמת כקרקע פתוחה וירוקה. הוועדה הקצתה 200%, אבל לפי דעתנו אפשר לבחון את זה ולהקצות הרבה פחות שטחים.

**דוברת :**

את המשפט האחרון לא הבנתי. עוד פעם – תחזרי?

**גב' יעל דורי :**

200% - לא יותר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

עוד פעם – תחזרי על המשפטים האחרונים שלך.

**גב' יעל היימן :**

אנחנו המלצנו בזכויות בניה

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

את אומרת להוסיף אחוזים?

**גב' יעל דורי :**

כן.

**גב' יעל היימן :**

יותר מ 200?

**גב' יעל דורי :**

להוסיף אחוזים ולצמצם את השטח.

**דובר :**

ואז זה לא יעמוד בתדריך. מה עושים?

**גב' יעל דורי :**

יש תדריך נוסף. אם היית –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

טוב, בואו. תענו על זה בצורה מסודרת, אוקי? מה שאת אומרת זה לנצל את הקרקע יותר, את השטחים לצרכי ציבור – להעלות את הניצול.

**גב' יעל דורי :**

או לשלב אותם ... או להעלות. אני הבאתי באחת ההתנגדויות – אני כבר לא זוכרת איפה – כתבה שהתפרסמה ב NRG לגבי צפת. לגבי בית ספר של – לחרדים. אפילו בית ספר שהוא מופרד, גם בנים וגם בנות. שיפצו את הבית ספר, בנו אותו ב 9 קומות, עם 3 מעליות. הכל בסדר. וראש העיר פה מברך על הדבר הזה. כלומר – הגיע הזמן לאיזשהי פריצת דרך

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' יעל היימן :**

למה אנחנו צריכים לעשות את זה?

**גב' יעל דורי :**

יש כאן עניין של בזבוז קרקע. יש כאן עניין של תכנון שהוא בצפיפות המינימלית ביותר על פי תמ"א 35, שאולי עומדת במסגרת ואולי לא. והבזבוז קרקע, קרקע ערכית כאן – הוא עצום. כמו שאמרתי בהתחלה. והוא לא שווה לויתור על קרקע כזו ערכית. ולכן, לפי דעתנו, אחד הכלים להתמודד עם בניה מהסוג הזה היא לצופף, גם את המגורים, וגם את מוסדות הציבור.

**גב' יעל היימן :**

יעל, כשאת מדברת על צפיפות במגורים. מה – נעשתה החלטה על צפיפות המגורים, ועליה ...

**גב' יעל דורי :**

צפיפות המגורים, כמו שהקראתי כאן קודם, זה 12.5 יחידות דיור לדונם בדמ"זים, ו 10.8 בד' 2, זה צפיפות מינימלית, עד כדי – לא יודעת איך לקרוא להם. כאילו, משהו אפסי, לעומת תוכניות שמתכננים היום בטופוגרפיה הרבה יותר קשה. בחיפה הגיעו ל 16 –

**גב' יעל היימן :**

את לוקחת בחשבון שאם זה יוחלף באוכלוסיה חרדית –

**גב' יעל דורי :**

אולי מספיק? באמת, אני הבטחתי לא להפריע לך, אני אקיים את זה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

בואי, דברי כאן. לא נקיים את הדיון הזה.

**גב' יעל דורי :**

בחיפה הגיעו כבר ל 16 ו 17 יחידות לדונם בטופוגרפיה הרבה יותר קשה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

לא, אבל יעל – את צריכה להתמודד עם כך שאת בעצמך אומרת שצריך להתייחס למספר האנשים. ולא מספר יחידות. אז את לא יכולה לקחת את המספר יחידות ולהגיד שזה נמוך.

**דובר :**

היא טענה שזה תוכנית מתאר חדשה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

בקשה זה משהו אחר.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
זה טענה אחרת.

**גב' יעל דורי :**  
אחד הדברים שבולטים כאן לעין, לדוגמה – זה שהכל כאן מתוכנן במקביל. אם אני אחזור רגע לתכנון הכולל – אין כאן שלביות בין השכונות. כלומר – לא ברור אם

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
יש שלביות – תוקפים אותה.

**גב' יעל דורי :**  
השלביות היא שלביות מב"ש 200, או מדמ"מ 1 / 20. זו לא שלביות. זו לא שלביות שנבחנה, זו לא שלביות של בניית כל כך הרבה אלפי יחידות דיור. ואחד הדברים שטענו עוד בהתנגדויות, שצריכה להיות כאן שלביות כהלכתה,

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
זה טענה נפרדת.

**גב' יעל דורי :**  
והשלביות ... במוסדות ציבור, בתשתיות, בתנועה, בהקמה של תשתיות שחסרות בעיר הקיימת. דברים מהסוג הזה. חלק מהטענות שלנו התקבלו על ידי וועדה מחוזית, ולכן אני לא טוענת אותם שוב כאן. הוועדה המחוזית גם טיפה העלתה את הציפוף של הבניה. אבל – עוד פעם. כל עוד זה מיועד לאוכלוסיה מסוג מסוים, יש כאן בעיה. אחד הדברים שדיברנו עליהם כצמצום של בזבוז הקרקע, זה בעצם המוסדות ציבור, זה בעצם השילוב של השימושים הציבוריים. בתוך המגורים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
הטענה ברורה לנו.

**גב' יעל דורי :**  
ועוד אלמנט, שאני אזכיר אותו פה בקצרה – זה הנושא של החניה. החניה כאן היא כולה עילית. זה דבר שלא ייעשה בחלקים אחרים של הארץ. אני – אישית אני לא מבינה למה אנחנו אומרים כל כך להקל, כשיש מצוקת דיור לכולם. והחניה התת קרקעית הייתה יכולה לייעד לפחות חלק מהשכונות האלה לאוכלוסיה אחרת. שוב – בהינתן מי זו בית שמש ולאן היא רוצה ללכת. כלומר – יש כאן אלמנטים שמונעים מראש אפשרות לצמצום בזבוז הקרקע, ואם חוזרים למסמכים של התוכנית השלדית העלומה, ושאר התוכניות, רואים שזה בדיוק האלמנטים שאומרים – לא, אי אפשר יותר מ 20 יחידות דיור במגרש, או אי אפשר חניה תת קרקעית, או – אי אפשר מעל קומות מסוימות כל הדברים הללו, צריכים להיבחן על ידי הוועדה, אם היא באמת הולכת לאשר עכשיו את היחידות האלה, את השכונות האלה, והשכונות שיבואו אחריהן, כי הן באות – עם אותם פרמטרים. ובלי שלביות. תודה.

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
תודה רבה.

**גב' יעל דורי :**

יש רק עוד נושא אחד להמחיש לכם – שראיתי בהוראות של התוכניות, דברים שהם מופכרים מעיקרם. כלומר – אני כבר לא זוכרת אם זה בדי או בדמ"זים, אבל מופיעה התניה או שלביות תחבורתית. והכביש 38, וכביש 5, וכבישים שאמורים לשרת כאן את האוכלוסיה. וההתניות וההוראות האלה, הן התניות ל 3000 יחידות דיור, ל 6000 יחידות דיור. זה לא דברים שאפשר לשים אותם כשהתוכנית עצמה, אותה תוכנית – מדברת על 2000 ו, או 1000 ו, זה שלביות שהייתה אמורה להיות בתוכנית כוללת של בית שמש, שחסרה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כן, אוקי. אנחנו – רפי, בפעם הקודמת רצית לסיים את נושא התחבורה. זה – מבחינתך, אין צורך? סיימת?

**עורך דין רפי אטינגר :**

לא – אני סיימתי. ושוב – אני רק אחדד את ההערה שאמרה עכשיו יעל –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
לא, אין לך זכות דיבור.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אני שאלתי אותך שאלה פשוט בהתייחס לתחבורה, כי בזמנו אמרת –

**עורך דין רפי אטינגר :**

אני אומר, בהתייחס לתחבורה – שהתוכניות מתייחסות כאילו הן עכשיו ... זאת אומרת – הן אומרות, 3000 יחידות דיור, כמו שיעל אמרה – שהתוכנית הנקודתית עצמה, המפורטת, היא פחות מזה. עכשיו איך אפשר לשלוט בזה,

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
הבנו.

**עורך דין רפי אטינגר :**

כי התשובה היא כאילו על כל הרובע, אבל איך אפשר לשלוט בזה? מה יבוא לפני מה?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר. את זה נשאל, אנחנו נבין את ההמשך של המדיניות התחבורתית. אוקי. אנחנו יכולים להתחיל בשמיעת –

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**עורך דין רפי אטינגר :**

יש לנו מצגת שאנחנו ביקשנו –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו עם כל הרצון הטוב לא יכולים –

**עורך דין רפי אטינגר :**

בפעם שעברה הוא בא לפה במיוחד, הוא היה פה כל היום.

**דוברת :**

מי הוא אבל?

**מר הלל אבט :**

פעם אחת הפסדתי יום עבודה, הגעתי לפה שוב –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו שמענו את כל העוררים, אנחנו צריכים לשמוע את המשיבים.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אני לא יודעת מה יש במצגת הזאת, אבל כל הטענות נטענו. עם כל הרצון הטוב – אנחנו לא יכולים, אדוני יכול לחזור ליום העבודה שלו. אני לא יכולה לשמוע עכשיו מצגת –

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

יעל לא ניצלה את כל הזמן שהיה לה, ובפעם הקודמת אנחנו –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תקשיבו, אנחנו לא יכולים לשבת עד 12 בלילה כדי לשמוע משיבים. עם כל הרצון הטוב. אני באמת – גילינו הרבה סבלנות לכל בקשה שלכם. באמת – השאלה היא אם יש במצגת הזאת משהו שהוא ממש ממש חיוני, שאי אפשר להגיד אותו ב 5 משפטים.

**עורך דין רפי אטינגר :**

... כדי שהוועדה תבין שמה שמהצד השני של השולחן, מראים באופן קר ומנוכר שכאילו – מה לעשות, צריך לבנות. מתעלמים לגמרי מהערכיות של השטח. 5 דקות הוועדה תשב ותראה על מה מדובר כשאנחנו מדברים על הערכיות של השטח.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו נחליט אם אנחנו רואים את המצגת, עם כל הרצון הטוב אנחנו ...

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

בדיון הקודם – הבטחת לנו שאפשר יהיה להראות את זה בדיון הזה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

יש לכם 5 דקות למצגת.

**עורך דין רפי אטינגר :**

זה כל מה שביקשנו.

**מר הלל אבט :**

5 דקות זה מה שצריך.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

עם כל הרצון הטוב, אי אפשר לשבת 20 שעות לשמוע את כל המצגות האלה.

**מר הלל אבט :**

אני קודם רוצה להודות לכם שאתם ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו גם צריכים לשמוע תשובות בצורה רצינית, ולא רק טענות בצורה רצינית.

( מדברים ביחד )

**מר הלל אבט :**

אני רק אגיד משפט אחד לפני. אני לא עורך דין, אני מעצב גרפי במקצועי, ובגלל זה אני לא אתעסק בעניין המשפטי, אלא בעניין של מראה עיניים, כי זה המקצוע שלי. אני רוצה דבר ראשון לדבר על המסדרון האקולוגי. שמי הלל אבט.

במסדרון האקולוגי שהוזכר בכל המסמכים המקדימים, מחבר את כל השטחים הירוקים ממזרח, עם השטחים הירוקים ממערב, ומדרום. העניין הוא שכשאנחנו מסתכלים איפה הוא עובר – הוא עובר על השכונות, או בחלקו הגדול – על השכונות המתוכננות, ואם אנחנו מורידים עוד את החלק שמופר, כי הקצה של השכונה הוא לא מקום שצבי יכול לעמוד בו – בעצם לא נשאר הרבה מקום. כמו שאתם בטח יודעים – אף אחד מכם לא ראה צבי ממרחק של מטר, כי צבי צריך יותר מרחק, כשיש לו מסדרון אקולוגי. מסדרון אקולוגי זה לא עשרה מטר. ולכן, צריך לקחת את הדבר הזה בחשבון, שכרגע מה שיש לא מאפשר מסדרון אקולוגי אפקטיבי. רק עוד דבר אחד – בלילה, אנחנו כרגע לא רואים את זה כי אין פה תאורה טובה, אבל בלילה המצב עוד הרבה יותר חמור, כי אם כרגע זה המצב של התאורה בלילה, ובאזור הזה – מה שאנחנו קוראים זיהום תאורה – המצב הולך להיות כזה. אני פה הוספתי גם את התאורה שתהיה מהכביש המיותר, הכביש שאנחנו קוראים – "הכביש המיותר" וגם התאורה שתהיה על הכביש המוגדל.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר משה כהן :**

שכחת גם את ההפרעה של הל"ה.

**מר הלל אבט :**

אתה יכול להוסיף אותה. סליחה –

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

תקשיבו, אני ממש התכוונתי למה שאמרתי ...

**דובר :**

... אתה מפריע כל הזמן, ויש לי הרגשה שאנחנו ממש מפריעים לך שאנחנו בכלל פה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

תעצור בבקשה את ההקלטה.

**דובר :**

ואם זה מפריע לך, אתה יכול ללכת גם כן. הבנת אותי? תפסיק להפריע. זה הכל.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

טוב, אנחנו לא יכולים לקיים דיון בצורה הזאת, ואנחנו מתכוונים לשמוע –

**דובר :**

... זה שלא כואב לך זה בעיה. אתה לא מקשיב כי אתה לא רוצה שיכאב לך. תקשיב. תבוא לשטח ותראה מה קורה שם, אדוני. אני לא מכיר אותך, אבל אתה מדבר בצורה אטומה. אתה אטום, ואתה מפריע לנו לדבר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אי אפשר ככה. אני מבקשת מכם – אל תחזיר את ההקלטה. אני לא מתכוונת לנהל דיון בצעקות. אני מודיעה לכם. אני פשוט אסגור את הדיון ונחזור אחר כך. ברצינות.

**מר הלל אבט :**

רק למען הסר ספק, אני במקרה מגבעת ישעיהו, ואני לא אמור להבין את העניינים של ההרחבה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אנחנו לא ניכנס להרחבה.

**מר הלל אבט :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אני רק אומר שבמובן הזה של מסדרון אקולוגי, אנחנו יכולים להיפרד מכל אלה. אני אעבור על זה מהר, כי אני רוצה לעבור לדבר הבא – זה באמת לא יחרוג מ 5 דקות. אתם יכולים בינתיים להסתכל. כל אלה – הולכים להיעלם. אפילו, חלקם מאוד נדירים.

**דוברת :**

זה צולם שם?

**מר הלל אבט :**

לא, כי מאוד קשה לצלם אותם. הדלק לא צולם שם, אבל הדלק קיים שם.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

טוב – חבל על הזמן.

**מר הלל אבט :**

אם את רוצה אני אחר כך יכול לתת לך את הטלפון של עזרא חדד שהוא מצלם פה. אני פשוט – אם היה יותר זמן הייתי מספר לכם על בעלי החיים האלה, אבל אנחנו לא נעשה את זה עכשיו.

**דובר :**

כלומר – רותי, את מכחישה שזה קיים הדברים האלה שם?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בואו, בואו –

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

שיצלמו גם את האנשים.

**מר הלל אבט :**

אני בטוח שכולכם יודעים מה –

**דוברת :**

צלמו גם את האנשים שאמורים לגור בשכונות המגורים ואין להם בית.

**מר הלל אבט :**

זה רק רשימה חלקית. ... אז – האם המסדרון נאה בעינינו? ממש לא. אז אני רוצה דבר ממש קטן. דובר פה המון על שצ"פים, ועל איך השכונה, בגלל שמדובר על – בוא נתכנן שכונה אחת, נשמור בה את הבאר הזה. אז אני רוצה לספר לכם על חאלט אל חילוואד. פה זה נחתך קצת. אתר לשימור. כתוב היה במקום, שצריך לשמר אותו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

איפה אדוני האתר הזה נמצא?

**מר הלל אבט :**

האתר הזה נמצא – הוא דוגמה. הוא כרגע נמצא בשכונה ג', והוא היה לשימור. הוא ככה הוא נראה. אני רוצה להראות לכם פה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בבקשה תתמקד בעיקר.

**מר הלל אבט :**

זה עץ חרוב לשימור – פשוט שתבינו מה אתם אומרים, כשאתם אומרים עץ חרוב לשימור. זה אתר ארכיאולוגי לשימור. זה – לא רק שטח בניה. זה פשוט עודפי עפר לא חוקיים, שיהיו על אתרים אחרים, זה שרידי מתקן עם בניה צמוד אליו,

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה שאתה אומר, במילים פשוטות – שאי אפשר לממש את ההוראות שימור האלה?

**מר הלל אבט :**

בהחלט. כי זה למשל מקווה שהוסב לפח אשפה. אני – התמונות הן מאוד קשות. חבל שאתם לא רואים את זה בצבע מלא. יכול להיות שהייתם מבינים מה זה אומר למשל – שצ"פ, מקום לשימור, שחופרים אותו עד לקצה שלו. שום דבר לא יצמח שם. והחצי שניה האחרונה – כשאנחנו מדברים על מקום מדהים כמו כיאפא, מקום שיש בו ארמון של מלך דוד וכולי וכולי – תחשבו שנייה, מה זה אומר קונטקסט נופי. כי אני בטוח שאתם לא הייתם מאשרים את הדבר הזה במצדה. עכשיו – זה כאילו מצחיק, זה כאילו מוגזם, אבל זה מה שאתם אומרים. כי ככה זה הולך להיראות. אתם לא יכולים להגיד – שזה מה שאתם רואים עכשיו, זה גן לאומי ארץ דוד. זה לא משהו שקרוב לגן לאומי. זה פשוט – תבינו, שמה שאתם אומרים, זה שהקונטקסט הנופי, מה שכרגע דיברו, שהמקום הוא עם רגישות נופית מאוד גבוהה – ויתרתם על זה. תודה רבה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תודה רבה. טוב, בואו – נתחיל לשמוע בבקשה את התשובות. איך נתחיל? הוועדה המחוזית רוצה להתחיל?

( מדברים ביחד )

**דובר :**

.. לטעון פעם שעברה, אם אפשר להשלים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אז תשלימו, בסדר. אתם מעדיפים להיות אחרונים – בסדר. את המצגת לא צריך כרגע, אז תכבו אותה בבקשה

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' רותי אפריאט :**

סדר הטיעון יהיה כזה שאני אשיב תחילה לטענות העקרוניות שהועלו כאן.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

רק בקול רם, קשה לשמוע.

**גב' רותי אפריאט :**

אני אשיב תחילה לטענות העקרוניות הנורמטיביות בעיקר, שהועלו במסגרת העררים. ולאחר מכן היועצים המקצועיים, גם של התוכניות של הדמ"זים, גם של התוכניות של ה"א ישיבו ביתר פירוט.

לפני כן, אני אומר מילה – כמה משפטים עקרוניים שנכונים תמיד להליך של תכנון. ואני חושבת שכששמענו את עורך דין אטינגר ואחר כך את גב' דורי, בעצם מבינים עד כמה זה מתחדד. כל אחד מהם בא מנרטיב אחר, ומאינטרס אחר. עורך דין אטינגר מבקש שלא ייבנה שם כלום, ובסופו של דבר עורכת הדין דורי, לאחר כך הטענות המשפטיות והתוכנית כוללת, בסופו של דבר טענה שהשטח לא מנוצל מספיק, ולמעשה יש כאן שתי טענות שאם אנחנו יורדים איתן עד לסוף עד הסוף – הן סותרות זו את זו, והן מאיינות. וזה בסדר – וכך זה תכנון, וכך זה בדרך כלל כשאנחנו מדברים על אינטרסים תכנוניים. כאשר אנחנו מדברים על ערכיות של נוף, וכאשר אנחנו מדברים על צורך בפיתוח, וכאשר אנחנו מדברים על צורך ביחידות דיור למגורים, שזה מבחינתנו צורך בהול ובאמת – מן המפורסמות בימים אלו. ובסופו של דבר, המלאכה של מוסדות התכנון, של וועדה מחוזית ועכשיו של הוועדה הנכבדה – היא ליצור את האיזון בין השיקולים האלה. וזה נכון כאשר אנחנו נשמע את יועץ – כאשר שמענו את היועצים והאדריכלים מטעם העוררים – אז אין ספק שאם אנחנו לוקחים את האינטרס האדריכלי, סליחה – האינטרס הנופי בצורה הכי נקייה שלו – אז צריך להשאיר את השטח הזה פתוח. יחד עם זאת, לא נכון לבדד את האינטרסים ולדון באינטרס פר אינטרס בפני עצמו. בסופו של דבר, מדובר פה באיזון. ואנחנו סבורים שהתוכניות האלו, על העבודה הרבה שנעשתה, בבסיסן נותנות מענה מיטבי לצורך באיזון האינטרסים הזה. זה ככה – מילות פתיחה.

עכשיו – תוכניות הדמ"ז וגם התוכניות של ה' הן בעצם תוכניות מפורטות שנעשו על בסיס תוכנית שלד לדרום העיר בית שמש. התוכנית – תוכנית השלד הוצגה בפני הוועדה המחוזית ואומצה על ידיה. בישיבתה מיום 22 למרץ 11. החלטת הוועדה על הפקדתן של תוכניות הדמ"ז מיום 5.3.12, קבעה ואמרה באופן מפורש כי הפקדת התוכנית, כי התוכניות הוכנו על בסיס תוכניות השלד. ולכן כל הטענות והאמירות, ואפילו הציטוטים הפרוזאיים שצוטטו בדיון הקודם על כך שתוכניות השלד נעשתה במחשכים ולא ידעו עליה ולא – אני חושבת שכל מי שמעיין בהחלטה להפקדה ידע שהתוכניות האלה, מוצמדת אליה תוכנית השלד. זה לא תוכנית סטטוטורית, לא טענו מעולם שזו תוכנית סטטוטורית. זה מסמך מדיניות ועל העניין הזה אני ארחיב בהמשך. אבל כל הטענה שראינו רק נספח אחד, כי רק אותו ביקשנו – את היתר לא הראו לנו, אלה טענות שצריכות להידחות כבר בתחילת הדיון. יש חובה גם על מתנגדים ללכת ולעיין בכל הרקע ובכל החומרים הנלווים לתכנון. הם רוצים להתייחס לזה ולהתנגד – בבקשה, זו זכותם. אבל לא להעלות טענות – אמיתיות, ומהותיות – ביחס לתוכנית השלד, רק לטעון כנגד הרעיון – אז יש בכך – סליחה, אתה מצלם אותי?

**דובר :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לא, לא.

**גב' רותי אפריאט :**  
יש בכך כדי –

**דוברת :**  
דני, בבקשה בלי צילומים. אנחנו פה לא בהופעה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
אסור לצלם. אנחנו לא נוהגים לצלם. אנחנו מתמללים את הכל, הפרוטוקול הוא פתוח לציבור.

**גב' רותי אפריאט :**

ולכן אני חושבת שכל טענה – למעשה, לא שמענו שום טענה לגופה של תוכנית השלד. וכנראה לא בכדי. יותר נוח לטעון כנגד המעטפת ולא על הדברים במהותם, כי כך אפשר לשמור את הטענה לא ראינו. אבל זו טענה שצריכה להידחות בשתי ידיים.

תוכניות הדמ"ז ותוכניות השלד נעשו על רקע של עבודה מקיפה ביותר בתחומים השונים, לרבות הגיאולוגיה, ארכיאולוגיה, דמוגרפיה, תחבורה, סביבה ונוף. מדובר בחוברת עבת כרס – משה, אפשר את – זאת תוכנית השלד. אפשר לראות שנעשתה כאן עבודה בכל התחומים ובכל הדיסיפלינות הרלוונטיות לתכנון. ולכן כל טענה כאילו לא נעשתה בחינה ולא נבחנו – היא באמת טענה ריקה, שלא מתמודדת באמת עם העבודה הרבה שנעשתה כאן. השטח שאנחנו מדברים עליו, בכל הרובד התכנוני, מהמקומי, דרך המחוזי ועד הארצי, מייעדות את השטח הזה כשטח לפיתוח עירוני. ולכן כאשר אנחנו מדברים על שטחים פתוחים, אז זה נכון שהיום השטח הזה פתוח, אבל הוא מיועד מזה שנים רבות, לפיתוח עירוני. וכאשר אנחנו מדברים על צרכים היום ליחידות דיור, ויש באמת באמת בעיה קשה שיש לתת עליה מענה – אז נכון קודם כל לגשת לאזורים האלה, שכבר מיועדים לפיתוח ולפתח אותם, משום שאם לא נעשה את זה, בסופו של דבר אנחנו נצטרך ללכת לשטחים הפתוחים באמת. ויש כבר תוכניות היום. תוכנית גילה למשל, זו תוכנית שבסופו של דבר, נוכח הצורך והאינטרס הציבורי גם בסופו של דבר, אכלה נייר. משום שמוסדות התכנון הגיעו למסקנה שהפיתוח הזה נדרש. אז אם אנחנו נחליט שמקומות, שטח כזה – בהיקף שיכול לתת מענה לביקושים, שהוא כבר מיועד לפיתוח – לא יפותח, אנחנו – יצטרכו למצוא את המענה לביקושים האלה במקומות אחרים. ולכן, בסופו של דבר נכון וצריך לפתח את השטח הזה.

לגבי תוכנית השלד – תוכנית השלד היא לא תוכנית סטטוטורית, לא נטען שהיא תוכנית סטטוטורית, היא מסמך מדיניות. היא מסמך מדיניות שנעשה כרקע, מתוך הרצון והצורך שאנחנו בהחלט מכירים בו, לתת מענה לבחון את הראיה הכוללת על מנת שהתכנון המפורט לא ייעשה רק ברמת המיקרו, אלא שיהיה קודם לכן את בחינת המאקרו. שאנחנו נבחן מה האינטרסים הרלוונטיים. מהם הדיסיפלינות הרלוונטיות שאנחנו צריכים לבחון, קודם שאנחנו יורדים לרמה של התכנון המפורט. התכנון המפורט יונק מהתוכנית השלדית, אך זה לא פוגע כהוא זה מזכות ההתנגדות. ואני חושבת שכל טענות על פגיעה בזכות ההתנגדות בתוכנית הזאת, אחרי כל השלבים של שמיעת הציבור שאנחנו עברנו בתוכנית הזאת, זה באמת – שוב, זה בגדר סיסמא. המתנגדים וכעת העוררים – שטחו כל טענה שיש להם, לא

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

רק הם. זאת אומרת – גם באו תושבים, וניתנה להם זכות הדיבור המלאה. ראינו אין ספור מצגות. ניתנה מלוא האפשרות לטעון גם כנגד תוכנית השלד, ככל – יכול להיות שהזכות הזו לא נוצלה על ידם, אבל היא בהחלט הייתה קיימת ופתוחה בפניהם. וכנגד התוכניות גופן. ולכן, לבוא ולדבר, במיוחד במקרה הזה על פגיעה בזכות ההתנגדות – זו טענה שאין לקבלה כלל וכלל. תכנון בכלל – נכון, אנחנו מדברים – זה נכון גם ברמת המגרש הבודד, ובוודאי כשאנחנו מדברים על תכנון של מתחם קרקע גדול – נכון שהוא יעשה מן הכלל אל הפרט ולא מן הפרט אל הכלל. והעניין הזה, התפיסה הזאת עוגנה גם בפסיקת בית המשפט, בשורה של פסקי דין. אני אפנה לע"תם 1149/06 – יגאל פרסי נגד הוועדה המחוזית. 692/07, עבד אל מג'יד סורחי, נגד הוועדה המחוזית לתכנון ובניה. פסקי הדין האלה בעצם גיבו או – קיבלו החלטות של וועדות תכנון שקבעו שטרם תכנון מפורט יש צורך בתכנון כולל. ואנחנו בהחלט סבורים שהגישה הזאת נכונה. יחד עם זאת, כשאנחנו מדברים על תכנון כולל, אנחנו לא מדברים על תכנון סטטוטורי בהכרח. אנחנו מדברים על הצורך בראיה הרחבה, והראיה הזאת שתפרוש מולנו את מלוא התמונה ומלוא השיקולים ושממנה אנחנו נגזור אחר כך את התכנון המפורט. וזה בדיוק מה שנעשה כאן. תוכניות סטטוטוריות הן כבר חיקוק על תוכניות אב. בתי המשפט כבר אמרו שהן מהוות הנחיה מנהלית. זאת אומרת זו המדיניות שהוועדה המחוזית, או – וועדות התכנון מאמצות, ואז הן הופכות בעצם למן הנחיה מנהלית, שמנחות את שיקול הדעת של מוסד התכנון.

אני אפנה לערעור עתירה מנהלית 9156/05 רידינגר נגד מריס ושרון ראפ. עכשיו – אנחנו יכולים לדבר, ויש כאן טענות שנטענו על כך שיש צורך בתכנון סטטוטורי כולל לכל העיר. עכשיו – אני לא אומרת שזה דבר רע. זה בהחלט דבר ראוי וכדאי שיהיה, יחד עם זאת, צריך להבין את המשמעות. עכשיו אני לא יודעת אם הטענה הזאת נטענת מתוך איזשהי תמימות, או באמת מתוך רצון לסכל כל תכנון וכל פיתוח עתידי. משום שזאת המשמעות של קבלת הטענה האמורה. ירושלים למשל, אם אנחנו נצא רגע מבית שמש, אנחנו מדברים על תוכנית האב לירושלים – התוכנית הסטטוטורית הכוללת של ירושלים משנת 59'. תוכנית המתאר, תוכנית 62. זאת אומרת – השאלה אם אנחנו עוצרים עכשיו, היום, כל תכנון שהוא בעיר ירושלים. התוכנית הכוללת היום משמשת כמסמך מדיניות. היא הנותנת. תוכנית מתאר 2000 היא תוכנית שאושרה להפקדה, לא הופקדה עדיין להתנגדויות. היא משמשת היום בלב של מסמך מדיניות שמנחה את שיקול דעתם של מוסדות התכנון, אבל זאת לא תוכנית סטטוטורית. זאת אומרת – אנחנו חיים בסופו של דבר על מישור סטטוטורי קיים של תוכנית שאושרה לפני עשרות שנים, עם לבל נוסף של מסמך מדיניות שמנחה את שיקול הדעת. וזה אותה מתכונת שאנחנו עשינו כאן. עכשיו – בסופו של דבר, תוכניות הדמ"ז או תוכניות של דרום מזרח בית שמש, מתייחסות לחטיבת קרקע מוגדרת, אחת. והיא בעצם מושא התכנון, היא הרלוונטית ולכן לדבר על תוכנית כוללת לכל העיר בית שמש – סטטוטורית או לא סטטוטורית, אין לזה הצדקה. בסופו של דבר, תוכניות האב נעשו על אותו תא שטח גדול, שהוא הרלוונטי לתכנון המפורט. ואותו היה צריך לבדוק, ולגביו נערכו כל הבדיקות הרלוונטיות. אבל הקפאת כל תכנון קיים, עד שתוכנן תוכנית כוללת לכל בית שמש, זה לא סביר, זה לא נכון ואין לזה שום הצדקה. השלכות הרוחב של קביעה כזאת היא הרי – היא על כל מדינת ישראל, והמשמעות היא הקפאה לחלוטין של התכנון.

לגבי עיגון – בתי המשפט הכירו בפרקטיקה הזאת של מסמכי מדיניות שהם מנחים את שיקול הדעת על רקע בחינתן של תוכניות מפורטות. באותו פסק דין שהזכרתי מקודם, יגאל פרסי – אני אפנה גם לעתירה מנהלית 1107 / 02 – ויינברג אהובה נגד הוועדה המחוזית תל

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



אביב. בית המשפט אמר – טוב, אני לא אקריא, אבל ההנחיות המנהליות או בשם אחר – המדיניות התכנונית –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אין צורך, זו פסיקה ...

**גב' רותי אפריאט :**

אין צורך. גם במחוז ירושלים, ניתן למנות מספר תוכניות כאלה שנעשו לשכונות מסוימות. ישנה – מסמך המדיניות למשל, של אזור המושבות, שבעצם מה שזירז את אותה מדיניות הייתה קביעה של ועדת משנה לעררים בראשותה של אורית קוטב, שקבעה שלא ניתן לאשר תוכנית מפורטת על המגרש הבודד לפני שיש את אותה ראייה כוללת. שוב – לא בהכרח סטטוטורית, והדבר נאמר גם מפורשות בהחלטת הוועדה. אבל על רקע הקביעה הזו זורז הקידום בתוכנית האב למושבות, כך נעשה גם לגבי שכונת הבוכארים, התוכנית הכוללת של שכונת רחביה, שהיא סטטוטורית היום, החלה כמסמך מדיניות שעל בסיסה אושרו תוכניות מפורטות. הוא הדין גם לגבי בית הכרם, נחלאות.

( הערות ביניים )

**גב' רותי אפריאט :**

עוד לא אושרה, אוקי. אז עוד יותר. לכן – לסיכום הנקודה העקרונית הזאת – אנחנו בהחלט מכירים בחשיבות של תכנון כולל, במובן הזה שיש צורך בראייה רחבה וכוללת לפני שנכנסים לתכנון המפורט. יחד עם זאת, אין שום דרישה ואין שום צורך שהתכנון הזה יהיה סטטוטורי. ולכן אנחנו מדברים על כמה מישורים של בחינה תכנונית. יש את התכנון הקיים המאושר, ויש על זה את מסמך המדיניות שאנחנו בעצם צריכים לפעול על בסיסו. עכשיו – בהיבט הזה, צריך לבוא ולומר שב"ש 200, ואני ארחיב על זה – רגע, דקה. לפני כן. לגבי הפגיעה בזכות ההתנגדות שהשבתי מקודם – בית המשפט, ביחס לתוכנית שאפשר לומר שהיא הרבה יותר מצומצמת, אבל המשמעויות שלה רחבות הרבה יותר, שזה התוכנית הכוללת לרחבת הכותל. שזו תוכנית, מסמך מדיניות, שאושר, שעל בסיסו גם מקודמות תוכניות מפורטות – בית המשפט במסגרת עתירה מנהלית דחה את העתירות על הסף, משום שהוא קבע שזו עתירה מוקדמת מתוך הנחה שהמועד הנכון לשמיעת ההתנגדויות למסמך המדיניות הוא במסגרת ההתנגדויות לתוכניות הפרטניות. ולכן חזקה על מוסדות התכנון, כפי שאנחנו רואים – זו לא חזקה, אלא זה נעשה בפועל – הפורום הנכון במסגרת ההתנגדויות, ואין שום פגיעה בזכות ההתנגדות במסגרת תוכנית כוללת. לגבי הטענה – עכשיו אני, כך בדיון הקודם, עורך דין אטינגר ניסה לבסס איזשהי הנחת עבודה תוך בעצם קיבוע או ניסיון למצב את הטענות שעלו במישור אחד, ועל זה אני רוצה להרחיב עכשיו. הטענה שלנו, ביחס לב"ש 200, היא בכמה מישורים. הראשונה, והברורה ביותר – שהתוכניות המפורטות הן תוכניות שהן שוות דרג לב"ש 200. זאת אומרת – ב"ש 200 זאת תוכנית מקומית. אנחנו, במסגרת התוכניות המפורטות, לא מחוייבים לב"ש 200 במובן זה שלא תיתכן סתירה בין התוכניות, אלא אנחנו יוצאים מב"ש 200 ומעדכנים את ב"ש 200, ומאחר ומדובר בתוכניות שוות דרג, אין בכלל מקום לדבר על סתירה בין תוכניות. אז נכון שב"ש 200 היא תוכנית כוללת ויש לה את המבט הרחב, אבל בדיוק בשל כך, נעשתה אותה תוכניות השלד, שמספק לנו את אותו נקודת מבט, עדכנית ורלוונטית נכון להיום. ולכן,

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אנחנו ממש לא מצמצמים את עצמנו לב"ש 200 ולגבולותיה של ב"ש 200. אני לא חשה צורך לבוא ולהגיד בנקודה הזאת – אנחנו משנים או לא משנים, ואם אנחנו סותרים, אנחנו משנים ומעדכנים את ב"ש 200, בדיוק מאותן הסיבות שעורך דין אטינגר אמר. התוכנית הזו זה תוכנית שחלפו 20 שנה. האוכלוסיה בבית שמש גדלה, שינתה פניה. יש צורך – תכנון שמצמצם עצמו לגבולותיה של ב"ש 200 יהיה תכנון לא נכון ולא רלוונטי. זה במישור הנורמטיבי פורמלי. במישור המהותי, אנחנו נדגיש, כפי שהדגשתי מקודם, שגם ב"ש 200, וגם תמ"א 35, וגם תמ"מ 1 / 30 מייעדים את האזור הזה לפיתוח עירוני. אנחנו מדברים על צפיפויות שונות, משום שב"ש 200 דיברה על צפיפות של יח"ד לדונם ברוטו, ואנחנו היום מדברים על צפיפות לדונם נטו, ובעניין הזה, אדריכל ארי כהן, ירחיב את הדיבור בהמשך. אבל – אנחנו לא חולקים על כך שב"ש 200 זקוקה, ואנחנו נדרשים לעדכן אותה ולשנות את התפיסה שלנו ביחס לתכנון הנדרש.

ביחס לפסק דין נייר חדרה. ואני חייבת לומר שחזרתי ועיינתי בפסק הדין הזה שוב, לקראת הדיון. ואני חייבת לבוא ולומר שאני באמת – בעיני הוא רק מחזק את העמדה שלנו. מה בית המשפט אמר בפסק דין נייר חדרה? דובר על תוכנית משנות ה-90, לאזור בסביבה חופית, שביט המשפט אמר שנכון, לפני שמעדכנים את נספח הבינוי באותה תוכנית – נכון לבדוק את הרלוונטיות של אותו תכנון. ומה אנחנו עשינו פה? מה בעצם – עכשיו, וצריך עוד להזכיר, שאחרי אותה תוכנית שנשוא הדיון בפסק דין נייר חדרה, היו עוד שינויים תכנוניים. אושרה תמ"א 35, שבאמת היא ייעדה את אותו אזור או חלקו למרקם חופי. אושרה תוכנית מתאר מחוזית, שייעדה חלק מהאזור לפארק אני חושבת. שיועדה – לגן לאומי. ולכן בית המשפט אמר – אמנם סעיף, יש שם סעיף שצפי ל 10 שנים. כן – ככה כתוב. גן לאומי. בית המשפט אמר – אמנם אותו סעיף שאומר 10 שנים, הוא לא סעיף פקיעת תוקף, יחד עם זאת נכון שמוסדות התכנון יבחנו את הרלוונטיות ואת הצורך בתוכנית האמורה. עכשיו – אצלנו, כמו שאמרנו כבר מספר פעמים, כל התכנון שנעשה אחרי ב"ש 200, חזר על כך שמדובר בשטח לפיתוח עירוני. זאת אומרת אנחנו לא, זה לא תוכנית ישנה שאני רוצה היום להוציא מכוחה היתרים, והיא עומדת בסתירה למגמות תכנוניות עדכניות. אלא אנחנו מדברים על תוכניות חדשות, שנעשו לאחר בחינה – אותה בחינה רחבה של מסגרת תוכנית האב, שבעצם איששו את אותו צורך בפיתוח, והקביעה הזאת קיבלה חיזוק – אני מדברת אצלנו על תוכנית השלד.

( הערות ביניים )

#### **גב' רותי אפריאט :**

להלן תוכנית השלד או תוכנית האב. ...

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לא להפריע.

#### **גב' רותי אפריאט :**

בסדר, הפסיקה שמדברת על תוכנית אב, מדברת גם על מסמכים לא סטטוטוריים. אז אם אני אומרת תוכנית אב, הכוונה היא גם למסמך המדיניות.

#### **גב' יעל דורי :**

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אבל אמרת שהיא לא תוכנית.

**גב' רותי אפריאט :**

היא לא תוכנית סטטוטורית. היא תוכנית במובן –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

יעל, בבקשה.

**גב' יעל דורי :**

מצטערת. אני מנסה להבין אם יש פה עוד תוכנית שאנחנו לא יודעים עליה?

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

לא. אין עוד אחת שאת לא יודעת עליה. רק אחת.

**גב' רותי אפריאט :**

זאת אומרת – אם אנחנו מסתכלים על העקרונות שדובר בהם בפסק דין נייר חדרה, אנחנו לא רק מקיימים, אנחנו ממש מיישמים אותם הלכה למעשה. גם בצורך בבחינת, הצורך בתכנון ובעדכון אותו תכנון, וזה נעשה אצלנו גם במסגרת מסמך תוכנית השלד או – מסמך השלד, וכן במסגרת התוכניות המפורטות. וגם האישוש לצורך בפיתוח אותו השטח, שהתקבל בנורמות תכנוניות מאוחרות יותר. ולכן, אני חושבת שפסק דין נייר חדרה ממש לא עומד לנו לרועץ, אלא רק מסייע. צריך להדגיש שהניתוח הדמוגרפי שמופיע ומפורט בתוכנית השלד, מעלה כי בין השנים '95 ל 2000, גדלה האוכלוסיה בבית שמש ב 74%, כאשר עם בנייתה של רמת בית שמש ניתן לראות כי האכלוס הוא בעיקר על ידי האוכלוסיה החרדית. התהליכים האלה החלו לאחר אישורה של תוכנית ב"ש 200. ולכן התכנון שנצמד לגבולותיו של ב"ש 200 הוא תכנון לא רלוונטי, שמתעלם מהמגמות הדמוגרפיות הקיימות. ולכן כשאנחנו גם מדברים, והטענות שהועלו כאן על ייעוד התוכניות לאוכלוסיה חרדית, אז אין כאן – כפי שהבהרנו את זה מספר פעמים – השיווק כאן לא ייצא לאוכלוסיית יעד. אין כאן תוכניות שנתפרו למידותיה של אוכלוסיה במובן הזה שהיא מיועדת רק לה. יחד עם זאת, לאור המגמות, ולאחר הניתוח הדמוגרפי המעמיק שנעשה במסגרת תוכנית השלד, אנחנו בעצם – להתעלם מאותה המגמה, או מהאפשרות הסבירה או הקיימת שתהיה שם אוכלוסיה חרדית – היא בעצם עלולה ליצור תכנון שהוא יהיה לא רלוונטי. במובן הזה שאם אנחנו לא נתאים את הפרמטרים הרלוונטיים לתכנון לפרמטרים המירביים, מבחינת הפרוגרמה לצרכי ציבור, מבחינת כל ההיבטים הרלוונטיים – אז אנחנו ניצור תוכנית שהיא תהיה טובה אולי לאוכלוסיה אחרת, אבל אם תבוא אוכלוסיה אחרת, התכנון יהפוך לא רלוונטי. אנחנו נראה – במקום שתהיה כאן תוכנית יפה וטובה שנותנת מענה, אנחנו נראה כאן עוד פעם סלאמס. לכן התכנון נעשה על בסיס פרמטרים מירביים, על מנת שהוא יוכל להכיל בתוכו את כל סוגי האוכלוסייה. עכשיו אפשר לעצום עיניים, ולהגיד – לא מעניין אותי. ואני לא – חרדים זה משהו שאני לא יכול לראות ב, בניתוחים ובפרוגרמות, במסמכי המדיניות. אפשר. אבל – השאלה אם אנחנו משרתים גם את האוכלוסיה הקיימת בבית שמש, שהדברים האלה, שלכאורה נטענו טענות גם בשמה, ואם אנחנו לא נעשה עוול גם לאוכלוסיה שבסופו של דבר תאכלס את המקום הזה. אז – אנחנו חושבים שלא נכון שתכנון יעצום, שאנחנו בשלבי התכנון נעצום את העיניים ונתעלם ממגמה ש – מה לעשות, קורית.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ואנחנו בהחלט התאמנו את הפרמטרים לאותן המגמות. כך גם נעשה ביחס למוסדות הציבור. נכון שאם הפרמטרים בכל הקשור לפרוגרמות לצרכי ציבור לאוכלוסיה החרדית הם רבים יותר, נדרשים יותר מבני ציבור, לכן אנחנו גם התאמנו את עצמנו לתדריך, אותו תדריך שיעל טענה בשמו, וגם הגדלנו באופן משמעותי את זכויות הבניה על גבי אותם שטחים. זאת אומרת – לא בהיקף, לא – זה בדיוק אותה יעילות שיעל טענה בשמה, במובן הזה שאנחנו מגדילים את הזכויות על אותם תאי שטח. עכשיו אנחנו – הציפוף, בעצם הגדלת זכויות הבניה – באה לאשר את אותם שילובים של צרכים ציבוריים בתוך המגרש. כפי שאנחנו העלינו בדיון הקודם, אני לא חושבת שכדאי לחזור על זה, אנחנו לא – כרגע, נכון להיום, בגלל היבטים תקציביים, שנוגעים לראשות מקרקעי ישראל ובעיות שנובעות גם מפסיקה באשר לאפשרות לגלגל מטלות פיתוחיות על יזמים – אנחנו לא חושבים, לא נכון היום לשלב שימושים כמו מגורים וצרכי ציבור קלאסיים, אבל בהחלט התוכניות היום מאפשרות את אותה גמישות נדרשת בצרכי הציבור עצמם, ולכן גם הגדלנו באופן משמעותי את זכויות הבניה באותם השטחים.

**גב' יעל דורי :**

סליחה, איפה הגדלתם את הזכויות?

**גב' רותי אפריאט :**

בשטחי הציבור. יש 200% זכויות בניה בשטחי הציבור.

**גב' יעל דורי :**

לא – כי אז זה השתמע כאילו הגדלתם גם מגורים.

**גב' רותי אפריאט :**

לא, לא. הוועדה גם הגדילה את הזכויות.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

זו הייתה החלטת וועדה.

**גב' רותי אפריאט :**

אני מדברת על שטחי הבניה.

**גב' יעל דורי :**

לא צמצמתם אותם. הגדלתם –

**גב' רותי אפריאט :**

נכון. בדיוק אותו תכנון יעיל. במקום לתפוס יותר שטח לצרכי ציבור, אנחנו מבחינת השטחים, עומדים בתדריך, ועל גבי אותם שטחים גם הוספנו זכויות בניה, כדי שיהיה אפשר

**גב' יעל דורי :**

אבל לא צמצמתם את השטח אחרי –

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' רותי אפריאט :**

אנחנו פועלים בהתאם לתדריך.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

אמרת שחסרים גם צרכי ציבור בעיר. אז – זה המקום לתת אותם.

**גב' יעל דורי :**

אבל אתם הגשתם ערר על –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

בבקשה – זה לא ויכוח.

**גב' איילה גלדמן :**

אני לא הבנתי למה אי אפשר ...

**גב' רותי אפריאט :**

מגורים וציבור?

**גב' איילה גלדמן :**

מגורים וציבור, שימושים ש –

**גב' רותי אפריאט :**

משום שכאשר אנחנו מקצים קרקע, אנחנו מקצים אותה ליזמים. כאשר את קובעת בתוכנית בעצם מין התניה כזאת שאומרת קומה א' תהיה גן, וקומה, ומב' ואילך זה יהיה מגורים – המשמעות היא גם אם אתה מראה, גם אם זה לא נאמר בתוכנית מפורשות, המשמעות היא בסופו של דבר, שאותו שטח ציבור הופך להיות מטלה ציבורית עבור היזם. עכשיו יש לזה שתי משמעויות האחת, שבעצם מימון שצריך לבוא מרשות מקומית, שהיא אמורה לפתח את צרכי הציבור – מגולגלת על היזם, בפעם הראשונה. משום שזה כך יקרה בפועל. בפעם השניה, זה מגולגל בעצם על הציבור בכללותו, משום שהוא מקזז את זה – אם הוא צריך לגשת למכרז, אז הוא יודע שכדי לבנות את אותו בית מגורים, הוא קודם כל צריך לבנות את אותו גן ילדים. ההצעה שהוא יביא, שהוא יציע עבור הקרקע בעצם תגלם את אותה עלות. המשמעות היא שבסופו של דבר מי שמממן את אותו גן או אותם מוסדות ציבור – זה הציבור. וזה לא כך צריך להיות זאת אומרת – זאת לא החלוקה שצריכה להיות היום על פי החוק מתקיימת. מי שאמור לפתח את מוסדות הציבור זה הרשות המקומית.

**גב' איילה גלדמן :**

זה לא תואם את מדיניות מנהל התכנון היום, זה לא תואם הרבה דברים ...

**גב' רותי אפריאט :**

אז אנחנו בעניין הזה, יש כאן – אתי מכירה את זה בדיונים שלנו בוועדה המחוזית. אנחנו – אני לא אומרת שלא נכון – זה נכון שצריך למצוא איזשהו פיתרון, משום שיש כאן איזשהו

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

משהו שהוא בהחלט יעיל מבחינת תכנון הקרקע. עד שהדבר הזה לא נפתר במובן הזה שצרכי הציבור לא ממומנים ומגולגלים על חשבון הציבור – כי זאת המשמעות היום. זאת המשמעות. ובעיקר בקרקע שהיא קרקע של משבר, של מדינת ישראל.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

יש וועדה היום, ובעצם – עדיין היא לא קיבלה החלטה, ואנחנו מחוייבים להחלטה הקיימת. יש היום איזשהו פורום בין משרדי, שעומל על כך, לשנות את זה. אבל – בינתיים זה לא השתנה.

**גב' רותי אפריאט :**

אנחנו גם מנסים לקדם דיון, הנושא הזה מתעורר היום בתוכניות רבות. צריך להבין שגם פסק דין דירות יוקרה, לשיטתנו לפחות, שולל את הפרקטיקה הזאת של גלגול מטלות ציבוריות על יזמים. לא משנה – גם אם התוכנית קובעת את זה כאמירה נקייה מהשלכות תקציביות, בוא נגיד – זה לא כמו הסכמי הפיתוח שנפסלו שם, ושם היה כתוב שיזם אי יבנה את בית ספר ב' עבור העירייה. בסופו של דבר – המשמעות האופרטיבית של הוראות כאלה בתכנון, זה גלגול של מטרה ציבורית. על כתפי היזם. ומכתפי היזם בעצם מגולגל חזרה לפתחנו כציבור. אז יכול להיות שכך יוחלט שצריך לעשות, אבל זה צריך להיעשות לא בדרך עקיפה, אלא כאמירה של מדיניות. ועד שזה לא נעשה –

( הערות ביניים )

**גב' רותי אפריאט :**

כיום זה פיתרון שהוא בהחלט שולי, זאת אומרת היום בסופו של דבר, ... לצרכי ציבור היא בקרקע.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

בתוכנית הספציפית הזו ממילא, כשמדובר על שילוב, אז זה משהו שהוא בטל בשישים. כי רוב המענה ניתן במגרשים החומים. אנחנו – זה ברור?

**דוברת :**

אני מקווה.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

כי זה המיעוט. השילוב הזה בכל מקרה זה בחלק מאוד קטן מהמקרים. זה לא המהות של התוכנית. ובחלק הקטן אנחנו כן נותנים שימושים ציבוריים, אבל לא ברי הפקעה. אנחנו נותנים פיתרון של שירותים, רק זה לא שירותים שהם יהיו ברי הפקעה.

**גב' רותי אפריאט :**

זה מה שהיה לנו בדיון בערר ...

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

200% זה הרבה, הרבה מעבר לתדריך. הדריך מבקש – אני יודעת משה, תודה. התדריך מדבר בערך על 60%, וכאן אנחנו מדברים על למעלה – סדר גודל של פי 3. אז בעצם בזכויות בניה, אנחנו חורגים משמעותית מהתדריך, וזה יכול לתת מענה גם לאותה נקודה שיעל דורי הזכירה, במידה ויהיו חוסרים, ניתן יהיה לתת להם מענה במגרשים האלה. זה – הרבה מעבר לסטנדרט המקובל, ולפחות ב 20 שנה שאני עוסקת בתחום, אני לא נתקלתי בזכויות כאלה מופלגות. ... במחוז שלנו, אנחנו עושים אותו, ובעקבות זה באמת בתוכניות שהיום מקדמים בירושלים, אנחנו גם כן נותנים את האחוזים האלה. במגרשים גדולים, שאפשר.

**גב' אורנה נידם :**

ועוד שאלה אחת – איזה מענה יכול להיות למצב הפוך, שיהיו עודפים בשטחים חומים.

( מדברים ביחד )

**מר משה מונטג :**

אני חייב להגיד שמתי שבונים מוסדות חינוך של ... אז מקבלים פר חצי דונם, על כל חצי דונם נגיד כיתה. אם זה בעל יסודי. אם זה ביסודי אפשר ב 40%. שזה ודאי לא דבר שהוא בלתי מוגבל. אז נותנים גמישות במקומות שאפשר לעשות או שילובים מסוימים, למוסדות, משלמים אלמנטים מסוימים. אי אפשר להגיד שאפשר לנצל תמיד את ה 200. בדרך כלל את ה 200% אפשר לנצל אולי במגרשים קטנים. אם מדובר במגרש קטן, עם טופוגרפיה, אפשר לעשות –

אילנה סירקיס :

אתה אומר – 200% במגרשים הקטנים שהם מתחת ל 2 דונם, ו 150% במגרשים הגדולים, אוקי, בוא נדייק קצת. ... וחוזר מזה, שבתת הקרקע נתנו עוד 30% עיקרי, 15% שירות בתת קרקע, בגלל שאנחנו מדברים על סביבה עם טופוגרפיה שאפשר גם לנצל את התת קרקע.

**מר משה מונטג :**

אז במגרש קטן אפשר לעשות ניצול של בניה של בית כנסת פלוס מעון פלוס גן ילדים. אם הטופוגרפיה מאפשרת את הדבר הזה. אז אפשר אולי להגיע למיצוי. במגרשים הגדולים, שזה 150%, גם כן לא יהיה ניתן להגיע לכל הניצול הזה, אבל זה לא משאיר עודפים, כי זה נותן לדברים אחרים שצרכי ציבור, שצריכים לשלב אלמנטים מסוימים שלא נתנו להם מספיק התייחסות בתחום עצמו.

אילנה סירקיס :

היו פתרונות המרה?

**גב' יעל היימן :**

על זה היא דיברה, הדירות המרה הן מעבר לפרוגרמה הנדרשת על ידי התדריך. ולכן, הם אמרו שהדירות המרה הם מבקשים שזה יהיה רק לדברים

**מר משה מונטג :**

**”חבר” - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

... דירות המרה זה או זה, או זה. זה לא דבר שאנחנו כן רוצים שיישאר.

יעל ה:  
אנחנו מתנגדים.

**מר משה מונטג :**  
ואנחנו מתנגדים לביטול של הדבר הזה.

**גב' יעל היימן :**  
אם אתה רוצה שאני אגדיר בד' 2 ... יצירת המנגנון הזה של דירות המרה ...

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**  
... החליטה שגם הדמ"זים יאמצו אותנו בתוכניות ועל זה יש מתנגדים להצעה הזאת.

**גב' רותי אפריאט :**  
אוקי, אני אעבור עכשיו לנושא של הנספחים הסביבתיים, התסקיר השפעה על הסביבה, שהועלו גם בדיון הזה וגם בדיון הקודם. אני אעבור מבחינה נורמטיבית. נתחיל עם התקנות. אז – באמת, כפי שגם נאמר בהחלטת הוועדה המחוזית, ואז הוגשו התנגדויות – במקרה שלנו אין חבות קטגורית להכנת תסקיר השפעה על הסביבה. יש כאן עניין שנתון לשיקול דעת, במקרה הזה – באמת לא נדרש להכין תסקיר השפעה על הסביבה, והדבר הזה גם לא נדרש. נעשתה כאן בסופו של דבר עבודה סביבתית מקיפה ביותר. בעניין הזה, אדריכל ארי כהן ירחיב בהמשך, אבל – באמת, הנושא הזה נבחן לפני ולפנים, הן במסגרת תוכנית השלד, והן במסגרת התוכניות המפורטות.

**עורך דין רפי אטינגר :**  
אפשר לראות איפה זה נבחן במה שאת קוראת תוכנית שלד. בואי תראי לנו בבקשה. לא ראיתי –

**גב' רותי אפריאט :**  
לא, סליחה – אני לא חושבת ש –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
סליחה אדוני.

**גב' רותי אפריאט :**  
אני חייבת לומר שבדיון הקודם נטענו כלפינו טענות קשות. נאמרו – בוא נגיד ככה. המילה שקרנים לא נאמרה, אבל נאמרה כל מילה נרדפת אחרת, וכשאנחנו מדברים על הדרישה לנספח נופי סביבתי מכוח תמ"א 35 – טענה שנטענה כאן חזור ושנה, מבלי שנאמרה האמת לאמיתה – שאנחנו, אין כאן שום חובה להכנת נספח נופי סביבתי, משום שאותו סעיף שצוטט על ידי העוררים, מדבר על מקרה שבו מדובר על שטח המיועד לבינוי מכוח הוראת

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



גמישות. לא מתקיימת. אנחנו לא מכוח הוראות גמישות במקרה הזה. אנחנו באזור שמיועד לפיתוח פר אקסלנס, ולכן אין שום דרישה סטטוטורית להכנת הנספח. גם תמ"מ 1 / 30, אמנם מחייב נספחים בשטחים פתוחים, אנחנו לא מדברים על שטחים פתוחים דה פקטו, אנחנו מדברים על שטחים פתוחים שמיועדים להיות שטחים פתוחים. וכפי שאמרנו, מספר פעמים – השטח הזה מיועד לבינוי ולפיתוח עירוני מכוח התמ"מ. ולכן – מה לעשות בכל הרובד –

**גב' יעל דורי :**

אפשר לקבל תשובה למה החליטו לערוך נספח 2?

**גב' רותי אפריאט :**

לא.

**גב' יעל דורי :**

אני שואלת אם אפשר לקבל תשובה על זה.

**גב' רותי אפריאט :**

... אני אומר ככה – ברמה הנורמטיבית,

**גב' יעל דורי :**

אפשר לקבל תשובה למה כן נערך נספח לד' 2, ולדמ"זים לא?

**גב' רותי אפריאט :**

ברמה הנורמטיבית, אין עלינו חבות לערוך נספח כזה. אני אומר, שבמישור המהותי, וארזה אולי בעניין הזה תרחיב עכשיו – במישור המהותי, כל הבדיקות הנדרשות נעשו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

יש לי שאלה מבחינה עובדתית – מעבר לתוכנית השלדית יש עוד נספחים שקשורים לתיכנון הכולל בהתייחס לדמ"זים?

**גב' רותי אפריאט :**

הכל בחוברת.

( מדברים ביחד )

**מר משה כהן :**

יש סדרה של מפות שמקבלת, שמתלווים למסמך הזה. וזה ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אבל ההיבטים הנופיים סביבתיים – הם מופיעים רק פה או שיש עוד –

**מר משה כהן :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גם פה וגם שם.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

מה זה גם שם? בואו נהיה טיפה יותר ממוקדים.

( מדברים ביחד )

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

זה של ה'?

מר משה כהן :

זה של ד'.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

ד' עוד לא קיבלנו.

מר משה כהן :

זה מתלווה –

עורך דין רפי אטינגר :

סליחה, אני מבקש –

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

אנחנו מבינים את –

עורך דין רפי אטינגר :

לא, באופן פורמלי אני מבקש עכשיו, לפרוטוקול – להתנגד לזה שהוועדה הנכבדה תקבל את המסמכים של המסמך המתקרא תוכנית השלד, מסמך השלד – שלא הועמד לעיונינו, שהוא לא נדון כאן. הוא לא נדון כאן ולכן אני מבקש להתנגד לכך שהוועדה תקבל את המסמך הזה. אני מבקש להחזיר אותו למתנגדים. ואני מבקש שההתנגדות הזאת תירשם.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

בסדר, ההתנגדות הזאת נרשמה כי היא נרשמה בתמליל –

עורך דין רפי אטינגר :

אבל אני רואה שבכל זאת הוועדה קיבלה את המסמכים.

גב' רותי אפריאט :

אם יש כאן ... לעוררים בעיון למסמכים שהם רלוונטים לתכנון בשלב ההתנגדות, אתה לא יכול לשלול ...

עורך דין רפי אטינגר :

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עורך דין אפריאט, לא דיברתי אליך.

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

אני מבקש – אני רואה שהמסמך נמצא על השולחן של הוועדה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו בדיוק נעשה – זה הזמן לעשות הפסקה של עשר דקות ...

**דוברת :**

אני רוצה להשיב להתנגדות הזאת

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר, תשיבי להתנגדות ואז נעשה הפסקה.

**דוברת :**

עקרונית כל המסמכים של השלד הועברו לעוררים – כל מה שהם ביקשו, הם קיבלו.

**עורך דין רפי אטינגר :**

לא. לא הועבר שום ...

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

... מבקשים להשיב, אז אני רוצה להרחיב את הטיעון. יש פה נקודה מסוימת, שלכל אורך הדיון – אני מבקש להשלים את הטיעון.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כן, תטען 2 דקות, רק בבקשה –

**עורך דין רפי אטינגר :**

אני לא יכול לדבר ככה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אתה מתנגד, הבנו את הטענה. אתה רוצה לפרט את ההתנגדות?

**עורך דין רפי אטינגר :**

נכון. כי יש כאן ניסיון לזרות חול בעיניים לכל אורך הדיון, כאילו התוכנית הנדונה היא תוכנית השלד, מה פתאום – לא התנגדתם וכולי. אנחנו לא מדברים פה על תוכנית השלד. לא זו הטענה שלנו. אנחנו טוענים שמאחורי תוכנית השלד מסתתרת תוכנית בלתי כתובה

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

להכפיל את אוכלוסיית בית שמש, בניגוד לתוכנית המתאר. שהיה צריך לעשות פה תכנון כולל.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תודה. אנחנו שמענו ברוב קשב את הטענות שטענת, ואנחנו גם נשקול אותם. כרגע אתה אומר – אל תקחו את החבילה. בסדר, הבנו את הטענה. היא רצתה להשיב לזה, אנחנו נשמע ...

**עורך דין רפי אטינגר :**

אני רק אשלים את המשפט. מסמך השלד הוא לא מסמך סטטוטורי שהועמד לעיון הציבור

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו יודעים

**עורך דין רפי אטינגר :**

גם עם – ובכל הכבוד, הנחמדות או אי הנחמדות של הוועדה, של לשכת התכנון שמעמידה לרשותנו – אחרי שאנחנו בדיון בהתנגדויות

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הטענה עומדת לכם. אנחנו מבינים את הטענה. הטענה שלך מאוד ברורה. אתם אומרים – לנייר הזה, לא משנה אם הוא חבילה קטנה או חבילה שמנה – לנייר הזה, זו לא הדרך המשפטית הנכונה שעל הוועדה הייתה לנקוט בה. הטענה הובנה. אנחנו מבינים את מה שאתם אומרים. זה מאוד ברור. הטענות שלכם ברורות. אנחנו נצטרך לשקול מה עושים איתן, זה פרשה אחרת. כרגע אני לא רואה מה הקושי בזה שגם הוועדה תעיין בכל המסמכים שהיו בידעת הוועדה המחוזית. אנחנו מוסד תכנון.

**דוברת :**

כי זה לא משנה מה יש שם או מה אין שם. אין לזה שום תוקף.

**דוברת :**

... טמנתם את ראשכם בחול ולא הלכתם לעיין –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בואו. אנחנו לא – הבנתי.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אם המסמך הזה היה מועמד לעיון הציבור, בדרך הפורמלית – טרם הפקדת תוכניות מפורטות לא היינו מתנגדים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אתם צריכים להבין שבזה שאתם לא מתנגדים להגשת המסמך, אתם לא גורעים בכלום בטענות שלכם. הטענות שלכם עומדות, ולכן אני לא מצליחה להבין את ההתנגדות. הטענה אומרת –

**עורך דין רפי אטינגר :**

ההתנגדות היא פשוטה. שאם הוועדה תנמק, תנמק למשל את דחיית הטענה שאני מקווה שזה לא יקרה, אבל אם היא תנמק, בעמוד 22 למסמך הזה, זה – עמוד שאני ...

**גב' רותי אפריאט :**

אבל אתה ציטטת מזה. אי אפשר. באמת – יש גבול.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

הבנו את הטענה. עכשיו תשיבי להם, ואני אחליט לעשות. תקשיבו – זה ממש, מסמך – ארגז הפלאים.

**גב' רותי אפריאט :**

אני אשיב להתנגדות בשלוש – אחת, וועדת משנה לעררים היא מוסד תכנון. זה נכון שיש להם מאפיינים מעין שיפוטיים לדיון, אבל בסופו של דבר הוועדה הנכבדה היא מוסד תכנון, ולכן לא רק שהיא צריכה, אלא מחובתה לעיין גם באותו מסמך, שנאמר מפורשות בהחלטות הוועדה להפקדת התוכניות, שהן הרקע, שהתוכנית הזאת היא הרקע לדיון בתוכניות המפורטות. זה לא איזה עניין – זה לא חלק בלתי נפרד, כפי שהצגתי מקודם. המדובר כאן בשני נדבכים שהולכים יחד באופן צמוד והדוק. ולכן הוועדה חייבת לעיין במסמך הזה ולראות מה יש בו. במישור השני – אתם ציטטתם בהרחבה מאותו נספח, אז איך אפשר לקחת חלקים שהם רלוונטיים לכם, לקרוא, אבל להגיד – רגע רגע – זה לא גורע.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אני אסביר לך.

**גב' רותי אפריאט :**

לא, לא רוצה. תודה, אין צורך. בסופו של דבר –

**עורך דין רפי אטינגר :**

אל תדאגי, אני אקבל את ... גם בלעדייך.

**גב' רותי אפריאט :**

בסופו של דבר, אם העוררים לקחו החלטה אסטרטגית או טקטית, שנכון להם לא לעיין בכל המסמכים כדי לשמר להם טענה דיונית כזו או אחרת, שהמסמך הזה הוא לא חלק ממסמך – זה סיכון שהם לקחו. ובסדר, אני לא שופטת וזכותם לעשות את זה. אבל לבוא ועל סמך אותה טקטיקה דיונית, לבוא ולטעון אסור לוועדה להסתכל, אני חושבת שזה מופרך, ואין לזה כל אחיזה. אם קוראים בהחלטה להפקדה, שהתוכניות המופקדות הן חלק, ונעשו על סמך מסמך מדיניות, אז בעיני לפחות, להבנתי, צריך ללכת ולראות גם את אותם מסמכים. לא בעניין של בטובה, ולא בעניין של לא בטובה. זה חלק מהדיון הסטטוטורי. אם לא, אם

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

זה לא נעשה, וזה נעשה משיקולים כאלה ואחרים – בסדר, אין בעיה. זה זכותכם. אבל אתם לא יכולים אחר כך לבוא ולטעון ולנסות להיבנות מכך. זה – זו תשובתי להתנגדות, ואני אשמח עכשיו להמשיך בטיעון.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
משהו להגיד?

**עורכת דין אתי רוזנבלום :**  
אני גם חושבת ככה. אני חושבת שבמקרה שלנו היה לנו תוכנית אב, מדיניות, שלד – שגובשה כבסיס לקידום התוכניות המפורטות. בהחלטות להפקדה נכתב באופן מפורש שהתוכניות המפורטות מקודמת על בסיסה. המסמכים היו בלשכת התכנון, היו נתונים לעיון לכל מי שרוצה. לא במסגרת הפקדת תוכנית השלד באופן עצמאי, אלא במסגרת קידום התוכניות המפורטות. לכן גם במסגרת ההתנגדות שלכם לתוכניות המפורטות, יכולתם לטעון עליה, ולכן חשוב מאוד שהתוכנית תהיה גם לפני הוועדה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אין ספק שחלק מהמסמכים היו בידיכם, וטענתם ביסודיות.

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**  
אני אבהיר – יש רק, יש קטעי מסמכים מסוימים – לא.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
רק כשהיא תסיים.

**עורכת דין אתי רוזנבלום :**  
המסמכים היו בלשכת התכנון, כל מה שהם היו רוצים לעיין בו היה לפניכם, וגם הפסיקה אמרה כמה פעמים, למשל – ברחבת הכותל – המקום לטעון את ההתנגדויות, גם לגבי המדיניות, זה בהתנגדויות לתוכניות המפורטות, הסטטוטוריות. וזה גם צריך להיות במקרה שלנו.

**עורך דין רפי אטינגר :**  
אני אומר כך – קודם כל, לגבי הדבר האחרון, זה – אין דבר שגוי יותר מהטענה האחרונה, שכאילו מפנה לסיפור של רחבת הכותל. אני אדבר על זה בהרחבה בתשובה לתשובה. למה – כי שם היה בדיוק –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
... כרגע. ואנחנו בעניין קבלת מסמכים ובאמת ...

**עורך דין רפי אטינגר :**  
אז אני אומר כך – אנחנו באופן לא פורמלי, קיבלנו קטעים מסוימים. המסמך הזה –

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' רותי אפריאט :**

מה זה קיבלתם? ... לעיין.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אני לא יכול לדבר ככה כשגברת אפריאט מפריעה לי. אני לא יכול לדבר בצורה כזאת.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו לעומת זאת יכולים להקשיב. כן.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אז – נשאלתי שאלה ואני עונה. במסגרת הכנת ההתנגדויות, קודם כל – לא היה בפנינו שום מסמך, וגם אף אחד לא אמר לנו שהמסמך פתוח לפנינו. רק בשלב הערר, אמרו לנו – בבקשה.

**דוברת :**

זה ממש לא נכון.

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

דבר שני – מר משה כהן אמר שאני שקרן, רגע – אז אני אבליג על הדבר הזה, מפני שאני חושב – אני אבליג על הדבר הזה. אם כי אני מוחה עליו בתוקף. ואני אומר כך – במסגרת הכנת ההתנגדויות, הגיע לידיי – לא דרך הוועדה, לא דרך אף אחד מהגורמים הרשמיים – מסמך שהוא חלק קטן ביותר מתוכנית השלד, מפני שהתוכנית יש לה כל מיני פרק דמוגרפי, או פרק – אני לא זוכר כבר מה. אז – הגיע אליי – אותם, בדיוק אותם פרקים שמהם אני ציטטתי, בלבד. ולא שום דבר שקושר את התוכנית כאיזשהי תוכנית, כאיזשהו מסמך כולל.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אני רוצה להבין עובדתית. אתם פניתם באיזשהי פניה רשמית לוועדה המחוזית לקבל את תוכנית השלד?

**דוברת :**

כן.

**עורך דין רפי אטינגר :**

למה זה רלוונטי?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אני רוצה להבין.

**אדר' אילנה סירקיס :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

קודם כל – מסמכי השלד היו עם ההפקדה של התוכניות, להרחיב לידם. עובדה שעורך דין אטינגר, בהתנגדויות לתוכניות כבר ציטט מתוכנית השלד, לא יכול להיות שהוא לא ידע על קיומה. וכל המסמכים שהוא ביקש לקבל – באופן אישי יש לי מיילים, תכתובות של הכל. אם תרצו אני יכולה להמציא לכם את זה – כל המסמכים שהוא ביקש, הוא קיבל.

**עורך דין רפי אטינגר :**  
בשלב הערר.

**אדר' אילנה סירקיס :**  
גם בשלב הערר.

**דוברת :**  
זה השלב שביקשת, יכולת לבקש לפני.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אז אני אומר ה – "יכולת לבקש" יש פה עניין מקומם. זו טענה מקוממת. הציבור הועמד להתנגדותו, הועמדו תוכניות מפורטות. לא הועמדה תוכנית שלד, בוודאי לא תוכנית הזו שיש כל מיני מסמכים מקוטעים. הדבר הזה לא עמד – אי אפשר לדרוש ממני לבוא ולעין במסמכים האלה, ועצם העובדה שהם נגררים בפינה הזו, זה מראה כמה ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
אוקי, אנחנו עושים הפסקה של 10 דקות.

(ההקלטה נעצרה וחודשה)

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אנחנו מחדשים את הדיון. נתחיל בזה שאנחנו החלטנו לעיין במסמכי השלד של שתי התוכניות. זה מכוח – וזו מכוח הסמכות שלנו בתקנות. יש לנו סמכות מפורשת לדרוש כל מסמך, ואנחנו חושבים שאלה מסמכים שנותנים את הרקע לתכנון, ורוצים לעיין בהם.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אם כך – אני מבקש, אם אפשר – לאפשר לנו, להעביר אלינו את המסמך המלא. לא חלקים חלקים. את המסמכים המלאים שבהם תעיין הוועדה, ולתת לנו 45 יום הזדמנות להגיש תגובה מסודרת לגבי המסמכים הללו.

**גב' רותי אפריאט :**

אנחנו כמובן מתנגדים. אנחנו ממש מתנגדים לזה. שוב – כפי שאמרתי, ההחלטה של העוררים כאן – באמת. אני חושבת שהעניין כאן ברור. הייתה כאן החלטה טקטית שלהם, שכל הנראה לא צלחה, אבל החלטה שלהם לא לעיין במסמכים קודם להגשת ההתנגדויות, היא החלטה שהתקבלה באופן מפוכח, ואני לא חושבת שנוכל לעכב את הדיון בתוכניות האלה – באמת, יותר ממה שהוגש כאן מבחינת הטיעון, מבחינת הטענות והמצגות, והיקפי הנייר כאן, והדיו שנשפך כאן במסגרת הדיון – כלל את כל ההיבטים האפשריים. ככל שהם

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



בחרו לא לעיין במסמכים האלה ולא לטעון ביחס למסמכי השלד, אז זאת הייתה החלטה טקטית שלהם, ואני לא חושבת שנוכח להחזיר את הדיון בסופו של דבר לראשיתו, כדי לנסות להתחיל את הדיון על תוכנית האב. הדברים היו ידועים, מונחים ופתוחים לכלל הציבור, לרבות לעוררים.

**עורך דין רפי אטינגר :**  
לכלל הציבור? ממש.

**גב' רותי אפריאט :**  
כן. מה לעשות? מסמכי התוכניות פתוחים לכלל הציבור.

**דוברת :**  
התוכניות. אבל זה לא חלק מהתוכניות.

**גב' רותי אפריאט :**  
בסדר – גם תוכנית השלד.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
אני מודה שאני לא מצליחה להבין את ההתייחסות שלכם. הרי – הטענה שלכם, עומדת. יש לכם טענה, שאומרת – לא משנה מה כתוב בניירת הזאת, זו לא הדרך המשפטית שצריך היה לנקוט. צריך היה לנקוט בדרך –

**דוברת :**  
לא רק משפטית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
לא משפטית ולא תכנונית. אז אנחנו מבינים את הטענה הזאת. ... אני מנסה להבין פשוט איזה אינטרס ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
תקשיב – מה שאתה מנסה לעשות כרגע, זה לבקש לך זכות התנגדות מתוקנת. כי הרי כל מה שעשית עד עכשיו – אתה עכשיו אומר לא. אני רוצה עכשיו גם לטעון על זה.

**גב' רותי אפריאט :**  
זה הייתה שיטת מצליח פר אקסלנס.

**עורך דין רפי אטינגר :**  
ממש לא.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

... את הזכות להגיד מה הם חשבו ומה הם עשו.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**  
הם אמרו את זה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
לא, הם לא אמרו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
בסדר, אנחנו שמענו את הבקשה, נשקול מה לעשות איתה אחר כך.

**עורך דין רפי אטינגר :**  
רגע, אני יכול - ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אתה יכול לענות אבל ...

**עורך דין רפי אטינגר :**

אז נכון – כבוד יושבת הראש דייקה בעמדה שלנו לגבי זה שאנחנו סבורים שבאמת התוכנית השלד לא תעלה ולא תוריד. עם זאת – הרגע גילינו משהו שלא ידענו, שהוועדה סבורה שתוכנית השלד בכל זאת רלוונטית לצורך מתן החלטה. שאחרת – היא לא הייתה מחליטה לעיין בה. ואם כך – אני לא יכול להשאיר את החזית הזאת חשופה. אני אהיה חייב לראות מה יש באותה תוכנית שלד, ולא – אני אומר, לא קשור לכתב הערר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כי ידעת שתוכנית השלד רלוונטית גם כשהפקידו את התוכנית. הרי לא הפקידו אותה על יסוד ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הבנו את הטענה, נשקול מה לעשות עם היצירה הזו שנחתה לנו על השולחן עוד מעט. בואו נמשיך לשמוע את הטיעונים ונראה מה לעשות עם זה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
רגע, אני יכולה לשאול אותה את השאלה שרציתי לשאול אותה?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
כן, בוודאי.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אני רוצה לדעת – כמה אנשים מהציבור באו להסתכל על הדברים שהופקדו? שהיה פרסום

**אדר' אילנה סירקיס :**

אין לנו מעקב כמה אנשים נכנסים מדי יום לוועדה המחוזית ומה בדיוק הם מחפשים. אני יכולה להגיד לך שהתוכניות האלה באופן ספציפי, הוגשו כ 3500 התנגדויות לתוכניות ד' 3, 4, 5 שכבר נידונו – גם כ 3000 התנגדויות. אז אנחנו מדברים על אלפים. חלק גדול מהטענות היו קשורות לתוכנית השלד, וגם בהתנגדויות עצמן ציטטו מתוכנית השלד כל מיני נתונים.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אוקי, תודה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תודה רבה. אז בואו נמשיך את השמיעה, ואז נשקול מה לעשות עם הדבר הזה. כן.

**גב' רותי אפריאט :**

אוקי – לפי שיצאנו להפסקה, אני השבתי בעצם על הפן הנורמטיבי פורמלי מבחינת הצורך בתסקיר או נספח סביבתי. במישור המהותי אני רוצה שאדריכל ארי כהן יפרט בדיוק את העבודה שנעשתה במישור המהותי, הגם שאין לנו חובה להכין נספח נופי סביבתי.

**אדר' ארי כהן :**

שלום.

**גב' יעל דורי :**

סליחה שאני קוטעת אבל יש את השאלה – אפשר יהיה לשאול את השאלה למה זה נעשה כאן ולא כאן? נכון שדנים כאן בשלוש תוכניות ...

( מדברים ביחד )

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

תשאלי את הוועדה. אנחנו עשינו מה שביקשו מאיתנו.

**אדר' ארי כהן :**

שלום רב. לעניין הנספח הסביבתי. חזרתי וקראתי היטב את כל הוראות תמ"א 35. חזרתי וקראתי גם את התוכנית שקיבלה תוקף בתמ"מ 1 / 30. ולא מצאתי סימוכין לטענה של עורך דין אטינגר ושל אדריכלית יעל דורי, לעניין שהם חזרו ולו – ואני אנסה להוביל אתכם ב – להערכתי בנתונים כפי שיש לקרוא אותם, בתוך תמ"א 35, ולא כפי שאולי ניתן היה. הדבר הראשון, והכל מופיע בצורה סדורה במענה שלנו. הדבר הראשון – מפנים המשיגים לסעיף 10.1.1 בהוראות תמ"א 35. סעיף 10.1.1 אומר – תוכנית מתאר מחוזית, המייעדת שטח לפיתוח בתחום המסומן בתסריט כבעל רגישות נופית סביבתית וכולי – תופקד אם יתקיימו בה התנאים הבאים. התנאי הראשון מכולם הוא הרלוונטי להשגה, ואומר – הוגש למוסד התכנון נספח נופי סביבתי, כמסומן בסעיף 11 להלן.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אז חשוב לציין בעניין הזה –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
מאיפה אדוני קורא?

**אדר' ארי כהן :**

אני קורא מסעיף 10.1 בהוראות תמ"א 35.10.1.1. ועכשיו אני חוזר וקורא מתוך התשובה שלנו – טענה ראשונה, שלדעתי יש בה די, מבחינה פורמלית, ואחר כך אני אנמק מדוע גם מבחינה תוכנית, הוא – שבעצם בכפוף לסעיף 17 בתמ"א, ואני עכשיו מפנה אתכם לסעיף 17, שאומר בצורה מפורשת בסעיף 17.2, תוכנית מתאר ארצית, תוכנית מתאר מחוזית או תוכנית מקומית שאושרה טרם תחילתה של תוכנית זו, וכן תוכנית שאושרה על פי הקבוע – תעמוד בתוקפה על אף האמור בתוכנית זו. וזה ברור שגם ב"ש 200, אבל לא רק ב"ש 200, אלא גם קצת מתוכניות המתאר המחוזיות שהיוו שינוי לתמ"א 1, אושרו ערב אישורה של תמ"א 35. זאת אומרת, להערכתי – די בכך – לו רציתי הייתי יכול לסיים כאן, ויכול לומר שגם תמ"מ 1 / 20 / א, וגם תמ"מ 1 / 20 / ב – כל אלו אושרו לפני אישורה בנובמבר 2005 של תמ"א 35. אבל אני רוצה לא להותיר ספק כלשהו, ואני אציין את הדבר הבא – וזה מדוע? משום שעורך דין אטינגר, בסעיפים אחרים – בא ובעצם מציע או אפילו – משית איזה טענה כלפי תמ"א 1 / 30. עצם התוכנית עצמה. ואומר שהתמ"מ עצמה חייבת הייתה בהכנת נספח נופי סביבתי, לכל תוכנית הכוללת תוספת שטח, והוא מפנה אחר כך גם לסעיף 6.1.2 להוראות התמ"מ. ואני רוצה להפנות אתכם לחקירה, או לסיכום החקירה שעורך דין תלמה דוכן, כאשר היא הגישה כחוקרת, והפנינו בנייר ששלחנו לוועדה – הפנינו לאותו פסק או לאותו נימוק, אותה סדרת נימוקים שעורך דין דוכן נימקה. ואני חושב שיפה אמרה, והדברים שהיא אמרה מאוד רלוונטיים אלינו. היא אומרת ככה – על פי תמ"א 35, תוכנית מתאר מחוזית בשטח ברגישות נופית סביבתית, נדרשת לנספח נופי סביבתי. זאת אומרת – תלמה באה ואומרת – למרות מה שכתוב, ולמרות שאני מכירה בכך שבעצם כבר קיימת גם תוכנית מקומית, וגם תוכנית מחוזית מאושרת, שהיא דנה בתמ"מ 1 / 30 – אנחנו, אני חושבת את הדבר הבא. מטרתו של נספח נופי סביבתי הוא לרכז מידע נופי וסביבתי כגון תיאור ערכי סביבה, תיאור החקלאות, תיאור המורשת והנוף, וכולי וכולי, וזאת כדי לצמצם פגישה בשטחים ערכיים מבחינה נופית סביבתית. ניתוח המידע הסביבתי מאיר נקודות רגישות שבהן צריכה התוכנית המוצעת לטפל. תוכנית זו – היא אומרת על תמ"מ 1 / 30, ואם רפי היה רוצה לומר בכל זאת מדוע – האם נפל פגם באישורה של תמ"מ 1 / 30 – תוכנית זו, תמ"מ 1 / 30 – לא לוותה בתסקיר או בנספח, אולם סקירת משאבי הטבע, הנוף, החקלאות, המורשת, כמו גם הטיפול באיתור מפגעים וצמצום במסמכי הלוואי – היו חלק חשוב במסד הנתונים שיצרו עורכיה, ושעל בסיסו נערכה התוכנית. כל זה בדיון בפני המועצה הארצית. מסמכי התוכנית – ואתם רואים את התסריט, אתם רואים – מוצג שם מתחת לתוכנית הבית שמש. אתם יכולים גם לראות את הדיוק המושלם של תוכנית בית שמש, או שהאזור המיועד לבינוי של בית שמש הותווה בה. הוא לא בערך. הוא כתם מאוד מדויק, אומרת תלמה. מסמכי התוכנית מהווים תחליף ראוי לתסקיר או לנספח, וממלאים את אותו צורך תכנוני לקבל החלטות על בסיס תשתית עובדתית מוצקה, ועל בסיס חלופות שנתחו ונשקלו, והיא מפרטת ומפנה לאיזה מסמכים. בסיפא לאותו פסקה, זה כתוצאה מהשגה שהתקבלו – היא באה ואומרת, וזה בהתייחס לסעיף 10.1.3 קטן, שאתם מתייחסים אליו, שמדבר על תוכנית מקומית, סעיף 10.1.3 בשונה מסעיף 10.1.1 שמדבר על

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

תמ"מ – סעיף 10.1.3 מדבר על תוכנית מקומית. והוא אומר ככה – סעיף 10.1.3. סעיף, הוראות סעיף 10.1 יחולו בשינויים המחויבים גם על תוכנית מקומית, בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה, המיועדת שטח לבינוי על פי הוראות הגמישות בתוכנית. אלא מאי – אנחנו לא מדברים על הוראות גמישות. הוראות הגמישות מדברות על תמ"מים כמו במחוז מרכז, בצפון, בבאר שבע. שבו ניתן להוסיף 20 ו 30 ו 40 אחוז, לכתם שלא סומן. בתמ"מ 1 / 30 – למגינת ליבם של חלק מהמפתחים – לא איפשרה שום סעיף גמישות, זולת סטיה. זאת אומרת – מה שמסומן בתסריט הוא המדויק. ולכן, כאשר עוברים וקוראים את סעיף 6.1.2 בתמ"מ 1 / 30 – כתוב מפורשות – תוכנית הכוללת בינוי – אני קורא סעיף אחת – תוכנית הכוללת בינוי, דרך ברזל או מערכת תשתית בשטחים פתוחים, משום שהגמישות מעצם טבעה, חלה רק על שטחים שלא יועדו לפיתוח. שהרי אם בתמ"מ 1 / 30 אפשר להגדיל את הכתם של כל אחד מהיישובים במחוז מרכז על גבי שטח חקלאי נופי, היום הוא מסומן כשטח חקלאי נופי. ראה הגדרת תמ"מ 35 מהו פתוח, ואכן זה שטח פתוח. מכאן שסעיף 10.1.3 בתמ"מ 35 – כלל וכלל לא נוגע לנו, משום שאנחנו לא – אין בתמ"מ 1 / 30 את סעיף הגמישות. אנחנו בעצם עבדנו בדיוק לפי הוראות התמ"מ, הוועדה המחוזית, ואם היא החליטה לבקש מתוכנית ד' להגיש נספח סביבתי, היא עשתה את זה מתוך שיקולים שאינם מחויבי המציאות. אבל אני אסיים ואומר – שהרי נספח נופי סביבתי אפשר לראות בו עול, ואפשר לראות בו כלי תכנוני. אנחנו ראינו בו כלי תכנוני. ומי שיבדוק כרגע את סך הכל המסמכים שאנחנו ערכנו, והרשימה היא ארוכה עד מאוד. נספח בניה ירוקה, וחומרי בניה ומילוי, וביוב, וביתנוי ופיתוח, וחתכים, וניהול מי נגר, וניקוז וסקר גיאולוגי ושימור ושמירה על עצים בוגרים, ותנועה, וסקר עצים וסקר גיאופיזיים, וסקר גיאולוגי מפורט, וסקר השפעות על 39, ובוודאי שלא ציינתי את כל המסמכים. לא לדבר על הסקר עתיקות, על קביעת אמצעים למיניהם – כל אחד מהדברים האלה גם קיבל מקום מאוד מדויק בתוך הוראות התוכנית. זאת אומרת – אנחנו בפועל, משום שאנחנו חושבים שסוף מחשבה, סוף מעשה במחשבה תחילה – עשינו את סך המסמכים האלה. לא קראנו להם נספח נופי סביבתי. מה מבדיל בינינו לבין לעמוד בטופס הטיולים שלא חשבנו, בהינתן תוכנית מאושרת – שחובה עלינו לבדוק חלופת אפס. ובעצם, מי שיבדוק את סעיף 11 שמגדיר מה זה נספח נופי סביבתי וישווה אותה לסך האיגום המסמכים שאנחנו, ימצא שההבדל בסופו של יום הוא רק בהיעדר הבדיקה של חלופת האפס. לגבי השאלה של יעל על הוועדה המחוזית, אני לא יודע לענות. לא חובה עלינו – בצורה חד משמעית – היה להכין נספח נופי סביבתי, כלשונו בתמ"מ 35, מהטעמים שנימקתי. והדברים כתובים שחור על גבי לבן בהוראות תמ"מ 35.

#### **גב' רותי אפריאט :**

עכשיו לגבי אותה חלופת אפס, אנחנו טענו את זה גם במסגרת ההתנגדויות, והוועדה המחוזית באמת קיבלה את טענותינו, שלדבר על חלופת אפס במקרה כזה באמת זה לא רלוונטי. גם לאור העובדה שהשטח הזה מיועד לפיתוח עירוני בכל הירארכיית התוכניות, וגם באמת נוכח הצורך הדחוף שקיים. זאת אומרת – לדבר, חלופת אפס רלוונטית באותם, ולכן גם זה מתחבר להסבר המפורט של ארי. כאשר אני הולכת לפתח שטח שהוא פתוח, ואני הולכת להפוך אותו לבינוי – רלוונטי לבחון חלופת אפס. כשאני הולכת לפתח שטח שמיועד לפיתוח, וזקוק לפיתוח, אז חלופת אפס היא לא רלוונטית ולכן מכלול השיקולים והטעמים שפירטנו, לא נפל כל פגם בעניין הזה בתוכניות, וגם לא בהחלטת הוועדה המחוזית שקיבלה את טענותינו בעניין הזה. בדיון הקודם הועלו טענות ביחס להתחדשות

#### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עירונית, וכל מיני חלופות האלו שמדברים עליהן, פינוי בינוי. אז התוכניות האלה הן תוכניות חשובות, ובאמת – התחדשות עירונית, ועיבוי מרקמים קיימים זה דבר טוב וחשוב. מי שעוסק במלאכת התכנון באמת ומכיר את הדבר הזה בשטח ולא רק ברמת הסיסמאות, יודע עד כמה התוכניות האלה מורכבות, הן לרמת התכנון והן לרמת הביצוע. גם ברמה התכנונית, גם ברמה הקניינית ולכן לדבר על התחדשות עירונית ועל עיבוי מרקם עירוני באמצעות פינוי בינוי כחלופה ליצירת, לתוכניות כאלה – אז צר לי, אבל לא יודע על מה הוא מדבר, ועל מה הוא סח. זה לא האלטרנטיבה שאנחנו מדברים עליה. אלה יכולות להיות שני דברים במקביל, והם אולי אכן מתקיימים, אבל בסופו של דבר לא ניתן לבוא ולהגיד שהחלופה לתוכניות הדמ"ז זה תוכניות פינוי בינוי בתוך תחומי העיר בית שמש.

#### **מר משה כהן :**

רותי, לגבי הפרוגרמה. מספר יחידות הדיור.

#### **גב' רותי אפריאט :**

זהו עכשיו אני רוצה – אנחנו נגמור את העניין הזה, ואחר כך אני אחזור לעניין של העתיקות. אנחנו רק רוצים להשלים כאן את הטיעון ביחס למה שנטען על נספח 7, ולגבי הצפי אוכלוסיה.

#### **מר משה כהן :**

נספח 2.

#### **גב' רותי אפריאט :**

לפני שניכנס לזה, אני אחזור ואדגיש את הטענה העיקרית או המשפטית שלנו בעניין הזה, שב"ש 200 היא תוכנית שוות דרג לתוכניות הדמ"ז, ולכן אנחנו יכולות לסטות ולשנות. יחד עם זאת, אנחנו רוצים לתת התייחסות –

#### **מר משה כהן :**

אני אהיה קצר. אני מתייחס לנספח ז'. נספח ז', אם מסתכלים עליו בעיון – יש בו טבלה שמפרטת את שטח הקרקע בדרום בית שמש, ואת מספר יחידות הדיור –

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

סליחה – ב"ש 200 נספח ז' או נספח 7?

#### **מר משה כהן :**

זה נספח ז'. ההגדרה בתקנון זה נספח –

( מדברים ביחד )

#### **מר משה כהן :**

נספח 7, סליחה. ההגדרה בתקנון זה נספח 7. ואני מתייחס לעמוד מספר 2 בנספח מספר 7. אם תסתכלו בדרום בית שמש – מדובר על 5500 יחידות דיור, ועל 19,950 יחידות דיור לפי הצפיפות –

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

סליחה אדוני. קצת יותר לאט, שנוכל גם לעקוב אחרי מה שאדוני אומר. אני מחזיקה את הנספח, כן.

מר משה כהן :

עמוד 2. עכשיו – אם את הולכת, מסתכלת על הסך הכל מדרום לנחל ירמות –

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

5535.

מר משה כהן :

19,950 יחידות דיור לפי צפיפות ממוצעת של 3.6 יחידות לדונם. זה נותן 19,950 יחידות דיור. אבל אם אני הולך לסעיף 1 בהערות לטבלה, סעיף א' בהערות לטבלה, נקבע שצפיפות הבניה לא תפחת מ 3.5 יחידות דיור לדונם נטו, ועד ל 5 יחידות דיור לדונם ברוטו. המשמעות היא –

דוברת :

לא כתוב נטו.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

איפה כתוב נטו?

מר משה כהן :

ברוטו. לא אמרתי נטו. 5 ברוטו. סליחה. המשמעות היא שבעצם התוכנית מאפשרת רמת גמישות של תוספת של בערך 39% במספר יחידות הדיור. והן בעצם – אם אני מתרגם את זה נכון – זה בערך 27,000 יחידות דיור. אם תכפיל 5 ב 5530 –

דובר :

זה טבלה פה של צפיפות.

( מדברים ביחד )

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

סליחה – שמענו את כולכם. אנחנו גם רוצים לשמוע ...

מר משה כהן :

אתה מכפיל את מה שנאמר בסעיף א' בשטח הקרקע שעומד לרשותך.

גב' עמליה אברהמוביץ' :

משה – תסביר לוועדה. לא להם.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

( מדברים ביחד )

מר משה כהן :

אני מכפיל את 5 יחידות הדיור לדונם ברוטו, ב 5535, ואז אני מקבל 27,675 יחידות דיור.

גב' יעל דורי :

להוריד את רובע ג', קודם כל.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :

... יש לכם זכות תשובה. אי אפשר –

גב' יעל דורי :

בסדר – חבל

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :

שמענו ברוב קשב את מה –

מר משה כהן :

סליחה יעל – אני אמרתי מדרום לנחל ירמות, בסדר?

גב' יעל דורי :

תסתכל. מה שכתוב פה ד' –

( מדברים ביחד )

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :

כמה יחידות דיור מדרום לנחל ירמות? זה שטח בדונם. כן. שטח בדונם –

מר משה כהן :

כפול 5 יחידות בדונם.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :

כפול 5, ומזה אתה מגיע למספר יחידות דיור יותר גבוה מה 19950.

מר משה כהן :

ל 27600. עכשיו – אם אני לוקח, ומאחר ונושא הדיון היום זה רבעים ד' וה', ואני לא מתייחס – לא לשכונה ג', ולא מתייחס לנתונים אחרים של כלל בית שמש.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :

שנייה – מדרום לנחל ירמות, אנחנו מדברים רק על ד', נכון? גם ג' 2. כל הג' וגם – אז לא זכרתי.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**גב' יעל דורי :**

על ג' מסומן כאן כד' 1 וד' 2. אני מצטערת שאני מתערבת, אבל צריך לראות את זה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

דקה, אי אפשר להבין מילה ממה שאת אומרת. אם אנחנו לא נהיה מסודרים, אנחנו לא נצליח להבין. דקה.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הנחל – אוקי, כן.

**גב' יעל דורי :**

מהכניסה. חוצה את העיר – מזרח למערב. יש לנו כאן שכונה ג' 1. ושכונה ג' 2, שהן בפיתוח. והן גם מדרום לירמות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר. כלומר – אנחנו מדברים, כל הג', כל הד' וכל הה' עונים להגדרה הזו. עכשיו שניה – הד' כאן. והתת אזור כאן? איך – אני מנסה להבין עכשיו מהטרמינולוגיה שלנו, לטרמינולוגיה של ב"ש 200. זה השאלה הבאה שלי. כשאתם מדברים כאן – כשכאן מדובר, דמ"ז – ה 5535 הוא בעצם פונקציה של חיבור של מה? של –

**מר משה כהן :**

של הדמ"זים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

של הדמ"זים ושל הד' גם של הד'?

**מר משה כהן :**

כן.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

גם של הד' וגם של –

**גב' יעל דורי :**

ג'

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה זה ג'? זה דמ"ע?

**מר משה כהן :**

זה דרום מערב.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' יעל דורי :**

זה ד' 1 גם.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

דרום מערב זה ד' שניה. הלכתי לאיבוד. יש פה את ד' 1, ד' 2, וד' 3. יש טרמינולוגיה של ב"ש 200, יש את השמות שלנו, ועכשיו אתם צריכים לחבר אותי בין שני הדברים. זה מה שחסר לי. כשאתם מדברים על 535 בב"ש 200 – מה זה כולל?

**דוברת :**

אפשר להראות את זה על המפה אולי.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כן, תראי לנו. זה כולל את ג', ד' וה'?

**דוברת :**

את יכולה להראות לנו את זה על ב"ש 200?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

פשוט להבין. ה 5535, כולל את ג' ד' וה'?

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

... טבלה. אלה זה הדרום מערב. אלה דרום מזרחה. ה' זה הדרום מזרחה, לכן הם נקראים דמ"ז. הג' הם הדרום מערב. והד' הם?

**גב' יעל דורי :**

ד' 1 זה ג' 2. אוקי?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בואו, בואו נלך מהסוף. מה שאני רוצה לחדד –

( מדברים ביחד )

**מר משה כהן :**

מה שפה מסומן ד' 1 הוא ג' ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

כלומר – הרובריקה הראשונה זה ד', הרובריקה השניה זה הה', והרובריקה השלישית זה הג'.

**דובר :**

... הראשונים שעשו את המפה הזאת זה אנשי המאבק, בבקשה – יש לך פה את כל 10 השכונות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

... תודה רבה לך על הטבלה.

**דובר :**

אנחנו נראה את זה עוד מעט במצגת, על גבי מפה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מכל מקום – מה שאדוני אומר, זה שכל ה –

**גב' יעל דורי :**

סליחה, האם אלה סומנו אצלך כג'?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה, בוא נראה שאנחנו מדברים על אותו דבר? בסדר. תודה. כן.

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

זה הנספח של 7. כן. זה 7, אז זה ג'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אז אם זה הנספח של 7 את יכולה להשאיר לי אותו? תודה. אנחנו בענייני איסוף ניירות. הבנת. ד' 1 זה ג'?

**גב' יעל דורי :**

כן.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

ד' 1 זה ג', וכל השאר זה ד'.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מכל מקום – מה שאתם אומרים, כל הג', כל הד' וכל הה' – זה 5000 –

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר משה כהן :**

5535 דונם

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כפול הצפיפות.

**מר משה כהן :**

אני מגיע ל 27,600. עכשיו – כשאני בוחן את תוכניות – התוכניות שנמצאות על סדר היום, דהיינו – רובע ה' ורובע ד' סך הכל, אני מגיע למספר יחידות דיור שהוא לא יותר מאשר 12,700 יחידות דיור, במסגרת התוכניות המפורטות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שנייה – 12,700 זה לרובע - ?

**מר משה כהן :**

ה', ורובע ד' ביחד.

**גב' יעל היימן :**

לפי התוכניות המפורטות שמוגשות.

**מר משה כהן :**

שהתוכניות המפורטות, שנמצאות בתהליך תכנון. חלקן נמצאות על השולחן היום, חלקן נמצאות על שולחן הדיונים של הוועדה המחוזית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה. זה נתון שהוא מתייחס גם לתוכניות שעדיין לא אושרו?

**מר משה כהן :**

לא הגיעו. נכון. המשמעות – לא, אני אגיד למה אני מצטט את המספר הזה. אני אומר את המספר הזה כדי להראות שאנחנו לא משנים בצורה מהותית את –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

את מספר יחידות הדיור.

**מר משה כהן :**

נכון. מאוד. התביעות התכנוניות של תוכניות מדרג הירארכי גבוה יותר. עכשיו דבר נוסף שעלה בטענות,

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

... לא מדרג הירארכי גבוה יותר. אמרה עורכת הדין בצדק ש -

**מר משה כהן :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לא, כי זה מופיע בתמ"מ 1 / 30 גם.

**גב' יעל דורי :**  
לא, זה לא מופיע.

**מר משה כהן :**  
מה לא מופיע?

**גב' יעל דורי :**  
הכמות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
לא חשוב. לא משנה - ... מה שאתה אומר זה שתכנונית –

**מר משה כהן :**  
זה מופיע, יעל. 4 פעמים 5000 מופיע.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
שניה, אני רק רוצה להבין. אתה מדבר על 12,700 לרובע ה' וד', שחלקם בהכנה – כולל את ד' 6 או לא כולל את ד' 6?

**מר משה כהן :**  
הורדתי את ד' 6. זה אותו מספר, אותה שכונה שכנראה הוועדה המחוזית לא תייעד למגורים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
שניה, אבל מה עם כל השאר? כשמונים את ג' ואת – כשמונים את כל התוכניות מדרום לנחל ירמות, יש חריגה מהמספרים המקסימליים?

**מר משה כהן :**  
לא, לא. כי יש לי 19,900.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
לא ש – אפשר להתווכח על השאלה אם זה נורמה רלוונטית, אבל אני רוצה להבין עובדתית, בסדר? כן. מה.

**מר משה מונטג :**  
ג' 1 וג' 2 זה 4000 יחידות דיור.

**דוברת :**  
שניה רגע. ... בגלל שההחלטה של ... לא ידעה ... אבל לפי החישוב שלנו אנחנו לא חורגים מ 5000 יחידות דיור לרובע ...

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

15,000 יחידות דיור לרבעים ד' וה' מכוח –

**דוברת :**

ועוד 4000 של ג'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה, של ד' וה'. ... אבל 15,000 לרבעים ד' וה' - ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הבנו, אבל – שנייה.

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

הוועדה המחוזית דרשה ציפוף, ולכן יש כאן פערים, לעומת התוכניות שהופקדו, שזה המספרים שגם אצלנו מופיעים, וגם אצלו מופיעים, לעומת מה שהוועדה המחוזית אומרת, שהיא דרשה ציפוף – תוספת יחידות דיור. ...

( מדברים ביחד )

**מר משה כהן :**

עכשיו – עוד משפט אחד ואני –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

את המשפט הזה ...

**מר משה כהן :**

עוד משפט אחד ואני גומר לדבר. הטענות שהועלו על ידי דני ... בחוות דעתו, שלא צריך לדבר על מספר יחידות דיור, אלא על מספר תושבים, כאשר אתה בא ומתכנן. ואכן, כאשר אנחנו יורדים לתכנון המפורט, אנחנו מדברים על מספר תושבים, ואם תסתכלו במסמכים של החומר שנמצא אצלכם – אתם תראו שאנחנו מדברים על מספר תושבים ולא על יחידות דיור מצד אחד, לפי – אנחנו בחוברת דיברנו על 2 – 3 חלופות, או 5.5 לאוכלוסיה חרדית, או אוכלוסיה עם גודל משפחה קטן יותר, של 4.3, כאשר אמרנו בסופו של דבר, שאם מתכננים עבור גודל משפחה ממוצע גדול יותר, הוא יכול לשרת גם אוכלוסיות שיהיו עם גודל משפחה קטן יותר. ולכן הדברים נאמרו בצורה מפורשת במסמכים. עכשיו – דבר אחרון, כאשר אתם בודקים את טבלאות ההקצאה לצרכי ציבור, אנחנו עובדים על פי התדריך, כי על פי התדריך אנחנו יכולים אולי לעשות שילוב שימושים ודברים כאלה, אנחנו גם נותנים במסגרת התוכניות רזרבה קרקעית והקצאות יותר גדולות לאותם שימושים כלל עירוניים,

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שאנחנו צריכים לתת, כאשר בסופו של דבר – גם הגדלנו את צפיפות הבניה במסגרת השטחים. אנחנו לא יכולים על פי התדריך להחליט על דעת עצמנו שהמכסה או ההיקף הקרקע ליחידה, לכיתה – הוא נמוך יותר מהתדריך, ולכן עם כל הרצון, אנחנו לא יכולים להקטין את היקף ההקצאות, כמו שהגופים הירוקים, כאשר אנחנו אומרים שאנחנו לא רוצים לתת 5 מטר לנפש עבור שטח פתוח, אומרים - לא, אתה חייב לתת 5 מטר לשטח פתוח. טוב?

**גב' רותי אפריאט :**

עכשיו משרד הבינוי והשיכון ישלימו, ואנחנו אחר כך.

**מר איילון ברנהארד :**

אנחנו - בגלל שאנחנו 3 – 4 גופים, ... אז יש קצת חוסר סדר. אנחנו עכשיו נתאים את עצמנו ללוח זמנים של יועצים, אז אנחנו נבקש מיועצת התנועה להציג את פרק התנועה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

פרק התנועה שאתם מציגים מתייחס רק לד'?

**מר איילון ברנהארד :**

לא. הוא מתייחס להכל. לאחר מכן יועץ הסביבה, יתייחס לכל ההיבטים הסביבתיים שמתייחסים לרובע ד'. לאחר מכן ניתן לממ"י לסיים, ואז אנחנו נתחיל לטעון בצורה מסודרת את התשובות שלנו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

עכשיו אנחנו לגמרי לא מבולגנים.

**מר איילון ברנהארד :**

לא, כי - ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

תנו לנו לפני – אין בעיה. אנחנו רוצים שהיא תתן לנו את הסקירה שמתייחסת לכבישים הרלוונטים בכל אחת ואחת מהתוכניות. משהו טיפה – מה שבזמנו אמרתם לנו, בפעמים הקודמות.

**מר איילון ברנהארד :**

לא, יש לנו מצגת לזה. של הפיתוח?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

לא. ...

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

להזכיר לנו את מערך הדרכים הרלוונטי על מנת שנחזור לבסיס, ואז מתוכו נצא, בסדר?

**גב' דבורה שמעון :**

אנחנו מדברים על בית שמש, שמוקפת ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה 38 ...

( מדברים ביחד )

**גב' דבורה שמעון :**

אנחנו מדברים על בית שמש, שהיא מוקפת בכבישים בין עירוניים, שאפשר להגיד שהבין עירוני הראשון, שזה אחד מהמחלוקות בכביש 38, שאנחנו יודעים שבחלקו, בכולו – התב"ע מאושרת, אנחנו גם יודעים שהיא נמצאת בשלבי ביצוע פה ושם, וכל מיני תנאים נוספים, ועל זה אנחנו נרחיב בשלבויות ביצוע. בנוסף לזה, יש לנו את הכביש התחתון, שבסופו של דבר זה יהיה כביש 39, שזה ציר מזרח מערב, שהיום הוא 375 ו 383 – הוא פה איפשהו. זה – אפשר להגיד שיש שם את כביש אחד, כביש 38 מתחבר לכביש אחד ... מעבר לזה – יש לנו כבישים ...

( מדברים ביחד )

**גב' דבורה שמעון :**

מעבר לזה, יש לנו כבישים פנימיים יותר, ש ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מזכיר לנו את 5 ואת 10 ואת 6.

**גב' דבורה שמעון :**

נכון מאוד. כשאנחנו מדברים על כביש 10, כביש 10 מתחבר עם 375 ו ... העתיד. יש לנו כביש 5. כביש 5 הוא – מה שיש לנו פה זה אדמה מקורית. כביש 5 בזמנו, היה כזה, ומתחבר פה ל 375. ו ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

את יכולה להראות לנו את זה ...

**גב' דבורה שמעון :**

... היה שינוי, והוסט לכיוון מזרח, לכיוון נתיב האלה, ואנחנו רואים שזה ...

**דוברת :**

נתיב הל"ה.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**גב' דבורה שמעון :**

הל"ה, סליחה. וזה כביש 5. ויש לנו את כביש 6. כביש 6 זה מתחבר – זה כביש 3. היום זה – שמהווה ...

**דוברת :**

זה כביש 1.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אל תראי לנו את ב"ש 200, תראי לנו את – בדיוק.

**גב' דבורה שמעון :**

כביש 3.

( הערות ביניים )

**גב' דבורה שמעון :**

בסופו של דבר, התכנון מגיע לכביש 10, ויש לנו את כביש 6 –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

שניה – הכביש, מה אמרת?

יועצת ותנועה :

3 ו 1 שהוא בקטע ....

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אוקי – אז יש לנו – חלק זה 1, וחלק זה 3. אוקי. שנייה – הוא מביא אותנו צפונית לדמ"זים?

**גב' דבורה שמעון :**

נכון. הוא נותן –

**מר איילון ברנהארד :**

הוא לאורך הירמות.

**גב' דבורה שמעון :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

נגישות – מזרח מערב, בתוך העיר. וכביש 5 מחבר, מן החלק הישן לחדש, מצפון לדרום. ויש לנו גם את כביש 6. כביש 6 זה – זה. שהוא מתחבר לכביש 3, ומגיע – כי גם הוא נותן לנו נגישות נוספת.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שנייה – כביש 6, כן? עכשיו – כביש 6 הוא כבר – תסבירי לנו איפה עומדים –

**גב' דבורה שמעון :**

המצב הוא כזה – כביש 5 הוא יוצא עוד מעט לביטול –

**מר איילון ברנהארד :**

רגע יש – על זה תעשו מצגת. חבל עכשיו.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אבל לפני זה – מה מקשר מהחלק האחר?

**גב' דבורה שמעון :**

אוקי. מה שאנחנו רואים כרגע זה הד'. מערך הכבישים עם הד' הוא ... שיש לו, מה שקוראים לזה – כביש טבעת, שנותן נגישות לכל השכונות.

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

את מדברת על כביש 5?

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אני לא יודעת על מה אני מדברת – אני שואלת.

**דוברת :**

... נעשה בשני אופנים. היום קיים כביש 6, צפון דרום. שאחר כך הוא הופך להיות מזרח ומערב. אבל היום, קיים כביש 6 בקטע הקיים, שהוא מחבר צפון דרום את העיר, כשיש עורק אחר פנימי, שהוא מחבר צפון דרום. הרי עד כאן מבוצעת העיר. העיר בוצעה, ועד כאן עד –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

ועד איפה היא שם?

**דוברת :**

העיר קיימת.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תראי לנו את זה פה, לא שם.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

סליחה רגע - ... קומפילציה שמראה את כל התב"עות. אני אסביר את זה. אני רוצה להסביר, אוקי? כביש 38, כביש 375, כביש 39 עד ירושלים, כביש 10. אוקי? עכשיו - זאת העיר הוותיקה, אוקי? וכאן - מכאן מתחילה רמת בית שמש, על פי ב"ש 200. ב"ש 200 חלה על הדבר הזה, בסדר? כולם מאופסים? עכשיו - החיבורים צפון דרום הם כדלהלן. 3 חיבורים - כביש 10, כביש 6, שהוא מגיע עד הצומת הזאת. כביש 6 עובר כאן בתוך רובע ב', ובתוך רובע א', ולמעשה הוא מפריד בין ג' לבין הדמ"זים. לבין ה'. זה כביש שהוא מגיע עד לפה, אוקי? מפה. זה כביש 6. צפון - דרום. כביש קיים, לכל אורכו בקטע הזה, בביצוע. עד לפה. בסדר? זה כביש 6. כביש 5 -

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כביש 6 אמרת מפריד בין הדמ"זים -

**מר איילון ברנהארד :**

בין ג' לבין הדמ"זים. בין ג' לה', כדי שתהיה אותה טרמינולוגיה, אוקי? דיברנו על כביש 6. בסדר? צפון דרום. עכשיו אני עובר לכביש 5. כאמור - ב"ש 200, לקחה את העיר והתחברה אליה עם מערכת של צירים. 4 צירים - כביש 38, כביש 5 - נדבר עליו עוד מעט, וכביש 6. כביש 6 כאמור זה הכביש הזה, וכביש 10. 4 כבישים צפון דרום, שמחברים את המערכת, כאשר כביש 5 - נחזור אליו. כביש 5 גם מתחיל מהרצוג. הדבר הזה קוראים לו הרצוג. הוא גם רחוב מזרח מערב. מפה, מהנקודה הזאת, כביש 5, שהוא יורד פה למטה - הוא ממשיך פה, הנקודה הזאת חשובה מאוד, כיוון פה, שפה כביש 6 חודר לתוך הפרסה של כביש, של רובע ד'. יש כאן איזה מערכת, שכביש 6 למעשה פה חודר בצורה של פרסה לתוך רובע ד' וחוזר לכביש 5, וזה כביש 5. כביש 5 קיים היום מהצומת הזאת, עד לכאן. הוא קיים, כבר בפועל. הוא קיים על פי תוכנית ג' 1. אוקי?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מאושר בג' 1.

**מר איילון ברנהארד :**

... סקירה ברורה - הכנו עבורך מצגת שמראה את שלבי הפיתוח שקיימים בפועל, חבל עכשיו לבזבז את זמן הוועדה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

5 דרום, מה קרה -

**מר איילון ברנהארד :**

5 דרום, יש כאן - כביש 39, כולל זרוע צפונית, כביש 39. תמ"א בתוקף, ואנחנו על פי התמ"א הולכים להגיש, להוציא היתרי בניה לביצוע הכביש, ללא שום קשר לד'. כלומר -

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

כבר היום אנחנו יכולים להוציא היתרי בניה לכביש הזה, שהוא למעשה החיבור הדרומי לרובע ד' וה'.

**גב' אורנה נידם :**

עד איפה הוא מגיע בתמ"א –

**מר איילון ברנהארד :**

הוא מגיע לפה. עד לצומת הזו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

תמ"א 29 / א'?

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס :**

תמ"א 3 / 29 / א' כוללת את כביש 39 על התוואי של 375 היא קיימת, עם הזנב הקטן של כביש 5 עד החיבור, ובתמ"א מפורטת.

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס :**

... עד בעצם לחיבור לכביש 6. וזה תמ"א מפורטת.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אוקי. הבנו. אז הסברתם לנו את מערך התנועה. עכשיו – אם, לדמ"זים, אוקי. לדמ"זים, לד' רלוונטי, 5 ו 6.

( מדברים ביחד )

**גב' דבורה שמעון :**

אני אתייחס כרגע להתנגדויות. אני אתן ממש תשובה על ה – תגובה על מה שהם כתבו. ... אחת מהטענות זה היה שתוכנית השלד שינתה את תוכנית המתאר ושאנחנו באים עכשיו, והרחבנו את הכבישים הראשיים ל 48 זכות דרך, שזה דבר נכון. אבל הדבר הזה קרה מכל מיני סיבות, שבזמנו, לפני כמה שנים – ההנחיות שונו ועכשיו אנחנו מתחשבים בהרבה אנשים – הרבה שימושים אחרים, הרבה פונקציות אחרות בתוך זכות הדרך. עכשיו אנחנו צריכים להתחשב גם בתחבורה ציבורית, בשבילי אופניים, ב – חוץ מכלי הרכב, שזה היה זכות דרך של ... גם הולכי רגל. ופיתוח, שזה עצים, שזה עוד דבר מאוד חשוב. הדבר הזה זה לפי ההנחיות החדשות, וזאת הסיבה שאנחנו שינינו את הזכות דרך מ 30 ל 48. מבחינת נתיבים – יש אותם נתיבים. אבל אנחנו, אחרי התוכנית – כל הבדיקות שנעשו וכל ההתאמות להנחיות החדשות, אנחנו הוספנו – זה תלוי באיזה שלביות, אבל בסופו של דבר נתיב לתחבורה ציבורית או מסלול לתחבורה ציבורית – הוספו שבילי אופניים, הוספו –

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

את יכולה להגיד לנו – הרוחב של כל אחד מהדרכים האלה?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

יש חתכים לדרכים.

**גב' דבורה שמעון :**

אני יכולה להגיד לך את הרוחב, אם את רוצה – אין לי פה חתכים טיפוסיים, אבל אני יכולה להגיד לך –

**מר איילון ברנהארד :**

בנספח התנועה.

**גב' דבורה שמעון :**

כן, בנספח התנועה יש את זה, אבל אני יכולה להגיד לך כעיקרון, כשאנחנו מציגים מסלול לתחבורה ציבורית אנחנו צריכים לפחות 7 מטר. כשאנחנו מעירים על שביל אופניים, אנחנו מדברים על שביל אופניים דו סיטרי, שרוחבו 3 מטר. בנוסף לזה, מדרכות רחבות כדי שיהיה נוח להליכה, ומקום, רצועת טבע נקרא לזה – אנחנו צריכים לפחות 3 מטר. אני לא זוכרת כמה נתנו פה – אם זה 3.5 או 4, אבל זה היה משהו עקרוני, שתואם עם כל הד'. ורצועת טבע, זה שיהיו עצים, מקום לשבת, וכולי וכולי – שהדבר הזה נע בדרך כלל משהו כמו 1.30 – 1.50.

**דוברת :**

ויש חניה על הכבישים?

**גב' דבורה שמעון :**

לא, על הכבישים – זה תלוי איפה. על הכבישים העורקיים – כשמדברים על 48 מ', מדברים על הכבישים העורקיים. על הכבישים העורקיים אין חניה, ואין נגישות ישירות למגרשים. זה כבישים עורקיים. ככה זה הוגדר. זה 48 – אם לא, כבר אנחנו לא נמצאים ב 48, אין לנו כאלה.

**גב' איילה גלדמן:**

מה עם השיקול של צמצום רצועה לכלי רכב הפרטיים?

**גב' דבורה שמעון :**

אנחנו עשינו הכל לפי ההנחיות. לפי ההנחיות, הכביש האורכי, 70 – אנחנו מחוייבים ל 3.5. אנחנו מחוייבים, כדי שלא יהיו מעקות לאורך כל – אם יש עמודי תאורה וזה רוחב מספיק כדי שעמודי תאורה יוכלו להיות באמצע, והמרחק שיש ביניהם עד לאבן שפה, שזה בסביבות ה 3 מטר כדי לא לשים מעקות. כי אם לא אנחנו הופכים את כל האזור הזה למשהו בין עירוני ולא יפה ולא נעים. אז כל הדברים האלה –

**גב' איילה גלדמן:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

את לא ענית לי לשאלה. מה עם הצמצום –

**גב' דבורה שמעון :**  
לא צמצמנו.

**גב' איילה גלדמן:**  
אני שואלת האם זה היה שיקול באיזשהו שלב.

**גב' דבורה שמעון :**  
אני שוב אומרת –

**מר איילון ברנהארד :**  
אם זה פחות משני נתיבים את שואלת?

**גב' איילה גלדמן:**  
נתיב אחד. אם מוסיפים ... לכל כיוון, האם הייתה ...

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**  
... תוכנית האב ... קובעת כמה נתיבים צריך ... את הנתיבים האלה צריך לתת, אחרת אנחנו מגיעים למצב של קריסה. עבדנו על פי תוצאות של תוכנית האב, עוד בתוכניות המאושרות ... ואז תראי, כי גם אי אפשר לצמצם נתיבים מעבר למה שמופיע בתוכנית האב לתחבורה.

**גב' דבורה שמעון :**  
זהו, הכבישים –

**גב' יעל היימן :**  
הרשות דרשה תוכנית אב ... הרשות המקומית דרשה –

**גב' דבורה שמעון :**  
בכבישים העורקיים האלה.

**גב' יעל היימן :**  
בעקבות השינוי בהיקף האוכלוסיה והצורך ...

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
מה לגבי עמודי התאורה?

**גב' דבורה שמעון :**  
עמודי התאורה, כאשר אנחנו מדברים על מהירות – אנחנו מדברים כרגע – 48 מ', אנחנו מדברים על כבישים עורקיים. הכבישים העורקיים, אנחנו צריכים להתייחס לכביש 5 וכביש

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

6, שהם הכבישים צפון דרום ומזרח מערב, שקודם איילון אמר. הכבישים האלה, לפי התוכנית אב, הם כבישים עורקיים שמהווים נגישות לשכונות. כאילו – הגעה לשכונות, שמהירות המוגדרת היא 70, כדי שלא יהיה לנו מעקות על פי ההנחיות החדשות, שהוצאו במשרד – לפני 3 או 4 שנים, כדי שלא נעשה מעקות לכל אורכו, אנחנו מחוייבים להתרחק –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
טוב, בסדר.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
לא, יש לי סיבה.

**גב' דבורה שמעון :**  
להתרחק מרחק מסוים מעמודי תאורה. המרחק הזה, אם אני לא טועה – זה משהו כמו 3 מטר. משמעו –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
רגע, לא הבנתי. עוד פעם? יש רעשים פשוט שמפריעים.

**גב' דבורה שמעון :**  
עוד פעם – במהירות, עד מהירות 50, ההנחיות שהיו – בסדר, אין שום בעיה. עם רוחב – אם אנחנו מתרחקים, אם יש לנו אי תנועה של 2 מטר והתאורה באמצע, אנחנו עדיין עומדים על ההנחיות.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
רגע, והעמודי תאורה הם באמצע?

**גב' דבורה שמעון :**  
אם הם בתוך האי תנועה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
והם גבוהים?

**גב' דבורה שמעון :**  
הם גבוהים, איך ש –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
לא, לא, לא. מה שאני שואלת –

**גב' דבורה שמעון :**  
אז אני אספר לך

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

כי הם גבוהים – כשהם גבוהים – הם נותנים תאורה לנהגים. אני רוצה תאורה גם להולכי הרגל ורוכבי האופניים.

**מר איילון ברנהארד :**

יש כמה שורות של תאורה, גם להולכי הרגל והאופניים, וגם ל ...

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אוקי, זה מה ששאלתי. באיזה גובה?

**מר איילון ברנהארד :**

צריך לראות את התוכנית. זה עכשיו – משתנה. אנחנו מנסים שזה לא יהיה גבוה. ככל הניתן, אנחנו מניחים – אנחנו מחוייבים לתת כמות אור לפי הנחיות. גם בשבילי אופניים, גם במדרכות וגם ... ולכן יש חישוב של מחשב, שקובע את כמות, המרחק בין העמודים ואת הגובה שלהם – דבר שנעשה בצורה ממוחשבת בהתאם לזה. גם את סוג הפנס יש לנו. אבל אני חושב שזה לא בדיוק ...

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אוקי, בסדר.

( מדברים ביחד )

**גב' דבורה שמעון :**

משהו קטן, ... עמוד תאורה – מה שקוראים לזה גוף קשיח. וזה המשמעות. לא משנה מה הגובה – זה גוף קשיח. בסדר? זה משהו – ההתנגדות השניה שהייתה שם זה היה שלא הוכן תוכנית אב לתחבורה, ולא הוכנו שלבי ביצוע, ולא הוכן שום דבר שקשור לתחבורה ציבורית, לכל בית שמש. הדבר הזה אינו נכון. בשנת 2003, עיריית בית שמש הכינה תוכנית אב לתחבורה, לכל העיר. עכשיו – בשנת 2011, הוכן מה שקוראים לזה – דו"ח בחינה תחבורתית עבור רובעים ד' וה'. ואת זה אני רוצה להסביר איך הוכן. הדבר הזה לקח את כל העדכונים שהיו בכל העיר, והוסיף מעבר לעדכונים של העיר, הוסיף שימושי קרקע של ד' וה'. עדכן את כל התוכנית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה אגב, הכנת התוכנית שלד? זה אחד מהמסמכי תוכנית?

**מר איילון ברנהארד :**

לא, לצד הכנת תוכניות השלד, שברובעים ד' וה', הוכן עדכון לתוכנית האב, כפי שדבורה אמרה, שזה למעשה על ידי גוף נוסף, שלמעשה לקח את הפרמטרים כמו ... לקח את הפרמטרים של רובעים ד' וה', והוסיף את זה לכל הפרמטרים שהשתנו מאז 2003 בתוכנית האב, ולמעשה התוכנית נערכה מחדש.

**גב' דבורה שמעון :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



... המקורית של העירייה נערכה בין השנים 2003 – 2005, כשהתחיל הבינוי של א' רמת בית שמש א' ולאחר מכן, עם הגיע הזמן של רובעים ד' וה', הרשות ביקשה לעדכן את הבדיקה התחבורתית, על מנת שזה יתאים ויקבע את כל הנפחים שיעברו בתנועה, את כל הדרישות לרוחבים של הכבישים וכולי.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

טוב. המסמך הזה – לא נמצא לנו – פיזית יש לכם אותו? אני לא ראיתי שהוגש אותו.

**מר איילון ברנהארד:**

הוא הועבר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הנקודה שהיא שלא כל מה שהגשתם – אני לא ראיתי, הוגש כחלק מהתשובות שלכם לערר או לא? אני שואלת אם לנו יש אותו, לא אם לכם יש אותו.

**גב' דבורה שמעון:**

אמרנו את זה גם לעוררים.

**מר איילון ברנהארד:**

לא, היא אומרת שאם זה הגיע לעוררים זה לא הגיע אלינו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שנייה – סליחה. טכנית, להעביר אותו כתשובה לערר, הוא צורך על ידי –

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן:**

... זה המצגת. יש דו"ח אבל זה לא זה. אני התבלבלתי עם משהו אחר. המצגת, שזה התמצית – נמצאת פה.

**גב' דבורה שמעון:**

לכן, הדו"ח התחבורתי הנ"ל, שיצא באפריל 2011, הינו עדכון של התוכנית אב, ומתייחס לכל הדברים העדכניים בכל המקדמים, עבור התחבורה הנדרשים, והוא מדויק הרבה יותר מכל דבר אחר שהיינו יכולים לעשות. לכן, כן יש לנו תוכנית אב. הטענה השניה, זה שלא בוצעו שלבי ביצוע. בדו"ח הזה שאנחנו מדברים עליו מ 2011, שלבי ביצוע והטענה – גם זאת – אינה נכונה.

הדו"ח הזה הוא חולק ל 2020 ו 2030, כאשר כשאנחנו לוקחים בדו"ח הזה 2020 – 2020 של כל הדו"ח הוא שווה ערך למה שקורא הדו"ח הזה, מחלק לשלב ביצוע, כמה אנחנו מוסיפים לד' וה', וכמה מוסיפים בכל העיר. כאשר הדו"ח הזה דיבר על 2020, דיבר שבכל העיר הוספו 12,000 יחידות דיור, ובנוסף בד' וה' – יוספו 8000 יחידות דיור. וזה השלבויות ביצוע שהתייחס שם, כאשר הם באים ואומרים – וגם השלבויות שדיברתם,

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
8000 בד' וה'?

גב' דבורה שמעון :

כן. הוא דיבר על 2020, על 2030. עכשיו – גם השלכיות שדיברתם הם אומרים – גם מראים שם, שהדברים לא פעלו. עכשיו – זה לא מדויק. על מפה שמדברים על המפת 19, משהו כזה – אנחנו כבר הראינו את זה –

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
שנייה – כשאת מדברת – מדברים עליהם, הכוונה היא לחוות דעת –

גב' דבורה שמעון :  
ההתנגדויות

מר איילון ברנהארד :  
עדי זלינגר.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
זאת אומרת – את מתייחסת בעצם למשהו שעולה מתוך חוות הדעת של עדי זלינגר?

גב' דבורה שמעון :  
כן, כי זה ההתנגדות של התחבורה.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
בסדר, אין בעיה. רק להיות קונקרטיים.

גב' דבורה שמעון :  
עכשיו – הם מדברים על מפה –

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
שנייה – ולפני זה, תסלחו לי. אני רוצה להבין את השלכיות שנקבעה תחבורתית לתוכניות האלה. כלומר – תסבירו לנו, כי בזמנו –

גב' דבורה שמעון :  
אז השלכיות היא – אנחנו מסבירים אותה בהמשך. בסופו של דבר, עשינו עבודה נוספת, ועם כלל האוכלוסיה. הוספנו, עשינו מקדמים הרבה יותר מחמירים,

מר איילון ברנהארד :  
רגע – אני אסביר לה. בהתנגדויות, אנחנו לקחנו כאמור את המקרה המחמיר ביותר, של אוכלוסיה – לקחנו בחשבון אפשרות שתהיה אוכלוסיה חרדית. לשכת התכנון ביקשה מאיתנו –

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

שמה המשמעות של זה מבחינת התחבורה?

**מר איילון ברנהארד :**

שזה פחות מכוניות. לשכת התכנון דרשה מאיתנו לקחת את הדו"ח מ 2011, ולשנות את הנתונים על פי אוכלוסיה כללית. בהנחה סבירה, שאולי דרום בית שמש תאוכלס על ידי אוכלוסיה כללית, ולא על ידי אוכלוסיה חרדית

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כלומר לקחת גם הנחות יותר מחמירות מבחינה תחבורתית.

**מר איילון ברנהארד :**

מבחינת תחבורה זה הפוך. מבחינת מוסדות הציבור – חרדים זה יותר. אבל מבחינת כלי רכב כמובן – וגם בעקבות זאת שינינו גם את התקן של החניה בתוך המגרשים. כלומר לקחנו, זאת אומרת – השכונה לקחה תמיד את הפרמטרים המחמירים ביותר. אם בענייני תחבורה, לכאורה, ... אוכלוסיה הכללית, ואם זה היבטים של שטחים חומים – אז ניקח בחשבון. ותמיד אפשר לתקן לטובה מה שנקרא, להוסיף את הצדדים. אז זה תיקון נוסף שנעשה בשנת – עכשיו, לקראת ...

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

לקראת ההתנגדויות זה נעשה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אוקי – על פי החלטת הוועדה המחוזית? זה מה שאתה אומר?

**גב' דבורה שמעון :**

כן. עכשיו – הדבר הזה שנעשה – אני רוצה לחזור קצת אחורה. את שאלת אותי מה השלביות ביצוע שיש לתוכנית. התוכנית – לפי איזשהי סיכום מ 18.4.2012 – הוחלט כך. שלא יוצא היתר בניה למגורים בתחום התוכנית, אלא לאחר תחילת עבודות סלילה דרך מספר 38 בקטע שער הגיא נוחם, והפרדה מפלסית דרך מספר ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מאיפה את מקריאה, סליחה?

**גב' דבורה שמעון :**

זו ההחלטה. זה השלביות ביצוע.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תחזיר אותנו למסמכים הסטטוטוריים.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר איילון ברנהארד :**

בשלב הדיון בתוכנית השלד, ראו את הסל של

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

את הוועדה המחוזית?

**מר איילון ברנהארד :**

את הוועדה המחוזית ראו את הסל של רובע ד' ורובע ה' כמכלול. ולא ניתן היה אז – לא רצו לקבוע שלביות של ד' 1 או ה' 2 או – איזה שכונה, רצו להשאיר גמישות. ולכן, הוועדה המחוזית קיבלה החלטה, וקבעה שלביות. בדיון מיוחד בנושא שלביות, תחבורה. והיא קבעה – שברובע ד' וה', ב 3000 יחידות הדיור יהיו כך וכך תנאים. לאחר מכן, קבעו מדרגה נוספת של 6000, ואחרי זה קבעו מדרגה נוספת של 8000. קבענו למעשה 3 דרגות פיתוח. ההכללה – כל הקודם זוכה. כלומר – ה 3000 הראשונים ברובע ד' ו / או ה' – עליהם תחול מגבלה מסוימת. אוקי? המגבלה התחבורתית שעוד מעט נציין אותה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה משתתף בכל אחד ואחד מהתקנונים?

**מר איילון ברנהארד :**

ולכן בכל אחד ואחד מהתב"עות, 6 או 7 התב"עות שהוגשו למרכז התכנון, מופיעים אותה שלביות, בהוראות התוכנית כשלביות ביצוע. גם בהוראות של הדמ"זים, וגם בהוראות של ד' – בכל התוכניות מופיעה אותה שלביות שנקבעה.

**דוברת :**

שהיא מה?

**מר איילון ברנהארד :**

שעוד מעט נציג אותה.

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

כי אתם לא מבינים אז צריך להתחיל אתכם מההתחלה.

**גב' דבורה שמעון :**

אז זה מה שהתחלתי להקריא. בהתחלה, הדבר הראשון שבא ואומר זה שלא יוצא היתר למגורים בתחום התוכנית – כאילו של כל הד' והה', אלא לאחר תחילת עבודות סלילה של כביש 38, הקטע הצפוני. שזה - ...

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הקטע הצפוני זה עד הכניסה לבית שמש. זאת הכניסה לבית שמש – עד D. בוא נאמר –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
היום הכביש הזה איננו?

**גב' דבורה שמעון :**  
... נתיב לכל כיוון, זה תלוי איפה. אנחנו מעבירים אותו לדו נתיבי, עם מיחלוף.

**גב' יעל היימן :**  
אנחנו רואים את זה כאן – שיש כאן הסטה של הכביש, כביש 38 מוסט מערבה, ומופיע כהפרדה מפלסית מעל לרכבת,

**מר איילון ברנהארד :**  
עד כביש 1.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אז מה התנאי? תקריאי אותו שוב?

**גב' דבורה שמעון :**  
לא יוצא היתר בניה למגורים בתחום התוכנית אלא לאחר תחילת העבודות סלילה. של כביש 38, הקטע הנ"ל, כ – זה חלק מתוכנית ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
עד?

**מר איילון ברנהארד :**  
עד כניסה לבית שמש.

**דוברת :**  
הפרדה מפלסית.

**גב' דבורה שמעון :**  
אחרי זה – תנאי לתחילת אכלוס יחידות דיור, בתוכנית זו – זה פתיחת דרך מספר 38 לתנועה, בחתך דו מסלולי. לפחות 2 נתיבים בכל כיוון.

**מר איילון ברנהארד :**  
אותו קטע צפוני. אנחנו קוראים לזה 38 צפון, מכיוון שאחרי זה יבוא גם 38 דרום.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
תנאי למה?

( מדברים ביחד )

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' דבורה שמעון :**

תנאי לתחילת איכלוס. כאילו – את לא יכולה להתחיל, בן אדם לא יכול לבוא לגור אם אין לך שם 2 נתיבים לכל כיוון, בוצע בשטח.  
תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות דיור מעבר ל 3000 יחידות דיור יהיה סלילת דרך מספר 5. זה הצפון – דרום.

**מר איילון ברנהארד :**

זה – זה. זה עוד חיבור צפון – דרום, סליחה – כביש 5 לכל אורכו זה מ 375 עד הרצוג. זה עוד דרישה, תנאי ליחידה 3001.

**גב' דבורה שמעון :**

מעבר ל 3000 יחידות דיור. תנאי

**דוברת :**

זה בד' רק?

**גב' דבורה שמעון :**

זה בד' וה'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

זה בכל הד' והה'. כלומר – אנחנו צריכים למצוא את זה בכל אחד ואחד מהתקנונים.

**גב' דבורה שמעון :**

כן. תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות דיור מעבר ל 3000 יחידות דיור, יהיה סלילת דרך מספר 5, שזה מה שהראינו עכשיו, בין 375, שזה החלק התחתון, עד להרצוג, שזה מה שקיים היום.

**דוברת :**

שהיום לא סלול כלום?

**מר איילון ברנהארד :**

היום סלול קטע מסוים. הקטע הזה סלול.

**גב' דבורה שמעון :**

קטע – הכניסה לשכונה ג'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

סלילת כביש 5 כולו, למעט – סלול חלק קטן.

**מר איילון ברנהארד :**

מה שסלול עשינו.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**דוברת :**

אתם מגבילים את החלק הדרומי בעצם?

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

יחידות שאתם מתכוונים להוציא לביצוע?

**מר איילון ברנהארד :**

כן. אנחנו מתכוונים לעמוד בזה.

**גב' דבורה שמעון :**

אוקי. תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות מעבר ל 6000 יחידות דיור, זה פתיחה לתנועה של דרך 38, בקטע נוחם עד לרמת בית שמש. זה ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה הדרומי?

**מר איילון ברנהארד :**

הדרומי. עד הכניסה לרמת בית שמש. החלק הדרומי הוא לא רלוונטי, כי זאת, כי העומסים הם מפה וצפונה. כלומר – מכאן, מצומת כביש 1 צאלים קוראים לו, עד 38, עד לוי. גם חלק מהדרומי.

**גב' דבורה שמעון :**

ומעבר לזה –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה הדרום של כביש – זה החלק הדרומי של כביש 38.

( מדברים ביחד )

**גב' דבורה שמעון :**

עכשיו – תנאי להוצאת היתר בניה ליחידות דיור מעבר ל 8000 יחידות דיור, נדרש לעשות בה"ת – לאשר אותו, וזה סיום הביצוע של כל השיפורים של הבה"ת שהוגש.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

נדרש בה"ת?

**גב' דבורה שמעון :**

נדרש בה"ת, ולבצע את הבה"ת. זה לא להוציא.

**מר איילון ברנהארד :**

אני רוצה להסביר מה ההיגיון מאחורי ההחלטה הזאת. בשלב הזה כבר –

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
שנייה, אנחנו בינתיים על 9000?

**גב' דבורה שמעון :**  
עד 8000. אחרי זה את כבר צריכה לעשות בה"ת.

**מר איילון ברנהארד :**  
בערך 50% מד' וה'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
8000.

**מר איילון ברנהארד :**  
עכשיו – ההגיון אומר – קשה לנו מאוד לצפות מה יהיו הרגלי התנועה על כביש 1 לכבוד פתיחת הרכבת, יהיו – כביש 1, כביש 1 יהיו בו 3 נתיבים לכל כיוון, וסביר להניח שבשלב הזה כבר הרגלי התנועה ישתנו, ולכן בשלב של ה 8000 נדרש להגיש בה"ת, ללמוד את כל המצב – כביש 38 כבר יהיה קיים. נדרש ללמוד, לעשות הצבות תנועה, לבצע בה"ת כדת וכדין, ואז להסיק מזה ... לגבי ההמשך.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
התוכנית שלד דיברו על ד' וה', וסך הכל כמה יחידות דיור?

**מר איילון ברנהארד :**  
15.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
זאת אומרת שבערך מחצית מהיחידות דיור דורש כבר חשיבה מערכתית כוללת –

**גב' דבורה שמעון :**  
מערכתית כוללת, ולבצע את כל השיפורים שיידרשו.

**מר איילון ברנהארד :**  
אנחנו לא יכולים לצפות מעבר לזה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אני זוכרת מה שאת אמרת בתחילת הדברים, איך סופרים את 3000 –

**גב' דבורה שמעון :**  
לא – זה משהו, שתגובה. רק בשביל לדעת אם זה – כי אני לא מצאתי את זה בהוראות של הדמ"זים, ורק חלקית, בד' 2. אם זה מופיע בשני התקנונים –

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
לא סעיף 7.2?

דוברת :  
סעיף 7, כן.

( מדברים ביחד )

גב' עמליה אברהמוביץ' :  
סעיף של שלביות ביצוע בתקנונים. סטנדרטי. זה קבוע שזה שלביות ביצוע.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
אמרתי אם לא יוצא היתר בניה למגורים ... תנאי לפני איכלוס.

מר איילון ברנהארד :  
זה בדיוק השלבים שדבורה הקריאה.

( מדברים ביחד )

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
... ה 3000 וה 8000. זה היא דיברה בתחילת הדברים. יעל – איפה זה מופיע?

גב' יעל דורי :  
לא דיברתי על זה.

גב' עמליה אברהמוביץ' :  
... וועדה. בהתנגדויות.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
אני מסתכלת בדמ"ז 2. ... ההגדרה מופיעה. הנקודה היא שלא מוסבר מה זה הסל של ה 3000.

דוברת :  
אבל הוועדה הגדירה בהחלטה.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
זה הובהר בהחלטה שצריך להיות ...

( מדברים ביחד )

גב' עמליה אברהמוביץ' :  
יש וועדה מקומית, היא שולטת יופי.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר איילון ברנהארד :**

טוב, בואו נתקדם.

( מדברים ביחד )

**גב' דבורה שמעון :**

הדרישה הבאה של הוועדה המחוזית נבדקה בצורה של מאקרו, הצבות תנועה וכולי. ומה שאנחנו רואים עכשיו, זה השלב א' ב' וג' – כאשר אנחנו מדברים – מה זה 3000, ש 3000 יחידות דיור זה בד' וה', בתוספת לזה – בעוד 7000 מבנים בתוך בית שמש. והדבר –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

סליחה, לא מצליחה להבין. הטבלה הזו, צורפה חלק מן התשובה שלכם?

**מר איילון ברנהארד :**

לא. זה המצגת.

**גב' דבורה שמעון :**

לא, אבל זה צורף.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

זה צורף כחלק מהתשובה? אני פשוט רוצה ...

**גב' דבורה שמעון :**

מה שהשלביות ביצוע נבדקה שוב, עם כלל האוכלוסיה, ועל ידי הצבות תנועה. ואנחנו עשינו עד 3000 יחידות דיור עם כלל האוכלוסיה וראינו שזה ... ו 3000 ו 6000, כאשר כבר 8000, זה כבר בה"ת מחדש. אז אין מה להריץ. ושבאמת השלביות ביצוע כמו שהוגדרה נותן מענה סביר והולם למערכת התחבורה. דבר נוסף,

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

כן, אבל אתם ביקשתם לעשות איזשהו שינוי בשלביות, לא? בהיבט התחבורה?

**דוברת :**

כן, כדי ליתר את הקטע הדרומי של כביש 5.

**מר איילון ברנהארד :**

כן, אנחנו אמרנו ככה –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

שלא צריך את החלק הדרומי.

**מר איילון ברנהארד :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

כביש 5 דרום, לדעתנו – רגע. חוקים עלינו, מכובדים. כן? אנחנו חושבים שכביש 5 דרומה, החלק הדרומי – לדעתנו הוא לא נחוץ כרגע. הוא יהיה נחוץ בשלב ה 6000. ולכן ביקשנו לדחות את הביצוע לשלב ה 6000.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
לשלב ה 6000 של חלק מכביש 5.

**מר איילון ברנהארד :**  
רק בחלק הדרומי, שקובע בעמק האלה. הוא לא נראה לנו נחוץ, ועיריית בית שמש מתנגדת.

**דוברת :**  
שניה – אמרת שאתם יוצאים לביצוע מכוח תמ"א 3?

**מר איילון ברנהארד :**  
כן, אנחנו יכולים לצאת לביצוע. אנחנו יכולים לצאת לביצוע מחר, אנחנו אומרים שחבל להתנות את זה בשלב ה 3000. אפשר לדחות את זה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
לדחות לתנאי ה 6000, כן? זה מה שביקשתם?

**דוברת :**  
ואנחנו מתנגדים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אוקי, בסדר. אבל הבקשה הזאת היא נתמכת באיזשהו מסמך תחבורתי?

**מר איילון ברנהארד :**  
כן. היא נתמכת –

**גב' דבורה שמעון :**  
כן, כן. את יכולה לראות את זה פה – המספרים הם מאוד נמוכים. פה מדובר על 30 ומשהו, 20 ומשהו. זה מספרים מאוד נמוכים, שלא מצדיקים עבור זה לעשות כביש כרגע, וכעיקרון, למה זה קורה? כי הכביש 375, הוא – איך שהוא היום, נתיב לכל כיוון – הוא לא יכול להכיל הרבה יותר ממה שיש לו היום. עכשיו – כשתרחיבי את 375 בשלבים יותר מאוחרים, אז כנראה באמת הכביש הזה ימשוך יותר תנועה, כי אין להם לאן לצאת. ואז – זה נכון לבצע אותו. כרגע –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
מה שאתם אומרים לי כעת, בכל השלבים שנקבעו, הם שלבים שקורים בסך הכל לא לכביש 735, שהוא ה –

**מר איילון ברנהארד :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לא.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אלא רק לכבישי – כביש 38 וכביש 5?

**גב' דבורה שמעון:**  
כן. בסדר?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אוקי, טוב.

**גב' דבורה שמעון:**  
היה עוד טענה, שבתוכנית האב לתחבורה לא היה התייחסות לתחבורה ציבורית. פה אפשר להראות מפה שמופיעה בתוך אותו דו"ח של 2011, שרואים – חוץ מכל מה שכתוב שם – מסופים וכולי וכולי – שאפשר

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
אפשר להגדיל את האותיות?

**גב' דבורה שמעון:**  
אני לא אוכל להגדיל פה, אבל זה מהדו"ח של 2011.

( מדברים ביחד )

**גב' דבורה שמעון:**  
... זה טבלת חמש. בטבלת חמש, נניח ו –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
מהעדכון? מאיזה מסמך?

**גב' דבורה שמעון:**  
בדו"ח התחבורתי ב 2011. בהשלכות התחבורתיות, בדו"ח השלכות התחבורתיות של 2011, בטבלה מספר 5. יש דוגמה מאוד פשוטה – איפה שיש שם

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
שניה, ולמה גבירתי מראה לנו את זה? מה זה נותן לנו?

**גב' דבורה שמעון:**  
כי הם, אחד מהטענות שם, שלא היה התייחסות לתחבורה ציבורית. הדו"ח הזה התייחס בפירוש לתחבורה ציבורית, וניתן לראות דוגמה מאוד פשוטה בטבלה מספר 5, חלופות רשת הדרכים. כתוב שם איזה חתך צריך, כולל מתת – אם נדרש. ובאיזה כבישים. אני יכולה להקריא לכם – נניח, בכביש 5 כתוב שהקטע הדרומי בלבד –

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
באיזה סעיף – בטבלה מס' 5 הזאת?

**מר איילון ברנהארד :**  
הנה פה, אני מצביע על זה אם זה יעזור לכם. כתוב בכביש 5 – 2 + 2 + נת"צ. וזה כבר בשנת –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
... שכלל ההיבטים הרלוונטים שנבדקו –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
זה שיש נתיב לזה, זה אומר ש ...

**גב' דבורה שמעון :**  
לא. הם דיברו בפירוש איזה כבישים, ושחייבים לעשות נת"צים והסבירו גם למה. ובנוסף לזה אמרו איפה צריך להיות מסופים, וגם בזה יש התייחסות בכל הד'. יש התייחסות לתחבורה ציבורית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
זה דו"ח העדכון?

**גב' דבורה שמעון :**  
כן, דו"ח העדכון הזה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
וזה אוטובוסים גדולים, או שכונתיים, או מה?

**מר איילון ברנהארד :**  
נת"צ למעשה נותן לנו אופציות – כל מה שרוצים. או ל VRT, או לרכבת קלה, או לכל דבר שרוצים. אנחנו מאפשרים את כל המצבים, ולמעשה ההחלטה הזאת עדיין לא נכון לקבל אותה. כי אנחנו אפילו לא יודעים באיזה טכנולוגיה ישתמשו באותן שנים. התב"ע מאפשרת את כל המצבים, כולל דרך קלה.

**גב' דבורה שמעון :**  
התב"ע מאפשרת זכויות דרך –

**מר איילון ברנהארד :**  
וזה לכאורה מבחינה עקרונית, זה כבר ב 2011 נדרש, ועם זה אנחנו עונים על ההערה שלהם, שהדו"ח לא היה בשל – הוא לא היה שלם, והוא לא דרש דרישות של תחבורה ציבורית, ואנחנו מוכיחים שכן היו.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' דבורה שמעון :**

אוקי, דבר נוסף שנאמר שם, שדו"ח ההשלכות התחבורתי, אותו דו"ח של 2011 מצביע על בעיות במערכת ללא פיתרונות. עכשיו – כבר נאמר קודם, ושוב אנחנו חוזרים לזה – במפה מספר 19 שהם שולחים אותנו אליה – יש טעות. אתם יכולים לראות – אתם רואים 2 עיגולים? אחד עם ... 21, 20, 30. ו 2020. המספרים שכתובים שם הם 2200 וזה סגול. סגול זה אומר שכאילו המערכת של הכבישים לא מתפקדת. ב 2030, עם 4000 – 3600 כלי רכב, או 3300, הוא נמצא כתום. משמעות – שיש טעות. במספר 19, שזה אותו מערכת דרכים באזור הזה – יש טעות דפוס. כי אזור שיש לו 2 נתיבים לכל כיוון, עם מיחלוף לנתיב מעביר מעל 1800 כלי רכב. מה שאני רוצה להגיד ש 2200 כלי רכב עם שני נתיבים – הרמת שירות הייתה צריכה להיות מאוד טובה. אז שם זה טעות דפוס, ונכון אחרי זה, במצב הבא, הוא מראה בעיות, אבל זה בעיות שדיברנו קודם – בגלל זה נוצר השלביות ביצוע, עד 8000 יחידות דיור, וכולי וכולי.

יש טענה נוספת, שאומר שלא הוכן דו"ח בחינת השלכות תחבורתיות, בה"ת –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

שנייה – את הדבר הזה שאתם אומרים לי כאן, אומרים כרגע – אז זה מופיע בתיאום שלכם המפורט?

**גב' דבורה שמעון :**

כן. דבר נוסף שנאמר שם, זה שלא הוכן בה"ת פרטני עבור ד' 2. עכשיו אנחנו – אני רוצה קודם להציג משהו עקרוני, ואחר כך אני אסביר למה הוכן בה"ת.

מה שקורה – בית שמש מתפתחת בהרבה נקודות ביחד. ואפילו אנחנו לא יודעים מה השלביות ביצוע. אז הוועדה המחוזית דנה על זה, וחשבה לנכון, שהדבר הכי נכון זה לבוא ולקחת מוסד, ולבוא ולהגיד – אוקי, אני מפתחת, נניח עד 3000 יחידות דיור, בין כל השכונות, כי אני לא יודעת מי יהיה קודם. אבל אני מגבילה אותן. וככה בוצעו השלביות ביצוע. עכשיו – בה"ת, לפי הגדרות של בה"ת – אנחנו יכולים ללכת לפי הנחיות של משרד התחבורה, סעיף 1.9, כתוב – מה שהם אומרים, שזה כדי לאפשר טיפול במגוון של פרויקטים, הוכנו הנחיות לשני סוגים של בה"ת. מה שזה בה"ת מקומי, ומה שזה בה"ת מערכתי. כאשר בה"ת מערכתי הוגדר כך שתבוצע כאשר תחום ההשפעה של הפרויקט המוצע הנרחב, מחייב שימוש בכלים ממוחשבים מתחום התכנון התחבורה המערכתי, המתבסס על הנתונים הרבים. ויש להדגיש בזה, שמוסד התכנון מוסמך להחליט לגבי כל תוכנית איזה סוג של בה"ת נדרש. פה הוועדה המחוזית דנה בקשר לזה, והחליטה לעשות בה"ת פרטני עבור ד' 2 ד' 1 בגלל שלא יודעים מה קורה – הדבר הכי נכון זה היה לעשות משהו מערכתי, הצבות תנועה וככה נעשה, עבור כל התוכנית אב, שכולל את כל היחידות דיור, ולהגביל אותן לפי מספר יחידות דיור, באזור בגדול. וככה בוצע. וזה בה"ת לכל דבר, לפי הנחיות. לכן – להגיד שאין בה"ת זה לא נכון.

עכשיו – אני רוצה להתייחס רק לדבר נוסף, שנאמר עכשיו, בישיבה פה – נאמר שכל החניות, אני מתייחסת כרגע לד' 2. אני יועצת עבור ד' 2, אני לא יודעת מה קורה בה'. שכל החניונים הם על קרקעיים. אז אני חייבת להדגיש פה שכל החניונים הם לא – אולי לא כולם, 90% מהחניונים, הם תת קרקעיים. זה פועל יוצא מאוד פשוט מהפרשי גובה, ותמיד נכנסים בצד הכי נמוך של המגרש, וניצול הקרקע נכון. לכן, כמעט כל החניה היא תת קרקעית.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

היא לא עונה להגדרת מרתף בגלל מה? בגלל שיפועים?

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

עוד מעט נראה לכם את זה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

ומי משלם על זה?

**מר איילון ברנהארד :**

הדיירים.

( מדברים ביחד )

**גב' דבורה שמעון :**

לא – זה, ... חניה תת קרקעית כי זה לא מרתף.

**דובר :**

זה לא מקורה אז זה לא תת קרקעי.

**דוברת :**

זה כן מקורה.

( מדברים ביחד )

**גב' דבורה שמעון :**

זה כן מקורה, נכנסים, תוך משהו כמו 10 מ' צריך להיכנס מתחת לבנין. זה מקורה.

**דובר :**

אנחנו נסביר את זה על החתכים.

**מר איילון ברנהארד :**

אז מי ישלם את זה? ברור שהדיירים.

( מדברים ביחד )

**אדר' אמיר קולקר:**

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אם חניה בלי ... כדי להזיל את ... הייתה טענה שזה בזבוז קרקע. הוחלט בוועדה המחוזית לאפשר גם חניה תת קרקעית. זה יוסף בתקנון, והבחירה תהיה בידי הקבלן המפתח, לפי מחירי הדירות שהוא רוצה למכור.

**דובר :**

בואו נמשיך ותראו את זה. חכו.

**מר איילון ברנהארד :**

סיימנו – יש לכם שאלות לדבורה?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

בסדר, אנחנו חוזרים לנושא החניונים אחר כך.

**מר איילון ברנהארד :**

בנושא תנועה, בנושא תחבורה – היועצת צריכה לעזוב. אז אם יש לכם שאלות אליה, ואז נעבור לפרק הסביבתי. יש לכם שאלות?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

לא, נראה לי שהבנו. תודה רבה לך.

**אדר' דני חיליק :**

אני ברשותכם – אני אציג בקצרה בשתי רמות. אחת זה התייחסות למה נעשה ומה התפיסה הסביבתית ברובע ד'. אני – יחד עם עמית שפירא ויועצים אחרים, ערכנו, הובלנו את התכנון הסביבתי לרובע ד'. אני אציג מה עשינו, מה הייתה התפיסה הכללית, ואני אתייחס בצורה פרטנית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

רובע ד' – אנחנו ... השפעה סביבתית עם נספח סביבתי. הוא צורף לנו על ידי מי?

**דוברת :**

חלק ממסמכי התוכנית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

לא, אני יודעת –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

רגע, אתם עשיתם את הנספח דני?

**אדר' דני חיליק :**

גם. גם את תוכנית השלד. עשינו את התכנון הסביבתי בתוכנית השלד, ואחר כך את הנספח הנופי סביבתי של ד' 2.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



אוקי – אז אני רק רוצה להציג מה הם המסמכים, מה היו התוצרים של תהליך התכנון הסביבתי. הראשון זה ניתוח – וזה לרמת השלד, אוקי? בשלב השלד ביצענו ניתוח סביבתי נופי, שהוכן במתודולוגיה של תמ"א 35 לנספחים נופיים סביבתיים, שזיהוי לערכיות משאבי הטבע, הנוף והתרבות. אז זה מסמך אחד. המסמך השני – כיוון שיש פה בינוי עירוני מאוד משמעותי בהליך תכנוני אחד, התייחסנו לנושא של פיתוח עירוני בר קיימא. ניסינו לזהות את הנושאים שהם החשובים ביותר ולהנחות את התכנון. המרכיב השלישי היה פרוגרמה והנחיות למרחב הציבורי, כדי – מתוך הבנה של הרגישות שלו, איך לנצל בצורה נכונה את משאבי הטבע והסביבה, ולשמור על מה שניתן.

שלושת המסמכים האלה, הם מכלול אחד שנעשה בתוכנית השלד, ואני אציג אולי על קצה קצה המזלג את המרכיב הראשון, את המסמך הראשון שהוא הניתוח הנופי סביבתי. רק לסבר את האוזן, מה כלל הניתוח.

הניתוח למעשה הסתכל גם בהקשרים הרחבים החוצה, מעבר כמובן לרובע ד'. יש עבודות שנעשו מאוד יסודיות, ונתונים קיימים. אם זה המרחב הביוספרי של שפלת יהודה והרי ירושלים, ובהחלט חיברנו את המרחב שעשינו לכל עבודות שנעשו מסביב ולכל הידע, עם כל ההקשרים. עשינו כמובן – השלב הבא היה לנתח את ערכיות השטח כפי שמופיעה בתוכניות מתאר קיימות, ומאושרת. הממצאים – בטח לא יהיו הפתעה בשבילכם. אתם רואים פה את ב"ש 200, המאושרת. אנחנו רואים את תמ"א 22 שאושרה קצת אחריה. ואנחנו רואים למעשה שהתפיסה – תמ"א 22 אימצה למעשה את מה שב"ש 200 אמרה – אתם יכולים לראות את הנחלים, את אותם שטחים פתוחים ירוקים, ממש בדיוק ולראות את ה – יכולים לראות את הוואדי הזה, יכולים לראות את הוואדי הזה – אימצה, למעשה תמ"א 22 לקחה את השטחים הירוקים של ב"ש 200 וקבעה אותם בייעודים של שיעור ליער מסוגים שונים. ראינו למעשה גם את תמ"א 35, שמסמנת את האזור במפת המרקמים. לאזור לפיתוח עירוני, אני – מסכים עם, כמובן – עם יעל. שאזור מרקם עירוני כמובן יכול לכלול גם פארקים וסוגי פיתוח אחרים. אבל – צריך להגיד שתמ"א 35 יש לה את הכלים, ובמקומות שהיא קבעה, שאזור היא קבעה לשימור – היא קבעה אותו לשימור במרקמים אחרים. זאת אומרת – אזור לפיתוח הוא גם יכול להיות – גם שטחים פתוחים, וגם תערובת של ייעודים שונים, אבל הוא אזור שמיועד לפיתוח ותכנון.

( הערות ביניים – לא שומעים )

#### **אדר' דני חיליק :**

והמרכיב הרביעי שמצאנו, זה היבט – סליחה, זה תוכנית המתאר המחוזית, תמ"מ 1/30, שגם למעשה אימצה את תוכנית המתאר – את כל תוכניות המתאר בכל הרמות, היא באה אחרונה. למעשה אנחנו נמצאים בסיטואציה שהיה לנו מאוד ברור כבר בשלב הראשון של הניתוח, שכל מערכת התוכניות מהרמה הארצית של תמ"א 22/35, מהרמה המחוזית של תמ"מ 1/30 וברמה המקומית של ב"ש 200 – כולן מדברות על שטח לפיתוח. על רובע ד' כשטח לפיתוח. יש התאמה מלאה בין כל התוכניות.

#### **עורך דין רפי אטינגר :**

אתה בכוונה מתעלם מהשאלה שלי.

#### **אדר' דני חיליק :**

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אני לא עונה לך על זה

**עורך דין רפי אטינגר :**  
רגישות נופית ...

**אדר' דני חיליק :**

אבל אני לא עונה לך עכשיו. אתה תרצה – אני אענה לך בשמחה – אחר כך. שלוש – אחר כך, השלב הבא של הניתוח כלל – אני אגיד עוד כמובן שלקחנו, ועבודות ומסמכי מדיניות שונים שעסקו בשטח, בכל הנושאים של מורשת וכן הלאה. חילקנו את השטח למעשה לחטיבות נוף. לפי הטופוגרפיה שלו. אנחנו רואים פה את צומת של נחל צאלים בכניסה לרמת בית שמש. זה גבול הגזרה הצפוני, ולמעשה – חילקנו את זה לחטיבת שטח צבעונית. אנחנו רואים את הגוש הזה שמופרד בנחל. חטיבה מרכזית, חטיבת הגבעות הדרומיות ועמק האלה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

זה התוכנית השלדית? זה לא הנספח –

**אדר' דני חיליק :**

התוכנית השלדית. הנספח הנופי סביבתי הוא מראה את העבודה שנעשתה ומפנה אליה. ארבעת חטיבות השטח האלה חולקו ליחידות נוף משנה שאנחנו רואים פה בתסריט למטה – לדוגמה יחידת נוף אחת היא הנחל, או מדרון צפוני של רכס מסוים. או תל ירמות, הוא יחידה נופית משל עצמה. וכל יחידות הנוף האלה זכו לתכנון בכמה שכבות. לקחנו וחילקנו עם השפה המוסכמת הזאת של יחידות נוף, ולמעשה עשינו – ייצרנו מספר תוצרים שלמשל, הניתוח הנופי, שזיהינו את הנצפות מבחוץ לתוך האתר, ולקחנו, ואתם רואים – לפי יחידות הנוף, אותן יחידות נוף תמיד כשהן מוסתרות, עם שורה ארוכה מאוד של קריטריונים נופיים, מהן היחידות היותר חשובות, ומהן היחידות הפחות חשובות מבחינה נופית, הכהה הוא היותר חשוב. אנחנו רואים פה בצפון מערב ורכס הגבעות הדרומיות עלו בניתוח הנופי. בסיכום הוצאנו תוצר אחד שהוא מפה –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

סליחה, הרכס הזה הוא נמצא איפה, בהתייחס לתכנון הזה?

**אדר' דני חיליק :**

זה הרכס שהוועדה המחוזית הנחתה –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

ד' 6? זה ד' 6? לשעבר –

**מר איילון ברנהארד :**

לא לשעבר. ... ננצח גם בזה.

**אדר' דני חיליק :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

התוצר הסופי בשכבה הזאת הייתה מפת רגישות נופית, שזיהתה – אם נסתכל על זה רגע בצורה של ממש על קצה המזלג – היא זיהתה את הגבעות הדרומיות כאזור הערכי ואת תל ירמות. עשינו את אותו תוצר –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
תראה לנו את זה שוב

**אדר' דני חיליק :**  
החום – ככל שהצבע יותר כהה

**מר איילון ברנהארד :**  
אני אראה לך את זה פה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
זה הגבעות הדרומיות?

**מר איילון ברנהארד :**  
זה הגבעות הדרומיות

**אדר' דני חיליק :**  
שמשפלות לנחל האלה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
בסדר, ואת תל ירמות זה החלק –

**דובר :**  
זה החאקי העליון.

**אדר' דני חיליק :**  
תל ירמות, אנחנו רואים שגם מבחינה נופית –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
עכשיו, כשאנחנו מסתכלים על השכונה שמעניינת אותנו, ד' 2 – איך היא מופיעה פה? אני שואלת אותו על הניתוח הסביבתי.

**דוברת :**  
היא צמודה לתל ירמות ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
היא צמודה לתל ירמות, כן זה אני רואה. ואיך היא מסומנת אצלכם ב –

**אדר' דני חיליק :**

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אני מראה את הניתוח שעשינו, אז עוד לא ידענו, עוד לא חילקנו – אני עוד אומר משפט קודם, שיש לו המון משמעות. אנחנו באנו לצוות התכנון, לראש צוות התכנון, וביקשנו בקשה באסרטיביות גדולה, אבל בקשה שהתקבלה. ואמרנו – אנחנו מבקשים שלא תתחילו לצייר את הקו הראשון של הסכמת תכנון, עד שאנחנו לא שמים בפניכם את הנתונים הסביבתיים. יש פה אזור רגיש וחשוב, והבקשה שלנו התקבלה. ואני אומר את זה באחריות מלאה, כי היינו שותפים בכל תהליך התכנון. לא צויר קו אחד של אף ד' בתוכנית השלד, עד שלא שמנו את כל התשתית הסביבתית. עכשיו – מה שאנחנו רואים פה זה רק השכבה הנופית. עשינו את אותה שכבה גם של הערכיות האקולוגית. אנחנו יכולים לראות פה חלק מהתוצרים, תסריטים של ערכיות צומח. הנקודות הצהובות פה זה תצפיות של צבעים שקיבלנו מרשות הטבע והגנים. נשענו על ידע קיים ומידע קיים – וקיים הרבה ידע בכיוון הנושא הזה, ו – **to make a long story short** – לקחנו, והתוצר היה מפת ערכיות. התוצר השני היה מפת ערכיות אקולוגית. של ערכי טבע. ואנחנו שוב פעם רואים את הגבעות הדרומיות. אפשר לראות דבר מעניין, שפה למשל – תל ירמות הוא בערכיות נמוכה. ככל שזה יותר ירוק זה יותר ערכי. למה? כי מבחינה אקולוגית הוא חסר חשיבות, הוא שטח מופר, שחפרו בו ומגוון המינים בו נמוך. אז לקחנו גם את התוצר הזה. הלכנו והכנו עוד תוצר שהוא שכבה של המורשת בארכיאולוגיה. הרבה נתונים וישיבות וסיורים בשטח עם רשות העתיקות. ואנשי מקצוע שליוו את צוות התכנון. וגם פה ראינו שהמצרף של מגוון האתרים והחשיבות שלהם בגבעות הדרומיות, שמצטרף גם לסיפור של דוד וגוליית וסיפור של נוף תרבות, ותל ירמות – הם האזורים הבולטים. עשינו עוד שכבה שאני לא מציג אותה פה, של פנאי ונופש – שביל ישראל עובר פה בגבעות הדרומיות, ואיך אנשים משתמשים בשטח. ולמעשה, בסוף היום לקחנו את כל השכבות האלה, שמנו אותן אחת על השניה ולחצנו חזק. הוצאנו תוצר אחד שהוא מפת ערכיות כוללת, שאותו הנחנו לפני צוות התכנון ביום הראשון שהוא התחיל לעבוד ולצייר את השטח. והניתוח הזה אומר – כל רכס הגבעות הדרומיות הוא בחשיבות מצרפית מכל ההיבטים. חשיבות גבוהה. יש את תל ירמות, ויש אזורים נוספים לפי תאי שטח. זה ניתוח נופי סביבתי ברמת פירוט מאוד מאוד גבוהה. אין הרבה מקרים שנעשה ניתוח ברמה כזאת. הוא נעשה בגלל שהשטח הזה שווה את זה ומצדיק. והניתוח הזה הוא – כאמור, המסמך הראשון בתוכנית השלד.

עכשיו – אני אסביר מה המתאר הסביבתי שנעשה פה, עד הרגע שאנחנו יושבים פה היום. למעשה – בצד ימין של השקף אנחנו רואים את הבחינה הסביבתית – כל הנושא של הראיה הכוללת של כל הרובע במרחב, ובצד שמאל זה את הבחינה המפורטת, הסביבתית המפורטת, שנעשתה בד' 2. אז – אם אנחנו לוקחים את הצד הימני, אנחנו עשינו ניתוח נופי סביבתי לתוכנית השלד ולמרחב, אנחנו עשינו מסמך פרוגרמה בהנחיות לפיתוח עירוני בר קיימא. גם למרחב הציבורי. עשינו תוכנית בראיה כוללת של רובע ד' לכל נושא עודפי עפר ופסולת בניין מתוך ראיה לצמצם את העודפים ולפתור את הבעיות בתוך תחום הרובע. ליווינו בצורה צמודה את כל תהליך התכנון – לא היה גרסה אחת תכנונית שלא ליווינו. וקיימנו כמובן תהליך התייעצות מלא, שכל העבודה הוצגה – לא רק בסוף אלא בכל שלביה, עם המשרד להגנת הסביבה, רת"ג והיועץ הסביבתי של לשכת התכנון – און לייך כל הזמן. בשלב התכנון המפורט, שירדנו והתחלנו לעשות – גזרנו את המשמעויות של ד' 2, הכנו נספח נופי סביבתי לפי ההנחיות של המשרד להגנת הסביבה. עוד פעם ליווינו כמובן את תהליך התכנון, וקיימנו לכל אורך הדרך תהליך התייעצות עם רת"ג, המשרד להגנת הסביבה ולשכת התכנון. והנספח הזה כמובן נבדק על ידי המשרד להגנת הסביבה ורת"ג. שהגישו חוות דעת לוועדה המחוזית.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**דובר :**  
והציבור?

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
הציבור לא היה פה. זה הוא אמר.

**אדר' דני חיליק :**  
פה יש פירוט של הדברים – אני לא יודע אם אני רוצה להיכנס פה, אבל בגדול – הסברתי ותיארתי את הדברים. יש פה ראייה אחת כוללת של שלב השלד, וראייה אחת מפורטת שנגזרת ממנה, שהנספח הנופי סביבתי מציג את העבודה שנעשתה בתוכנית השלד, את הראייה הכוללת וגם מפנה אליה.

**דוברת :**  
... התייחסות לחלופות בשלב הזה או בשלב אחר?

**אדר' דני חיליק :**  
אני עכשיו אתייחס. עכשיו – לנושאים – כן. כמה נושאים עקרוניים שעלו, קצת התייחסות לדברים שנאמרו פה. הנושא של –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
רק בבקשה לשמור על שקט.

**אדר' דני חיליק :**  
הנושא של חלופות המאקרו. להבנתנו, חלופות המאקרו נבחנו בשלב השלד, ואני אסביר גם תכף למה. אבל אני אתחיל להסביר מחלופת האפס.  
את נושא חלופת האפס, או – מה זה חלופת אפס, זה חלופה, מה שאנחנו קוראים – **do nothing**, שהיא להבנתנו – מה אומרת חלופת אפס? לא נעשה כלום. אז כל התשתית התכנונית שקיימת, מהרמה הארצית דרך הרמה המחוזית ועד הרמה המפורטת שהן מאושרות – זה הפיתוח של **do nothing**. זה הפיתוח שיהיה. זה לא לבטל את כל התוכניות האלה בכל הרמות – זאת חלופה אחרת. אלא פשוט – לקבל את כל התוכניות המאושרות, זה החלופה של לא לעשות כלום. מה המשמעות? המשמעות היא שיפתחו את השטח הזה, לפי כל התוכניות בכל הרמות, שתואמת אחת את השניה. הן לא סותרות האחת את השניה. והחלופת אפס הזאת, היא נבחנה בתוכנית השלד בחנו את המשמעויות. לא רק שבחנו, גם העבודה שלנו לא התקבלה בסוף בצוות התכנון ההמלצה, אבל הייתה לשנות את התפיסה הזאת. ולכן אני חושב שחלופת האפס היא בהחלט מקבלת מענה, בחנו אותה בצורה מאוד רחבה. הצגתי חלק ממנה.

**דוברת :**  
לא הבנתי, סליחה. אפשר - ...

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
תחדד מההתחלה.

אדר' דני חיליק :  
מה היא חלופת האפס?

דוברת :  
הם אומרים חלופת האפס זה לא לבנות באזור.

אדר' דני חיליק :  
אז אני אומר שחלופת האפס זה לא לעשות כלום. זה לא לשנות את התוכניות הקיימות, את המצב הסטטוטורי התקף, ברמה הארצית והמקומית

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
... מה זה חלופת אפס. זה סמנטיקה.

אדר' דני חיליק :  
החלופה של לא לעשות כלום, החלופה זה להשאיר את המצב כמו שהוא. המצב כמו שהוא אומר – השטח הזה הוא לפיתוח בכל הרמות. אין סתירה בין התוכניות.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
אתה מסכים שלא נבחנה בדיקה – כלומר, במובן הזה עובדתית. עובדתית – לא נבחנה האופציה שלא יהיה פה פיתוח. או ש – אני רוצה שתדייקו אותי. או, בעצם – נבדקה, נבחנה האופציה שלא יהיה פיתוח של חלקים מתוך תא השטח. לא של כל תא השטח. של חלקים כן נבחנה?

אדר' דני חיליק :  
כן. אני רוצה להגיד משהו – אמירה לא משפטית, אוקי? כמתכנן סביבתי.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
תעזבו את המשפטנות כרגע. אם כתוצאה מזה חלק מנספח וחלק מהד' 6 הזאת לא יכולה לצאת לפועל – זה מסקנה שנובעת מתוך התוכנית הזאת.

עורך דין רפי אטינגר :  
אבל ד' 6 זה תהליך שקרה אחרי ההפקדה של התוכניות. הוא לא רלוונטי בכלל לסיפור. במסגרת תוכנית השלד אני לא ראיתי שום דיון –

אדר' דני חיליק :  
אני מבקש להמשיך –

( מדברים ביחד )

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**דוברת :**

הם לא ויתרו על ד' 6. המחוזית –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אני שמעתי ממנו כרגע, שהוא דיבר על הערכיות של הגבעות, והאדריכלית שהלכה לנו, היא הלכה ותחזור – אז היא דיברה על זה שזה חלק מהמסקנות מתוך המסמך הזה, שמבחינתם – שמבחינתה של הוועדה המחוזית, הובילה בעצם לזה שכרגע ד' 6 היא לא מקודמת. אז זה לא מדויק להגיד שהמסמך שהם עשו הוא לא – הוא לא בדק חלקים בתוך התא שטח. הוא לא יצא מתוך נקודת הנחה – אני שואלת. אני מציעה לך תזה, אולי זה לא נכון.

**דוברת :**

לא נבחנה באמת אפשרות של לא לבנות בכלל. יחד עם זאת – כן כל הזמן נבחנו איפה נכון ואיפה ראוי ואיפה – איפה לגובה ואיפה נמוך.

**עורך דין רפי אטינגר :**

על זה אני חולק. כי אני את ההחלטה של הוועדה המחוזית, שמאמצת את תוכנית השלד – זה כן ראיתי. אין דיון על העניין פה. עכשיו – באים ואומרים לי, בחומר שאתה לא מכיר, שם כן היה על זה דיון. בחומר שעכשיו ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אבל התקדמנו.

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

נטל הראיה הוא על המדינה להראות שהיה דיון ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אז אני שואלת את האיש עצמו. ... אתם בדקתם את השטחים, אתם לא קיבלתם הנחיה של להשאיר את השטח במצבו.

**אדר' דני חיליק :**

ההפך, אני יכול להגיד יותר חמור.

**דובר :**

... על זה שד' 6 בוטלה.

( מדברים ביחד )

**אדר' דני חיליק :**

זה דמגוגיה. ד' 6 קרה היום. הוא לא קרה בזמן שנדונו התוכניות להפקדה.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בואו נעצור את זה. זה הזדמנות לעשות הפסקה של 2 – 3 דקות.

( מדברים ביחד )

**אדר' דני חיליק :**

אני מבקש, לפני שהמשפטים חוטפים לי את הדיון הסביבתי, רק לסיים את הנקודה הזאת. אני אסביר. אנחנו בדקנו את השטח כאילו הוא דף חלק. הוא דף חלק, ולמרות כל מה שאמרתי, של כל תוכניות המתאר והתמ"א, שכולן אומרות דברים חד משמעיים, המלצנו בסוף לוותר על השליש הדרומי של התוכניות, על בינוי בשליש הדרומי של התוכנית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שזה הדי' 6 שלנו.

**אדר' דני חיליק :**

עכשיו, אני אגיד עוד משפט משלים, כי חייבים להבין אותו – זאת הייתה ההמלצה של הצוות הסביבתי בתוך צוות התכנון – ההמלצה הזאת, גם המלצה סביבתית בתוך וועדה מחוזית היא לא תמיד חייבת להתקבל, ובתוך צוות התכנון, למרות שהקונפליקט – תכף אני אקבל גם בעיטה מתחת לשולחן – היא לא התקבלה. ההמלצה הזאת התקבלה אחר כך בשלב מאוחר יותר על ידי וועדה מחוזית שהחליטה לעשות את השינוי, אבל – לא יודע. בסוף הדברים מסתדרים. העבודה שנעשתה פה –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אתה יודע, השאלה מה מסתדר,

( מדברים ביחד )

**אדר' דני חיליק :**

אבל אני חייב להגיד פה אמירה – למען ההגינות. זה לא שההמלצה שלנו נדחתה לחלוטין. בעקבות ההמלצה שלנו, התוכנית שהגיש משרד השיכון בקו הבינוי הזה, הדרומי, לכיוון נחל האלה – הם השיגו את הבינוי עוד, הם לא ויתרו על כל הרכס, אבל התוכנית שהוגשה היא כוללת נסיגה לכיוון צפון. מהמדרון הדרומי.

**מר איילון ברנהארד :**

טוב, זה לא הנושא אבל.

**אדר' דני חיליק :**

השורה התחתונה היא שנבדקו חלופות, והחלופה בסוף שגם נבחנה מול ב"ש 200, שאנחנו המלצנו עליה במסמך, היא זאת של לוותר על השליש הדרומי של התוכנית. אז זה לגבי חלופת אפס.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

באמת שליש?

**אדר' דני חיליק :**

בפיזי זה – זה שליש. זה סדר גודל. אם אני חוזר לטופוגרפיה של החטיבות, זאת החטיבה הצפונית, זאת המרכזית וזאת הדרומית. אני לא יודע מבחינת דונמים או יחידות דיור, אבל בחטיבות שטח אנחנו קוראים לזה שליש.

זה לנושא החלופות. לנושא הצורך בתסקיר –

התבצע פה תהליך מוסדר ומפורט של הערכת ההשפעות הסביבתיות שליווה את כל שלבי התכנון, משלב השלד ועד שלב תב"ע של ד' 2. היועץ הסביבתי לוועדה המחוזית זה נציג המשרד להגנת הסביבה – החליט ולא דרש תסקיר למרות שהוא יכל, בוועדה המחוזית לא החליטה על עריכת תסקיר למרות שהיא כמובן יכולה, אלא החליטו על הכנה של נספח נופי סביבתי. אני אומר את זה כאיש מקצוע – אני שם פה 20 שנה של ניסיון על השולחן הזה, ואת האינטגרטי של – אין שום תועלת מהותית בהכנת תסקיר לתוכנית הזאת. אם הייתה איזשהי תועלת, היא הייתה כנראה בסיטואציה שבה החליטו על ב"ש 200, שבה התקבלו ההחלטות הגדולות האם השטח מיועד לפיתוח או לבינוי. בשלב הזה אין תרומה לנושא הזה. נערך נספח נופי סביבתי שבדק את כל ההיבטים הסביבתיים. גם במאקרו בשלד, וגם במיקרו כאן. במהות, אנחנו נמצאים בעידן – אני אומר את זה מניסיון עכשיו – לא כל כך טוב. שבה שופטים מתנגדים וגם וועדות, מנפנפים במושג הזה תסקיר כסוג של עונש. וזאת טעות גדולה. הבדיקה הסביבתית שמלווה תוכנית, בין אם היא נספח נופי סביבתי, בין אם היא מסמך סביבתי, או חוות דעת, או תסקיר – אין לה שום הבדל. את הנושא הסביבתי צריך לבדוק בצורה יסודית. המילה תסקיר היא המדבקה שבאה על הכריכה. ואין לה משמעות. עשינו – אני ערכתי לא מזמן מסמך סביבתי, שהמשרד להגנת הסביבה ביקש מסמך סביבתי. לא תסקיר, למתקן תשתית מאוד משמעותי של גז נוזלי בים, אוקי? אנחנו הולכים לעשות היום בהסכמה עם המשרד להגנת הסביבה מסמכים סביבתיים. לא תסקיר – עוד פעם, לקווי רכבת קלה שעוברים במרקם עירוני. זה לא משנה מה המדבקה שיש, משנה שהבדיקה הסביבתית תהיה רצינית ויסודית. ממש לא משנה התווית. לנושא המסדרון האקולוגי –

**דוברת :**

עם המצגת שלנו.

**אדר' דני חיליק :**

כן, פחות המצגת. זה היה בחומר שיעל הכינה. עובדתית האמירה הזאת לא נכונה. אפשר לראות את זה במסמך הנופי – סביבתי. אפנה אתכם – של ד' 2. ד' 2 לא נכללת בתחום של המסדרון האקולוגי. עכשיו – נגדיר רגע מהו המושג של המסדרון האקולוגי. נגדיר אותו רגע סטטוטורית או תכנונית. יש תשתית של שני מסמכים – יש מסמך אחד, זה מסמך המסדרונות האקולוגיים של רת"ג בראיה ארצית, שהוא מסמך בצורה גסה מסדרונות אזוריים. יש את תמ"מ 1 / 30 שמסמנת שם מסדרון אקולוגי, שהוא בא רק על השיפולים הדרומיים של הגבעות הדרומיות לכיוון עמק האלה, ולא מתנגש עם הבינוי, ויש מסדרון אקולוגי שאנחנו זיהינו אותו כחלק מהעבודה שלנו. רואים – לקחנו תצפיות של רת"ג

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

וניתחנו את הדברים. יש סוגים שונים. מסדרון – הוא צריך להוביל מאיפשהו לאיפשהו. יש – לב המסדרון ויש שוליים של המסדרון. לב המסדרון הוא ללא ספק נחל האלה. נחל האלה בעמק, נחלים הם צירי מעבר של זרעים, הפצה של מיני וכן הלאה, והשוליים של המסדרון הן הגבעות הדרומיות השוליים הצפוניים של המסדרון הזה. ופה, לדעתנו – היחידה הזאת של הגבעות הדרומיות צריכה להיות חלק מהמסדרון האקולוגי. וכשבאנו אנחנו לבדוק אותו, ראינו גם ש – ראיתי שחלק מהמתנגדים פה, העוררים – הם קיבוץ נתיב הל"ה. אז – קיבוץ נתיב הל"ה למשל, ראינו שנבנה מפעל ענק של תמי 4 על גדת נחל האלה. או שמבקשים תוכנית להרחבה של הקיבוץ בקטע של המסדרון – המותניים הצרות של המסדרון. הדברים הם מורכבים. מסדרון לא נסגר כתוצאה מפיתוח. הוא יכול להיות מוצר או לא. עניינית, מהותית – אפשר לראות את שני המסדרונות האלה על רקע ד' 2, בנספח הנופי סביבתי. ד' 2 לא קשורה לדיון של מסדרונות.

#### **מר הלל אבט :**

מסדרון בהחלט יכול להיסגר, ויש דוגמאות בירושלים ובמקומות נוספים –

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר אדוני, לא להתפרץ

#### **אדר' דני חיליק :**

כן, מסדרון יכול להיסגר.

#### **דובר :**

אני אגב לא טענתי את זה. ... אני טענתי את זה לגבי דמ"זים.

#### **אדר' דני חיליק :**

עכשיו – לגבי, כמה דברים שנאמרו פה. היו פה ציטוטים מהמסמך הנופי סביבתי לגבי היקף יחידות הבינוי, האם זה לחרדים או לא לחרדים. אז קודם כל, צריך להגיד בהגינות – מסמך נופי סביבתי זה לא המסמך הפרוגרמטי שממנו צריך לצטט, את סוג האוכלוסיה או לכמה או מה הם יעדי הפיתוח. ואם המסמך כתוב שעיריית בית שמש מאמינה שיעד הפיתוח שלה הוא 250,000 תושבים, אז כנראה שמענו את זה מאנשים, אבל זה לא אומר – שיש בזה חזון של העירייה, וככה זה מוצג. אני לא הייתי – נשען על המסמך הזה כדי לטפל בפרוגרמה. אבל, אני אגיד שמבחינתנו כיועצים סביבתיים – אנחנו מחויבים לקחת את ה **worst case**. וה **worst case** מבחינתנו הוא שהרובע הזה יהיה לאוכלוסיה חרדית. למה הגרוע ביותר? זה לא מתייחס לאוכלוסיה. לאנשים שיגורו שם. אלא – למשמעות. והמשמעותות הסביבתיות של שטחים פתוחים, צריכת שטחים פתוחים, סוג השימוש בהם, האפשרויות של בניה ירוקה וכן הלאה – ולזה התייחסנו, בגלל זה המסמך הנופי סביבתי החמיר וניסה למצוא את הפתרונות הסביבתיים למצב הכי קשה. וזאת הסיבה שמצוטטים בו אוסף של צירופי מילים של אוכלוסיה דתית או אוכלוסיה חרדית. אבל אין מאחורי זה אמירה פרוגרמטית.

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

למה אתה רואה בזה תפיסה מחמירה?

#### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**אדר' דני חיליק :**

כי למשל – צריכת השטחים הפתוחים. מכיוון שיש יותר אוכלוסיה פר יחידות דיור – צריכת השטחים הפתוחים, סוג השטחים הפתוחים, הלכנו ובדקנו איך האוכלוסיה הזאת משתמשת בשטחים פתוחים. אתה יכול לתת דוגמה של תכנון שטחים פתוחים, בעוד שאוכלוסיה רגילה רוצה מקומות מסתור ומקומות של התנתקות, האוכלוסיה הזאת לא אוהבת את זה. היא רוצה אזורים שהם נראים לעין ולכל. ופירטנו את זה במסמכים, ותכננו. ולכן, מבחינתנו – המטלה התכנונית למצוא את הפתרונות, הייתה יותר קשה, ובזה התמקדנו. אני חושב שזהו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תודה רבה. נעשה הפסקה. רבע שעה בבקשה

( ההקלטה הופסקה וחודשה )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בואו נמשיך בבקשה. אנחנו יכולים לחזור להקלטה?

**גב' רותי אפריאט :**

יש מספר נקודות שאני אדבר עליהן בצורה יותר כללית, ולאחר מכן – יש מספר נקודות שאני אעבור עליהן בקצרה, ולאחר מכן אני אעבור –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

רק תנסו בבקשה לשמור על שקט. אני יודעת שזה קשה לשבת שעות ולשמוע אנשים אחרים. זה ברור לי. זה קשה לנו, וזה קשה לכם. אבל אנחנו גם צריכים להבין את מה שאומרים לנו. וזה עוד יותר קשה. בסדר? אתם יכולים להגיד את מה שאתם אומרים וללכת מפה. אנחנו גם צריכים להבין.

( מדברים ביחד )

**גב' רותי אפריאט :**

לגבי – בעצם בהמשך לדברים שנציגי משב"ש, הערכיות האקולוגית של האזור וההעדיפות להשארת האזור פתוח. אז כמו שאמרתי בראשית הדברים – ברור כי כשאנחנו מסתכלים על הפן האקולוגי הצר כאינטרס בלעדיו אין, אז השטח הוא בעל ערכיות. יחד עם זאת – אנחנו לצד ההבנה של הצרכים האקולוגיים, יש גם את הצרכים האחרים. ובאמת, לאחר עבודה מקיפה שנעשתה בבחינת כל האינטרסים, בדבר שימור ערכי טבע, אתרי מורשת, כל הסקרים שנערכו ועל כך ירחיבו היועצים אחר כך – הגענו בסופו של דבר למוצר סופי שמשקלל את כל האינטרסים הלו. המעבר האקולוגי עליו דובר, לא צפוי להיפגע. גבול התוכנית עובר באזור הזה בשטח המיועד לבינוי, לפי התמ"מ וגם לפי ב"ש 200. ולא חורג אל תוך החיץ האקולוגי. גבול התוכנית –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

המעבר האקולוגי – המסדרון האקולוגי?

**גב' רותי אפריאט :**  
כן. החיץ האקולוגי.

**דובר :**  
לא – החיץ האקולוגי זה משהו אחר.

**גב' רותי אפריאט :**  
גבול התוכנית נקבע כי גבול הבינוי לפי ב"ש 200 ולפי תמ"מ 1 / 30. השטח הדרומי גם נגרע ומיועד לשטח פתוח, כך שבפועל המסדרון האקולוגי באזור הזה גדל.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
שנייה – מה את קוראת - ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
היועץ הסביבתי דיבר על הד'

**גב' רותי אפריאט :**  
לא זה עכשיו הדמ"זים.

**אדר' ארי כהן :**  
מה שדיברה כרגע רותי – זה תסריט של תוכנית השלד, שקדמה כמובן לתכנון המפורט. זה, המסמך הזה אינדיקציה ... את כל השטח, או תפס את כל השטח שנמצא בתמ"מ. אבל מעניין לראות, שבמעבר מהתכנון או הפרה תכנון הזה, לתוכנית המפורטת – אתם רואים שכל כבדת השטח הזה, בעצם נמצאה ככזו שעדיף להותיר אותה למרווח לטובת אותו מרווח אקולוגי ולא לבנות אותה. באמת השטח הזה כולו בתוכנית מצוין כשטח פתוח.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
איפה? תראה לנו –

**אדר' ארי כהן :**  
אתם רואים את זה? את הזנב הזה?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
אוקי. והוא ירוק.

**אדר' ארי כהן :**  
השטח הזה -

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
סליחה, אדוני מדבר על דמ"ז 1?

אדר' ארי כהן:  
דמ"ז 1. כן. שטח הזה –

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
מה שאתם אומרים, שבדמ"ז 1 – תהיו קונקרטיים. בדמ"ז 1, חלק מהמסקנות הסביבתיות הובילו לזה,

אדר' ארי כהן:  
לצמצום השטח המבונה.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
לצמצום שטח מבונה ולהותרת שטחים יותר פתוחים.

אדר' ארי כהן:  
נכון. עכשיו קלטנו אותם וייעדנו אותם כשטח פתוח כדי לוודא שהם לא ייוותרו מכוחה של ב"ש 200 כשטח מותר בבנייה.

אדר' אמיר קולקר:  
גם בדמ"ז 2 –

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
זה דמ"ז 1. אנחנו מדברים על החלק הדרומי של דמ"ז 1.

אדר' אמיר קולקר:  
שנחשף –

דוברת:  
אמיר, אתה את התוכנית שלך –

אדר' אמיר קולקר:  
וגם בחלק הזה, ... מאוד את הבניה והרחבנו מעבר לקו –

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
זאת אומרת עשיתם סוג של חיץ - ?

אדר' אמיר קולקר:  
הרחבנו את המעבר האקולוגי, מתוך בחינה מדויקת, והעברנו את מסת הבניה לרכס אחורי, כדי לשמור גם את המראה כלפי עמק האלה בבניה נמוכה יותר.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
עכשיו שניה –

גב' שרון לוי :  
אני רוצה להחזיר אותנו רגע לדמ"מ 1 / 30 – החיץ האקולוגי. מצוין ברקע ירוק עם נקודות. רואים אותו כאן ורואים אותו כאן. אולי קצת קשה. בכל מקרה – התוכניות לא נמצאות בחיץ האקולוגי לפי תמ"מ 1 / 30, ובפועל, הרחבנו אותו.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
אוקי. בדמ"מ 2.

( מדברים ביחד )

אדר' אמיר קולקר:  
1 ו 2.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
1 ו 2?

אדר' אמיר קולקר:  
הנה –

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
לא, פה הבנתי. ושם – תראו לי?

אדר' אמיר קולקר:  
אני רוצה להדגיש גם ב 2, כי נדמה לי שזה לא היה מובן עד הסוף. אנחנו ...

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
שנייה – זה 1 וזה 2?

אדר' אמיר קולקר:  
כן. אנחנו דיללנו והנמכנו את ... משני טעמים. האחד ... השגנו את הבניה צפונה כדי להרחיב את המעבר האקולוגי, והגדלנו את מסת הבניה ... למדרון אחורי, כדי שהנצפות מעמק האלה תהיה יותר מתונה. זה ...

( רעש, לא ניתן לשמוע את הדוברים )

אדר' אמיר קולקר:  
... האזור הזה הוא אזור של בניה נמוכה ... יותר מהאזור הזה שהוא צפוף, שנמצא במדרון אחורי.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**עורך דין רפי אטינגר :**

מה ההגדרה של שטח פתוח בהוראות התוכנית? מה מותר לעשות בתקנון?

( מדברים ביחד )

**גב' יעל דורי :**

השאלה אם זה תשובה על הנושא של הנספח לדמ"זים או - ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

תנו להם להשלים, בסדר? תנסו לתת לנו לעבוד. אנחנו גם ככה באמת מתקשים. תנו לנו קצת – לפחות כלי עבודה. אחר כך יש לכם זכות תשובה. אם הם לא יענו על משהו – תנפנפו בזה. כן.

**גב' רותי אפריאט :**

התוכנית הנופית שהיא חלק ממסמכי התוכנית, היא חלק מנספח הבינוי, באמת שמה לעצמה מטרה להנגיש לציבור הרחב את השטחים הפתוחים, ישנה מערכת של שבילי הולכי רגל, שנועדה להבטיח את מירב האפשרויות להנגשת הסביבה הטבעית וההיסטורית לתושבי השכונה ו ...

כל התכנון מבחינת מיקום השצ"פים ומיקום השטחים הירוקים – נעשה באמת מתוך אותה מטרה ליצור רצף של שטחים, וחשיפה מיטבית למערכות ... ולארכיאולוגיה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

אני יכולה לשאול שאלה?

**גב' רותי אפריאט :**

סעיף 7 לתקנון התוכנית גם קובע את השלבויות של פיתוח השצ"פים במקביל לפינוי, כך שניתן מענה הולם לכל ההיבט האקולוגי.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

רגע, שלבויות ביצוע של מה?

**גב' רותי אפריאט :**

של השצ"פים והבינוי.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

איפה פה השצ"פים? לא כל ירוק הוא שצ"פ.

**גב' רותי אפריאט :**

לא. ... לא כל ירוק שצ"פ הוא.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**אדר' אמיר קולקר:**

לא כל ירוק שצ"פ וחירבת בית נטיף הוא תל ארכיאולוגי עם שמירה. השטחים הירוקים העיקריים הם בואדי שנמצא ב – אני מדבר על דמ"ז 2. ויש פיזור של גינות על פני כל השטח.

**פרופ' ארזה צ'ר' צמון:**

זאת אומרת שמבחינת השצ"פ, לפעילות של ילדים יש מעט מאוד? ואדי זה לא שווה, זה לא ישמש.

**אדר' אמיר קולקר:**

לא, זה ואדי מעולה ומטופל באופן מפורט ביותר ...

**גב' עמליה אברהמוביץ':**

לפי התדריך תכנון.

**גב' רותי אפריאט:**

יש 5 מטר מרובע לנפש, יש תכנון ...

**פרופ' ארזה צ'ר' צמון:**

לא, זה לא מרשים אותי.

**גב' רותי אפריאט:**

התכנון נמצא פה –

**פרופ' ארזה צ'ר' צמון:**

לא, מפני שאפשר לספור כל דבר –

**גב' רותי אפריאט:**

לא, אנחנו לא סופרים כל דבר. אנחנו סופרים בשטחים הפתוחים השכונתיים את השצ"פים ש ... בירוק בהיר. מה שאתם רואים –

**פרופ' ארזה צ'ר' צמון:**

זה לא 5 מטר.

**גב' רותי אפריאט:**

זה יש 5 מטר מרובע לנפש. יש פה גם שצ"פ רובעי שנותן מענה לשתי השכונות. נמצא באזור הזה, בקטעים הנגישים יותר. יש לנו אזור של ספורט ונופש, שנותן מענה גם לנושא הזה, ויש שטחים פתוחים – לא ציבוריים. שטחים פתוחים. הם לא נכללים במניין השטחים האלה, ובהם מותר לעשות שיקום נופי ומעבר מסוים של תשתיות – דיברנו על זה, באזור הזה. ובאזורים האלה נכללים א' האזור הזה שמהווה הרחבה של החיץ האקולוגי בפועל, ואזורים שיש בהם ערכים שמורים של –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



כשאת אומרת האזור הזה - תגידי לפרוטוקול אזור דרומי, אזור -

**גב' רותי אפריאט :**

סליחה. בדרום יש לנו הרחבה של החיץ האקולוגי, ובאזור הגבעה שדובר עליה בעניין ההתנגדות לארכיאולוגיה, יש לנו גם שטח פתוח, כדי לא לעשות בו שינויי מפלסים, ומאחר ואנחנו לא עושים בו פיתוח אינטנסיבי, הוא גם לא נכלל כאן לעניין השטחים.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

רגע, אני רוצה להבין - כמה יחידות דיור יש פה?

**גב' רותי אפריאט :**

2222.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אוקי. כפול - לפחות 2 ילדים, נכון?

**אדר' ארי כהן :**

ארזה אני אעשה לך את זה פשוט. יש פה לפחות 40% שטחים פתוחים, בתוכנית הזאת יש 40% שטחים פתוחים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בדמ"ז 1.

**אדר' ארי כהן :**

רגע - אמרתי שטחים פתוחים. ... השטחים הפתוחים - הגדרנו שטח פתוח שיש לו הוראות משל עצמו. שטח ציבורי פתוח. הגדרנו שביל, הגדרנו פארק וגן ציבורי, והגדרנו יער. ככל שתדריך התכנון מחייב אותנו ל 5 + 2 + 3 - עמדנו בזה, ויש לנו עודף לעוד מאות רבות של יחידות דיור ככל הנדרש.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אני לא מבינה, מפני שאני לא רואה פה.

**אדר' ארי כהן :**

... רובעי גדול, יש לנו יער, ...

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

רגע - ... כזה

( מדברים ביחד )

**אדר' אמיר קולקר:**

אני רוצה להסביר ...

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

הפארק הגדול שלך –

( מדברים ביחד )

**אדר' אמיר קולקר:**

אני רוצה לעצור בנקודה הזו בתשובה. אנחנו משתמשים, יש לנו עודפי עפר שהיו 1,100,000 קוב. התחלנו בזה, והגענו ל 300,000 קוב עודפי עפר. את 700,000 הקוב האלה אנחנו ממלאים בוואדיות, ודואגים לכך שבקרבת המגורים, יהיו שטחים פתוחים ובכך אנחנו עושים שתי פעולות. אנחנו מאזנים את הוצאת עודפי העפר שבקרבת ירושלים, כל מפעלי הבניה העצומים, זו בעיה עצומה. ואנחנו מכשירים את הוואדיות ועם יועץ הפיתוח שלנו, ותכנון ב 1: 500, כי שטחים פתוחים לכל אחד, נגישים ונוחים.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

ואף אחד לא מתנגד לזה שאתם מחסלים ואדי?

( מחיאות כפיים )

**אדר' אמיר קולקר:**

באופן מלא וברור, כיוון שיש פגיעה בוואדיות בחלק העליון שלהם, בגלל הרמה, בגלל העומק היחסית שטוח שלהם, אנחנו מנצלים לעבד את הקרקע באזור הזה – זה נעשה במודיעין באופן מסודר, ואין שום סיבה שלא נחזור על הפיתרון הזה גם כאן.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

במודיעין זה לא ...

**דוברת :**

... הערכים הארכיאולוגיים והסביבתיים שיש פה?

**אדר' אמיר קולקר:**

אנחנו בהחלט יודעים, וזה נעשה בתיאום עם ממצאי הארכיאולוגיה. אנחנו נמשיך ונעשה את זה, בתוכניות חישוף גדולות, שמשרד השיכון מממן, בשיעור עכשיו – משרד, רשות העתיקות פנתה למשרד השיכון, לממן ב 100 מיליון שקל, חישוף ארכיאולוגי. חכו, עוד אחרי זה יכול להיות שזה ישמיד את כל התוכניות הזאת.

**דובר :**

אתה מוזמן לסיור בוואדיות, לראות מה אתה הולך לכסות שם.

**אדר' אמיר קולקר:**

אל דאגה, אני עושה את זה מתוך תשומת לב, מתוך הכרה שבמדינת ישראל יש עוד דרכים, וגם צריכים לשכן בני אדם.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' רותי אפריאט :**

אנחנו שוב, אחר כך במצגת אפשר יהיה להרחיב על זה עוד. עלתה טענה –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה – מה רצית?

**דוברת :**

רק רציתי לשאול, אני לא הבנתי. המענה של שטח פתוח לנפש – מתוך השצ"פים? או גם מתוך כלל השטחים הציבוריים?

**אדר' אמיר קולקר:**

לא, לא. מתוך השצ"פ. תראו, בתוכניות האלה, אנחנו הגענו לנפקעות מפליגות. היינו ב 70% ולולא החלטות מועצת מקרקעי ישראל, שהגדילה את זה ל 65%, אנחנו בהפרשות שנובעות מצרכי הציבור, מן הדרכים הרחבות ומהשטחים הציבוריים במענה של 5 מטר קרובים לבתי המגורים. אנחנו נמצאים – וזה הייתה הטענה שציטטה מפי – יעל, ואמרה – אנחנו נמצאים בהפרשות לצרכי ציבור של 65%. אין יותר באופן הגיוני אפשרות להפקיע יותר. צריך לבדוק האם מערכת הדרכים ומערכת הירוקים, ומערכת מוסדות הציבור לא צריכה גם היא להצטופף במקביל להחלטה לצופף את המרקם למגורים, שהחליטה עליה תמ"א 35. ולכן, המצב שבו אנחנו נמצאים ב 65% הפרשה לצרכי ציבור, ברור שהוא מענה רחב מאוד לצרכי הציבור.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

סליחה – את מתכוונת להתייחס לנושא של מוסדות הציבור?

**גב' רותי אפריאט :**

כן.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אוקי, אז אני אחכה עם השאלה.

**גב' רותי אפריאט :**

בדיון הקודם, העלה עורך דין אטינגר את נושא הגריעות מתמ"א 22, אז באמת בקצרה אני אשיב בהיבט הזה, שכל הנושא של הגריעות, תמ"א 22 ... את האחריות המקצועית של הקק"ל. התוכנית הועברו לבדיקה ולאישור הקק"ל. והתקבלה החלטה של וועדת הגריעות על היקף הגריעה המותרת, והעניין הזה הובא לאישור הולנת"ע. הועלה גם בדיונים בהתנגדויות, וגם בדיונים פה – נושא הפרשנות של סעיף 9 לתמ"א 22. אני לא אצטט עכשיו את הסעיף, אני חושבת שהוא מוכר לכולנו. אני רק אומר בתמצית כך – הפסקה הראשונה, סעיף 9 א' בעצם קובע מהי סמכותה של הוועדה המחוזית לאשר שינוי ייעוד בשטחי יער. ובעצם אנחנו רואים שהפסקה הראשונה קובעת 3 תנאים מצטברים להפעלת הסמכות. האחד – שינוי הייעוד שהוא אינו עולה על 5%. השני – גודל השטח הרצוף שישנה את ייעודו

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לא יעלה על 30 דונם, והשלישי זה סך כל השטחים שייעודם ישונה ביער כאמור, לא יעלה על 100 דונם.

יחד עם זאת, הפסקה השניה שכבר מדברת על סמכותה של הוועדה המחוזית לאשר שינוי מיער, אך בהסכמת המועצה הארצית, בעצם – אצלנו זה הולנת"ע, אנחנו רואים שהסמכות רחבה יותר ואינה מוגבלת בכל התנאים שקבועים בסעיף הראשון, ולמעשה התנאי היחיד הוא שהשינוי הוא עד לעשירית בלבד משטחו של היער, ובכך אנחנו עומדים. הפרשנות שמבקשים העוררים לתת לסעיף – לא רק שאינו נדרש, הוא לא עולה מלשון הסעיף, וגם הוא עומד בסתירה בעצם לפרשנות שניתנה בעצם לאורך כל השנים על ידי מוסדות התכנון. אני אפנה לפסק דין בג"צ 89 / 142 – תנועת לאור. שקובעת שגם לדרך שבה פירשו מוסדות התכנון את החוק יש משקל, ויש בעצם להמשיך ולפעול כך. זה בהיבט הזה. לגבי הציפוף – אז בעניין הזה אחר כך, גם אדריכל ארי כהן ירחיב, אבל – בעצם הועלתה הטענה על ידי גבי יעל דורי, על אפשרות הציפוף של התוכנית. אז בעניין הזה, אפילו הוועדה המחוזית צופפה עוד יותר, אבל מה שאנחנו – ואנחנו גם הגשנו ערר, אבל אנחנו נשיב ברמה שכאילו התוכנית כפי שהוגשה. בית שמש נבנית היום בבניה צמודת קרקע, ובבניה של 3 עד 4 קומות בצפיפות של 7 עד 8 יחידות לדונם נטו. תוכנית הדמ"ז מציעה לבנות 2700 יחידות דיור בצפיפות נטו של 12.5 יחידות דיור לדונם, שהיא גבוהה מזו הקבועה בתמ"א 35. המדובר בצפיפות של פי 1.5 מהמקובל היום.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה – איזה דמ"ז? לא הצלחתי לעקוב אחרי הדברים המהירים שלך.

**גב' רותי אפריאט :**

תוכנית דמ"ז מציעה בעצם 2700 יחידות דיור. דמ"ז 2.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

ודמ"ז 1?

**גב' רותי אפריאט :**

דמ"ז 1 –

**דובר :**

דומה. 12 ומשהו.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אני גם לא מסוגלת. מה שאמרת, מבחינתנו – זה היה מהיר מדי.

**גב' רותי אפריאט :**

הבניה המאופיינת היום בבית שמש היא בניה של 3 עד 4 קומות, בצפיפות של 7 עד 8 יחידות לדונם נטו. התוכניות – דמ"ז 1 ודמ"ז 2 –

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**דוברת :**

איפה בבית שמש?

**גב' רותי אפריאט :**

ברחבי בית שמש. כל העיר בממוצע. הבניה הקיימת היום בבית שמש.

**דוברת :**

לא ברמת בית שמש?

**דוברת :**

גם חיפה ככה היא קיימת. זה ציפוף של בניה קיימת. זה לא רלוונטי.

**גב' רותי אפריאט :**

בעצם אנחנו מציעים צפיפות של סביב ה 12 יחידות דיור לדונם, 12.5 יחידות לדונם. נטו. עכשיו הוועדה המחוזית הגדילה את הצפיפות הזאת במסגרת ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

... נתונים שהיא אומרת?

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

... לא הגיש התנגדות להחלטה?

**גב' רותי אפריאט :**

מי?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

לא, הם טענו שיש להתנות בזה שיקול דעת.

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

לא לעצם הציפוף, אלא לאיפה שמים אותו.

**גב' רותי אפריאט :**

אנחנו ביקשנו במסגרת הערר שלנו בעצם לקבוע, לא לעשות את התוספת הגובה באופן קטגורי על כל המבנים, אלא לעשות איזשהו תיאום מול לשכת התכנון, באשר לאופן תוספת היחידות. אבל זה – לפי התב"ע.

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אז נשמע מכם –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

את רוצה להגיד משהו?

**דוברת :**

הם טוענים עכשיו.

**גב' רותי אפריאט :**

המתכננים של התוכניות בעצם בחרו לבנות בבנייה של עד 6 קומות בתוכניות. על מנת שלא לשנות באופן חד את אופי העיר. אז שוב, בעניין הזה – יש את ההחלטה של הוועדה המחוזית ששינתה, ואנחנו סבורים שהגם שניתן לשנות את מספר הקומות וגם את מספר יחידות הדיור, נכון לעשות את זה באיזשהו בחינה תכנונית אדריכלית על מנת שלא יהיה כאן איזשהו בינוי לא ראוי. מבחינת טיפוס הבניה. ותוך התחשבות בטופוגרפיה, כי באמת מבחינת החלופות, נעשתה כאן בחינה כיצד נכון למקם את המבנים מבחינת הרכסים, מבחינת הגובה של המבנים, ובעניין הזה ירחיבו האדריכלים. אנחנו חושבים – אם אנחנו ניקח בחשבון גם את האפשרות – לא הבנתי, יש שאלות?

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הם לא מסכימים עם הנתונים, לא משנה.

**גב' רותי אפריאט :**

אוקי, בסדר. עכשיו – כשאנחנו לוקחים בחשבון, כאשר אדם טבע ודין אומרים שצריך לצופף וצריך לצופף – צריך לקחת בחשבון שאנשים צריכים לגור שם. ואם אנחנו ניקח את מספר יחידות הדיור, וניקח את האפשרות שהיא תאוכלס כפי שאמרנו שזאת האפשרות שהיא קיימת על ידי אוכלוסיה חרדית, אנחנו בעצם מכפילים את זה ב 1.5, אז אנחנו צריכים לקחת בחשבון שציפוף נוסף יכול להביא לתוצאה לא ראויה, ובעניין הזה ארי כהן ירחיב אחר כך בטבלאות מסודרות כדי להמחיש את הנתונים. לכן בסופו של דבר –

( מדברים ביחד )

**גב' רותי אפריאט :**

לא – אני מדברת על ציפוף מעבר להחלטת הוועדה המחוזית. יובהר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לא, הם טוענים – אדם טבע ודין אמרה שאם כבר –

**גב' רותי אפריאט :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

יעל דורי ביקשה לצופף עוד יותר. מעבר להחלטת הוועדה המחוזית. אז אנחנו – כפי שאמרנו, ואם זה לא היה מובהר, אני אבהיר. אנחנו מקבלים על עצמנו, בכפוף להסתייגויות שהעלינו במסגרת הערר, את החלטת הוועדה המחוזית. גם לגבי אפשרות הציפוף, וגם לגבי הגובה. אנחנו – שוב, בכפוף לטענות שאנחנו העלינו בערר שלנו. מעבר לכך, אנחנו חושבים שזה – כל טענה לציפוף נוסף תביא לתוצאה לא ראויה ולא סבירה, שגם חורגת – בעצם הטענה שהועלתה שאנחנו לא ציפפנו בגלל שזה הולך להיות אוכלוסיה חרדית ומעליות שבת. אנחנו באים ומבהירים שהתכנון והבינוי המוצע נעשה בגלל שיקולים טופוגרפיים סביבתיים, וכדי שלא יהיה כאן איזשהו בינוי שהוא חורג לחלוטין מהבניה המאפיינת את בית שמש. ואלה השיקולים האדריכליים, שהנחו את האדריכלים בעת התכנון. ולכן ציפוף מעבר לזה שהתקבל בהחלטת הוועדה המחוזית, יביא לתוצאה בלתי סבירה לשיטתנו, ולכן אנחנו סבורים שיש לדחות את הטענות האלה.

**דוברת :**

השיקול הוא אדריכלי?

**גב' רותי אפריאט :**

אדריכלי.

**דוברת :**

הוא מנוגד לכל מה שכתוב במסמכים.

**גב' רותי אפריאט :**

אז אנחנו הסברנו – זה נכון שהתכנון הוא היה כזה, שלקח בחשבון בפרמטרים השונים אפשרות שתהיה כאן אוכלוסיה חרדית. גם בעניין הזה צריך לקחת בחשבון, שאם את לוקחת את כל מספר יחידות הדיר, ואת מכפילה אותן במספר הנפשות במשפחה חרדית, את מגיעה למספרים גבוהים גם ככה. אנחנו טוענים שטיפוסי הבינוי, גובה הקומות ומיקום המבנים נעשה על בסיס שיקולים אדריכליים תכנוניים, ולכן אנחנו חושבים שלא נכון לצופף כאן עוד יותר, מעבר למה שהתקבל כבר בוועדה המחוזית. זו העמדה בעניין הזה.

**מר משה מונטג :**

אז למה ערערתם על מה שהוועדה המחוזית קבעה באופן ...

( מדברים ביחד )

**גב' רותי אפריאט :**

... זה ציינתי ... אנחנו ביקשנו - ... נכון. אמרנו – ואנחנו מקבלים על עצמנו את התוספת שנובעת מהחלטת הוועדה המחוזית. יחד עם זאת – אנחנו חושבים שהיא לא צריכה להיות קטגורית ובאופן גורף, אלא נכון לעשות חשיבה היכן נכון למקום אותה. זה ביחס לערר שאנחנו הגשנו.  
לגבי העתיקות –

**דוברת :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שניה, יש לי שאלה לגבי הצפיפות. מה שאני הבנתי לגבי התוכנית הזאת – המבנים, מבחינה מבנית, שמוצעים – הם גמישים מבחינת ... בבנייה הקיימת אפשר להוסיף. אני לא יודעת באיזה אחת מהתוכניות. אני ראיתי את זה פה בנספח בינוי הזה. שאפשר להוסיף עוד חלקים לבניין.

**אדר' אמיר קולקר:**

נכון – בצד האחורי שאיננו פונה לרחוב, אנחנו על פי בקשה – עשינו יחידות דיור גדולות. כדי להתחיל מ 3 חדרים, ולאפשר גידול מבלי שהאוכלוסיה תצטרך לצאת מן הבתים ל 4 חדרים. בחרנו לעשות את זה בדירות אחוריות, שאינן משפיעות לא על הגובה ולא על המרחב הציבורי הבנוי שעליו אנחנו רוצים לשמור.

**דוברת :**

זה מתמודד עם הבעיה של הצפיפות ביחידות דיור.

**אדר' אמיר קולקר:**

לא. זה מדבר רק על דבר אחד –

( מדברים ביחד )

**גב' רותי אפריאט :**

זה בא לעזור למשפרי הדיור, שאחרי דירה ראשונה הם רוצים לעבור לדירת 4 חדרים, התוכניות האלה נועדו, יש בהן מנגנון כזה שמאפשר לאותם רוכשי דירות, להרחיב את הדירה הקיימת מבלי לעבור, והתנאים שנקבעו הם כאלה שזה לא משהו שהקבלן יוכל לעשות ולגזור את הקופה על האפשרות הזאת, אלא באמת, זה אופציה שתמומש על ידי רוכשי הדירות עצמם, אחרי – כעבור מספר שנים. החידוש הוא באמת חידוש –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אבל זה לא מייצר חזות אדריכלית – אני מבינה שזה אחורי.

**אדר' אמיר קולקר:**

זה מה שהסברתי. אנחנו משתמשים בטיפוסים שיש בהם דירות קדמיות, שבהן אנחנו בעצם אוסרים על התוספת, ודירות אחוריות, שפונות –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אתה יכול להראות לנו בבקשה באיזה מגרשים – סתם פשוט כדי שנבין.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אתם ראיתם את המחקר שאנחנו עשינו בשביל משרד השיכון לפני 10 שנים או משהו, בשביל טיפוס כזה של בניין?

**אדר' אמיר קולקר:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



הטיפוסים הם מה שנקרא טיפוסים ... הם בנויים מ 3 דירות. דירות קדמיות, 2 שבונות את חזית הרחובות, ודירות אחוריות של טור אנכי שנוצר בו מרחק גדול בין הטורים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אתה יכול להראות לנו את זה בתוכניות עצמן?

( מדברים ביחד )

**אדר' אמיר קולקר:**

... זה טיפוס של ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה זה המסמך שאתה –

**אדר' אמיר קולקר:**

תוכנית הבינוי ... של דמ"ז 2.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בקיצור – חלק מהמגרשים מאפשרים את זה, או חלק –

**אדר' אמיר קולקר:**

בבניינים מסוימים, שבהם יש טור אחורי אנכי של ... בטור האנכי אנחנו ... מאפשרים את התוספת הזו בכל הקומות בבת אחת.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בבת אחת, אוקי.

**אדר' אמיר קולקר:**

כן. רק בתנאי זה.

**אדר' אילנה סירקיס :**

50% דירות של 3 חדרים, כאשר מחצית מהן, כלומר 25% מהדירות, יגדלו ל 4 חדרים.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

רגע – כל החום הזה שיש פה, הוא בשביל – חום, מוסדות ציבור?

**אדר' אמיר קולקר:**

כן. ... בהחלט –

**אדר' אילנה סירקיס :**

לפי הפרוגרמה.

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

את רואה את זה מאחוריך ארזה, תסתכלי על –

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אוקי. טוב – הנושא הזה של הדירות הגדולות זה חלק ממה שהו שיש בפנינו כאן. זה לא ש –  
אין פה ערר על הנושא הזה.

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס :**

25% מהדירות הגדולות, הן דירות גדולות גם בד', גם בה'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

גדלות?

**אדר' אילנה סירקיס :**

דירות גדולות, ככה קוראים לטיפוס הזה שיש 3 ומתנפח ל 4.

**מר איילון ברנהארד :**

נקבעו בהוראות התוכנית כדי לאפשר את הביצוע ...

**אדר' אילנה סירקיס :**

זה בתמהיל.

**מר איילון ברנהארד :**

כל שלב היציקות המקדימות ייעשו על ידי הקבלן, ו 5 שנים – רק 5 שנים לאחר האיכלוס

**דוברת :**

3

**מר איילון ברנהארד :**

3 שנים לאחר האיכלוס, בעלי הדירות יוכלו – יצרנו מנגנון כי אנחנו לא רוצים הרחבות דיור  
פירטיות כפי שמקובל בארצנו.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

ואתם מכיר את המחקר שעשינו בשבילכם?

**מר איילון ברנהארד :**

אני יודע שמי שהנחה את זה זה מי שהזמין את העבודה, אז אני מניח שהוא מכיר. אני  
אישית לא.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

... להזמין מחקר אם לא לקרוא על זה?

**מר איילון ברנהארד :**

למה? עשינו את זה לפי ...

**אדר' דני חיליק :**

בהוראות התוכנית כתוב במפורש, וזה מה שחשוב. ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מאיפה אדוני מקריא? מאיזה סעיף בתקנון?

**אדר' דני חיליק :**

סעיף מספר 4.1. הואיל והיתר הבניה הציג תכנון מלא לניצול מלא של זכויות הבניה, קודם כל. להראות שזה אפשרי. ... חזית הבינוי לפיתוח למתחם תכנון, ובהיתר הבניה הראשון לכל מגרש נקבעו חדרים לבניה באפיק תברואה. חדר לבניה בעתיד יהיה חלק מיחידת הדיור ... ינוקבו ככל האפשר מהבתים השלמים בחזיתות ... שתמנע פגיעה בחזית המבנית ... בעת הבניה ובשלבי הביניים. הקמת החדרים לבניה ... תותר רק לאחר 3 שנים ... זה בעצם ... בתים, כאשר כל ...

( מדברים ביחד, לא ניתן לשמוע את הדובר )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

רק סליחה, זה קשה נורא לעקוב. אוקי – זה מתוך סעיף 4.1.1 לתקנון ד' 2?

**אדר' דני חיליק :**

נכון.

**גב' איילה גלדמן:**

יש גם בה'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה הדפוס שקיים בכל התוכניות.

**אדר' דני חיליק :**

וגם בחוברות הדגמים –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

טוב, זה לא בפנינו. ...

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' איילה גלדמן:**

... ציפוף. שנותנים פתרונות כדי לאפשר את הגידול של האוכלוסיה ומדברים על – אם זה אוכלוסיה חרדית וצריך את כל השטחים האלה, אז הם כבר עכשיו נותנים איזשהו פיתרון ראשוני לציפוף.

**גב' יעל היימן :**

... פיתרון לציפוף הדיור. לכמה נפשות בדירה. זה סוג של פתרונות שאנחנו מצאנו תוך כדי הלימוד, על מנת להתאים את זה.

**דוברת :**

50% מהדירות זה 3 חדרים, 25% גדלות ל 4 ו ... נשארות 3 חדרים.

**מר משה מונטג :**

צריך שישאר גם דירות לזוגות צעירים.

**דוברת :**

... תקנות שב"ס שהוועדה המחוזית עכשיו – אישרה

( מדברים ביחד )

**מר משה מונטג :**

אנחנו מעדיפים לעשות את זה מעבר –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כי הדירות הן לא גדולות באופי. זה דירות קטנות.

**מר משה מונטג :**

אנחנו לא במסגרת להתחיל להיכנס לשב"ס. כי פה מופיע בניה בהינף אחד, מופיע הכנות של הדבר הזה. יותר ראוי ונכון לעשות את זה בצורה יותר מסודרת.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה נשמע – זה נעשה בעבר בתוכניות?

**מר משה מונטג :**

לא, זה חדש. ... יש לנו זכות יוצרים –

**דוברת :**

תוכניות בפסגת זאב אני חושבת.

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר משה מונטג :**

במנהל זה משהו חדש. אנחנו – בחריש דנו גם, אני לא יודע אם עשו את זה או לא, אבל את הרעיון לקחנו משם.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אז רוב הדירות – 50% מהדירות הן 3 חדרים?

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

5 חדרים 25, 4 חדרים 25 ו 3 חדרים.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

בסך הכל השכונות?

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

אנחנו תמכנו בכל ...

**מר משה מונטג :**

בסופו של תהליך הממוצע של השכונה יהיה נורמלי, ש 50% יהיה בדירת 4 חדרים, שזה ממוצע. 25% זה 3 חדרים, זה לזוגות צעירים, ו 25% זה למשפחות גדולות יותר.

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

אולי אנחנו יכולים ללכת פשוט. כי אני יודע שהדיון כבר עבר לשאלה של תמהיל הדירות ולא השאלה של האם בכלל בונים.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

זה כבר יותר טוב מלדבר על הפנסים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אתם צריכים להישאר פה, לא הולכים לשום מקום. טוב, בואו נתקדם.

( מדברים ביחד )

**מר משה מונטג :**

סליחה על ההפרעה, אבל אם היינו שומעים פה דברים חדשים, אז היינו ממהרים לתת תשובות.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
בואו נתקדם.

פרופ' ארזה צ'ר'צמן:  
אבל זה מה שהיינו צריכים לעשות. לא אמורים להמציא דברים חדשים. הם אמורים להציג את מה שהם כבר כתבו. אז מה אתה רוצה מהם?

מר משה מונטג :  
אני מדבר על דברים חדשים, לא על דברים ששמענו כבר בוועדת ההתנגדות.  
( מדברים ביחד )

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
אני קוראת אתכם לסדר, כדי שנוכל להספיק לסיים את זה היום.

גב' רותי אפריאט :  
טוב, נושא נוסף שאני רוצה להתייחס אליו בקצרה – נושא העתיקות. אני חושבת ששטחנו בהרחבה את כל ההתכתבויות, הדיונים, הישיבות שנערכו עם רשות העתיקות, כדי לבוא –

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
מה זה שטחתם? זה קבוצת מסמכים שהעברתם - ?

גב' רותי אפריאט :  
כן. זה למשל ידעו לבקש. את סיכום הישיבה בשנת 2011 – את זה אפשר היה לבקש.

עורך דין רפי אטינגר :  
כי ציינתם את זה בכתב ... בגלל זה. אם לא הייתם מציינים, לא היינו יודעים שזה קיים.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
חבל על ההתנצחות, המסמכים הועברו.

גב' רותי אפריאט :  
בסופו של דבר התיאום מול רשות העתיקות היה תיאום ארוך, מקיף, מלא וסדור. דבר דבור על אופניו. נערך מסמך שימור שהוא חלק ממסמכי התוכנית.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
שנייה – נספח השימור הוא לא הופקד - ?

גב' רותי אפריאט :  
הופקד.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הופקד? איפה קראתי שנספח השימור –

**עורך דין רפי אטינגר :**

לא. נספח השימור היה בתוכנית המופקדת, אבל בזמן שהחליטו להפקיד, החליטו להפקיד בלי הנספח.

( מדברים ביחד )

**גב' רותי אפריאט :**

זה לא נכון.

**עורך דין רפי אטינגר :**

זו ההחלטה להפקדה.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

כי היו כמה דיונים. מה לעשות שהיו כמה דיונים? ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

נספח השימור – הופקד לכאן.

**עורך דין רפי אטינגר :**

... להפקדה. יש מחלוקת שכתוב שלא צריך?

**גב' רותי אפריאט :**

כן, כי היו שני דיונים. בדיון הראשון ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

חבל להתווכח. יש ניירות – קוראים ניירות, בהם יש תשובה. חבל על – כן. אני זכרתי משהו שבאמת הייתה איזשהי החלטה שלא צריך לפרט. קראתי את זה פשוט אתמול.

**גב' רותי אפריאט :**

נספח השימור הופקד. רשות העתיקות בעצם נתנה את ברכתה לתהליך. היא לא הגישה גם התנגדות, וכאן אני רוצה גם להתייחס לפסק הדין הנוסף שזכר על ידי העוררים, קרן קיסריה ערעור מנהלי 41667 / 10 / 11 – ושוב, אני חייבת לומר שקראתי את פסק הדין, חזרתי וקראתי אותו, ולא כל כך הבנתי כיצד הם מבקשים להיבנות ממנו למקרה שלנו. ואני אזכיר שבערר הקודם עורך דין אטינגר טען שלא נכון לאשר את התוכניות לפני ביצוע החפירות בפועל. אני אעדכן שבמקרה הזה, בתוכניות האלו לאחר אותה מלאכת תיאום ארוכה ומורכבת עם רשות העתיקות, התקבלה החלטה שהיא חריגה, היא לא אופינית,

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ובדרך כלל – רשות מקרקעי ישראל לא לוקחת על עצמה דברים כאלה, אבל במקרה הזה הוחלט שביצוע חפירות ייעשה על ידי – בעצם על ידי רמי טרם השיווק של המגרשים ליזמים, מתוך הנחה שהגוף השלטוני יעשה את העבודה הזאת בצורה טובה יותר, ללא קיצורי דרך, ורשות העתיקות בעצם סמכה עלינו כגורם המהימן שיבצע את החפירות, ונטלנו את העניין הזה על עצמנו. שוב, כפי שאני אומרת – יש כאן הסדר שהוא חריגה מהמקובל.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

יש הוראה כזו בתוכנית נכון?

**גב' רותי אפריאט :**

כן בוודאי. זה הוטמע בהוראות התוכנית. וזאת בשונה מתוכניות אחרות, ששם –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

ורק בדמ"זות, נכון? אין הוראה מקבילה בהתייחס בשטח שלכם על רשות העתיקות?

**גב' רותי אפריאט :**

זה אני לא יודעת.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

רשות העתיקות, תנאי לשיווק זה חפירות? אצלכם אין.

( מדברים ביחד )

**גב' רותי אפריאט :**

... לפני השיווק אנחנו עושים את זה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה בשני הדמ"זים או ב –

**דוברת :**

זה בשניהם, אבל –

**אדר' אמיר קולקר:**

תוכניות, ולכן הדמ"ז הזה הוא הדמ"ז שבו בעיקר תהיה עבודת החישוף, על ידי רמי ועל חשבוננו. לפני שיווק המקרקעין.

**גב' רותי אפריאט :**

בדרך כלל זה מגולגל על היזמים במסגרת המכרזים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

ובדמ"ז 2 יש הוראה דומה?

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**גב' רותי אפריאט :**

כן. ושוב – בדרך כלל זה מגולגל על הזוכים במכרזים. שוב – כאן, בעניין הזה נטלנו על עצמנו את האחריות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

כי אם יש שטחים נרחבים שיש בהם איזשהי בעיה, אז יוצאים לאיזשהו ... תכנון

**גב' רותי אפריאט :**

מתוך אותה הבנה לקחנו את זה לעצמנו –

**עורך דין רפי אטינגר :**

למה לאפשר תוכנית –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

זה בסדר, אני מבינה את הטענות שלכם, זה ברור לנו. הנקודה היא שגם אי אפשר לחפור את כל הארץ לפני שמאשרים תוכניות. זה הנקודה שקשה לנו.

**עורך דין רפי אטינגר :**

ממילא חופרים, אז בוא נחכה ...

( מדברים ביחד )

**גב' רותי אפריאט :**

פסק הדין – בעצם ביקשו להסתמך כאן על פסק הדין של קרן קיסריה, ששם התקבלה החלטה של מנהל רשות העתיקות, ואחר כך ... וועדת הערר, שכן לבצע חפירות לפני אישור התוכנית. הנחיות שהיא נותנת. זאת אומרת – כשקוראים את פסק הדין, רואים שבית המשפט, במקומו כבית משפט לערעורים מנהליים, בוחר את שיקול הדעת של הרשות המנהלית, בכלים המקובלים בביקורת שיפוטית של החלטות מנהליות. ובית המשפט אומר שההחלטה במקרה הזה של רשות העתיקות, שהיא הגוף המקצועי, היא סבירה ולא נכון להתערב בה. ואני חושבת שבדיוק מאותם השיקולים נכון לבוא ולומר את אותו הדבר בעניינינו. בעניינינו רשות העתיקות שהיא הגוף המוסמך על נושא העתיקות בארץ, מצאה לנכון לאשר את התוכנית הזאת, ולהפקיד מסמך בינוי שבעקבותיו אנחנו שינינו את התוכנית והוטמעו כל ההערות של רשות העתיקות בגוף התוכנית. רשות העתיקות לא זו בלבד שחשבה שנכון לעשות כאן את החפירות לפני התוכנית, אלא גם לא – נתנה את ברכתה לתוכנית ולא הגישה התנגדויות. אם אנחנו לוקחים את אמות המידה של הביקורת השיפוטית על החלטות רשות העתיקות של קרן קיסריה – אנחנו צריכים לבוא ולהגיד בעצם שמקובלת עלינו עמדת רשות העתיקות. ומה שמבקשים כאן המתנגדים, או – עכשיו העוררים לבוא ולעשות, זה בעצם לשנות ולהשיג על החלטת רשות העתיקות ולבוא ולהגיד מטעם מומחים חיצוניים לרשות העתיקות מה נכון היה לעשות. אני חושבת שהפעלת נורמות והיישום של פסק הדין בעניין קרן קיסריה מחייב בעצם לאמץ את החלטת הוועדה המחוזית, שסמכה ידיה על החלטת רשות העתיקות, ולהתיר את הוראות התוכנית כפי שהן,

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עם ההליכה, כברת הדרך, אל דרישותיה של רשות העתיקות, כפי שהן ולבוא ולומר שצריך לעצור את הכל ולחפור לפני אישור התוכנית – באמת, המשמעות היא שאנחנו, כל מה שנעשה כל היום זה רק לחפור את הארץ לאורכה ולרוחבה, ורק אחר כך נעשה את התכנון. אין לזה צורך, רשות העתיקות לא חשבה שזה נכון לעשות כאן, ובמקרים שהיא חשבה שנכון לעשות כן, היא ביקשה. ולכן גם את הטענה הזאת יש לדחות. לגבי החניה – אמיר אחר כך ירחיב בעניין הזה, אבל צריך לבוא ולומר כך – מרבית החניה בתחומי התוכניות הן חניה מקורה תחת הבניינים. חניה תת קרקעית ממש – זאת אומרת, של חפירות והמשמעות היא ייקור משמעותי של יחידות הדיור – יש מקומות שהקרקע יכולה לשאת בעלות הזאת, בבית שמש בוודאי שלא. המשמעות היא שאנחנו, במקום ליצור דירות שיש קהל יעד שצריך לרכוש אותן ולא דיור בר השגה במובן של הוד"לים, אבל – יש כאן באמת תוכנית, עם הפיתרון הזה של דירות גדולות, באמת – רוצים לבוא לתת פיתרון לצורך קיים. אם אנחנו נכניס עכשיו דרישות לחניות תת קרקעיות לכל אורך, לכל המגרשים ולכל הבתים – אנחנו בעצם נהפוך את התוכנית הזאת לאבן שאין לה הופכין, משום שלא ניתן יהיה באמת להוציא אותה אל הפועל. הקרקע לא תישא את העלות הנדרשת, וזה ייקר באופן משמעותי עד בלתי כדאי את עלויות הבניה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

ואיזה תקן חניה אתם מגיעים אליו?

**אדו"ר אמיר קולקר:**

התקן הקיים בבית שמש.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

שהוא מה?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

התקן הארצי.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

1:1?

**גב' יעל היימן :**

עד 120. 1:1. 1.33 ב ... הבניין. אם זה יחידה נפרדת אז זה 2.

**גב' רותי אפריאט :**

טוב, עכשיו מתכנני התוכניות ידברו יותר בפן המקצועי

**גב' יעל היימן :**

אולי נעשה הפסקה, אנחנו נגיד את הדברים שלנו?

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

יעל, זה פוגם ברצף שלנו, בבקשה מכם. תנו לנו להשלים. זה לא טוב.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו בסוף מקבלים טיעונים שהם סוג של חצי –

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

יש רצף היגיון –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

טוב, רק שכל אדם שמדבר שיציג את עצמו.

**אדר' אמיר קולקר:**

אמיר קולקר, אדריכל תוכנית השלד ודמ"ז 2 לפירוט. אנחנו בכל השלבים עשינו חתכי נראות בטווחים מאוד ארוכים עם יועץ הנוף שלנו איתי אהרונסון. אתם רואים את החתכים האלה במוצגים –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

סליחה אדוני, כשאתה מדבר ומסתכל לשם, אנחנו לא שומעים אותך.

**אדר' אמיר קולקר:**

אוקי. יש לי גם בעיית צרידות שאני מתנצל עליה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

רק תשמרו על השקט.

( מדברים ביחד )

**אדר' אמיר קולקר:**

אנחנו ביצענו גם בתוכנית השלד וגם בתוכניות המפורטות הנחיה מתוכנית השלד, חתכי נצפות מאוד מאוד רחבים מטווחים מאוד ארוכים. אנחנו בהחלט היינו ערים לכך שאנחנו נמצאים על שולי עמק האלה ועמק האלה כגן לאומי ואזור רגיש נופית – נחוץ שתהיה התייחסות לבינוי. קבענו את העיקרון הזה. העיקרון היה שהבניה הנמוכה והמדוללת, היותר יקרה, פונה למדרונות החשופים לעמק האלה. אם לוקחים את השטח, המדרונות האלה בעיקר – תפנו בבקשה מבט לכאן – המדרונות, כאן ישנו חירבת בית נטיף, שזה רכס גבוה, שמסתיר את המדרונות האחוריים. אבל השלוחה הזאת, וקצה השלוחה הזאת, הם האזורים שחשופים במראה לעמק האלה. באזורים האלה ראיתם שארי כבר אמר, שבאזורים האלה בסוף הוחלט לא לבנות, ובאזורים האלה כבר הסברתי שדיללנו את הבניה, ובנינו –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אדוני רק יגיד כיוונים כשהוא אומר.

**אדר' אמיר קולקר:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

כן. זה החלקים הדרומיים של דמ"ז – שני הדמ"זים של אזור ה'. ולכן דיללנו את הבניה, קבענו אזור לבניית מבני ציבור, שגם הם נמוכים – רואים את זה כאן. קבענו פה בניה שהיא מעין צמודת קרקע. אין לנו בניה צמודת קרקע, ויש לנו מה שנקרא טיפוסים של גן גג. של 3 קומות, שהם הטיפוסים שנמצאים באזור הזה, וזה עולה בהדרגה. ורוב הבניה רוכזה למדרונות אחוריים, גבוהים יותר, בבנייה גבוהה יותר, של עד 6 קומות.

אני מצטער שמהמרחק הזה, שאתם – תחזרו לשקופית הקודמת – מהמרחק הזה קשה לכם לראות. אנחנו בחנו גם את האפשרות של בניה לגובה. ואנחנו בעניין הזה, אמרה כבר נדמה לי רותי – אנחנו בהחלט רצינו שהשכונה לא תתרחק מאוד באופיה מן הבניה הקיימת בבית שמש. ויש לזה עוד מרכיב אחד. הניסיונות של בניה בראשי הגבעות. של בניינים גבוהים. גם בבית שמש, בוודאי במוכר מכל – בהולילנד. רואים שבניה גבוהה משטחת את הגבעות, ומבטלת את התחושה הטבעית של הגבעות. מה שאנחנו בחרנו לעשות, זה בחרנו ללוות – אם זה שיפוע קרקע – בחרנו להישאר נמוך פה, ולגבוה במרכז, כך שכאילו תהיה הדגשת יתר של המבנה הטופוגרפי, ולא בניה של מגדלים. כי שוב – תסתכלו רק בדרך 443 לסילואטה של בית שמש, ותראו מה עושים המגדלים לאזור גבעי שהוא מאוד דומה – סליחה, במודיעין. ותראו מה עושים המגדלים לאזור הגבעי שהוא דומה מאוד באופיו לאזור של בית שמש. משתי הסיבות האלה, שהן אדריכליות פרופר, אנחנו גם מבקשים מן הוועדה המחוזית לאפשר לנו לא להחליט החלטה אדמיניסטרטיבית של בניה גורפת של קומה אחת על כל השטח, אלא לאפשר לנו לעשות את אותה בחינה אדריכלית, שעשינו מלכתחילה. אנחנו בדקנו מהו מספר יחידות הדיור הנוסף בקומה 1 על פני כל השטח. וזה כ 10% יחידות דיור נוספות.

אנחנו מבקשים שאת הפיזור נעשה בבדיקה תכנונית אמיתית, ולא –

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הבנתי את האינטרס האדריכלי. אני מנסה להבין את הלבוש המשפטי שאתם רוצים. זה אמנם שאלה משולבת אבל – הרי

( מדברים ביחד )

#### **אד' אמיר קולקר:**

... למספר נקוב של תוספת

#### **דובר :**

זה תיאום עם לשכת התכנון עכשיו.

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

דקה – כשמאשרים תוכנית – מאשרים תוכנית ספציפית. מה אתם מבקשים שיכתב בתקנון?

#### **אד' אמיר קולקר:**

... במקום תוספת קומה 1 על כל המבנים, ייקבע מספר נקוב, שהוא אקוויוולנטי לאותה תוספת, אבל תישאר גמישות תכנונית שתאפשר –

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

גמישות תכנונית על ידי מי? אנחנו בשלב של אישור תוכנית. אי אפשר – למתי ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

דקה, תנו לי להבין את ההיבט הארכיטקטוני, אחר כך תנו לי להבין את ההיבט המשפטי.

**אדר' ארי כהן :**

אני אנסה להסביר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בעיקרון כשמאשרים –

**אדר' ארי כהן :**

... עשינו חשבון, לקחנו את החלטת הוועדה להתנגדויות כלשונה. על כל מבנה הוספנו קומה. הגענו לכך של 2200 יחידות הדיור הקיימות צריך להוסיף כ 470. עכשיו עכשיו זה מתמטיקה. הבקשה שלנו מכם, שעכשיו, לעת עריכת המסמכים למתן תוקף, בעצה אחת עם לשכת התכנון, נחליט כיצד את אותן 470 לפזר על פני המקום.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה שאתה אומר, זה בקיצור – שאתה מבקש שלשכת התכנון ואתם, לצורך העניין – תעשו ישיבה ותראו איפה לפזר את ה 470? ושהסט המתקן, הסט המפורסם, יכול ספציפית מגרש פלוני מספר אלמוני.

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

אנחנו חושבים שצריך לראות ... אני מבקשת שיצויין, שנושא השצ"פים ונושא המבני ציבור ייבחן על מנת שלא יהיה ציפוף בלי שיהיה פיתרון לנושא של המבני ציבור והשצ"פים, כי בצורה גורפת, לעשות בחינה כזאת שלא לקחת בחשבון את מה שהרשות צריכה אחר כך לספק ולא יהיה לה אפשרות, זה יהיה

**גב' יעל דורי :**

יעל, את לא הגשת ערר עם כל הכבוד. זה טענות חדשות.

**גב' יעל היימן :**

אנחנו מעלים את זה ואנחנו כתבנו את זה ...

**גב' יעל דורי :**

את לא הגשת ערר.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
שנייה – אני לא מצליחה להבין.

( מדברים ביחד )

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
אבל יש הבדל בין מעמד של משיב שתומך בהחלטה, או תומך בערר, לבין מעמד של עורר עצמאי. אין – לא תקפתם את התוספת. אין לכם סטנדינג פה כתוקפי תוספת.

גב' יעל היימן:  
אנחנו כתבנו בהחלטה, התייחסנו –

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
איזה החלטה?

גב' יעל דורי:  
כתבת תשובה. זה לא ערר. יש הבדל במעמד.

( מדברים ביחד )

גב' יעל דורי:  
עם כל הכבוד, אתם לא תקפתם את החלטת הוועדה המחוזית.

גב' יעל היימן:  
... החלטת המנהל בנושא תוספת קומה בכל הבינוי, ומבקשת שלא לפתוח את התכנון לאחר תוספת קומה רוחבית בכל השכונה, דורשת התייחסות מחודשת לפתרונות עבור מבנה חינוך וציבור, וכן ...

( מדברים ביחד )

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
אוקי, אז תשיבו אחרי זה. מה רצית להגיד?

גב' שרון לוי:  
אני רק רציתי לשאול את ארי – מה המשמעות של ההצעה שלך, שבעצם להוסיף את אותו היקף של יחידות דיור, את המשמעות הארכיטקטונית, של להוסיף את אותו היקף של יחידות דיור, אבל לא על ידי תוספת קומה גורפת. זה אומר שבחלק מהבניינים, יתווספו יותר יחידות דיור בקומה?

אדר' ארי כהן:  
לא, לאו דווקא.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' שרון לוי :**

אז איד? איפה אתה מכניס אותם?

**אדר' ארי כהן :**

הדוגמה שאמיר ציין קודם היא אולי הדוגמה הכי פשוטה להבנה. אנחנו הנחנו שהבנוי שקרוב בממשק עם שטחים פתוחים, צריך להיות יותר רך. אז אנחנו מבקשים גם לשמור אותו, משמע – שבבניין שנמצא במקום שמיועד ממילא לבניה רוויה, במקום להוסיף עליו קומה אחת, ייתכן שנוסיף 2 קומות.

**אדר' אמיר קולקר :**

נבחן את זה לא רק –

**מר משה מונטג :**

אבל איד אתם מחליטים להגיע שמכניסים 470 דירות ב 20%?

**אדר' אילנה סירקיס :**

זאת החלטת הוועדה המחוזית, עם כל הכבוד.

**עורך דין רפי אטינגר :**

איד אפשר אבל לאשר גמישות כזאת ולתת ללשכת התכנון ... ? זה דורש –

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס :**

... להוסיף קומה, אפשר להחליט להוסיף 2 קומות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

יש משהו במה שהוא אומר. שצריך לראות ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אני רק לא כל כך הצלחתי להבין את האינטרס הארכיטקטוני.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

היא אומרת שזה נועד לשמור את הריכוך? כל האינטרס הזה ...

**דוברת :**

אפשר לדחות את התוכנית. זו הייתה ההמלצה שלנו. או להוסיף קומה או לדחות את התוכנית. זה מה שהיה בפני הוועדה.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

קודם כל – היא ביקשה להגיד משהו.

**אדר' אילנה סירקיס :**

אם אתם רוצים להבין את ההחלטה, אנחנו יכולים להסביר אותה. אנחנו רצינו לצופף, ובמסגרת הדיון הפנימי התלבטנו בין החלופות ציפוף השונות. אם למשל – סביב השצ"פים נשים מגדלים חדשים, ונשאיר את כל הבינוי כמו שהוא, או שבשולי השכונה גם כן נגביה בהרבה קומות. או – בסוף, משיקולים שלנו – וכולל התחשבות בעמדת היועץ הסביבתי של הוועדה המחוזית – ובגלל כבוד מאוד גדול למתכננים של דמ"ז, שעבדו יפה עם חתכים ובדקו את הנצפות, היה נראה לנו שתוספת קומה גורפת בתוכנית בעצם ישמור על כל היחסיות של התוכנית שנעשתה. אבל בתשובה כתבנו, שאם אתם מקבלים את הטענה שלא תרדו, בתנאי שלא תרדו מהתוספת שקבענו, ואתם רוצים להציע אותה במקום אחר – אנחנו מוכנים לשקול שזה יוזז למקום אחר.

**מר משה מונטג :**

אולי ... מחדש את הכל.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

יש אופציה שלישית, וזה לגרוע כמה מגרשים ספציפיים מתוך התוספת.

**אדר' אילנה סירקיס :**

אני רק רוצה לציין שבהחלטתנו, עשינו עוד משהו בדמ"זים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

השאלה היא אם גורעים מגרשים ספציפיים כמה זה מבטל?

**דוברת :**

למה לגרוע?

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אתם מדברים.

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס :**

... גם גרענו – מגרשים נוספים. זה סעיף אחר בהחלטה – על מנת להרחיב את המסדרון האקולוגי, וגם אותם ביקשנו בעצם לצופף על המתווה הקיים. בתנאי שסך כל התוכנית לא יורד ממה שקבענו, מוכנים לקבל חלופות שונות של תכנון.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אבל מה זה אומר לגבי מספר קומות?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה צריך לבחון.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

לא – מה מאפשר ... כרגע, וכמה יהיה בתוספת?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אם אנחנו – סליחה אדוני.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

... אם השיקול שלכם הוא שיקול – הערר שהגשתם בא בשם השיקול האדריכלי, אם אני מבינה נכון, בהתייחס לנצפות מעמק האלה?

**אדר' אמיר קולקר:**

נכון.

**אדר' ארי כהן :**

בין היתר. במקומות מסוימים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בין היתר? במיוחד?

**אדר' אמיר קולקר:**

במיוחד ב –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

השאלה שלנו – בהנחה שיש מספר מגרשים ספציפי, שאתם רוצים לשמור אותם כלא גבוהים באופן מיוחד, השאלה – אם מפחיתים ולא נותנים להם את המכסה הזאת, בכמה יחידות דיור זה מפחית, בהשוואה להחלטה של הוועדה המחוזית, שהחליטה להוסיף.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אני אומרת – במקום לפזר את זה במקום אחר, לבטל.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

... מספר הדירות הנוספות.

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כדי להבין פשוט. כי יש פה איזה מין סוג של – יש פה כמה אינטרסים. זה ברור לנו. ואנחנו מנסים להבין – אם זה מוריד, כמה – בכמה אנחנו מורידים. אתה לא יודע לענות – בסדר. רק –

**אדר' אמיר קולקר:**

אי אפשר לתת תשובה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר, שאלתי. רק רציתי להבין מה זה אומר. כי יש פה כל מיני אינטרסים. התוספת מובנת, וגם האינטרס הזה מובן, והשאלה היא האם בסופו של דבר –

**אדר' ארי כהן:**

גם האינטרס להשאיר ... מובן.

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס:**

אפשר גם לדחות את התוכניות באמת. האם שווה להפר את השטח בשביל צפיפות של 10 יחידות לדונם. ובסופו של דבר היא החליטה, להתקדם ולצופף אותה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו מבינים את המורכבות. הנושא מורכב, ברור לנו שהציורים פה על הקיר הם לא פשוטים.

**גב' עמליה אברהם מוביץ':**

זה התנאי.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

התוכניות – הציורים על הקירות, אני מדברת באבסטרקט.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

טוב, היא אומרת שההיבט השני זה הרצון לצופף, הוא לא יודע לענות.

**דוברת:**

זה או לצופף או לבטל ...

**דוברת:**

מבחינתנו להפר שטח כה ערכי, בשביל צפיפות נמוכה ...

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

( מדברים ביחד )

### אדר' ארי כהן :

אני אבקש לומר משהו בהתייחס לדברים שנציגי עיריית בית שמש אמרו, ולקשור את זה לדברים נוספים שהתבקשנו ...  
אנחנו ניסינו במהלך התוכנית לבוא בדברים עם משרד החינוך, כדי לצמצם את השטח הנדרש להקצאות לצרכי ציבור. עד כדי ישיבה ייעודית במשרדה של מתכנתת המחוז, מי שהיום אמונה על המחוז, ובה לא – הניסיון לא צלח. משרד החינוך התעקש שההקצאה עומדת בעינה, בטח באזורים כאלה שהאוכלוסיה לא ידועה לחלוטין. מאוחר יותר, בעקבות החלטת ממשלה, הוקמה וועדה, הוקמו שתי וועדות, ואני בקיא – אני שותף, אתי ואני שותפים במקצת בעבודה, ולצערי עוד הדרך ארוכה, עד שגם הוועדה הזאת תכריע הכרעות, למרות שבוודאי הדבר צריך.  
ברירת המחדל שלנו הייתה לאפשר באותם שטחים חומים הרבה יותר שטחים.

### אדר' אמיר קולקר: לבניה.

### אדר' ארי כהן :

... בתכנית, משום שבאמת כמו שעמליה אמרה – אם היינו לוקחים רק את ההקצאה, לפי השטחים שהתדריך מכוון, היינו לעיתים מוצאים 60% בניה למגרש, ואין סיבה שכולם יישאו בנטל של הצפיפות, ומוסדות ציבור לא יישאו. לכן הגענו לפה, למגרשים עם 150 ו 200% צפיפות, דבר שגם מעיד על תכנית הרבה יותר גבוהה. לכן, כאשר אנחנו לוקחים על עצמנו, במאמץ, אבל לוקחים על עצמנו תוספת של 400 – 500 יחידות לכל אחת מהדמ"זים, אנחנו עומדים על כך שאין צורך בתוספת או בהקצאת שטחים חומים נוספים, כדי לאכלס את צרכי הציבור של ה 500 הנוספים. יש די והותר מקום באותם מגרשים חומים, בזכויות הבניה המופלגות שהוענקו להם, לקלוט את ה 500 יחידות דיור, על צרכי הציבור שלהם.

### דוברת :

אנחנו נגיב אחר כך.

### פרופ' ארזה צ'ר'צמן:

האם מישהו עשה שלביות בביצוע המוסדות ציבור?

### דוברת :

כן. יש לנו ... בתוכנית.

### פרופ' ארזה צ'ר'צמן:

שמה? מה הוא אומר? ... שאמרו להם לגבי תנועה, אני רוצה לשמוע לגבי זה.

### גב' שרון לוי :

סעיף מספר 7.1 בדמ"ז 1 מתייחס לשלביות הביצוע

## **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**אדר' אמיר קולקר:**

גם בדמ"ז 2, זה אותו דבר.

**גב' שרון לוי :**

בדמ"ז 2, ככל הנראה –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

שהוא מה?

**גב' שרון לוי :**

הוא אומר מה תנאי להוצאת 1000 יחידות דיור, ונותן רשימת מכולת של מוסדות ה – של המוסדות הדרושים, ...

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

שצריך מה? להתחיל לבנות, לבנות – מה?

**גב' שרון לוי :**

תנאי להוצאת היתר בניה ל 1000 יחידות דיור ראשונות יהיה השלמת תכנון של ...

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

השלמת תכנון.

( מדברים ביחד )

**גב' שרון לוי :**

... יהיה גמר פיתוח השטחים שהוזכרו לעיל.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

רגע, לא הבנתי. אני מצטערת.

**גב' שרון לוי :**

כדי לאכלס את יחידות הדיור האלה, צריך להשלים את הפיתוח של המבנים ...

( מדברים ביחד )

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אז לבנות את המבנים. לא לפתח.

**מר משה מונטג :**

כן, אבל לא בונים את המבנים לפני, לא מסיימים את המבנים לפני שמוציאים היתר בניה – זה בד ובד.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

לא, זה בסדר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה נושא בערר שלנו?

( מדברים ביחד )

**אדר' ארי כהן :**

כן, הצגנו את שלל המסמכים הנלווים שיסייעו לנו להגיע למסקנות התכנוניות גם ללא הגדרה פורמלית של מספר ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

דקה – את המסמכים שאתה מתאר, כל המסמכים האלה – מה מתוכם יש לנו, מה מתוכם ...

**אדר' ארי כהן :**

... מסמכי התוכנית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הם חלק ממסמכי התוכנית. מה שאתם אומרים בעצם, זה שאין מסמך אחד שהוא נספח נופי סביבתי, אבל יש את האספקטים במסמכים שונים אחרים?

**גב' שרון לוי :**

בדיוק. אנחנו בעצם - ...

**אדר' ארי כהן :**

אני חוזר ומזכיר שכמעט ללא יוצא מן הכלל, את כל המסמכים של נספח סביבתי מחייב – אולי בכותרת שונה, ועוד – עשינו במסגרת העבודה כאמצעי תכנוני, ללא בדיקת חלופה - או חלופה אחרת, משום שנימקתי את הסיבה לכך. זאת אומרת – המסמכים כולם מצוידיים. יש פה גם התייחסות באיפה, או באיזה אופן מימשנו את כל אחת מהמסקנות, איך הן מצאו דרך לחיות

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

את המצגת הזאת אתם משאירים לנו?

**דוברת :**

יש אותה.

**אדר' ארי כהן :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

איך הם מצאו, חילחלו לתוך הוראות התוכנית עצמן. בבקשה אתי, תמשיכי. עכשיו – לגבי, אני רוצה להוביל לעניין של הצפיפות. ולצורך העניין, אני אתייחס לדבר מה שנאמר בהשגות, לעניין לוח מספר 1 לתמ"א 35, בנושא של צפי אוכלוסיה. והניסיון לקשור בצפי אוכלוסיה לבין צורך בתוכנית חדשה. לוח מספר 1 הוא נספח בתמ"א 35. הוא נספח, מעמדו שונה במשהו – סליחה הוא לא נספח. ואני הולך לרגע להגדרה שנותנת תוכן, יוצקת תוכן בדגם יישוב. יש 6 דגמי יישוב. אותנו מעניינים בעצם 5 – ונוציא לרגע את הראשון. משום שהראשון, שזה יישובי גלעין מטרופולין, כמו ירושלים, תל אביב, חיפה, באר שבע, ראשון – לא צוינו לגביהם היקף אוכלוסיה, הם ציינו שמית. ציינו בשמן. ואחר כך – הדגם השני, הדגם שבית שמש נקשרת אליו, זה דגם יישוב 2, יישובים שצפי אוכלוסייתם מעל 50,000 נפש. בסדר?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
דקה, תנו לי שניה לראות –

**אדר' ארי כהן :**

מעל 50,000 נפש. כבר היום אוכלוסיית בית שמש עברה את ה 90,000 אם אני לא טועה. זאת אומרת – זה כהוא זה לא משנה, אם אנחנו נגדיר את היישוב כ 90, כ 100 או כ 110. משום שבית שמש לא קשורה ליישובי הגליל, והיא רק מצויינת מעל 50,000 בכל מקרה, כאמור היא עברה את הסף הזה ממזמן, והמקום היחידי שהנושא הזה של צפיפות מינימום הוזכר, הוא בהקשר לבניה חדשה באזורים שאינם מיועדים לבינוי, שבהם ככלל, למרות שיש גם יוצאים מן הכלל – צריך לתכנן על פי אותה צפיפות מינימום, וכמו שיש מינימום, יש גם צפיפות מקסימום.

עכשיו – אנחנו, מן הידועות הוא שלמרות שהתוכנית הזאת, מאחר והיא כבר אזור מפותח – יכול היה, יכלה הוועדה המחוזית להתעלם מהמספר הזה, משום שהמספר הזה של 10 כמינימום, איננו חל על אזורים שכבר מאושרים לבינוי. יחד עם זה – הנורמה תפסה, וברור שגם אם פורמלית אין צורך לדבוק בו, הנורמה משרתת את הוועדה כאשר היא באה להנחות ולתכנן וגם אותנו המתכננים. ואנחנו באמת התחלנו מהמספר 10, והמספר 10 יחידות לדונם נטו, הוא המספר שתמ"א 35 באותו לוח 1 מפורסם – מנחה. עכשיו, אולי ארזה זוכרת, אבל המקור הזה, של יחידות לדונם הוא משהו שתמ"א 35 יצרה, על בסיס המרה מדברים שתוכנית ישראל 2020 יצרה. ישראל 2020 יצרה מדד הרבה יותר אקטואלי, של נפש לקמ"ר. וכנפש לקמ"ר, שמאי יסיף והעורכים האחרים, החליטו שכדי להפוך את זה לכלי יותר שימושי, יותר נוח, על פי המגרעות שהם ידעו טוב כמונו – הם תרגמו את זה ואמנון פרנקל מציג בצורה מאוד מפורטת במסמכי ההסבר לתמ"א 35 כיצד עשו את ההמרה. ונפש לקמ"ר תורגם ליחידות לדונם נטו. יש שם משיגים, למה לא ברוטו – לא משנה. אבל שימו לב עד כמה השימוש ביחידות לדונם נטו מבלי שנבין את המשמעות שעומדת אחריה, עד כמה הוא עלול להיות מטעה. יש פה 2 שקפים. הראשון מביניהם – בוא נתייחס לרגע אל השורה האחרונה כאל שורה קבועה. זאת אומרת – בוא ניקח 2 תוכניות או 3 תוכניות, ששטחן הברוטו זהה, אבל יחידות לדונם, כהכתבה נניח, הוא גם זהה. יש לנו בכולן קרוב ל 13 יחידות לדונם נטו. מה המשמעות?

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
רגע – אני לא עוקבת.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**אדר' ארי כהן :**

אני אסביר את זה. זה חשוב ואני אסביר. יש לנו – אלה

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה, השקף הזה הוא בעצם מסביר מה? תתחיל מהסוף. מה אתה רוצה כמסקנה ואז תסביר לנו את השקף.

**אדר' ארי כהן :**

אני רוצה להסביר כמסקנה, שההכנה שלנו, או הכוננות שלנו לשכונה, או לרובע – שהמתאכלסים בו עשויים להיות עם מאפיינים של משק, של מספר נפשות למשק בית – גבוה, של 5.5, יש לה משמעות מרחיקת לכת מבחינת ההיקף, ואין לדבוק ביחידות לדונם נטו, כנתון עיוור. ואני אסביר. סבלנות – וזה יהיה הסבר קצר.

נניח 3 שכונות. בכולן אותו שטח ברוטו. ונניח ובכולן, כי ההנחה מכוונת – בכולן קרוב ל 12.8 יחידות דיור לדונם נטו. עכשיו, בואו נסתכל ברובע שגודל המשק בית בו הוא 5.5, היינו מקבלים שבאותו שטח התגוררו כ 28,000 איש. באותו שטח, בגודל משק בית קטן יותר, היינו מקבלים כמעט מחצית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה שאתה אומר שהפרמטר הזה הוא לא פרמטר –

**אדר' ארי כהן :**

שניה – השקף הבא, בואו נסתכל הפוך.

( מדברים ביחד )

**אדר' ארי כהן :**

בואו נסתכל, את אותו נתונים מנקודת מבט שונה. שטח ברוטו, אותו שטח ברוטו, ועכשיו בואו ניקח את אותה אוכלוסיה ונקבע את האוכלוסיה. נקבל בכולם 27,000 איש. ועכשיו נראה מה נתן לנו. כש 27,000 בגודל משק בית של 5.5, אנחנו מקבלים 12.8. אבל את אותה אוכלוסיה בגודל משק בית של 3, אנחנו נקבל 22 יחידות לדונם נטו. משמע – השכונה הזאת, שיש מי שטוען ש 13, ותכף 15 – אחרי שאנחנו נוסיף את ה 500, היא שכונה שאיננה מנצלת את הקרקע נכון, אני אומר שלו היו מסתכלים על אותה שכונה במקום אחר, והיו רואים שאת אותו היקף האוכלוסיה מאפיינים צפיפות של 22 יחידות לדונם – אף אחד לא היה מלין. ואני אומר – לא יכול להיות –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה שאתה אומר, שהפרמטר של מי שיאכלס את השכונה, משליך לחלוטין על הניצול של הקרקע. בסדר, זה ברור.

**אדר' ארי כהן :**

האנשים הם הפרמטר החשוב. לא היחידות דיור. ... להבין את ההקשר.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

הם משיבים לטענה שלהם שבעצם לא ניצלנו את הקרקע בצורה ראויה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה שאתם אומרים – כשיש סבירות גבוהה שזו תהיה אוכלוסיה חרדית, אז המשמעות היא שצריך לשמור על מספר יותר מצומצם מאשר אילו זה הייתה, אילו הייתה וודאות שזו הייתה אוכלוסיה לא חרדית.

**גב' איילה גלדמן:**

הצפיפות היא צפיפות ביחידות דיור. הצפיפות בפועל תהיה יותר גבוהה, וזה מה שדיברתי קודם. זה לא שלא בונים דירות גדולות יותר בגלל ... בונים פה דירות קטנות, והצפיפות תהיה בתוך הדירות עצמן. זה אומר שאפשר לנצל את השטח לבנות יותר יחידות דיור.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
לא.

**גב' יעל היימן :**

אנחנו מסבירים, שאדם מתכנן X יחידות דיור, אבל יש בהן כפול אוכלוסיה ממה שזה היה אם היה מתאכלס – אז כבר יש לך ניצול מירבי של הקרקע.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

את צריכה יותר מוסדות ציבור ויותר שטח פתוח.

( מדברים ביחד )

**גב' איילה גלדמן:**

אפשר להוסיף עוד יחידות דיור באותו השטח.

**דוברת :**  
לא.

**גב' יעל היימן :**

ואני אראה לכם בשקפים שאני אציג, שהמציאות היא לא 5.5

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
זהו – זה גם.

**גב' יעל היימן :**

ואני אראה לכם את זה. היום אנחנו ב 26,000 בקריה החרדית, עם 8 יחידות לדונם, כי זה 7.5 ולא 5.5.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



( מדברים ביחד )

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

רגע, אני מוכרחה להגיד – זה אחד השגעונות שלי. אין דבר כזה בתי אב. יש משקי בית. זה המונח של הלמ"ס, וזה המונח הנכון.

**אדר' ארי כהן :**

אני רוצה רק לספר לכם, שבקהל הבדואי אומרים משקי אס, לא משקי אב.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

לא אכפת לי. גם זה לא בסדר. משקי בית.

( מדברים ביחד )

**אדר' ארי כהן :**

רגע – אמיר, אולי משהו על ... ? אמיר עוד מילה על הקמת החניות.

**אדר' אמיר קולקר:**

לעניין החניה, צריך להבין, שבשטחים שכביש נמצא פה, והרכס עולה בכיוון הזה, באופן טבעי הכניסה במפלס הזה מאפשרת חניה שאיננה מקורה, ברצועות אחוריות בכניסה פנימה. מי שגבוה ... והכניסה למבואה של המבנה הזה כאן ... קומה אל הדירות ...

**גב' איילה גלדמן:**

סליחה, אבל למה אי אפשר לשים שם בניין? עוד בניין. למה אי אפשר לשים באמצע עוד בניין?

**אדר' אמיר קולקר:**

זה מה שהסברתי. אלה בניינים שצורתם קמץ. הדירות האחוריות זה 3 דירות לקומה. 2 פונות לחזית הרחוב, ואחת מאחור. זה יוצר חצרות גדולות, שלמרות הצפיפות הגבוהה, זה בניינים שעכשיו יהיו של 7

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

בשביל הילדים לשחק.

( מדברים ביחד )

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

לא, אין להם מכוניות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה מגרש חניה.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**אדר' אמיר קולקר:**

תראו – בעלות הרכב, אנחנו כותבים בתקנון, על פי החלטת הוועדה המחוזית. שניתן לבנות חניות תת קרקעיות. זאת אומרת שיהיו פה גם. עכשיו, פירושו של דבר שבונים לפי המתכון של תקן החניה, בונים עוד 30 – 35 מטר מרובע לדירות של 80 מטר מרובע, והמשמעות של זה, שלמרות שזה מבנה, ובערך 2/3 המחיר למבנה החניה, במחיר הדירה – עדיין מייקרים את הדירות בבערך 20 מטר מרובע בניה מלאה, על 80 מטר. דהיינו 25%. קיימת האופציה, אם אפשר יהיה למכור גם דירות יקרות, יבנו את החניה מקורה. אם לא – תהיינה חצרות חניה. ... הרכב במגזר החרדי היא נמוכה באופן יחסי. החצרות האלה ישמשו למשחק ולחניה. שום דבר לא יקרה. מכוניות עומדות, ילדים יכולים לשחק. זה קורה, וזה קרה וזה לא אסון.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

וזה יקרה

**אדר' אמיר קולקר:**

... בבניה צפופה, זה מתקבל על הדעת. אנחנו גם מראים שהחניה בעצם נכנסת מתחת למבנים, ופה יש דיון מרכזי של ... ובעצם נוצר מרחב גדול, כי אם מכפילים את הטיפוס, נוצר מרחב גדול של חצרות פנימיות, שנמצאות בין הבתים, יוצרים תחושת רווחה נתפסת, גבוהה יותר, למרות שהצפיפות גבוהה, ומאפשרים לילדים לשחק בקרבת הבית.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

רגע – כדי לענות לך. שם, מה המרחקים בין הבניינים?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

קצת לא ברור לי היחס בין החניות למגרש המשחקים.

**דוברת :**

אין מגרש משחקים.

( מדברים ביחד )

**מר משה מונטג :**

אני רוצה רק לספר, תן לי להתייחס לזה. אני רוצה להתייחס לנושא של החניות, כי פשוט העלינו את זה גם בדיונים להפקדה, וגם בדיונים להתנגדויות. הנושא – זה ידוע שבמגזר החרדי הנושא של הרכבים, התקן חניה – קובעים אותו על פי תקן שזה 1:1, אבל בפועל – מבדיקות שעשינו, ומסקר והסתובבויות – שגם אם חברי הוועדה המחוזית, ואם המתכננים ... בבית שמש – המצב היה שרוב החניות במשך שעות לא רק היום, גם בשעות הערב, כשאנשים כבר נמצאים בבית – רוב החניות הן ריקות והחניות משמשות היום לסוג של מגרש משחקים לילדי הבניין, שזה משפחות ברוכות ילדים. באופן כזה שההורים לא רוצים לשלוח אותם כל פעם החוצה, לעבור כביש, ללכת לשצ"פ – אלא יורדים למטה ומשחקים. מעבר לתקן הנדרש שבו עשו את השצ"פים ועשו את כל הדברים האלה.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**דוברת :**

אז תקבעו אותם כשצ"פים.

**מר משה מונטג :**

לא קובעים.

**דוברת :**

למה לא?

**מר משה מונטג :**

אי אפשר, מפני שתקן חניה צריכים לשמור עליו, כי יכול להיות שעם השנים, ויכול להיות שעוד 10 – 20 שנה, גם הציבור הזה ...

( מדברים ביחד )

**מר משה מונטג :**

אני מסביר מה הרווח בחניה עילית, על חניה מקורה. בחניה מקורה יש לנו שני חסרונות. חוץ מאשר הנושא הזה, שזה מייקר את עלויות של הבניה, בפועל, בגלל שהחניות לא משמשות לצורך חניה, אז לצערנו הרב ראינו בהרבה מאוד מקרים, שזה משמש בסוף לדברים אחרים, ואנשים באים וסוגרים את זה, ויש מקומות שהפכו מקומות כאלה למרכזי מסחר, ואנחנו מתמודדים היום עם כתבי אישום, עם צווי הריסה לגבי הדברים האלה. אין הצדקה בשכונות חרדיות לבנות חניונים תת קרקעיים, מתי שאפשר לבנות את זה בתור חניה עילית, שגם כן משרתת את הבניין, משרתת את התושבים, משרתת את הילדים שיוכלו לשחק. סתם ללכת בשם הצדק ולהכניס את זה ללא שום סיבה, את החניה הזאת בתור חניה תת קרקעית, ואם תשמש כחניה – נחא. אבל אם בסוף זה לא ישמש כחניה, וזה פרצה קוראת לגנב לעשות שם חריגות בניה שאנחנו צריכים אחר כך להתמודד איתן עם כתבי אישום – מה הרווחנו בדבר הזה? יותר ראוי לתכנן את השכונות כמו שבכל האזורים, עם הבינוי מהסוג הזה בערים האחרות משתדלים לתכנן את זה כחניה פתוחה, או מקסימום כחניה מקורה אבל לא חניה תת קרקעית.

**דוברת :**

... חניה תת קרקעית?

**מר משה מונטג :**

תלוי באיזה מצבים. במצב שאת מגיעה לבניין של 15 – 17 קומות, אין לך ברירה אלא לתכנן את זה בחניה תת קרקעית. אבל במצב של טיפוסי בניינים של 6 – 7 קומות, שהמודל של – בגלל ההפרשות לצרכי ציבור אי אפשר להגביה בעוד יחידות דיור מבחינה אורבנית, מבחינה תכנונית, מבחינת כל ההסברים שהסבירו – שככל שנוסיף עוד יחידות דיור, נצטרך להוסיף עוד הפרשות לצרכי ציבור, לכן זה המקסימום שהגיעו אליו –

**דוברת :**

הנה, מצאנו עוד שטחים. אתם קוראים לחניות שצ"פים ואפשר לצמצם את היקף ...

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

( מדברים ביחד )

**מר משה מונטג :**

אנחנו לא קוראים לחניות שצ"פים. אנחנו אומרים שהחניות משמשות היום אותנו, חוץ מאשר כחניה, זה משמש בשעות ... למשחק.

**גב' איילה גלדמן:**

למה אי אפשר לעשות תיקון לתוכנית כדי להפוך את החניות לחניות על פני הקרקע ולא תת קרקעיות, בגלל – לא. שוב. בגלל ההיבט הזה של ערך הקרקע. צריכים להבין – בית שמש, ערכי הקרקע לא כאלה גבוהים. הם לא יכולים לשאת את העלויות הנלוות לחניה תת קרקעית.

**דוברת :**

הנתונים אומרים שאין צורך לתקני חניה ... יש - ...

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

אם מתכננים לאוכלוסיה מסוימת, תפחיתו את תקן החניה.

**מר משה מונטג :**

אבל יש חוק לתכנון ובניה, שאומר כמה חניות.

**גב' רותי אפריאט :**

אנחנו מתכננים אפי שאמרנו, לפי הפרמטרים המירביים. ואנחנו – נכון, הפרמטרים המירביים בעניין הזה זה תקן, ואנחנו צריכים לתכנן, ושים לב – גם לתקן החניה אנחנו לא יכולים להתעלם ממנו, ולכן אנחנו כן צריכים את מקומות החניה. אי אפשר לעשות אותם כשצ"פים, כי כן יכולה לבוא אוכלוסיה חרדית מבוססת, או אוכלוסיה כללית שכן יהיו לה את כלי הרכב, או שרמת המינוע תעלה. ולכן, גם אם זה בפועל היום חלק מהשטחי חניה ישמשו לחצרות, בסופו של דבר, אנחנו צריכים לעמוד בתקן החניה.

**אדר' אמיר קולקר:**

תראו לי בכל זאת להסביר. קודם כל תקן החניה הוא תקן. הוא לא נתון לבחירה. הוא הנחיה חוקית –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

רק אי אפשר עם הזמזום הזה באמת. אני לא יודעת איך לבקש את זה.

**אדר' אמיר קולקר:**

תקן חניה, כמו כל חיה חוקית, או תקנונית – הוא תקן וצריך לעמוד בו. תקן החניה כבר נאמר לכם בבית שמש – הוא דירה עד 120 מטר מקום אחר. הוא תקן נמוך יחסית, ומעל

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

120 מטר, התקן גדל. אנחנו פיתחנו טיפוס מגורים, שקראתי לו קמץ. הטיפוס הזה יש לו 3 דירות לחדר מדרגות. זה משמש חצרות חניה פתוחות, לאותן חצרות משחקים. המרחק בין דירה אחורית לדירה אחורית, הוא גדול יחסית, ומאפשר צפיפות נתפסת גבוהה יותר, נמוכה יותר, למרות הצפיפות הגבוהה בתכסית ובמספר יחידות הדיור. ולכן זה מענה לכמה מאפיינים. לעניין – מענה לחניה על פי תקן. לעניין האפשרות שלא נקרות חניה, כי כמו שאתם רואים – תראה את השקופית הבאה – חונים מתחת לבתים, והחצר המרכזית משמשת או שטח התמרון, או תוספת של חניה לפי גודל החצר, ואם היא פנויה, וחונים מתחת לבתים, בעצם ניתן על שטח התמרון לשחק באופן יחסית פתוח. זה פיתרון חדש. זה לא פיתרון שראיתם קודם, אבל הוא עונה לבעיה מוכרת. בניה זולה, בצפיפויות גבוהות, במענה לתקן החניה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אוקי, הבנו.

**אדר' ארי כהן :**

חשוב לזכור שאם נוסיף את מספר יחידות הדיור שהוועדה המחוזית ביקשה, אנחנו ניכנס גם לחניות תת קרקעיות. לא תהיה אפשרות אחרת.

**אדר' אמיר קולקר:**

אנחנו בדקנו את זה מגרש – מגרש, דרך אגב. בכל מגרש בדקנו שבמענה באופן אמיתי יש מספר המקומות הנדרש.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
בגלל התקן חניה הזה?

**אדר' אמיר קולקר:**

כי בעצם תקן חניה, באופן – אם רוצים להוזיל את עניין החניה, תקן החניה הוא הנדבך העליון של הצפיפות. לכן צריך לבדוק את זה באופן מאוד פרטני, ואנחנו פיתחנו את הטיפוסים האלה כדי לענות לאתגר התכנוני של צפיפות גבוהה עם חניונים פתוחים. עכשיו – העלאת הצפיפות, מה שאומר ארי, היא בעצם תעלה את – תכריח אותנו לעשות חניונים תת קרקעיים. אז מה שנעשה בפועל, באזורים של הבניה היותר יקרה, בשולים הפונים לעמק האלה – שם נעשה את החניונים התת קרקעיים, ונמצא בדרך אחרת במדרונות האחוריים איך לפתור את החניה בדרך שתהיה אפשרות לעשות חנית שטח ולא חניה תת קרקעית. זה דורש עבודה תכנונית. לכן ביקשתי שסיכום התוכנית יהיה בעוד מהלך אחד בתיאום עם הוועדה המחוזית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
טוב, הבנו את הדילמות. בסדר – מי עכשיו? אתם.

**מר משה מונטג :**  
יעל תתחיל.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אחרי זה – איילון, עוד כמה זמן יש לך? יש לך הרבה זמן?

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

כמה זמן אתה צריך.

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

אנחנו מדברים על בניה משנת 91'. אנחנו מדברים על שטח ... מספר תושבים 100,000. אחוז גידול של 6%. גודל משק בית זה 5.4 כבר היום. כלומר – גם כשהעיר לא כולה חרדית, כבר אנחנו ב 5.4.

( חילופי דברים לא ברורים )

**גב' יעל היימן :**

אנחנו מדברים על מצב קיים – כדי שאנחנו נבין. נכון, אנחנו רוצים לאפשר את כולם, אבל אנחנו היום עם המגזר החרדי, שהוא יותר מ 2/3 בסך הכל בעיר מבחינת התלמידים, ושיסודי, זה השטח הזה. גני ילדים ועל יסודי – כלומר, אוכלוסיה צעירה סך הכל של העיר. כשאנחנו רואים ש 2/3 מהחינוך זה עבור המגזר החרדי ועוד ...

כולם מדברים על המחסור של הכיתות בעיר. אנחנו עשינו, לקראת העבודה הזאת תוכנית אב למוסדות חינוך, לראות מה המצב, כמה אנחנו צריכים להשלים, כמה אנחנו לא צריכים להשלים. במסגרת כל העבודה הזאת, עשינו תוכנית אב למועצת החינוך, בדיקה תחבורתית, עשינו תוכנית אב למים, תוכנית אב לביו, לראות שאם אנחנו מדברים על 45,000 לפי המאושרות, 48 לפי מה שאנחנו יודעים שגם בשטחים הפרטיים – כפול 5.5 אנחנו עוברים 250,000 תושבים - אנחנו צריכים לראות שכל תוכניות האב הן בסך הכל צריכות לענות על השינוי שחל בו. לכן אנחנו דרשנו עדכון של כל התוכניות, ולכן בעצם כל הפערים האלה שמציגים, זה בגלל שהאיכלוס של בית שמש בעשור האחרון, זה האיכלוס. אנחנו לא יכולים להתעלם. נכון שהתוכנית מייעדת את המקסימום, ומאפשרת גם באוכלוסיה אחרת להגיע, אבל אנחנו חייבים לזהות את המגמות, ולא להתעלם מהן, כי אחרת אנחנו חוטאים למציאות, בתור עירייה שצריכה לספק שירות.

מה שיש לנו זה יתרת כיתות ואנחנו – בדקנו לפי 5.5 במגזר החרדי, ו 7.5, כי זה מה שיש לנו במוצא בשכונות החרדיות הקיימות. אז כאשר אנחנו הכפלנו ב 5.5 – יש לנו 86 יתרות באזור הותיק, הישן, שמתפנות לאט לאט. האוכלוסיה מזדקנת. ויש לנו מחסור בכיתות לפי 5.5, ... 180. לפי 5.5, ויש לנו כיתות בשלבי תקצוב שונים. אנחנו מקבלים פרוגרמות, אנחנו עובדים מול משרד החינוך, בפרוגרמות, הרשאות, תוכניות מאושרות. כלומר – יש לנו, אם אנחנו עובדים לפי 5.5, איזשהי יתרה. היתרה הזאת היא שקרית. כי יש לנו צפיפות אוכלוסין של 7.5. אז אנחנו עדיין במחסור של 129 כיתות. אבל – אנחנו מתכננים לפי 5.5. אז – אנחנו נשארים עם המצוקה, לא אף אחד אחר. ולכן כשאומרים לי שמצופים רק עוד 460 יחידות דיור, אני יודעת שאני לא אעמוד בפערים האלה.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

קצת על השטחים הפתוחים. שוב – איזשהו סקירה של מה שיש לנו בעיר הקיימת, הותיקה. הישנה – שוב, כשמדברים על יש מחסור, אין מחסור – מה קורה. השכונות החדשות, בוא נגיד – כל מה שבמסגרת ב"ש 200 תוכנן לפי הקריטריונים האמיתיים. לפי התדריך של משרד השיכון, לפי ה 5 + 2 + 3. אבל – אני בודקת מה קורה בעיר הותיקה, מה בעצם המצב שלי מבחינת השטחים הפתוחים, לפי מצב איכלוס בפועל. כמה אנשים יש לי – אני יודעת כמה אנשים גרים בבית שמש הותיקה. וכמה שצ"פים אני צריכה. אז עוד פעם – יש לי, ברמה של פארק עירוני, יש לי 16 דונם יתרה, כאשר אנחנו מציעים עכשיו 130 דונם לשטח ספורט ונופש, ובית שמש הוותיקה, עדיין – אני מדברת על בית שמש הוותיקה. יש לי 70 דונם יתרה בבית שמש, כאשר בקריה החרדית עצמה, כמובן – בגלל שה 7.5, יש לי מחסור ב 24 דונם.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

דקה, סליחה שאני קוטעת אותך – למה בעצם את מספרת לנו את כל זה?

**גב' יעל היימן:**

אני רוצה להראות מה אנחנו לומדים ממה שיש לנו בפועל, כדי להשליך על התכנון החדש.

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן:**

אנחנו מנסים לראות האם כל הטענות שהועלו שהעירייה לא, אין לה מספיק, היא לא עונה על הצרכים של התושבים – אנחנו רוצים להפריך את הטענות האלה באיזשהי רמה עקרונית.

מסחר ותעסוקה – יש לנו תהליך, מה שקיים, ומה ... חינוך ומה שמתוכנן –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה, לא צריך להתנגד עכשיו. אני שואלת למה, כי בסופו של דבר – אני מבקשת ממך לנסות להסביר לנו איך זה מתחבר לטענות בעררים.

**גב' יעל היימן:**

אז אנחנו אחר כך נלך ונגיע לטענות, אני עכשיו רק נותנת איזה בריף קצר –

**גב' יעל דורי:**

כשאומרים לי 16 דונם בעודף פארק עירוני, מה אני אמורה לעשות עם זה? הם אומרים שהוועדה המחוזית התנתה את קיומו של פארק עירוני והם הגישו על זה ערר. אין לי שום יכולת לבדוק את הנתונים האלה או להשתמש בהם. זה מיותר לחלוטין.

**מר משה מונטג:**

אבל מותר לך 5 דקות מבית שמש ...

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בואו ניתן לה להשלים את הדברים שלה ואז נשקול את – תנו לה לסיים את המצגת.

**גב' יעל דורי :**

... פה טיעונים בינתיים זה אתם. זה לא נקרא ביסוס, וכשאומרים לי שב"ש 200 נערכה לפי הביסוס – הוא לא היה קיים אז.

**מר משה מונטג :**

הקשיבו לך אבל הרבה זמן.

**גב' יעל דורי :**

זה כמו להגיד שטויות. ב"ש 200 לא נערכה לפי התדריך, היא מ 1996.

**מר משה מונטג :**

אבל מותר לך 5 דקות להקשיב בשקט, לא יקרה כלום.

**גב' יעל דורי :**

אני הקשבתי שעות, אבל כשיש דברים שהם לא הגיוניים או מיותרים –

**גב' יעל היימן :**

מאחר ואנחנו גם הלכנו אחורנית כל כך הרבה עם הטיעונים, אנחנו גם מבקשים את הזמן שלנו להציג כמה דברים קצרים על נושא של העיר.

**גב' יעל דורי :**

אם הייתם דואגים לעיר, אז הייתם עושים שכונות אחרות.

**גב' יעל היימן :**

תנועה ותחבורה. יש לנו –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תעצור בבקשה את הקלטה.

( ההקלטה נעצרה וחודשה )

**גב' יעל היימן :**

אני מדברת על נושא תנועה ותחבורה, איך זה מתפצל מבחינת הרכב, תחבורה ציבורית. מה שאנחנו רואים – יש לנו כמעט 50% - 50%, ולכן יש את כל הנושא הזה של נתיבי תחבורה ציבורית ורוחב דרכים שמאפשר את כל הדברים האלה, במסגרת ה – דיברו על זה שאנחנו לא מצופפים, כן מצופפים – זה התוכנית פינני בינוי, שהרשות מקדמת בתחום האזור הותיק, מ 300 יחידות דיור קיימות ל 1600 יחידות דיור. תוכנית שבתהליכים לקראת הפקדה. אנחנו שוב – מקווים באמת שהדבר יקרום עור וגידים, כי אנחנו גם חושבים שצריך

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



במקביל לבניה של השכונות החדשות לממש את הקרקעות הקיימות ולנסות למנף את העיר הותיקה.

**גב' איילה גלדמן:**

יש לי שאלה – איך אתם פה מספקים את כל הצרכים בשטח הזה?

**גב' יעל היימן:**

אנחנו מתייחסים לאוכלוסיה כאן כאוכלוסיה כללית, של 3.2, ואנחנו מתייחסים לפי הצרכים של 3.2 גם לחומים וגם לירוקים.

**אדר' אילנה סירקיס:**

יש מענה מלא, זה עבר דיון להפקדה, נמצא במילוי תנאים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כן, יש כמה תוכניות כאלה?

**גב' יעל היימן:**

זה אחת שהעירייה יוזמת באמצעות משרד השיכון, ובעצם היא יחסית גדולה לרשויות אחרות, היא לוקחת אזור גדול ומנסה למנף אותו.

**דוברת:**

... בינוי פינוי ולא פינוי בינוי. זאת אומרת – קודם בונים, ואחר כך מפנים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זאת אומרת – בשלביות של הריסה ובינוי.

**דוברת:**

קודם בניה חדשה, פינוי האוכלוסיה לבניין החדש, והריסה ...

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן:**

בעצם אנחנו רוצים לראות שהשכונות שאנחנו מתכננים עכשיו הן מספקות לכלל התושבים את כל הדרישות. בעצם, אנחנו לקחנו 2 שכונות – חרדית ולא חרדית בבית שמש הקיימת, ורצינו לראות מה קורה בהן. כמו שאנחנו רואים – אותו מספר יחידות דיור, כפול תושבים, גודל משק בית לעומת גודל משק בית.

4.5 בשכונה הכללית, 7.5 בשכונה החרדית, זה שתי שכונות צמודות שנבנו באותן שנים, לפני 20 שנה. אנחנו רואים על 70% בקריה החרדית של ילדים, לעומת 40%. סך הכל אנחנו רואים כאן ש – אנחנו מגיעים לאותם אחוזים כמו כאן. 20% כמעט, השטחים למוסדות, השטחים לדרכים – טוב, כאן זה קצת יותר גבוה. אבל המגורים הם בערך 40% - זה בערך מה שהיה בעבר. אם אנחנו הגענו עכשיו לאותו דבר, זה בערך זה. מה שאנחנו רואים,

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הצפיפות אוכלוסין, אם זה 12400 לקמ"ר בקריה הרגילה, אז בקריה החרדית – 26400 לקמ"ר. זה נפש לקמ"ר מה שהשקף של ארי כהן היה – וזה

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
שהוא הסביר לנו בטבלה.

#### **גב' יעל היימן :**

וזה בצפיפות מגורים נטו של 8 ו 9. כי זה היה אז, השכונות הותיקות. אז לא היה 10 ולא 10.5 ולא 12.8. גם הצפיפות לדיור, שאנחנו ניסינו לדבר על זה שלמה אנחנו עשינו את ההגדלות האלה, כי אנחנו רואים מה קורה לנו, במגדל המים. יש לנו 1.2, כאן יש לנו 3 נפשות לחדר. כלומר – אנחנו מדברים על משהו פי כמה וכמה בקריה החרדית – דברים שזה לא אופייני לדיור למגורים, בוא נגיד – בימינו, רוצים שזה יהיה בין 1 ל 1.5. לא יותר מזה. מצב של מבני ציבור – מה קורה לנו? יש לנו מוסדות דת שנבנו, וכספים פרטיים. זה ה 36,900 מטר. כלומר – ה 200% שאנחנו מבקשים עבור הבניה – לא הבניה של מוסדות החינוך, שזה לפי תקן, לפי תדריך – אנחנו לא יכולים לדעת. אבל אני צריכה את הבניה הזאת. אם אני רואה כמה יש לי מוסדות חינוך – יש לי 16,000 בקריה החרדית, לעומת 8500 בקריה הרגילה – אנחנו רואים 36,900 בבניה הפרטית של המוסדות דת. וזה למה אנחנו מבקשים את ה 200% במוסדות הציבור לבניה פרטית לאחוזי הבניה.

השצ"פים – נדרש 5 מטר, יש לנו – כמו שאמרה ארזה, הבעייתיות, האם השצ"פים הם רק שצ"פים או הם באמת לילדים כדי – אפקטיביים עם מתקנים. זה מה שחשוב לנו. שה 5 מטר האלה יהיו אפקטיביים, כי בקריה החרדית אחרי 20 שנה עדיין יש לנו ילדים קטנים. תקופת הפריור ארוכה יותר, ואין מה לעשות – גם אחרי 20 שנה ממשיכים ללדת ואנחנו רואים שהשטחים האלה מלאים בילדים כל הזמן.

גם במסחר יש לנו את הנושא הזה של – איך אנחנו מספקים מסחר, ובשכונות האלה, שוב – יש לנו את המסחר בתוך השכונה עם האזורי תעסוקה. בעצם – התנועה, מה שדיברנו – דיברנו על זה שיש לנו בערך את – בערך, אם יש לנו 24 כלי רכב לאלף נפש, זה אומר שיש לנו בערך ל 25% מהאוכלוסיה יש רכב. יש בעלות על רכב. זה הנתון –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
רמת מינוע נמוכה.

#### **גב' יעל היימן :**

זה רמת מינוע מאוד נמוכה. עכשיו – הדברים האלה אומרים שאנחנו באמת – אם אנחנו נשקיע בחניות תת קרקעיות, אנחנו חוטאים למציאות. מה פתאום לעשות כזה דבר, כששוב – זה לא מה שהאוכלוסיה הזאת צריכה. אז אם אנחנו אומרים – אז אנחנו אומרים על זה שבאמת, הנתון על אופי האוכלוסיה הוא כן משמעותי בסופו של יום לתהליך התכנון, אנחנו כן צריכים לבדוק שיש לנו השפעה על גודל האוכלוסיה, כי היא זאת שחשובה – ולא מספר יחידות הדיור – זה מה שמשמעותי לנו בסופו של יום.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תלוי באיזה היבטים. בכל מיני הבטים יש לזה השלכות אחרות.

#### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' יעל היימן :**

המגורים זה – האפשרות להגדלת הדירה, אבל גם – כמה יחידות דיור לשיתוף. אנחנו נעלה בקומות – לכמה ילדים אנחנו נגיע בבניין? 200 ילד? כל – כי, הרי אנחנו מדברים על זה שאם אנחנו היום ב 24, ב 8 קומות 3 יחידות לקומה, אנחנו ב 24 דירות, אנחנו מעל 150 ילד בסופו של יום, בתוך הבניין הזה. אז כמה אנחנו עוד יכולים להגביה את הדירות האלה. ושוב – הנושא של מבני ציבור, השטחים הפתוחים.

זה היה – רק קצת כדי לסבר את האוזן עם איזה דילמות אנחנו מתמודדים. לנושא של – שוב, לנושא של ההתייחסות למה שמשרד השיכון מבקש, ביטול היציאה מכביש 5 דרום. אני רוצה להתייחס לכמה נקודות קטנות שעלו כאן בערר. כביש 5 דרום, זה בעצם – אנחנו מתייחסים למערכת הדרכים הראשית, כמה התחברויות יש לנו למערכת הבין עירונית הארצית. היום יש לנו כניסה אחת לרמת בית שמש, מכביש 38, ויציאה אחת לכביש 10, שהוא כביש עוטף מצד מזרח. בעצם – כניסה אחת ממערב, כניסה אחת ממזרח. עכשיו – המרחק שיש לנו בתוך – משה שאלת – המרחק שיש לנו בין הכביש האורכי – יש לנו 3 קילומטר מכאן עד לכאן. כלומר – עכשיו צריך לצאת או לכאן, או לכאן. הדבר הזה הוא מאוד חשוב לכן. כי המרחק הזה, הפנימי – עד שאנחנו מגיעים לכביש האורכי, זה אומר שאנחנו נצטרף לכל הדמ"זים בשביל לצאת מכאן, או נצטרף לכל הג' בשביל לצאת לכאן. לדי' מאוד חשוב היציאה הזאת, ואנחנו לא רואים שאפשר לוותר. היום כביש 375 הוא עם 400 כלי רכב בשעת שיא. הכביש יכול לשאת 1500. אין בעיה. זה שמראה כאן מספרים נמוכים, זה מאחר ושוב – זה מודל של, המודל שהשתמשה חברת BGL בהצבות, זה מודל של מרכז הארץ. הוא לא מחבר את 375 לירושלים, ולכן כאילו אין סיבה למה לצאת לשם. כמו שאנחנו יודעים, וכמו שהוועדה המחוזית החליטה בשלביות, יחד עם משרד התחבורה, יש היגיון ונחיצות לחיבור הדרומי הזה. אנחנו לא רואים סיבה לבטל אותו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תסבירי לנו מה הנחיצות. למה –

**גב' יעל היימן :**

עוד פעם אני מסבירה –

**דוברת :**

הם ביקשו להעביר מ 3000 ל 6000. שלב אי' לשלב ב'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כן. למה ...

**גב' יעל היימן :**

אנחנו מדברים על 3000. בנוסף על ה 10,000 שקיימים. היום קיימים 5000.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

סליחה סליחה. אתם ממש מפריעים לה.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' יעל היימן :**

היום קיימים 5000 יחידות, מה שנקרא – ברמת בית שמש א', עוד 3000 ברמת בית שמש ב'. בעצם הם יכולים לצאת או לכאן, או לכאן. בוא נגיד – 5000 .... אנחנו אומרים – עכשיו יש לנו עוד בבניה 5000. זה כבר 10,000 שיכולים לצאת או לכאן, או לכאן. אני אומרת – זה לא שאני מוסיפה 3000. אני מוסיפה על ה 5000 עוד 3000. זה עוד 8000 כלי רכב כל בוקר ...

**דוברת :**

אבל אין להם מכוניות.

**גב' יעל היימן :**

אין להם מכוניות אבל ...

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

אני צריכה להתייחס לשני ...

**דוברת :**

אבל אם את מדברת על אוטובוסים - ... נוסעים ולא יוצאים משם, ייסעו בכבישים אחרים

**גב' יעל היימן :**

עוד פעם – אני מדברת על זה שמי שצריך חיבור למערכת העירונית זה לא 3000. זה בעצם 10,000 ולא –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

סליחה שאני קוטעת אותך, אבל אני קצת איבדתי אותך עם המספרים.

**גב' יעל היימן :**

עוד פעם.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה – תחזרי בבקשה על המספרים.

**גב' יעל היימן :**

היום יש לנו 5000 ברמת בית שמש א', 5000 יחידות דיור, עוד לשתי יציאות למערכת הבין עירונית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה זה היום? סליחה – 5000 יחידות - ...

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו מדברים על א' או ב'?

**גב' יעל היימן :**

על א'. יש יציאה או ל 38 מערבה, או יציאה לכביש 10 מזרחה. זה מה שקיים. היום, בבניה – בשלבי בניה שונים, ג'. עוד 5000 יחידות דיור. כלומר – כשאני אומרת 3000 יחידות בד' ה', אני אומרת 8000 – 3000 ועוד 5000 על הקיים. עוד 8000 שיצטרכו לצאת במערכת, של מזרח ומערב בלבד. כאשר – אנחנו אומרים, שהכביש הזה, שהוא מוביל לאורך שכן מוביל לירושלים, הוא משחרר לי חלק מהתנועה, שלא צריכה להשתלב בתנועה של העוד 8000. ולכן אנחנו – והכביש הזה כן יכול לשאת, גם היום הוא נושא 400 בשעת שיא, והוא יכול להגיע ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה זאת אומרת? זה שהוא יכול להקל על –

**גב' יעל היימן :**

כן, על העומסים בתוך העיר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בתוך השכונות.

**מר איילון ברנהארד :**

... עמדתנו שניתן לדחות את הכביש הזה.

**גב' יעל היימן :**

זה לנושא הזה של כביש 5 דרום. עכשיו – יש לנו –

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

עוד פעם – השלביות נקבעה על ידי משרד התחבורה והוועדה המחוזית, והיא לא התייחסה בנושא הזה לבדיקה התחבורתית. הבדיקה התחבורתית לא התייחסה לנושא הזה. זה נקבע על ידי משרד התחבורה שראה לנכון שוב את הבדיקה שלנו, שאנחנו ראינו – עוד פעם. במערכת המקורית היו יותר, היה יותר אפשרות להתחבר לעורקים ראשיים ולצאת. היום, נשאר לנו עורק אחד. כאן היו עוד כמה עורקים, שהם יכלו ... עכשיו, מאחר והתוכנית הזאת השתנתה, אז יש יותר חשיבות לחיבור הזה – לחבר את השכונות המערביות לחיבור הזה. עכשיו – יש מספר נושאים שרצינו – חוץ מכביש 5, היה לנו את הנושא של – שהתייחסנו, וזה הנושא של השלביות במבני ציבור. הכלליים. של בית שמש הוותיקה. אתה תרחיב על זה? בעצם – מה שאנחנו אמרנו, וגם הראו את זה משרד השיכון – שלגבי האינטרדיקציה אין לנו בעיה, לגבי –

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
רק שניה, לאט לאט.

אדר' אילנה סירקיס :

... בהחלטה של הוועדה המחוזית להתנגדויות, שמענו הרבה התנגדויות, כ 3500 התנגדויות של תושבי בית שמש, של גופים שאין להם גופי ציבור עירוניים – קבענו – לחלק מהם, לא את כולם, כשלב ביצוע בתנאי להיתר בניה. ועל זה הגישו עררים. אוקי? זה הרקע.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
אוקי, ועל זה –

פרופ' ארזה צ'ר'צמן:  
רגע, לא הבנתי - ?

אדר' אילנה סירקיס :

אנחנו אמרנו שתנאי להיתר בניה ראשון יהיה הקמת היכל התרבות, בריכת השחיה, הספריה העירונית והאיצטדיון – כן, כי תושבי בית שמש מחו שאין להם שירותים עירוניים, ואי אפשר להעמיס עליהם שכונות חדשות, אם אין להם שירותים עירוניים ראשיים.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
טוב, ואז בא משרד הבינוי והשיכון, וביקש לבטל את ה - ... לבטל את הדרישה. לבטל את הדרישה לבריכת השחיה ואת היכל התרבות לשנות בשלביות.

גב' יעל היימן :  
כן, בדיוק.

פרופ' ארזה צ'ר'צמן:  
למה?

גב' יעל דורי :  
אנחנו טענו בזמנו כנגד הסעיף הזה.

( מדברים ביחד )

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
בגלל קשיים פרקטיים בביצוע

גב' רותי אפריאט :  
... באופן עקרוני אלה לא ... ציבורי שנועדו לשרת את ... ברמה העקרונית אנחנו טענו שאותם מבני ציבור שנכללו בשלביות, לא נועדו והם לא פרוגרמטיים לצרכי השכונות האלה, שמתוכננות עכשיו.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

נכון, זה כל העניין.

**גב' רותי אפריאט :**

לא – רגע. ולכן אנחנו טוענים שלא נכון להכניס את התוכניות האלה, את תוכניות הדמ"ז כבנות ערובה למחדלים או לכשלונות בשכונה הותיקה. ובעניין הזה יש – ... אז אנחנו טוענים שלא נכון. בסדר. אז מותר לנו – הגשנו ערר, תחליטו מה אתם רוצים. זה הערר. אז אני מסבירה את הערר. זה לא כסף שלנו. שוב – אז אני רוצה להבהיר. הכסף הזה הוא לא כסף שלנו.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אלא של מי?

**גב' רותי אפריאט :**

מי שאמון על בניית מבני ציבור זו הרשות המקומית. וועדה מחוזית שמפקחת על וועדה מקומית, יכולה להפעיל סמכויותיה ככל שהיא חושבת שוועדה מקומית לא פועלת או לא מקיימת את סמכויותיה כדין. אנחנו לא חושבים שנכון להפוך את התוכניות האלה כבנות ערובה, כאשר ברור שאותם מבני ציבור לא נדרשים, והם לא פרוגרמטיים לתוכניות האלה. זה הייתה הטענה שלנו ברמה העקרונית.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

הבנתי. תודה רבה.

**גב' יעל היימן :**

בעצם מה שאנחנו אומרים – מבני הציבור האלה, זה לא מבנים שבהסכמים של ישן מול חדש. סליחה – לא ישן מול חדש. יש מה שנקרא היטל מבני ציבור. שנגבה מהיחידות המשווקות, היטל מבני ציבור. היטל מבני הציבור הוא לצורך השכונות עצמן. והוא לא לצורך השלמות של חוסרים בשכונות החדשות. היה מצב שהתושבים התלוננו על זה שחסרים בשכונות הישנות. עכשיו – בשכונות הישנות, יש אפשרות שמפעל הפיס מתקצב רשויות מקומיות, ואכן אנחנו שמרנו כסף, ממפעל הפיס, עבור היכל מופעים, היכל תרבות. ואז – ...

**מר משה מונטג :**

לגבי העניין הזה, לגבי הערר לגבי החלק הזה – את הנושא הזה של החלטת הוועדה שקבעה לגבי תנאי לבניה בשכונות, שצריך קודם שייצא היתר בניה של היכל התרבות, אנחנו מקבלים את זה, את הערר – אנחנו מתכוונים לבנות, ואנחנו בהחלט מוכנים לקבל את הדבר הזה. לגבי הנושא של –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בניגוד לעמדה של משרד הבינוי והשיכון, שרוצה שזה יהיה תנאי ל 6000?

**מר איילון ברנהארד :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לד' 3. כן, ל 6000.

**מר משה מונטג :**

אני לא נכנס – כן, אם תקבלו את העמדה של משרד השיכון – אנחנו לא מתנגדים. רק, אנחנו – אנחנו בונים את היכל התרבות בעזרת השם. לגבי הנושא של בריכת השחיה – ... בריכת השחיה שדובר עליה, בריכת שחיה העירייה לא בונה בריכות שחיה. זה נושא כלכלי של יזם. אכן הוקצה שטח שהמנהל נתן במכרז ליזם, לבנות את הקאונטרי שבו נמצאה בריכת השחיה. השלד כבר בנוי, הושקע שם כבר מעל 30 מיליון שקל. היזם נעצר בשנים האחרונות עקב אולי קשיים כלכליים, או סכסוכים פנימיים שהיה שם בין השותפים. הוא כרגע לא בונה. במקביל, הוא הגיש לוועדה המחוזית ...

( מדברים ביחד )

**מר משה מונטג :**

הוא הגיש לוועדה המחוזית בקשה, הוא הגיש בקשה לבנות עוד תוספת של יחידות דיור על חלק מהשטח שם שנוטר לו. אנחנו הסכמנו, וביקשנו גם כן – גם מהמנהל וגם מהוועדה המחוזית, שתנאי לכל התקדמות שיהיה לו ביחידות הדיור, יהיה קודם כל התקדמות בנושא של הקאונטרי, ופתיחת הקאונטרי לפני כן. כך שמבחינת הרשות המקומית – היא תעשה את המקסימום שהדבר הזה ייבנה. הרשות המקומית אין לה תקציבים, ולא יכולה גם לתת תקציבים ליזם פרטי לגמור את בריכת השחיה. זה בנושא הזה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אתם ביקשתם שזה יבוטל, נכון?

**גב' יעל היימן :**

כן, כי זה משהו פרטי.

**מר משה מונטג :**

לכן לגבי הדבר הזה אנחנו מסכימים עם הערר של משרד השיכון, וזה לא צריך להיות חלק מהעניין. זה יכול להיות בתוכנית אחרת שתוגש לוועדה המחוזית להפקדה, אז שם אנחנו – יש לנו, נקרא לזה – איפה לתפוס אותו, את היזם – ולחייב אותו לזרז את העניין הזה. אבל אין מה לקשור בין זה, בין התוכניות האלה לבין משהו שנמצא אצל יזם פרטי.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

מה זה קשור לתוכנית אחרת? הוא זכה במכרז לדבר ספציפי, אבל לא משנה.

( מדברים ביחד )

**גב' רותי אפריאט :**

תראו, יש כאן בעיות ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



בפעם הקודמת – יש לנו את זה בפרוטוקול, בתמלול – אנחנו נחזור על הדבר הזה.

**גב' רותי אפריאט :**

אין לנו שליטה – הוא זכה במכרז, מאוד קשה לי – יש כאן קושי אמיתי.

**גב' יעל היימן :**

הדבר האחרון שאני רוצה להדגיש – כל נושא הציפוף שהוועדה המחוזית דרשה – גם בד' 2 וגם בדמ"זים, הוא על פניו בלתי סביר, כי אנחנו לא רואים איך עומדים בדרישות. מה גם, שאפשרה שבס. כלומר – מעבר לתוספת הזאת, יש אפשרות בתוכניות לשבס, ל 30% תוספת ביחידות דיור. כלומר – אנחנו רואים שאנחנו נפרוץ בצורה בלתי רגילה את המערכת של הפונקציות הציבוריות שצריכות לתמוך בתושבים שיגיעו לכאן. אנחנו רואים בזה בעיה גדולה, ואנחנו חושבים שצריך לתת את הדעת על זה בצורה מאוד ברורה, שבמידה ואין פיתרון – כי הפיתרון יכול להיות במוסדות הפרטיים שנתמכים על ידי הציבור – כמו מוסדות דת. אבל במוסדות שנתמכים על ידי הממשלה, כמו מוסדות חינוך – לא ניתן לעשות את הציפוף הזה. לא ניתן לספק. כי הרי השטחים האלה הם לפי הקריטריונים של תדריך הקצאה למבני ציבור בחינוך. אז נכון שבמבנים הפרטיים התוספת היא הפיתרון. תוספת האחוזים. אבל מבחינת שטחים – אין לנו כאן שטחים מיותרים. ולכן, אם האיכלוס יהיה חרדי, לא יהיה ניתן כאן לתת מענה לאוכלוסיה. ואנחנו מבקשים שהוועדה תשקול את זה כשהיא מקבלת החלטה.

**דוברת :**

יעל, עד סוף השנה יהיה תדריך חדש. ...

**גב' יעל היימן :**

בעזרת השם. אבל אנחנו לא יודעים אם השילוב של ה – לגובה, ייתן למשרד החינוך את כל התשובות. כי אנחנו יודעים שגם היום, הם מוכנים לרדת, אבל לא –

**דוברת :**

מוכנים הרבה יותר עכשיו.

**גב' יעל היימן :**

אני אומרת עוד פעם – אנחנו נגיע לזה, אנחנו רוצים – היה כבר גם ב' 91' חוברת שהוציאו – כל הזמן יש ניסיונות. אני לא רוצה לאשר תוכנית שאני לא יודעת שאני יודעת לתת לה פיתרון.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

רגע, תוספת ש ... קיים בתוך התוכנית?

**גב' יעל היימן :**

זה מובנה שהוועדה המקומית יכולה לתת.

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**דוברת :**

בחלק מהשכונות, בד' 2 למשל, היה כתוב החלטה על הפקדת סטיה ניכרת יחידות דיור, ובמענה להתנגדויות החלטנו שלא יהיה סטיה ניכרת.

**דוברת :**

גם זה מדיניות ...

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

... תקנה של שבס מ 20 ו 30% ולכן אנחנו הולכים וזורמים עם הקו, ואיפשרנו שבס. אבל זה לשיקול דעת הוועדה המקומית. לא תרצה הוועדה המקומית, לא תאשר.

**דוברת :**

זה תקנת שבס. אבל לגבי הציפוף שביקשתם עכשיו בתוכנית – בדקתם שיש מענה? אין מענה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

... הבעיה לא תגיע לשולחן.

( מדברים ביחד )

**מר משה מונטג :**

אני רק אשלים ... אני לא אחזור, אני רק בקצרה – אנחנו בהחלט, כמו שכתבנו, המדיניות של הוועדה המקומית זה ללכת לאחר שהתוכניות האלה, תוכניות שבאמת ישבו עליהן שעות על גבי שעות, על כל פרט ופרט, והתייחסו לכל דבר ודבר – לתחום את ההתנגדויות של אדם טבע ודין, ושעורך דין רפי אטינגר – מבחינת ההתייחסות, לא ניכנס לכל הפרטים שזה חלק מהדברים של המתכננים – באו והשיבו על הדברים, אבל בסך הכל, התוכניות האלה – גם אם זה סטטוטורי או לא – תוכנית השלד, התייחסו לכל דבר כאילו סטטוטורי. לכל התייחסות נתנו מתן מענה, לפני שבאו ואישרו יחידה אחת לכל דרום בית שמש – את כל סוגי התוכניות אב למיניהן באו ועשו כאן, בתוכניות האלה. אם זה תוכניות לביוב, לתחבורה, לאיכות סביבה. לכל ה – בכל משרד ומשרד ממשלתי, ולא לחינם משרדי הממשלה מביעים תמיכה, ולא הגיעו להתנגד אלא מביעים תמיכה בדבר הזה – גם רשות העתיקות וגם רט"ג, כי הייתה פה רגישות סביבתית ונופית, דבר שחשוב לנו, דבר שחשוב לנו, הטמענו בתוכניות האלה גם כן את הגן הלאומי של בית שמש, שהוא מוטמע בתור חלק אינטגרלי מכל המערך של התכנון, שזה גם דבר שיש לו התייחסות מרובה וחשיבות מבחינתנו, והתוכניות האלה עברו את כל הדברים בתכנון הזה. במענה הפרטני, בהתנגדויות עצמן, שהם הגישו – הם דווקא יותר נכנסו לנושאים הכלליים, ולא לנושאים הפרטניים בתוך יחידות הדיור – זה דווקא היה בעררים של משרד השיכון ושל מנהל מקרקעי ישראל, האם – איך לעשות את הבינוי. האם 6 קומות, 7 קומות – את כל הדברים האלה, הציגו. הנושא של – בתור תוספת יחידות דיור גורפת, צריך – גם אם בוחנים אפשרות של תוספת

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

יחידות דיור, צריך לקחת ולהסתכל על האפשרות הזאת ולא בתור ערך קדוש שצריכים להוסיף כרגע מספר יחידות דיור ויהי מה. צריך לראות איך שזה משתלב בתכנון, עם שמירה על העקרונות שנקבעו לגבי אופי הבינוי, טיפוס הבינוי וגם לגבי הנושא של ההשפעות הסביבתיות לגבי ההתייקרות של הבניין, החניונים לדוגמה. אם עוברים מ 8 קומות ל 9 קומות, ההשלכה נגיד שצריך 2 מעליות בבניין. יש לפחות, דברים שלפעמים בתוספת של קומה אחת, או תוספת של יחידת דיור אחת, מייקרים את כל העלות שכבר לא כלכלי לבנות עוד דירה אחת, אלא אם כן מוסיפים עוד יותר דירות. גם את כל האיזון, כשמסתכלים באיזון של תכנון של שכונה, צריך לקחת מצד אחד את האיזון הכלכלי, מצד אחד את האיזון הסביבתי, את האיזון הנופי – להכניס את הכל לתוך מערכת ואז ליצור תוכנית, וזה הדברים שעשו כאן. לכן –

#### **דוברת :**

אבל אין – עד 9 זה מעלית אחת.

#### **מר משה מונטג :**

כן, נתתי את זה בתור דוגמה. אם זה השבחה של מעליות, אם זה השבחה של חניונים תת קרקעיים, עם השפעה של – אם עד היום השאירו את החניות בחוץ ובגלל זה צריכים להכניס את החניה פנימה, אז הרווח מיחידת הדיור הזאת יצא בהפסד. לכן אני אומר – אנחנו לא מתנגדים מתוך אמירה של לא להוסיף עוד תוספת הגיונית של יחידות הדיור. אני חושב ש 20% זה הרבה. אם אנחנו מדברים על תוספת כמו שהיה בד' 2, של 10 – שם הגיעו לתוספת של פחות, ל 10% אולי הגיעו – זה תוספת שהיא יכולה להיות הגיונית יותר ונורמלית. להוסיף עוד תוספת נורמלית שמגיעה – גם עוד גריעות להוסיף בבניינים קיימים וגם עוד קומה נוספת לכל הבניינים – שזה מגיע להשבחה ... של 20% תוספת יחידות דיור, זה דבר שצריכים לשקול אותו אם הוא סביר או לא סביר בצורה כזאת. היה בקשה של – בסעיף בד' 2 אני חושב, אני לא יודע אם זה היה בדמ"זים, של סטיה ניכרת למינימום יחידות דיור. אני חושב שזה גם דבר שהוא לא נכון. כשמבטלים את הסטיה הניכרת, צריך לבטל אותה לגמרי.

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

לא הגשתם ערר. זו נקודה שהיא משמעותית.

#### **מר משה מונטג :**

אנחנו הכנסנו את זה בתוך הכתב שלנו, של ההתייחסות – התייחסנו לתוך המענה הזה והגשנו –

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

יש פה משהו שמבקש לבטל את הציפוף? לא. אין אף אחד.

#### **מר משה מונטג :**

היה ... של מינימום, סטיה ניכרת למינימום יחידות דיור בד' 2. נכון יש סעיף ...

( מדברים ביחד )

#### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר משה מונטג :**

אז סליחה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה בדיון הבא אצלכם.

**מר משה מונטג :**

אוקי, זה לא קשור. סליחה – אני מושך את הבקשה, היא לא קשורה לכאן.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה ההצהרה החדשה שבדרך.

**מר משה מונטג :**

מבחינת התוכניות, אנחנו חושבים, אנחנו מברכים על התוכניות, חושבים שהוועדה צריכה לקבל החלטות ולקדם את התוכניות האלה בהקדם. הנושא של מצוקת הדיור זה נושא שידוע לכולם, לא צריכים לומר, ואנחנו רואים את זה בבית שמש. כל קרקע שיוצאת לשיווק – מיד משווקת. נכון להיום, אין קרקעות בבית שמש לשיווק. אין קרקעות. הפערים האלה, שאנחנו נמשכים וגוררים את עצמנו עם משך זמן של תוכנית, עד שזה יוצא לשיווק – אם אנחנו לוקחים עכשיו פער, שהתחלנו בו לצמצם אותו, בג' 1 וג' 2, אם אנחנו פותחים עכשיו עוד פעם פער של חוסר בשיווקים, זה גורם עוד פעם פער של – המחסור ביחידות דיור, ואם המחירים טיפה התאזנו והתחילו לרדת, אז מתחילים לעלות שוב פעם. מן הראוי, שמדינת ישראל תיכנס להליך של כמו שרצו כאן בתוכניות האלה, להליך של תכנון מהיר – זה לא מהיר נחשב, אבל תכנון מקצועי כמו שנעשה כאן, במערכת שיווקים ולתת לעסק להתחיל לעבוד בצורה טובה, לכן אנחנו באופן עקרוני מברכים על ההסתייגויות שאמרנו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תודה רבה. איילון – סיימתם או שיש עוד משהו?

**מר איילון ברנהארד :**

כן, אנחנו סיימנו

**מר משה מונטג :**

תודה רבה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כן, יש לנו עוד 50 דקות איתך אני מבינה.

**מר איילון ברנהארד :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

כל מה שרמי ענו, בצורה מלאה – אנחנו לא נחזור על זה. נתחיל – למעשה, לפי המצגת – טוב. קודם כל, לגבי עניין הפרוגרמה. אנחנו, כשיצאנו לדרך, וכל רובע ד' למעשה, הכנו 2 פרוגרמות. הכנו פרוגרמה אחת לאוכלוסיה הכללית, ופרוגרמה שניה לאוכלוסיה חרדית.

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

לקחנו פרוגרמה על פרוגרמה, ולקחנו את המצב המחמיר משתיהן. כי למשל, גם באוכלוסיה הכללית, צריך מקיפים. כלומר – מקיף, בית ספר תיכון. לעומת זאת, באוכלוסיה החרדית לא צריך מקיף. אז ככה שלמעשה יצרנו תוכנית שמתאימה באמת לשתי פרוגרמות. רואים אותן פה. בניימין וייל הכין את זה. ולמעשה התוכניות – כל התוכניות, ברובע ד', למעשה מותאמות לשתי האוכלוסיות, ברחל בתך הקטנה, שנאמר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

שניה – בנושא הזה, של המרת השטחים לבנייני ציבור ככל שהם לא יידרשו – באיזה תוכניות זה ...

**מר איילון ברנהארד :**

בד'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

– תסבירו –

**מר איילון ברנהארד :**

זה נכנס לד'

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

רק לד'?

**מר איילון ברנהארד :**

לא, על זה – טוב, יש לנו את הסעיף הזה.

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס :**

אם אתם רוצים שנלך ככה, קצת לעקרונות תכנון – יש שני סוגי תכנון פה. יש תכנון מירבי, שהציגו קודם – ויש תכנון מאפשר. שזה מה שהם מציגים עכשיו. המאפשר, שעובד על דאבל תרחישים. תרחיש כזה ותרחיש כזה, ורואה מה הפערים ביניהם ואיך אפשר ...

**מר איילון ברנהארד :**

טוב. אנחנו חושבים שזה פיתרון מצוין, וגם לא הוגש על זה ערר, ככה שאנחנו רוצים לדבוק בזה. אז זה לגבי שתי הפרוגרמות.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

### **אדר' דני חיליק :**

אני רוצה כאן לדבר על הנושא של חוסר יעילות וניצול פגום של הקרקע, וכל הדברים האלה שדיברנו. אנחנו במקרה – המשרד שלנו עושה כרגע עבודת מחקר על כל נושא הצפיפות ועל המרקמיות הבניה. עכשיו – אף מילה לא דובר כאן, בכל הדיבור הזה, חוץ מהמתמטיקה של הצפיפויות, כמה זה 10 ו 12 ו 14 וכן הלאה. אבל לא מדברים על התוצאה שיכולה לקרות מהעלאת הצפיפות נטו בתוך המגרשים. עכשיו אנחנו הגענו למסקנה ש – בוא נגיד, אני אומר את המסקנה הכוללת, אבל אני מראה כאן איזשהו תרחיש מתמטי שעשינו, סתם על מודל. איך אנחנו על שטח נתון של שכונה, על 4 מודולים, משהו כזה – הולכים ומגבירים את הצפיפות, תראו מה שקורה כאן.

אנחנו מגבירים את הצפיפות בחלקה, מוסיפים מספר יחידות דיור, ויש לנו פה יותר ויותר שטחים ציבוריים, ולכן אנחנו חייבים להעלות את הבניינים הגבוהים, ולאט לאט אנחנו מקבלים שכונה שאין בה רחובות. אין בה דופן עירונית, אין בה חלק אפילו מהבניה הירוקה שכל כך רוצים אותה הירוקים. כי אנחנו מקבלים מתמטיקה אולי עם צפיפות גבוהה, אבל אנחנו לא מקבלים שכונת מגורים שטוב לחיות בה. עכשיו – אני אומר במלוא הכנות, שהתכנון שלנו בד' 2, היה כזה שהוא לא דווקא לאוכלוסיה כזאת או אחרת, אלא הוא תכנון אורבני נכון, שעושה דופן רחוב, שעושה יחידות עצמאיות קטנות, זאת אומרת – מגרשים קטנים עם כמה שפחות יחידות דיור במגרש. לא לעשות מגרשים של 200 יחידות, כמו במשתלה וכאלה, אלא מגרשים של 20 ו 30, מקסימום 40, כדי לאפשר אחזקה נכונה של המגרשים. התרחישים האלה שקורים כאן, וזה מגובה מתמטית בכל מיני ניתוחים – אני לא רוצה להלאות אתכם – אנחנו מאוד מפחדים שזה מה שיקרה, בגלל העלאת צפיפות בנטו. ואני חושב שבאמת נכון – אם בברוטו, נתעסק בכל הנושא של מבני ציבור, שטחים ירוקים יותר יעילים – בנורמות היותר מתקדמות שהולכים עכשיו ובודקים אותן – נוכל לשפר את הצפיפויות בכלל, ולהוסיף כמות יחידות על שטחי בינוי. אני אומר – מה שהולכים לעשות כאן, בעיקר גם אני בא בטענות לירוקים. רוצים נורא לשמור על זה, לא לבזבז קרקע, מעלים את הצפיפויות, אני אומר במילה גסה – דופקים את השטח הזה בבינוי שהוא לא מרקמי, הוא לא אדריכלי והוא לא אורבני, והולכים לשטח הבא. עזבו אתכם שאנחנו כאדריכלים יש לנו מספיק אינטגריטי לשמור על השטחים האלה, וכך עשינו בשכונה. אנחנו רוצים את זה גם בתור תרחיש כזה, כמו שהראה ארי כהן קודם – אמרנו, אם אנחנו הולכים ומגדילים את כמות יחידות הדיור באופן ליניארי, ב 200 יחידות כל פעם, אנחנו הולכים ומקטינים את שטחי המגורים. עכשיו – אנחנו צריכים להגדיל לא באופן ליניארי את הצפיפות נטו בתוך המגרשים, אלא בקפיצות הרבה יותר גדולות, שתביא לפריקת המרקמיות הזאת. לכן אני מאוד חושש שהחלטות כאלה, מתמטיות, על מגרשים – יביאו לכל מיני דברים לא טובים בתוכניות, ראו כל מיני תוכניות שנעשו, שהן בעצם פגיעה בסביבה. אולי ישיגו תוצאות כאלו או אחרות, ובסך הכל הצפיפות היא לא כזאת גבוהה, כי צריך למלא את מכסות מבני הציבור שיעל דיברה. אני חוזר על עוד דברים שנאמרו כאן, ב"ש 200 דיברה על בינוי בראשי הגבעות, תוכנית השלד שינתה את זה, והיא מציעה בינוי מסיבי דווקא בראשי הגבעות. אנחנו שמרנו על ראשי הגבעות כשטחים ירוקים. שטחים אמיתיים שמשרתים את השכונה במרחקים, בנורמות נכונות. יש לנו יותר מאשר 5 מטר מרובע, בגלל שחלק מהשטחים האלה ממש שטחים לשימור. כי זה ראש גבעה, שלא רצינו לפגוע בו, ונתנו שם בעצם טבע עירוני על השטחים האלה, חלקם מהשטחים זה קשרים בין השטחים הירוקים הכוללים –

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כמה יחידות דיור ... בתוכניות –

**אדר' דני חיליק :**

1440

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

1400 לפני ההחלטה - ?

**אדר' דני חיליק :**

לפני ההחלטות, 1400 כפי שהוגש והופקד. כל השבילים והשצי"פים הדקים האלה לא נחשבים במכסות השטחים לטובת הציבור, השטחים האפקטיביים, ובעצם כל הגינות האלה משרתות בצורה מאוד נכונה את התושבים במפלסי הטופוגרפיה השונים. אתם רואים את הקשרים לשטח הירוק ההיקפי. הנושא של בינוי מאסיבי בראשי הגבעות זה ממש לא נכון. אנחנו שימרנו את ראשי הגבעות, אנחנו נתנו בינוי מותאם לטופוגרפיה, עם בניינים שהם חלקם מעל לרחוב, וחלקם מתחת לרחוב, ובהקשר זה יש גם איזשהו דיון על הגמישות שבשטחי הנטו למעלה ולמטה – נדבר על זה.

אני עובר לגבי החניה – יש כאן דיבור כללי על החניה, על היעילות שלה וכך הלאה. אצלנו רוב הבניינים הם בטופוגרפיה. בטופוגרפיה, כשקבלן – ואנחנו בנינו הרבה מאוד יחידות דיור גם בביצוע של המבנים – קבלן שמקבל מגרש בשיפוע הוא בין כה וכה צריך לעבוד עליו בחפירות גדולות, והוא יכול בקלות לשלם חניה כחלק, במקום לבנות סתם קירות תומכים, הקירות התומכים הם חלק מחניה שתפורה בתוך הבניין, וככה פעלנו, והחניה תפורה בתוך הבניין. היא לא חניה תת קרקעית כמשמעותה בשטחים פתוחים, כי שם באמת צריך לרדת סתם מתחת לקרקע, היא נובעת מהפיתרון בטופוגרפיה. ומה שקרה כאן, שלמעשה הפיתרון בטופוגרפיה הזה, מאפשר לי להיות מרקמי. אני יכול להיות עם דופן בנייני שעושה את דמות הרחוב, ואל נשכח – אם לא נעשה את זה, נקבל בניין, חניה, בניין, חניה ורואים הרבה מאוד שכונות כאלה – או חניות שנמצאות לפני הבניינים, או כל מיני פתרונות מהסוג הזה, שלא נקבל את הרחוב שאנחנו כל כך מחפשים. אז אנחנו רוצים לקבל שכונות יפות, שכונות עם רחובות, עם עצים, עם דופן עירוני, עם חצר ירוקה לפנים, וזה פיתרון שמאפשר את כל הדברים האלה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

רגע – איך אתה מתמודד עם הטיעון של – אני לא זוכרת את שמו, סליחה. של מה שקורה במקומות האלה?

**אדר' דני חיליק :**

אוקי – קודם כל, חלק מהחניה הזאת היא לא מקורה, כי זה קצת יוצא וקצת נכנס, זאת אומרת – זה יכול להיות 60% או 40% או משהו כזה. ובפיתרון של הבניין, חברה, שהכניסות הן מעל או משהו, זה ממש תוכנן להיות חניה ולא דברים אחרים. נכון שזה דורש אכיפה יותר קפדנית על הדברים האלה.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

לא יהיה.

**אדר' דני חיליק :**

חבל, לא יודע.

**גב' יעל היימן :**

אנחנו יודעים, שממציאות בשטח, איפה שדרשנו חניונים תת קרקעיים, זה נסגר וזה – ואנחנו באמת מתמודדים עם מסחר, שהרי מסחר אף פעם לא קם במקום הנכון ובזמן הנכון, ולשרת את האוכלוסיה, אז זה נסגר למסחר, ונסגר לבתי כנסת, ונסגר ונסגר, ואנחנו כל הזמן עם צוים, והריסות, ומשפטים אבל – ...

**אדר' דני חיליק :**

אוקי, לגבי מסחר – אנחנו לא סימנו את זה כאן, אבל ציינו בתקנון, ועשינו את זה גם בחריש ובכל מיני מקומות, וזה קורה במציאות – באלעד זה קורה. בקומות הקרקע נפתחים כל מיני עסקים קטנים מסוגים שונים. אנחנו החלטנו לאפשר את זה כדירות להמרה, וסימנו אותן – סימנו בבינוי את דירות להמרה באופן –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

זה לא דירות אבל. זה חניה.

**אדר' דני חיליק :**

אני לא מדבר על זה, בהתייחס למה שהיא אמרה. לצורך הזה. לכן יהיה פחות צורך לסגור דברים אחרים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה, אבל הדירות להמרה זה רק בד' 2 או גם –

**אדר' דני חיליק :**

אנחנו סימנו את זה ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

רק בד' בדמ"זים אין ...

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

לא קשור למוסדות ציבור.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

מה זה דירות להמרה? ממה למה?

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**מר איילון ברנהארד :**

אנחנו נראה, יש לנו סעיף.

**אדר' דני חיליק :**

אנחנו הראינו בבינוי, במקווקו.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

רגע, לא – תחזרי על זה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

שניה – אנחנו רצינו להבין את היחס.

**אדר' אילנה סירקיס :**

אז – רובע ד' הגישו דירות להמרה, שהכוונה היא דירות בקומות הקרקע, שמסומנות ... ויש בהן הוראות קפדניות שזה לא מטרד, ולא מהווה נזק – יהיו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים למשל, או למשפחתון

**מר איילון ברנהארד :**

זה לא מגרש חום.

**אדר' אילנה סירקיס :**

כן, זה לא מגרש חום. זה לא בית כנסת. הכוונה היא לעורך דין שרוצה לפתוח קליניקה בקומת קרקע, ובמקום מסוים שאדריכל חיליק סימן – הוא יכול. את המנגנון הזה, והוא – בלי קשר לתדריך של המוסדות ציבור, שצריך לכל שכונה – הוא מעבר. את אותו מנגנון, בהחלטה אחרי וועדת התנגדויות, החלטנו שאנחנו רוצים שגם רובע ה' יאמצו, ורובע ה' הגישו ספציפית על העניין הזה ערר.

**אדר' דני חיליק :**

אוקי, סימנו את הדירות להמרה רק ברחוב הראשי. כי שם סביר שזה יקרה, ולא בכל מיני רחובות צדדיים. יש לנו כמה הצעות בעקבות – ... זאת החלטה. ובהחלטה מדובר על תוספת מסוימת של יחידות דיור לאורך כביש הפרסה. כביש הפרסה זה כביש שמחבר בין כל השכונות, ויש היגיון לצופף אותו שם. אז קיבלנו את האפשרות לתוספת שתי קומות, ולהוסיף מספר יחידות. יש לנו אפשרות – כמו שאמרתי, מכיוון שהתכנון הוא תכנון מאפשר, לסמן – צריך למצוא את הדרך הפרקטית איך עושים –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

שנייה, לא הבנתי מה אתה אומר כאן. בעקבות החלטת הוועדה המחוזית –

**אדר' אילנה סירקיס :**

בעקבות החלטת הוועדה המחוזית – זה הסעיפים של השינוי ... להביא אותם לאישור.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

תוספת 2 קומות לאורך כביש 100, ושינוי ייעוד של מגרש לשטחי ציבור, לייעוד מעורב?

**אדר' דני חיליק :**

כן. זה במקרה שאוכלוסיה אחרת תקבל

**מר איילון ברנהארד :**

אבל אין לו מנגנון בתקנון, להמרה של השטחים החומים לשטחי מגורים, במסלול שמתאר, ולא במסלול של שינוי תב"ע. מלכתחילה – ככה שבמידה והשכונה תתאכלס על ידי אוכלוסיה כללית, שניתן יהיה להמיר בשלב ההיתר, להוציא לשיווק את המגרשים, הפיגימה – חום צהוב – מלכתחילה בתקנון נכניס את זה, עם אפשרות לחלוקה פנימית בשלב ההיתר, וככה ניתן יהיה לצופף את השכונה, במידה והאוכלוסיה, תתאכלס על ידי אוכלוסיה כללית בסמכות וועדה מקומית, בשלב ההיתר.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

מה לגבי השינויים לכיוון ההפוך?

**מר איילון ברנהארד :**

לא, המצב הזה, השינוי –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אני רוצה שיגידו לי –

**מר איילון ברנהארד :**

השינוי למצב ההפוך זה המצב של התב"ע. זה המצב המירבי. כפי שאמרנו, המצב המירבי לכל הכיוונים הוא בתוך התוכנית.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

לא, אבל נניח – למשל, כמו שקורה בבני ברק, כן? שמשנים שטחים פתוחים לבתי כנסת.

**מר איילון ברנהארד :**

איך זה אפשרי? בשינוי תב"ע?

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אני לא יודעת איך עושים את זה.

**מר איילון ברנהארד :**

לא – דברים לא חוקיים אני לא בא להגן עליהם.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

לא, אין לנו מחסור כזה. אין מחסור בתוכניות. יש –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

את כבר לא יודעת.

**דוברת :**

יהיה מחסור רק בגלל הציפוף.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

טוב, אבל זה אסור. לפי התוכנית.

**מר איילון ברנהארד :**

לפי התוכנית ... אנחנו לא מאפשרים את זה. שצ"פ זה שצ"פ.

**אדר' דני חיליק :**

טוב, השצ"פים האלה הם גם יושבים על מערכת כל כך אורגנית עם הגבעה, אז זה יושב על קו – המערכת הזאת זה יושב על קו, למרות שהגבעה נורא משופעת, זה קו שהוא כמעט אופקי, שאנשים יכולים ללכת כמעט לכל אורך השכונה ולהגיע לתל ירמות ולכיכר הכניסה. אני לא מסביר כרגע את כל התוכנית כי פסחנו על זה. אני רוצה לקצר בזמן. אבל השצ"פים האלה מאוד הגיוניים בשטח. יש עוד נושא אחד, זה ביטול סעיפי הסטיה הניכרת למספר יחידות דיור, מספר קומות בבינוי, ואני חושב שזה מספיק כדי להיות, לעשות תוספת כזאת שתהיה מספיק רגישה וטובה ומאוזנת.

**מר איילון ברנהארד :**

כלומר - ... וועדת התנגדויות, אנחנו מוכנים לקבל את מידת וועדת ההתנגדויות, ולאפשר תוספת יחידות דיור שזה לא יהיה כסטיה ניכרת.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אבל אתם לא רציתם את זה קודם.

**מר איילון ברנהארד :**

מלכתחילה לא, אבל קיבלנו – בשל חוסר יחידות הדיור וה – קיבלנו על עצמנו את הדין בעניין הזה, ואנחנו הסכמנו לקבל את התנאי הזה.

**דוברת :**

על חשבון הרשות המקומית

**מר איילון ברנהארד :**

שהרשות המקומית לא תאשר.

**דוברת :**

הרשות מתנגדת.

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר איילון ברנהארד :**

בוא נאמר ככה – מכיוון שזכות הדיבור שלנו, אז אני אומר – אנחנו מאוד התלבטנו, והיינו אמביוולנטיים לגבי האפשרות האם לקבוע את שבס סטיה ניכרת – כן או לא. מלכתחילה התנגדנו. התנגדנו, ובסופו של דבר – בוא נאמר –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

התנגדתם לשים את זה כסטיה ניכרת?

**מר איילון ברנהארד :**

לא, קבענו כסטיה ניכרת, ו ...

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

עכשיו בדיון להפקדה – רגע, אני אגיד את הכל. למעשה, מה שהמלצנו בסופו של דבר, שבכל התוכנית שהיא לאורך הטבעת, ששם יש תחבורה ציבורית, וזה הליכה של התוכנית – שם לאפשר שבס. אוקי? כלומר – לא לקבוע את זה כסטיה ניכרת. לעומת זאת, השכונות הפריפריאליות, שהן צמודות לכביש 38, שהן יותר רגישות מבחינה נופית – שם לעצור ולמעשה, בסופו של דבר, המלצנו שד' 5, שזה השכונה הכי קרובה לכביש 38, והיא נצפית ביותר מכביש 38 – שם ביקשנו –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה, ד' 5 היא לא –

**מר איילון ברנהארד :**

... שבס אומר שמוסיפים 2 קומות לחלק מהדירות. זה מה שהוא אומר.

**אדר' אילנה סירקיס :**

בשביל לשמור על הנפח הקיים, אפשר לפעמים לבקש הקלה בוועדה המקומית גם בגובה.

**מר איילון ברנהארד :**

גם בגובה. אי אפשר להוסיף יחידות דיור מבלי להוסיף קומות. בואו לא נשלה את עצמנו. ... אם פורצים את הבינוי, ומאפשרים תוספת 30%, שזה מספר פנטסטי, כן?

**דובר :**

בהר חומה –

**מר איילון ברנהארד :**

בהר חומה – למה אתה אומר לי מה קרה בהר חומה? אסור שבס. לא נתנו.

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' יעל היימן :**

מה קרה בג' 1? שהצפיפות שם לא עברה את ה 8, במקורי. 8 נטו. ובג' 1 הוסיפו בחלק מהמקרים, העמותות, ואלה ש ... במחירים הכי נמוכים, אז כמובן הם הוסיפו, וזה עבר לבניינים גבוהים, והנצפות של ג' עכשיו זה הרבה פחות מתוכנן לפי מה שהיה צריך להיות.

**דוברת :**

אבל וועדה מקומית הוסיפה.

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

500 יחידות מתוך 2000 היא לא עמדה בהם ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

יש לנו סעיף בערר שלכם, הנושא הזה של הסטיה ניכרת לא מופיע. או שאני איבדתי אתכם?

**דוברת :**

כי זה לא מפתיע שהם קיבלו ...

**אדר' אילנה סירקיס :**

שניה – משרד השיכון קיבלתם אצלנו, הרשות המקומית מתנגדת, משום מה לא הגישה על זה ערר ...

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס :**

... תשובה לערר, ולא על הסטיה הניכרת. זה לא הנושא –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

... אם יש איזו טענה שנמחקה או שאין טענה.

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

טוב, עוד עניין פרטני, שגם כן אנחנו לא – אנחנו ביקשנו אותו, אבל אם הוועדות לא יקבלו אותו, אנחנו לא – לא יקרה לנו כלום. זה העניין של הגמישות. אנחנו רואים פה כבישים שאנחנו מבצעים, כאשר הם נמצאים חלקם בחפירה משמעותית. אנחנו יודעים שבשלב הביצוע, לעיתים מתגלים ממצאים ארכיאולוגיים שמשנים את הקו האדום, קרי – את גובה הכביש, בצורה משמעותית. ואנחנו חושבים שהתקנון, הוראות התוכנית, צריכים להיות גמישים מספיק כדי לאפשר לנייד את זכויות הבניה מעל ומתחת ל 00 כדי לאפשר להוציא תוכנית טובה. ולא נצטרך לבצע קירות תמך. אנחנו ביקשנו – אנחנו הגענו לסיכום עם לשכת

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

התכנון, שהגמישות תהיה עד 4 מטר. ואנחנו אומרים לכם שזה לא מספיק. אנחנו חושבים שלנייד – כלומר, עם לשכת התכנון סיכמנו גמישות של קומה פלוס מינוס, פלוס 1.20 מ'. אנחנו הגענו להסכמה לנייד זכויות מעל ומתחת ל 00, עד קומה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
סליחה – זה משתקף בתוך ההחלטה.

**אדו"ר אילנה סירקיס :**  
בתוך התקנונים המופקנים, מופיע ההסכם בינינו, שזה בעצם פלוס מינוס קומה, עם כל הזכויות ... לעלות ולרדת.

( מדברים ביחד )

**אדו"ר אילנה סירקיס :**  
אם יש בניין של 4 קומות מעל, ו 3 קומות מתחת. גילו – ארכיאולוגיה, גיאולוגיה – השד יודע מה, וצריך להעלות את הכביש. אז ... צריך להשתנות בהתאם. יכולים להעלות. עדיין הבניין יישאר 7 קומות, רק הוא יהיה – הכניסה היא תעלה בקומה, עם כל הזכויות, כל הבניין, אבל סך כל הקומות יישאר. נתנו קומה, וחוק זכויות הבניה קובע שהנגישות היא 1.20 מ'. בעצם 3 ומשהו, פלוס 1.20, נותן 4.2 גמישות בגובה, למקרה ומתגלים הבלת"מים.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
רגע, אז איך נכנסים לבניין?

( מדברים ביחד )

**אדו"ר אילנה סירקיס :**  
... היה פה, ועלה. ה 00 עולה ...

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
אני עדיין באה מהכביש?

**גב' יעל היימן :**  
השינויים במפלסים האלה –

**דובר :**  
אותו כביש יהיה נניח יותר גבוה, ייכנסו לקומה אחרת. פשוט מאוד. אותו חתך.

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

... קבלנים אחרים, להיות ... בגלל שמסתירים להם את הנוף או כל מיני דברים. ואנחנו לא חושבים שאפשר לעשות את זה בלי שינוי תב"ע. אנחנו חושבים שהדברים האלה צריכים להיכנס – שינוי תב"ע ואנחנו התייחסנו.

#### **אדר' אמיר קולקר:**

יעל – אנחנו קבענו שתיעשה תוכנית בינוי ופיתוח ב 5: 1. תוכנית הבינוי והפיתוח תאושר על ידי הוועדה המקומית. אני מציע משהו – כתוכנית בינוי מחייבת.

#### **מר איילון ברנהארד:**

לא מחייבת, לא מחייבת. בואו, לא נפתח את הדיון הזה. עכשיו זה הזמן שלי. כל אחד מתערב, וכל אחד יש לו מה לומר. אנחנו אמרנו – שאנחנו חושבים שהסיכום עם לשכת התכנון, הוא סיכום שבעינינו הוא לא מקצועי. אנחנו חושבים שהוראות התוכנית, הם לא צריכים להגביל. בטח לא מיעוט זכויות מעל או מתחת ל 00. התקנון צריך לקבוע זכויות בניה, את נפח הבניה, לכמות יחידות דיור – נקודה. והוא לא צריך להתערב בשיקולים אדריכליים, שזה ארכיטקטורה לגופו של עניין, האם יהיה 3 קומות מעל למפלס הכניסה, או 4 קומות מעל או מתחת לקומת הכניסה. זה לא עניין של תב"ע. זה לא עניין של קנה מידה 1: 1250. כשהוראות התכנון יתמקדו בתפקיד שלהן, שזה לקבוע את זכויות הבניה, ולא ייכנסו לנעליו של האדריכל שמתכנן ב 1: 50, ולכן אני חושב – צניעות. מוסדות התכנון ...

( מדברים ביחד )

#### **דוברת:**

אבל זה נדון כבר בוועדה המחוזית, היא נתנה ...

#### **מר איילון ברנהארד:**

למה אתם מפריעים לי? אני מבקש ממוסדות התכנון, שיתמקדו בתפקידם, ויקבעו את זכויות הבניה, ולא יתערבו בעבודתו של האדריכל, שהוא מתעסק בתכנון – אי אפשר לנחש היום מה יהיה בהיתר הבניה שיינתן בעוד שנתיים. אי אפשר לנחש את זה. לכן אני אומר שככל שתינתן, תישמר גמישות בידי האדריכל, הבינוי יהיה טוב יותר. זאת הבקשה שלנו. או לא – אז תפטרו אותו. אבל, אבל –

#### **פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אבל לא בודקים. זו הבעיה.

#### **מר איילון ברנהארד:**

אבל התב"ע – אי אפשר באמצעות תקנון לשים אזיקים על הידיים של האדריכל. זה לא נכון.

#### **פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אפשר. אתה לא רוצה שיעשו.

#### **מר איילון ברנהארד:**

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

נכון, זאת הבקשה שלי. עכשיו אני אומר שזה לא הדברים, זאת הערה כללית בכלל למוסדות התכנון, שישאירו חופש. אבל בזה מיציתי את הסוגיה הזאת. בואו נעבור לסוגיה אחרת.

**דוברת :**

אוקי, רגע – קצת סבלנות, כי אני קופצת –

**אדר' דני חיליק :**

עד שהיא מוצאת את השיקופית, אני אגיד לכם – אנחנו ... בהרבה מקרים, שפשוט היום במכרזים מכינים דירות קטנות ... ושטחים וכך הלאה. האקרובטיקה שהמתכנן צריך לעשות בתוך הבניין, בשביל להקים את הזכויות בניה, די פוגעת בחזות הכל, פוגעת בבינוי ... צריך להתאים לתב"ע. כי התב"ע לא מאפשרת לו את הגמישות הזאת. המצב הטופוגרפי. אוקי.

**דוברת :**

אתה מדבר על בעיות.

**אדר' דני חיליק :**

אוקי. אז בואו נדבר –

**דוברת :**

אוקי. תמ"א 22 מצאתי, בחתך הארכיאולוגי.

**אדר' דני חיליק :**

בתמ"א 22 יש לנו פה איזה שיקופית שמראה את הגריעות ואת התוספות של תמ"א 22. הסיכום המתמטי של כל הגריעות האלה בכל השכונה יש טבלה אחרת, אבל בשכונה הזאת בד' 2. השטח הזה – אנחנו פשוט גרענו מתמ"א 22, ובעצם נתנו מרווח יותר משמעותי לכיוון הואדי, שהוא זהה לאזור הזה. כי היה פה גלישה מאוד משמעותית של קו הבינוי עם תמ"א 22, ולכן פה גרענו. סליחה – פה הוספנו. ופה – גרענו. בנוסף לזה, אנחנו פה הוספנו שטחים ירוקים – מה?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו לא - ...

( מדברים ביחד )

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

הירוק הוא ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

... שטחים – איפה ... ?

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**אדר' דני חיליק :**

הצהוב הוא תוספת בינוי על גבי תמ"א 22, הירוק – גריעה מתמ"א 22. עכשיו –

( מדברים ביחד )

**פרופ' ארזה צ'ר' צמון:**

רגע – תוספת בניה בתמ"א 22?

**דוברת :**

הצהוב הוא גריעה מתמ"א 22, והירוק הוא תוספת בניה ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר.

**אדר' דני חיליק :**

אז אחד מהדברים שנתנו כאן, בממשק עם תל ירמות – נתנו יותר יער. וכאן נתנו בהתייחסות לואדי, פשוט – הרחקנו את הבינוי מהואדי, כדי לתת איזשהי זרימה של השטחים הירוקים והפרוזדור המקומי וכך הלאה. כאן אם לא היינו עושים את הבינוי, אז לא הייתה המשכיות של הבינוי כפי שהיא נכונה בשטח. לכן ההתאמה המדויקת הזאת נעשתה בהסתכלות מאוד מדויקת על הטופוגרפיה.

**פרופ' ארזה צ'ר' צמון:**

וקק"ל הסכימו?

**דובר :**

כן

**גב' שרי קלאוס :**

התוכנית הזאת עברה ולנת"ע, כמו יתר התוכניות ברובע ד', ויש כאן סיכום של סך הגרועות ברובע, כולל דמ"ז 1 ודמ"ז 2. ובמסגרת החישוב המתמטי הזה, אנחנו גם רואים שאנחנו נמצאים במסגרת ה 10% שמותר לנו לגרוע, מסך תחום היער. אנחנו לא נחזור על הזה, אבל היקף הגרועות תואם עם קק"ל ונבחן במסגרת ועדת הגרועות, ואושר על ידי הולנת"ע בהתאם לסעיף 29 לתמ"א 22. ארכיאולוגיה.

**אדר' דני חיליק :**

תראו – הנושא של הארכיאולוגיה

**מר איילון ברנהארד :**

זה חשוב לתל ירמות.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

### אדר' דני חיליק :

כן. לגבי תל ירמות – ראינו שתל ירמות זה אחד האתרים המשמעותיים פה בשטח ונתנו לו ביטוי. קודם כל, הבינוי של ד' 1 וד' 2 – אני מדבר כאן ביחד כי עבדנו על שני האתרים האלה יחד, מאפשר טיילת נופית מאוד רחבה בין תל ירמות ובין הרחוב הנופי הזה שהולך לאורכה.

### גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

אין ... בתוכנית ש –

### אדר' דני חיליק :

יש לנו. אצלנו זה מתחיל וממשיך בד' 1. פה – הקטע הזה ממשיך והולך לכאן. תל ירמות זה כל השטח הזה.

### דוברת :

אפשר לראות את זה בקומפילציה.

### אדר' דני חיליק :

אני אסביר על תל ירמות מה המשמעות.

### מר איילון ברנהארד :

עוד מעט נסביר את זה. זה תל ירמות וזה ד' 2 וזה ד' 1. שתי התוכניות למעשה משולבות זו בזו.

### אדר' דני חיליק :

כן, עכשיו – תל ירמות, אתם רואים – מורכב בעצם משני מוקדים עיקריים, אחד זה האקרופוליס –

( מדברים ביחד )

### אדר' דני חיליק :

תל ירמות הוא תל גבוה ממש. נאמר שמבחינה נופית הוא לא ברמת הערכיות הגבוהה, אבל מבחינת הארכיאולוגיה זה אתר בהחלט משמעותי ויפה. האקרופוליס נמצא בשטח היותר דרומי. הארמון נמצא בשטח הזה, כמו שאתם רואים פה. יש כאן ארמון, יש חפירה משמעותית, עם כניסה לאתר הזה. אנחנו את כל הבינוי, בישיבות משותפות עם רשות העתיקות, תיאמנו ככה שיהיה מבט מהרחובות ומהשטחים הציבוריים לדברים המשמעותיים של התל. דבר ראשון – הקו הזה הולך לאורך קו החומה, של כל החפירות. דבר שני – הכביש הזה בדיוק מביט על הכניסה. הירוק הזה בדיוק על הארמון. יש פה מערכת מבטים מאוד רגישה, שגם מנצלים את השטחים הירוקים, גם את הרחובות, וגם את השטחים הארכיאולוגיים כמקשה אחת.

### פרופ' ארזה צ'ר'צמן:

תהיה כניסה שם חופשית?

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

### אדר' דני חיליק :

כן. עכשיו – בנוסף לזה, בכיכר הראשית של השכונה, שער השכונה – ייעדנו שטח של 150 מ' כמדומני, למרכז מבקרים, שיוכל בעצם לשרת את הכניסה לארכיאולוגיה של הארמון והאקרופוליס. תהיה פה כניסה בנקודה הזאת לארמון, ובעצם כל הטיילת הזאת, עם כל הפיתוח שלה – תתייחס לכניסה הזאת. וזה אני חושב הישג שהוא לא היה – גם לא בתוכנית השלד מספיק, וגם כמובן בב"ש 200 זה לא היה כל כך חזק. אתם רואים את כל הקווים החשובים שהתוכנית מאמצת, גם מבחינת מבטים, וגם מבחינת תפקוד פונקציונלי, עם הטיילת הנופית שרצה כאן.

### מר איילון ברנהארד :

רק משפט אחד על הארמון הזה – הארמון הזה, למה תל ירמות כל כך חשוב לארכיאולוגים? הארמון הוא למעשה מתקופת הברונזה. מדובר פה בארמון, נוסד – למעשה, המבנה של מוסד ציבורי מתקופה פחות או יותר – אברהם אבינו. כלומר – לא כל כך, הארכיאולוגים לא מצליחים להבין, בין מצרים לבין אשור – מה פתאום עושה מבנה כזה גדול ומבוצר באזור בית שמש, כי זה לא מתחבר לאף סיפור שבמרכז ארץ ישראל פתאום יש כאן מבנה כזה. מה שנשמר ממנו למעשה זה השער. שזה שער – כן, יש חפירות, אבל השער, יש – שער כמו בשער יפו. שער של 90 מעלות, שהוא הופך להיות הכניסה לגן הלאומי, ולמעשה, את כל האנרגיה של כל התכנון הם מפנים לנקודה הזאת, שזה שער הכניסה המשוחזר של הארמון, שאליו אנחנו למעשה מייצרים חיבורים מכל הכיוונים, וזה למעשה המאמץ התכנוני גם של ד' 1 וגם של ד' 2.

### אדר' דני חיליק :

עכשיו בנוסף לזה – בהתייחס לאתרים הארכיאולוגים שנמצאים או לא נמצאים באתר – אנחנו קיבלנו ברשימה רק אתר אחד שיש לשמר אותו, בתיאום איתם. זה בית בד. והבית בד הזה, אנחנו מיקמנו אותו ממש בכיכר. לא מיקמנו אותו – הוא ממוקם. תמיד אני בוחר – את המקומות הציבוריים שתמיד - ...

( מדברים ביחד )

### אדר' דני חיליק :

בעצם הכיכר ממוקמת, הוא ממוקם ממש בכיכר, וזה אני חושב – שילוב של ארכיאולוגיה – ממש פה. יש לי איזה הגדלה.

( מדברים ביחד )

### אדר' דני חיליק :

הנה פה, ממש פה. והוא בעצם ממשיך את הטיילת הנופית שהסברתי אותה קודם. הוא ממוקם ממש בכיכר, והכנסנו את זה גם בסעיפי התקנון לשלב את זה.

### מר איילון ברנהארד :

זה שצ"פ.

## **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**אדר' דני חיליק :**

זה שצ"פ – זה כיכר עירונית. אסור לבנות עליה. רק פיתוח.

( מדברים ביחד )

**אדר' דני חיליק :**

... והבית בד יושב בשטח הפתוח, בכיכר.

**מר איילון ברנהארד :**

הוא למעשה אלמנט טבעי, פיסולי.

**אדר' דני חיליק :**

יצא טוב.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

מעשה אדם.

**אדר' דני חיליק :**

זהו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

טוב –

**גב' שרי קלאוס :**

עד כאן התכנון.

**מר איילון ברנהארד :**

עד כאן – מה שחשוב בד' 2. מכיוון שאין הערות על ד' 2, אז אין לנו ברירה אלא לדבר על רוב ההתנגדויות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

כמה זמן יש לכם כאן?

**גב' שרי קלאוס :**

רבע שעה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אז בואו נעשה הפסקה של 5 דקות.

( ההקלטה נעצרה וחודשה )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' שרי קלאוס :**

אנחנו בפרק שמדבר על הנושאים הכלליים, שהכותרת שלו היא פגמים בתכנון השלד. אנחנו נדבר על הנושאים העיקריים שעלו בפרק הזה. איילון – הטיעון הראשון.

**מר איילון ברנהארד :**

טוב – תכנון השלד מהווה שינוי מהותי לב"ש 200. צריך לענות. אז אני אומר. ב"ש 200, זה התוכנית הזו – אנחנו רואים שלמעשה מדובר בתוכנית שמציעה בינוי בערך בשלוש שלוחות. השלוחה הצפונית, השלוחה המרכזית והשלוחה הדרומית, שכוללת את ד' 6. כאשר כביש 5 עושה איזשהי מערכת של פרסה, חוזר חזרה ויורד למטה. אנחנו רואים את תל ירמות, ואנחנו רואים פה את תל כייפא, ולמעשה – שימור השטחים הירוקים, ואם נעבור – וזה פחות או יותר מה ש – בוא נאמר, העקרונות של תוכנית המתאר. ואם נראה מה עשינו פה, אני חושב שעל כל העקרונות אנחנו שומרים. שכביש 5 נשמר, כביש הפרסה נשמר בדרך אחרת, אבל גם נשמר. שלושת השלוחות קיימות כמו בב"ש 200, והשטחים הירוקים – אותם שטחים ירוקים שמופיעים ולכן אני חושב שאנחנו נצמדנו – אפשר לומר – אחד לאחד לעקרונות של המתאר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כשאתה מדבר על התוכניות ד'?

**מר איילון ברנהארד :**

כן. תוכנית השלד – איפה אני?

**גב' שרי קלאוס :**

שהיא לא סטטוטורית וחלה רק על אזור מסוים בעיר.

**מר איילון ברנהארד :**

אינה סטטוטורית – כן. מה שאני רוצה לומר על זה, זה ככה זה – אנחנו, כשהזמנו את העבודה, היינו יכולים לעשות כמה חלופות. א' להזמין – בוא נאמר, בעבר הגשנו מתוך ב"ש 200 הגשנו תב"עות, תב"עות. הגשנו תב"ע לרובע ב'. דרך אגב חיליק – זה שישב פה, הוא שתכנן אותם. תכננו את א', א' 1, א' 2. תכננו את הג' – בכל מקום גזרנו מתוכנית המתאר תב"ע בודדה, והגשנו אותה למוסדות התכנון, עד שהיא קיבלה תוקף. כשקיבלנו, כשהחלטנו לקדם את כל הדבר הזה, חשבנו שלא נכון יהיה להגיש תב"ע לכל הדבר הזה, ומה שהחלטנו, כפי שמשדד השיכון נוהג לעשות תמיד, זה לעשות תוכנית שלד כללית, שממנה נגזור תב"עות כמה שיותר קטנות, כדי שנוכל לרוץ בצוותים מקבילים, כאשר כולם כמובן כפופים לעקרונות של השלד. זו שיטת העבודה שלנו, ואני חושב שהיא מוכיחה את עצמה. אז למעשה, מה שאנחנו רואים פה זה שתוכנית השלד למעשה מאפשרת בדיקה – בוא נאמר, בדיקה כמובן פרוגרמטית כוללת, שבה מתקבלות כל החלטות. היא מקבלת החלטות על מערכת הכבישים, שחייבים לעשות את זה באיזשהי תוכנית כוללת. היא כמובן – בקיצור, נראה לי שהסברתי את עצמי. פרוגרמה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

דווקא המספרים של רובע ב' – תחזור, יש שם שקף עם המספרים. רובע א' זה 5500, רובע ב' –

**מר איילון ברנהארד :**

כן. כן –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה, 3500 ורובע ג' זה 4500.

**מר איילון ברנהארד :**

כן. עכשיו, אנחנו בעבר הגשנו –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אז אנחנו מדברים על רובע ד' וה' –

**מר איילון ברנהארד :**

לא, אנחנו מדברים – כשיצאנו לדרך היינו בסדר גודל של 11,000. ככל שהתקדמנו בתכנון, ירדנו ל 9,000 יחידות דיור.

**גב' שרי קלאוס :**

היום אנחנו ב 8000

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

ורובע ה'?

**מר איילון ברנהארד :**

רובע ה' 5000 מיקמנו.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

הוא לא מופיע.

**גב' שרי קלאוס :**

לא, אנחנו מדברים על התוכניות המפורטות שקודמו.

**מר איילון ברנהארד :**

אני מדבר על התב"עות שקיבלו תוקף פה בדבר הזה. בכל מקרה, מה שאני מנסה לומר זה קודם כל – לחזור על הבקשה, נדבר על זה. על היחידות של ה 5000. ולכן – כדי לקצר את מהירות התכנון ועדיין להיות מסוגלים להתעמק בתכנון ולהיכנס לפרטים, פיצלנו את רובע ד' ל 6 תב"עות, ועבדנו עליהן במקביל, על ידי 6 צוותי תכנון. ומה שקישר ביניהן זה תוכנית השלד.

**גב' שרי קלאוס :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הסוגיה הפרוגרמטית. משה כהן נתן מענה לסוגיה הפרוגרמטית. אנחנו נותנים מבט נוסף לעניין הזה. ומתייחסים – גם אנחנו – לנספח 7 בב"ש 200. לפי נספח 7 בב"ש 200, המסגרת הפרוגרמטית מגדירה 34,000 יחידות דיור לרמת בית שמש. זאת השורה התחתונה של נספח 7. אם אנחנו מוסיפים לזה את ה 10,500 יחידות דיור בעיר הקיימת, שמוגדרות בנספח 3, אנחנו מגיעים לסך הכל 45,500 יחידות דיור לבית שמש כולה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

דקה – אני רוצה לראות.

**מר איילון ברנהארד :**

יש לנו את זה.

**גב' שרי קלאוס :**

כן, היא רוצה את זה מולה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לא – נעלם לי הדף שלי פשוט.

**דובר :**

34,000 יחידות דיור בכל בית שמש?

**גב' שרי קלאוס :**

ברמת בית שמש. אני מדברת ככה, אני אגדיר –

**מר איילון ברנהארד :**

רגע, אני אגיד משפט קודם. ב"ש 200, הקו הכחול שלה – לא כולל את העיר הותיקה. אוקי? הוא כולל – ב"ש 200, הקו הכחול – רואים את זה פה, לא כולל את העיר הותיקה. כלומר – רואים את זה פה.

**דוברת :**

לפי תוכניות מאושרות. זאת אומרת התוכניות הקיימות.

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

אבל ההוראות של התוכנית חלות על כל בית שמש.

**מר איילון ברנהארד :**

שנייה – עוד מעט נסביר את הכל, אל תדאגו. מה שקורה, זה שהתוכנית, למעשה מדובר בתוספת לעיר הותיקה. עוד מעט, זה מגובה במפות, תראו את הכל – אל תדאגו. אז, מה שאני רוצה לומר, זה שהמספר 34,000 זה מתייחס לשכונות של רמת בית שמש, נקודה.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

עכשיו נספח 3 זה נספח מבוא, מה שנקרא – על נספח שלב א' של ב"ש 200, שם היה מסמך פרוגרמטי מקדים –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
עוד פעם – סליחה.

**מר איילון ברנהארד :**  
עוד פעם נראה לך את זה במסמכים.

**גב' שרי קלאוס :**

לאט לאט. יש לנו, לפי – נספח 7, 34,000 יחידות דיור ברמת בית שמש, תכף אני אגבה את זה במפה שמגדירה, שמצורפת לנספח הזה. אני רק רוצה להקדים ולומר – לא הסתמכנו רק על הבדיקה הפרוגרמטית הזאת, אלא הלכנו ובדקנו את עצמנו מול עיריית בית שמש. וזה המסמך שצורף כנספח לכתב תשובה שלנו. ובכתב תשובה הזה, אנחנו גם בעצם מקבלים, שסך יחידות הדיור ברמת בית שמש, מגיע לכ 33,900 יחידות דיור. זאת אומרת שאנחנו נמצאים בתוך המסגרת הפרוגרמטית שמוגדרת בנספח מספר 7. עכשיו אם אנחנו לוקחים את זה, ומכפילים את זה בגודל משק בית של 4.8, אנחנו מגיעים לקיבולת איכלוס של סביב 220 נפש. כל זאת – מבלי לחרוג מיעדי תוכנית המתאר. עכשיו – בואו ניכנס קצת יותר לעומק לגבי נספח מספר 7. זה הנספח – זה התסריט שמצורף לנספח הזה. ובצהוב, בעצם – זה כל האותיות שמוגדרות בתוך הנספח. אנחנו רואים בעצם שהחלקים שמוגדרים בנספח 7, נמצאים ברמת בית שמש. הם לא כוללים את העיר הוותיקה. אוקי? הם מתייחסים לרמת בית שמש בלבד, מעבר לזה.

**מר איילון ברנהארד :**

דרך אגב – פה רואים, מפה השם ההיסטורי של דמ"ז 1 ודמ"ז 2 – כי הוא לקוח מב"ש 200. באיזשהו שלב אנחנו שינינו את השמות, כפי שהסברנו לכם, אבל אנחנו קראנו לזה א', ב', ג', ד' – למען הסדר, אבל למעשה, הדמ"זים נולדו למעשה מהנספח הזה, כולל כמות יחידות הדיור שגוזרים מב"ש 200.

**גב' שרי קלאוס :**

מעבר לזה – אמנם נספח מספר 7 הוא נספח מנחה, אבל אנחנו רואים שהוא גם מעוגן בתכנון הפיזי של ב"ש 200. ומכאן – החוזק שלו. השורה התחתונה זה 34,000. ככה נראה הנספח.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
האמירה – הוא מעוגן בתכנון הפיזי, איך את לומדת אותה?

**גב' שרי קלאוס :**

כי הוא מגיע עם התסריט הזה, שמחלק בעצם את ב"ש 200 לאזורי תכנון. או – איך זה מוגדר בנספח? תתי אזור.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



והנספח הזה?

**מר איילון ברנהארד :**

למתחמי תכנון, כאשר פר כל אותיות – יש מספר. ולכן אין בכלל מחלוקת על כך שה 34,000 שרואים פה, הוא למעשה החיבור של כל יחידות הדיור, ועכשיו תשאלו – מאיפה הגענו למספר 10,000 של המצב המאושר.

**גב' שרי קלאוס :**

אז – 10,000 הם מגיעים מתוך נספח 3. כי בעצם נספח 3 מדבר על – איפה זה?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

שנייה – 10,00 באיזה טבלה?

**מר איילון ברנהארד :**

בתוכנית המאושרת.

**גב' שרי קלאוס :**

בנספח מספר 3 בב"ש 200, שהוא גם נספח פרוגרמטי. עכשיו – נספח 3 של ב"ש 200 הוא נספח פרוגרמטי שמחבר בין יחידות הדיור לכמות הנפשות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

דקה – נספח 3 בב"ש 200?

**מר איילון ברנהארד :**

הנה – תסתכלי פה, את רואה? בית שמש קיימת. ...

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

אז – יש לכם את המצגת.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

דקה – בנספח 3, באיזה עמוד את קוראת?

**גב' שרי קלאוס :**

מה שצורף לערר שלנו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

שלכם? לא צורף נספח 3. צורף נספח 3?

**גב' שרי קלאוס :**

כן, צורף.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

יש פה ניירת – כן. בערר שלכם אני לא ראיתי שצורף.

**גב' שרי קלאוס:**

הנה – בבקשה. בתשובה. אבל הנה – בשבילכם.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אוקי, כן. בסדר. צורף כתשובה.

**מר איילון ברנהארד:**

כן, נראה לי שזה –

**גב' שרי קלאוס:**

תשמעי, זה מה שכתבנו –

**מר איילון ברנהארד:**

... מתמטי. זה לא נראה לי תשובה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אוקי, זה הקיימת. אז יש לנו 10,500 ועוד 34,000.

**גב' שרי קלאוס:**

נכון. ומכאן הגענו למספר הכולל.

**גב' יעל דורי:**

איפה עוד 34? 34 זה כולל את ה 10,000.

**גב' שרי קלאוס:**

לא – זה מה שאנחנו אומרים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הם אומרים שלא. שמתוך הד' והג', אז ...

( מדברים ביחד )

**גב' יעל דורי:**

דיברנו על 19,000 מדרום לירמות. זה התשובה שלהם. זה אותו מסמך.

**עורך דין רפי אטינגר:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אני רק רוצה להבין – בצורה ברורה. הם סותרים את מה שהם אמרו פה, וסותרים את מה שהם אמרו בפני הוועדה המחוזית בהתנגדויות – נספח 7 לא היה ולא נברא.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
נו באמת, אנחנו נקרא את הניירות.

**גב' יעל דורי:**  
זה לא ברור.

**גב' שרי קלאוס:**  
הטיעון הזה הוא טיעון מוסיף, והוא טיעון נוסף. הוא נכתב בכתב התשובה שלנו, ואנחנו מציגים את מה שאנחנו הצגנו בתשובה. התשובה שלנו לערר.

**גב' יעל דורי:**  
אפשר להחזיר רגע לנספח 7? משהו פה לא ברור. ה 34,000 – כתוב סך הכל כללי. מלמעלה –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אז היא אומרת שזה מתייחס לתוספת.

**גב' יעל דורי:**  
מלמעלה ומדרום לנחל ירמות – והנה, דיברנו על זה קודם, על ה 19,000 הזה, ואז הוא עשה חישוב – כפול 6.5, כפול 5 – זה החישוב של משה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
סענתם את הטיעון. בואו – חבל על הזמן.

**מר איילון ברנהארד:**  
אני מבקש – זאת התשובה שלנו, אנחנו עומדים מאחוריה. אנחנו מגובים במסמכים, ואין לי שום כוונה לנהל פה דיון.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
יעל, בואי נעזוב את זה כרגע. הטיעון שלכם הבנו אותו, הטיעון שלהם אנחנו שומעים אותו, ואחר כך נראה מה לעשות עם זה.

**גב' שרי קלאוס:**  
נחזור לנספח 3, רק בשביל להסביר את העניין של נספח 3, ומה שאנחנו אומרים – מתוך נספח 3 נגזרו מספר הנפשות של ב"ש 200. עכשיו – מספר הנפשות נגזר בעצם על ידי הכפלה על סך יחידות הדיור, בגודל משק בית של 3.2. שהיה נכון לעת הכנת התוכנית. אבל אם נלך קצת יותר קדימה, למפקד 2008, ששם גודל משק הבית עלה ל 4.8, זאת אומרת המספר הזה כבר גדל ל 180,000. זאת אומרת שהיקף האוכלוסיה כאן גדל ללא התערבות תכנונית. מכאן אנחנו באים ואומרים – בהקשר שלנו, נכון יותר להתייחס ליחידות הדיור. שני דברים – אחד, לצורך בחינת יעדי התכנון – אני אקרא מה שכתבנו.

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לצורך בחינת יעדי התכנון ושימושי הקרקע הנדרשים במסגרת היעדים הללו, הנתון הנכון להתייחס אליו הוא מספר יחידות הדיור. בנוסף, כיוון שלא ידוע איפיון האוכלוסיה שתאכלס את השכונות המתוכננות, קביעת יעדי העיר לפי יחידות הדיור מאפשרת לכל חתך אוכלוסיה לאכלס אותה. עכשיו אני אלך ואגבה את זה –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

עכשיו ... טוענים את הדבר הראשון. זה – כולנו סין. אז למה צריך להתווכח על זה?

**גב' שרי קלאוס :**

כי הערר –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

ההערה שלהם הייתה –

**מר איילון ברנהארד :**

שגודל האוכלוסיה קפץ.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כאילו יש שינוי משמעותי בהשוואה

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

הטענה של מי?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

של העוררים.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אה. זה נכון. בסדר.

**גב' שרי קלאוס :**

אנחנו מקבלים את התשובה הזאת. זה הנושא הפרוגרמטי. אני חושבת – אני פה רוצה להגיד משהו אילון, שפשוט – בנושא הערר שמתייחס לבדיקה הכלכלית, להיקף שטחי המסחר בתוכנית השלד, ומפנה לתכתובות שונות בעניין, אני מפנה לתשובה שלנו – אנחנו לא ניכנס לזה, בסדר? יש – תכתובות. אנחנו הצגנו את כל התכתובות שבתשובה שלנו. הלאה – גם לזה כבר התייחסנו. קיים פער בין מספר והיקף מוסדות ציבור הנדרשים לבין מוסדות הציבור הכלליים בתוכניות המפורטות. אני לא מתייחסת לזה מעבר לזה שאנחנו –

**מר איילון ברנהארד :**

אנחנו כפופים – אני בעניין הזה רוצה לומר שבמדינת ישראל, יש החלטת ממשלה משנת 2001 שקבעה תדריך תכנון. שאנחנו מחויבים אליו. אנחנו כמוסד –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

קבעה מה?

**מר איילון ברנהארד :**

נקבע תדריך תכנון להקצאות לצרכי ציבור. התדריך הזה הוא מחייב את כל משרדי הממשלה, מחייב את מוסדות התכנון, ודאי.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

יש גם החלטת ממשלה, שכל משרד צריך להכין תוכנית אסטרטגית לפיתוח בר קיימא. יש לכם דבר כזה?

**מר איילון ברנהארד :**

יש לנו פרק בנושא פיתוח בר קיימא בתוך התוכנית. אבל רגע – אני מבקש ממך, את רוצה לדבר על נושא אחר? לא. יופי.  
אז לגבי מוסדות ציבור –

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

... מה שאני רוצה להגיד על מוסדות הציבור, בצורה מאוד מאוד ברורה, שאת משרד הבינוי והשיכון, שזה המשרד שאותו אני מייצג – מנחה ומחייב תדריך התכנון להקצאות קרקע, ואנחנו עובדים על פיו. ואנחנו רואים בו גם יתרון, וגם חיסרון. ואין מה לעשות – כשממשלת ישראל תקבל החלטה אחרת, אנחנו נשנה את התוכניות שלנו בהתאם. כל עוד לא התקבלה החלטה אחרת, אנחנו מחויבים לתדריך התכנון.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

ולמה – מי התווכח איתכם?

**מר איילון ברנהארד :**

הדיון – אם חלק מהחברים פה טען שהשטחים לא מנוצלים היטב, ושטחים חומים הם בזבזניים. אז אני עונה, שאני עובד לפי התדריך. עד שתשתנה ההחלטה של הממשלה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שזה בזבוז במרכאות, שנובע מהצורך לתת מענה לצרכים הציבוריים. כן. טוב – איפה היינו?

( חילופי דברים – לא רלוונטי )

**גב' שרי קלאוס :**

אנחנו מדלגים – נספח עיצוב עירוני דיברנו בכתב התשובה, בסדר? פסק דין אכזיב ... רמי – אנחנו לא מתייחסים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

איזה? נייר חדרה. כן.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' שרי קלאוס :**

שלביות ביצוע – את זה אנחנו כן רוצים לחדד קצת יותר, ובזה נסיים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה עם הכוכביות שלכם, שהסברתם לנו בפעם הקודמת?

**גב' שרי קלאוס :**

נכון.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

את האינטרס שלכם הבנו פה.

**מר איילון ברנהארד :**

לא – אנחנו רוצים לחדד. קודם כל, הבנו מתוך הדיון שמשרד הפנים טעה, והוא החליף בין ה' 1 וה' 2.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה זה משרד הפנים? הוועדה המחוזית?

**מר איילון ברנהארד :**

הוועדה המחוזית. אני הבנתי ממך, שאת ההגבלות שהטלתם על ה' 2 ...

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

אני אומר – שאני הבנתי מכך, שאת המגבלות שהטלתם על ה' 2, התכוונתם להטיל אותן על ה' 1.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בוא – תדבר בשמך, והם ידברו בשמם. הכי פשוט.

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

אין בעיה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לאט לאט – כן. אתה אומר שהשלביות הזאת היא לא עולה בקנה אחד עם תמ"מ 1 / 30, והיא מייצרת בעייתיות. זה מה שהבנתי מהדיון הקודם.

**מר איילון ברנהארד :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

כן, היא מייצרת בעייתיות –

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
היא לא נדרשת מכוח – כן.

מר איילון ברנהארד :  
ואני חושב גם, כשהוועדה קיבלה את ההחלטה, היא לא הבינה את הדרמטיות שכרוכה בה'  
2.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
כדי להזכיר להם –

דוברת :  
אנחנו מדברים על שלביות פיתוח המתחמים, איזה ...

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
מה היה קודם.

דוברת :  
זה שכונה – היו 1, 2, 3\*2 עם הכוכביות. זה היה הדפים עם הכוכביות.

גב' שרי קלאוס :  
אז הנה – זה השתפר.

מר איילון ברנהארד :  
אנחנו החלטנו – מכיון שזה נושא שקצת בלבול אתכם, והיה לכם קשה להזדהות, אז שינינו  
– פה אנחנו למעשה רואים את כל המתחמים ואת כל הצמידות הדופן. אנחנו רואים את ג',  
ג' 1 וג' 2. אנחנו רואים את ה' 1 וה' 2. דמ"זים. כמוכן הד'. אנחנו פה רואים את שכונת  
גולובנצ'יץ', מצפון לירמות, שהיא בשלבי ביצוע. עכשיו – קרקע, קרקע פרטית –  
( מדברים ביחד )

מר איילון ברנהארד :  
... מספר 1, מכסה את שכונות ג' 1 וג' 2. ועל זה אין מחלוקת, שהתוכנית בשלבי סיום.  
בשלבי פיתוח מתקדמים. כל השכונה למעשה בוצעה. אנחנו רואים פה את ד' 2, את ד' 1 וד'  
3, שנמצאים בתוך מתחם 2. אנחנו רואים כאן את 2\*, זה ה' 1, וה' 2. דמ"ז 1, דמ"ז 2.  
אוקי? אין גם מחלוקת על זה –

גב' יעל דורי :  
אילון, אתה בטוח שזה הגבול של 1? כי – ממה שאנחנו ראינו,

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שנייה, תני לו לטעון.

**מר איילון ברנהארד :**

זה כבר פעם שלישית שאת מפריעה לי בדיון, ואת כל פעם מוציאה אותי מהמחשבה שלי, ולוקח לי שתי דקות לחזור לזה מחדש.

**גב' יעל דורי :**

מה לעשות, עשו לי את זה הרבה היום.

**מר איילון ברנהארד :**

תפסיקי להפריע לי.

**גב' יעל דורי :**

אני אשמח.

**מר איילון ברנהארד :**

איפה הייתי?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

טוב, בואו נסיים ברוח טובה.

**מר איילון ברנהארד :**

לא, אני לא רוצה לוותר. שתפסיק להפריע לי.

**גב' יעל דורי :**

לא, הנה – תלך לקווים הכחולים, תראה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

טוב, די.

**מר איילון ברנהארד :**

טוב – מה שרציתי לדבר, זה הנושא של המנות. למעשה – המתחם הראשון הוא בערך 5000 יחידות דיור. המתחם השני הוא 5000 יחידות דיור. המתחם הזה, הוא גם 5000.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

מה זה "הזה"?

**מר איילון ברנהארד :**

כל המתחמים. זה שהחלטנו לפצל את זה לכמה תב"עות, זאת לא עילה להקטין את מנות הפיתוח. זה שאנחנו, בגלל פרוצדורה פנימית שלנו, רצינו לפרק את מתחם 2 ל 3 תב"עות, זה בעיה של משרד השיכון. זאת לא עילה בגלל זה לעכב את הפיתוח, ועכשיו לפרק את המתחם מספר 2 למספר שלבים. זאת החלטה פנימית שלנו.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

רגע, הלכתי לאיבוד. יש לנו את מתחם 1, מתחם 2, מתחם 2\* ומתחם 3.

**מר איילון ברנהארד :**

מתחם 3 – עוד פעם אני אסביר?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לא, זה בסדר.

**מר איילון ברנהארד :**

מתחם 3 זה ד' 4, ד' 5 וד' 6. ואין לנו מחלוקת – אנחנו לא מבקשים לשנות את השלבויות למתחמים האלה. בסדר? למתחמים האלה. מה שאנחנו מבקשים זה לתקן –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

טוב, מתחם 3 לא רלוונטי.

**מר איילון ברנהארד :**

מה שאנחנו ביקשנו זה לתקן את החלטת הערר, שלמעשה הטילה על השכונה הזאת – היא קבעה שתנאי להיתר, לכל שכונה אחרת, זה ביצוע – זה לא ביצוע, זה הוצאת היתרים ל 30% מכל שאר, מהתוכנית הזו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

ממה? מה' 2?

**מר איילון ברנהארד :**

מה' 2, שזאת השכונה שאמרנו שהיא הבעייתית ביותר מבחינה ארכיטקטורית. ולכן אנחנו מבקשים לכבד את החלטת התמ"מ, כי המטרה שלנו היא אחת. המטרה שלנו כמזמין, וכשליחים של מדינת ישראל, זה להוריד את מחירי הדיור. והדרך היחידה לעשות את זה, זה להציף את השוק בדירות. אומרים את זה בכל מדור כלכלי, בכל עיתון ובכל מהדורת חדשות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שנייה תזכיר לנו מה נקבע כשלבויות?

**מר איילון ברנהארד :**

שלבויות קבעה –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

השלבויות שנקבעה לידי הוועדה המחוזית.

**מר איילון ברנהארד :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

השלביות למעשה קבעה שאין לנו אפשרות להציף את השוק ביחידות דיור.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שנייה, דקה. תעזוב את המשמעות הפרקטית. מבחינת – מה היא קבעה מבחינת התוכן?

**מר איילון ברנהארד:**

שתנאי להיתר –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תנאי להיתר –

**מר איילון ברנהארד:**

בה' 1 ובד' 2, אוקי?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כן.

**מר איילון ברנהארד:**

זה הוצאת היתרים ל 30% מה' 2.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה הוצאת היתרים ל 30% -

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

ומי קבע את זה?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הוועדה המחוזית.

**מר איילון ברנהארד:**

הוצאת היתרים זה אומר שיווק, זה אומר הצלחה בשיווק, זה אומר שקבלנים קנו את המגרשים, וזה אומר שהוציאו היתרי בניה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אוקי. שנייה, אבל – דקה.

**מר איילון ברנהארד:**

עכשיו – זה אומר שאנחנו צריכים לבצע חפירות הצלה על כל השטח הזה. מכיוון שכאמור, בה' 2, המדינה מבצעת את עבודות הארכיאולוגיה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מבחינתך – אתה רוצה לשחרר את ד' 2 בכלל, מכל תלות בה'?

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר איילון ברנהארד :**

כן. אני רוצה למעשה לשווק את שלושת אלה בו זמנית. זאת המטרה שלי. אני לא רוצה להתנות תוכנית בתוכנית. וגם אני רוצה ש – כמובן, אני, ברשותכם אני גם אייצג את ה' 1, שגם הם רוצים לצאת לשיווק באופן מיידי.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

אבל אנחנו רואים את כל 2\* כיחידה אחת. בתוך ה-2\* לא יכולה להיות שלביות, כי זה מוצג כמקשה אחת.

**דוברת :**

... הגיאוגרפיה שנדרשת לזה היא כבר קיימת. של ג' היא כבר - ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

שאינן הצדקה לערכי טבע.

**מר איילון ברנהארד :**

עכשיו – ארזה, את שאלת אותי – את הולכת?

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

אני לא הולכת.

**מר איילון ברנהארד :**

את שאלת אותי מה בוצע, אז אני ציירתי לך מה בביצוע, בסדר? שרון עשתה את כל העבודה.

כביש 6 זה הכביש הזה, שבביצוע. הוא מגיע עד לפה. כביש 5 הוא קיים עד לפה. ובצבע חום רואים את כל מה שבביצוע. כלומר – גולובנצ'יץ' – זה לא כל כך נכון, כי זה עוד לא בביצוע. כל האזור הזה הוא בביצוע.

**דוברת :**

המע"ר?

**מר איילון ברנהארד :**

לא, המע"ר זה פה, זה טעות. המע"ר הוא בביצוע. מה שאני רוצה להגיד, שלמעשה ד' 2 היא צמודה לגולובנצ'יץ'. היא צמודה למע"ר, ולמעשה, הבקשה שלנו זה לשחרר את ד' 2 מה' 2.

( מדברים ביחד )

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

זה ברור אילון.

**דובר :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

סליחה, היא צמודה לטבע, לנחל ירמות שם.

**מר איילון ברנהארד :**  
הכל בטבע.

**דובר :**  
אז היא לא צמודה, זה לא רצף.

**מר איילון ברנהארד :**  
אני מזכיר לכם את הבקשה השניה שהייתה לנו – שה' 2 לא תהיה מותנית רק בכביש הזה, אלא תאפשרו לנו להתנות את ההיתר הראשון גם בכביש הזה. שהוא מקדים אותנו מבחינה סטטוטורית. זאת – לא. או, או.

**דוברת :**  
הם רוצים או – או.

**מר איילון ברנהארד :**  
זאת אומרת – היום כתוב שתנאי להיתר ראשון זה ביצוע הכביש הזה. כיוון שד' 1 –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
מה מספרו?

**מר איילון ברנהארד :**  
כביש 100. מכיוון שהתב"ע של ד' 1 רק בימים אלה מופקדת. לעומת זאת –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
ד' 1 היא הכי מפגרת פה מבחינת –

**מר איילון ברנהארד :**  
כן. לעומת זאת ד' 3 היא כבר אחרי התנגדויות. אנחנו רק מחכים לפרסום של ההחלטה. אנחנו מבקשים שד' 3 תהיה התנאי להיתר אישור.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
אני לא התכוונתי במשמעות –

**דוברת :**  
לא, לא – זה בסדר. אנחנו מקבלים את זה באהבה. ד' 2 הכי ...

( מדברים ביחד )

**דובר :**  
ודווקא היא אחרונה בביצוע, בקידום הסטטוטורי.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**דוברת :**

לא מופקדת.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אוטוטו מופקדת.

**דובר :**

אני רק אומר שאין שום עילה לקדם אותה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

ד'1 אחד מה ייעודי הקרקע שלה?

**דובר :**

כשהיא תאושר – נדבר.

( מדברים ביחד )

**גב' רותי אפריאט :**

הרי גם לתוכניות הד' יש תוכנית שלד. ולכן זה –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אז חלק מ 5 עשוי, וחלק מ 6.

**גב' רותי אפריאט :**

... אחת מקדימה ... רצועה, מפני שבסופו של דבר ...

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

... אני רק רוצה להבהיר, שאנחנו דאגנו שד' 2 – היא מותנית בד' 3. וד' 3 נשענת על הכביש שבתוקף, והכביש הוא בביצוע, ולכן אנחנו לא מותנים בד' 1. ד' 1 הוא לא קריטי כל כך, למרות שאולי היה טוב יותר שהוא היה קודם. אבל מכיוון שד' 2 נשענת על ד' 3, ועל כביש 6 שהוא קיים, והכביש הזה שהוא גם מאושר, אז אני לא תלוי בד' 1, מלכתחילה ידענו את זה, ולכן נתנו גמישות. הסוד האמיתי בתכנון זה גמישות. זהו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

טוב – הוועדה המחוזית? עכשיו אתם צריכים הרבה אנרגיה.

**גב' רותי אפריאט :**

אנחנו נתחיל עם רן, שהוא יועץ התנועה שלנו, אחר כך אני אתייחס להיבטים המשפטיים, וחגית ואילנה להיבטים התכנוניים.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

### **מר רן שמל :**

לי קוראים רן שמל. אני יועץ התחבורה. רציתי להגיד – קראתי את ההתנגדויות בזמנו, ואת העררים עכשיו – הם די החמיאו לטיפול התחבורתי בתוכנית, בגלל שכשאנחנו מסתכלים על 7 תוכניות מאוד מורכבות, עם בערך 15,000 יחידות דיור, טופוגרפיה בעייתית, כבישים פה וכבישים משם, כל ההתניות – וכל ההתנגדויות והעררים שקיבלנו הסתכמו ב 6 – 7 סעיפים שברובם סתמיים. חלקם לחלוטין לא מדויקים, כמו שקודם דבורה ציינה. אז בעצם עשינו את העבודה שלנו די טוב בהיבט הזה, ובהזדמנות הזאת אני רוצה להודות ליועצי התחבורה שלכם ושלכם, שעשו עבודה טובה. אני ליוויתי את התוכניות האלו מהרגע שהן הגיעו ללשכת התכנון ולהפקדה בהתנגדויות, וגם למעשה תוכנית השיפור, תוכנית האב לתחבורה של בית שמש, בורסה החדשה שלה של 2010 ו 2011. בשלב הראשון לא ליוויתי אותה, 2003 – 2005, אבל זה פחות רלוונטי לנו לעכשיו. ובאותו עדכון של תוכנית אב לתחבורה, היו לנו הרבה מאוד ישיבות. התוכנית התייחסה לכל בית שמש. הדגש היה באמת על השכונות הדרומיות, והיא התייחסה לכל בית שמש. דנו ארוכות מאוד במקדמים – האם הם יהיו מקדמים יותר של אוכלוסיה כללית או אוכלוסיה חרדית. דוגמאות מרחבי הארץ בשכונות שונות. והדיונים – כבר על תוכנית השלד התחבורתית – היו מאוד משמעותיים, עוד לפני שבכלל התוכניות המופרות עוד הגיעו אלינו.

בהמשך, כאשר התוכניות המפורטות הגיעו ללשכת התכנון, הגיעו אלי, בהיבט התחבורתי, הן לא הגיעו כמו שהן הופקדו בסופו של דבר. היו לנו – היו לי עימותים קשים מאוד עם אילון במהלך הדרך. בהיבטים התחבורתיים אני מתכוון.

( מדברים ביחד )

### **מר רן שמל :**

הוא יודע בדיוק – מקצועיים כמובן. לפעמים גם קצת עם הצוות שלו. בסופו של דבר, לפעמים קצת הוא ויתר, וקצת אני ויתרתי, והגענו לאיזשהם מוצרים שיכולנו גם הם לחיות איתם מבחינה תחבורתית, וגם אני מבחינה התחבורתית שלי. זה – לפתח. עכשיו, לעצם העניין – היו, כמו שצינתי קודם, מספר השגות, מספר סעיפים בערר שהם למעשה היו דומים מאוד למה שהיה בהתנגדויות. חלקם התייחסו לנושא הבה"ת כאיזשהו עניין עקרוני, ולגבי זה אני רוצה לציין כמה משפטים – זה נכון שאם כל תוכנית הייתה מגיעה בנפרד, היינו מבקשים – לאותה תוכנית – איזשהי בדיקה תחבורתית מפורטת. בה"ת. מילה קצת מפחידה, אבל זה המושג. בקונסטלציה שנוצרה כאן, אנחנו – הייתה לנו דילמה במשך כל הקידום, האם כן לבקש סיכום תוכנית, או לא לבקש. בסופו של דבר חשבנו שהתוכנית העירונית, או תוכנית התחבורה העירונית, שהיא יחסית חדשה – מדובר על עדכון מ 2011, לא משהו ארכאי – היא נותנת מענה ראוי, עם כל השינויים שביקשנו בה, שגם הרשות המקומית ביקשה בה, ואנחנו – שנותנים מענה ראוי, ואנחנו לא רוצים, לא צריכים לדרוש עוד בה"ת ספציפי לכל תוכנית בפני עצמה.

לאחר ההתנגדויות אנחנו חידדנו את הנושא הזה, ואני רוצה לצטט מסעיף 102 בתשובה שלנו לערר, שזה אגב בעצם מצטט מההתנגדויות, ושם אמרנו שתתבסס הוראה על התוכנית, אשר תקבע כי תנאי להיתר בניה ראשון בתחום כל תוכנית, יהיה אישור הסדרי תנועה –

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
שנייה – סעיף 102 בתשובה לערר?

**מר רן שמל:**

כן, נכון. בסדר – אני לא אצטט. הרעיון היה – הרעיון בסעיף הזה היה שחוץ מכל הבדיקת מאקרו בתוכניות, אז גם בעת היתרי בניה מפורטים, וגם בעת תוכניות הסדרי תנועה לביצוע כבר הדרכים, ייבדק הנושא – האם יש איזשהו צורך מיוחד בפרויקטים תחבורתיים, שמשלימים את התמונה ברמה השכונתית. וככה –

**אדר' אילנה סירקיס:**

סעיף 102 בכתב התשובה שלנו לערר – מופיע הסעיף הנוסף שהוספנו על השלביות.

**מר רן שמל:**

כן – זה ציטוט בעצם של החלטת הוועדת התנגדויות. אנחנו –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
זה ה – 8000 שדובר עליו?

**אדר' אילנה סירקיס:**  
לא.

**מר רן שמל:**

החלק השני של אותה פסקה.

**אדר' אילנה סירקיס:**

להקריא את הסעיף? אתם רוצים?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תנאי להיתר בניה ראשון בכל תוכנית יהיה אישור תוכנית הסדרי תנועה על ידי רשויות התימור המוסמכות, בעת אישור תוכנית הסדרי תנועה ייבחן הצורך בפיתוח משלים. תשתיות תחבורה רובעיות. ... זאת הדרכים. ... של הדרכים, מעברים ... בדרך מספר 5, בגשר במערב כביש 100. ... ייקבע בהתאם למסקנות התוכניות האחרות. כאילו – עוד סוג של בחינה –

**מר רן שמל:**

נכון, נכון. כשברמה המפורטת, ייבדק הצורך – אני אתן לכם דוגמה. למשל – לא בפיתוח, שכבר בשלב ראשון צריך שאיזשהו רחוב, 100 למשל – יהיה דו מסלולי. בשלב הראשון מספיק שהוא יהיה חד מסלולי. אז כאלה דברים. או למשל – יש גשר. 100 – כביש 100 הוא הרי הטבעת הראשית של הד'. ובקצה המערבי שלו יש גשר. אז האם צריך את הגשר הזה בשלב הראשון, או שצריך אותו רק בשלב יותר מאוחר. את הדברים האלה התכוונו, בסעיף הזה – שייבחנו גם ברמה הזאת לעת הוצאת היתרי בניה ותוכניות הסדרי תנועה.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ולכן, הנושא הזה של דרישה לבה"ת ספציפי לכל תוכנית, הוא נראה לנו בקונגלומרציה של כל התוכניות האלה כלא רלוונטי. כי בעצם, אחרי שהן כולן מאושרות – כל התוכניות האלה מאושרות, אז יש רצף של תכנון אורבני, והחלוקה לתוכניות השונות היא מאוד מלאכותית בהקשר הזה. מה זה משנה איפה הקו הכחול עובר? משנה איך אנחנו מסתכלים על כל הרובע הזה, או כל – הרובעים האלה. גם ברמת המאקרו, ואחר כך ברמת המיקרו – זה כבר ייכנסו בהיתרי בניה ויבדקו את הנושא הזה. כי באמת – כשהכל מאושר, מתישהו – עוד שנה או שנתיים, עוד חודש – לא יודע, אז אין לזה משמעות בכלל, לקו הכחול. הוא לא יהיה רלוונטי בהקשר של כל הרובעים האלו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בהקשר של התפקוד התחבורתי אתה אומר.

**מר רן שמל:**

כן, נכון.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

ומה שמעניין אותך זה המנה שמתווספת.

**מר רן שמל:**

נכון – מבחינת יחידות דיור, כן. יחידות דיור והפרויקטים התחבורתיים המתלווים אליהן. כשעסקנו בתוכניות האלה, בדקנו והתייחסנו לבדיקות התחבורתיות המעודכנות. ביחד עם משרד התחבורה. את ההשלכות גם הסביבתיות – זאת אומרת 38, יש 375, וכביש 10 במידה מסוימת. גם לכבישים העורקיים שקודם נועה ואילון פירטו – כביש 3, 6, 5, מצפון לדרום, ממזרח למערב. ומתוך הראיה הזאת, של כל דרום בית שמש והכבישים הסובבים אותה – הגענו לשלבי הביצוע שהצענו, כשהשתדלנו, הרעיון היה שזה לא יהיה משהו מפורט מדי, שאחר כך יצטרכו לעשות לו שינוי על גבי שינוי, אף אחד לא ידע מאיפה זה מתחיל ואיפה זה נגמר. ולכן ההחלטה הייתה בסופו של דבר, שאותם שלבי ביצוע יהיו לכל התוכניות. כמו שנאמר כאן קודם, ולשאלה של עורך דין אטינגר, אנחנו סומכים, מקווים לסמוך על הוועדה המקומית שהם יידעו לנהל את הרישום תוך כמה יחידות דיור אושרו בכל שלב. אנחנו מתארים לעצמנו שזה לא משהו כל כך מסובך, לעשות כזה מעקב.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה גם תפקידם. סמכותם.

**מר רן שמל:**

זה לא כל כך מסובך לראות כמה יחידות דיור אושרו, כדי לדעת לעבור לשלב הבא. וגם – אם הם במקרה פספסו ב 100 יחידות דיור או 200, למעלה או למטה – זה באמת לא סוף העולם. זה לא מדע הכי מדויק שיש. בנו עוד 200 יחידות דיור כי פספסו – זה באמת לא נורא. ואם בנו 2900 ועברו לשלב הבא –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה איסור בתוכנית.

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**מר רן שמל :**

כן, אני אומר מבחינה תחבורתית. לא – כי הוא, שואל, תהה – איך הם יעקבו אחרי זה. בסדר, אז נגיד שנתנו עוד 100 היתרים בלי ששמנו לב, אז זה לא סוף העולם מבחינה תחבורתית.

**גב' יעל היימן :**

יש לנו מספור בשביל בתי ספר, ובשביל שצ"פים וגם בשביל תנועה, זה בסדר.

**מר רן שמל :**

זה שלביות הביצוע שהיא נבדקה ונבחנה, ואני חושב שבסופו של דבר נתנו מענה טוב. גם הרעיון הזה של –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

לבטל את החלק הדרומי של כביש 5?

**מר רן שמל :**

תכף נתייחס גם לזה – זה ערר אחר. גם העניין של לקבוע בדיקה נוספת אחרי 8000 יחידות דיור, אני חושב שזה הייתה החלטה נכונה במצב המסוים שכאן, בגלל שכרגע אין לנו באמת מושג איזה אוכלוסיה תאכלס את השכונות האלה. אם זו תהיה אוכלוסיה חרדית, או אוכלוסיה כללית, או מעורבת בצורה כזאת או אחרת. אנחנו לא יודעים מה תהיה רמת המינוע שלהם באמת. אנחנו לא יודעים מה יהיו הרגלי הנסיעה שלהם באמת, ואיך תתפתח התחבורה הציבורית כאן. והתעסוקה שקשורה לבית שמש, ותיצור איזשהם דפוסי נסיעה. ולכן הראה לנו שאחרי 8000 יחידות דיור, התמונה תהיה לפחות קצת יותר ברורה. ואז, המתכננים שיבואו באותה העת יוכלו להתבסס בבדיקות התחבורתיות שלהם על מידע קצת יותר אמין ויותר ודאי משיש לנו היום, שאנחנו יכולים בעיקר לנחש. זה לגבי שלבי הביצוע. לגבי רצועות הדרך, רוחב רצועות הדרך – דבורה פירטה את זה כאן די באריכות קודם, אני חושב. רצועת הדרך – רוחב רצועת הדרך, האורכיות – הן רחבות. פשוט – כי יש בהן הרבה אלמנטים, שתוכלו אחרי זה בנספחי התנועה לראות בדיוק מה זה כולל. ואני לא לגמרי משוכנע שאם אנחנו נצר את הרצועות האלה ב 3 מטרים לכל האורך, אז יהיה איזשהו רווח ממשי. יוכלו ליצור יחידות דיור בקטע המסוים הזה. צריך לזכור שזה חלק מהחלל האורבני. לא רק צירים תחבורתיים. ולגבי השאלה שלך ששאלת, האם אפשר לוותר על נתיבי נסיעה באותם כבישים עורקיים, אז – גם על זה נענה קודם באופן חלקי. צירי תנועה לרכב פרטי הם בסך הכל שניים לכל כיוון. זה לא הרבה בכלל, כי מדובר על 15,000 יחידות דיור. אז – עם רמת מינוע גבוהה או נמוכה או לא משנה מה – בסופו של דבר, שני נתיבי תנועה בציר אורכי – לא מדובר על הכבישים השכונתיים עצמם, או המקומיים, אלא – הצירים העורקיים שהם 5 ו 6 ו 3 וכל אלה. אז – שני נתיבי תנועה לכיוון זה בכלל לא הרבה. עוד פעם – 15,000 יחידות דיור זה באמת הרבה, הרבה יחידות דיור.

**דוברת :**

... חתך הרחוב שמתקבל ...

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר רן שמל :**

אבל שימי לב שמדובר על צירים עורקיים. הם לא משמשים רק את ה 15,000 האלה, הם משמשים את כל העיר בעצם. אם מצפון העיר ירצו להגיע לכביש 39 העתידי, גם ייסעו בכבישים האלה. ולכן, מתבקש –

**גב' איילה גלדמן:**

... כל כך הרבה מעגלי תנועה.

**מר רן שמל :**

זה לא קשור בכלל. לא – מה שאת רואה פה זה הכבישים המקומיים, זה לא הכבישים העורקיים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה לא בתוך השכונה. הוא מצביע על יד.

**מר רן שמל :**

החתכים של ה 48 מ' זה החתכים העורקיים, לא הפנימיים.

איילון:

מדובר בה' ...

**מר רן שמל :**

... אבל הם גם לא 48 מטרים.

( מדברים ביחד )

**מר רן שמל :**

אז בסך הכל הכוונה כאן הייתה לשפר את ההרגשה של המרחב הציבורי הזה של הרחוב, כמו שאתם יכולים לראות – גם בחתכים עצמם –

**גב' איילה גלדמן:**

כשאתה אומר את המילה הזאת מה המשמעות שלה, כי התחושה שזה נותן לבן אדם זה הפוך. ... והתחושה שבן אדם מקבל זה תחושה הפוכה מעימות של הרחוב.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

... פונקציונאלית לתחבורה ...

( מדברים ביחד )

**מר רן שמל :**

קודם דבורה פירטה – יש כאן עוד אלמנטים שלא מופיעים בחתכים רגילים. כמו למשל שבילי אופניים. שבילי אופניים מחייבים חתך רצועה ... הם מחייבים גם רצועת הפרדה, ויש

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

את המיסעות, ויש אחר כך נתיב תחבורה ציבורית, שגם הוא מחייב הפרדה בינו לבין הנתיבים האחרים. אז יש פה מפרדה של מטר, פה מפרדה של מטר, פה חצי מטר – ככה זה מצטבר ל 48 מטרים. ושוב אני מציין – 48 מטרים שכל כך מבהילים, הם רק בכבישים העורקיים. ולא בתוך השכונה.

לגבי – הנושא של תקן חניה, אז קודם כל, יעל הציגה קודם איזשהו מספר של רמת מינוע מאוד נמוכה באוכלוסיה החרדית, וזה לא ממש מפתיע. במסגרת הטיפול שלי בתוכניות האלה, גם אני נסעתי הרבה מאוד בבית שמש, וגם בשכונות חרדיות אחרות, כמו למשל באלעד ובקרית ספר. עשיתי שם ביקורים, גם בשעות הלילה, כי שעות הלילה מייצגות יותר מאשר שעות היום. ובאמת זה נכון – רמת המינוע שלהם היא נמוכה בהרבה מרמת המינוע של האוכלוסיה הכללית. בחלק מהמקומות, הייתה תפוסה ממש נמוכה של החניון הקיים. בחלק הייתה תפוסה לא כל כך נמוכה, של 80% או משהו כזה – שזה כבר סביר. יחד עם זה, כמו שצינו פה קודם, הרעיון בתכנון הוא לא רק להיות ולמה שהיה, אלא גם למה שיהיה. ואם אנחנו לוקחים בחשבון שיש גם מילוי של 80%, אנחנו צריכים לקחת בחשבון ש 1:1 זה לא מוגזם מאוד. צריך לקחת גם בחשבון, שכאשר מדובר ברמת מינוע של מספר כלי רכב ל 1000 אנשים, אז יש בזה איזשהי הטיה ביחס למדד הזה שאנחנו מכירים באוכלוסיה הכללית. בגלל שכל יחידת דיור יש בה יותר אנשים. אז אם עושים את הנירמול של רמת מינוע ליחידת דיור, הפער הוא יותר קטן.

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

עוד פעם? סליחה, לא הבנתי את המשפט.

#### **דוברת:**

כי זה כלי רכב לנפש, לא ליחידת דיור.

#### **מר רן שמל:**

המדד שבו אנחנו משתמשים –

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

יש פחות – עוד פעם, מה המשפט האחרון?

( מדברים ביחד )

#### **מר רן שמל:**

המדד השגורתי, שבו אנחנו משתמשים, ובו גם משתמשים בעולם – זה מספר כלי רכב ל 1000 אנשים. לא ל 1000 יחידות דיור.

#### **פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

נכון.

#### **מר רן שמל:**

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אבל אם ביחידת דיור יש הרבה אנשים, ומחלקים את זה – אז יוצא שפר יחידת דיור, זה רק קצת יותר. לאוכלוסיה הכללית. כי אנחנו מחלקים את ה 1000 ל – פה אנחנו מחלקים את ה 1000 ל 3.2, פה אנחנו מחלקים את ה 1000 ל 5.5 –

### פרופ' ארזה צ'ר'צמן:

זה הטיעון שלי שצריך לשנות את הנתון הזה.

### מר רן שמל :

יכול להיות. אז זה במקומות כאלה – יש בזה איזשהי הטיה, וצריך לקחת אותה בחשבון. בשאר המקומות אין את ההטיה הזאת, ולכן הנתון הזה של האוכלוסיה זה גם הנתון שמשמשים בו בעולם, וכדי לדעת איך אנחנו ביחס לעולם, יותר נכון להשתמש בנתון המקובל.

### פרופ' ארזה צ'ר'צמן:

לא נכון, כי יש לנו הרבה יותר ילדים משם.

### מר רן שמל :

אז אפשר לעשות איזשהו נירמול ולראות.

### פרופ' ארזה צ'ר'צמן:

אז רמת המינוע שלנו היא יותר גבוהה משזה מצטייר.

### מר רן שמל :

נכון. וגם,

### גב' איילה גלדמן:

וכשעשית את הסיור באלעד, וראית, ובאזורים אחרים – וראית כמה מכוניות יש בחניה – זה לא היה לנפש. זה היה לחניות.

### מר רן שמל :

נכון.

### גב' איילה גלדמן:

כמה בפועל –

### מר רן שמל :

זה נכון. אז אני אומר – שיש באמת מקומות שבהם החניון היה בתפוסה נמוכה, ויש מקומות אחרים, שהוא היה בתפוסה יותר גבוהה. זה לא היה – באופן מוחלט או באופן – כן באופן מוחלט יש פחות. אבל זה לא שבאופן מוחלט החניה היא – כמעט 0, או משהו כזה.

### גב' איילה גלדמן:

זה נכון, כי - ...

## **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

( מדברים ביחד )

**מר רן שמל :**

80% זה תפוסה יפה. נכון, זה לא כמו בצפון תל אביב, וזה לא כמו במודיעין, אבל 80%, ובהינתן העובדה שאנחנו ברמת מינוע עולה, גם באוכלוסיה הזאת, ואם אנחנו לוקחים איזשהי שכונה שהיא תהיה עם רמה סוציו אקונומית קצת יותר גבוהה – ואנחנו רואים את זה במקומות האלה.

**גב' איילה גלדמן:**

ואם לא עושים תכנון חדש, אתה מתכנן תחבורה ציבורית כמו שצריך, במרחקי הליכה כמו שצריך כי מקומות העבודה הם בתוך השכונה, ויש כל מיני דברים – אנחנו כל הזמן מנסים לעודד את הפחתת השימוש ברכב הפרטי מכל מיני סיבות, וזאת ההזדמנות לעשות את זה. אז למה להוסיף חניות על מה שצריך?

**מר רן שמל :**

אני חושב שבדירות רגילות - ...

( מדברים ביחד )

**מר רן שמל :**

אני לא אומר להוסיף, אני אומר שבדירות הרגילות, בסדר גודל הזה, דירה – תקן חניה של 1:1 זה לא להוסיף, זה תקן שהוא סביר.

**גב' איילה גלדמן:**

אני אומרת על מה שצריך. לא אמרתי על מה שיש בתקן. יש הבדל בין מה שיש בתקן ומה שצריך בפועל.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר, אבל התכנון כאן משקף את התקן.

**אדר' אילנה סירקיס :**

התכנון פה הוא 1:1. אנחנו לא יודעים עדיין מה צריך.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

לא נתנו יותר מהתקן.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

סליחה – בואו ננסה ...

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר דן יזרעאלי :**

בחוק התכנון והבניה בתקנון, על התקנת מקומות חניה, הוריד ... היועץ ... אומרים – בואו לפי סעיף 1 פי 2. 2 אפשר לשנות, את תקן החניה. ... תתמודדו. מה שהיא אומרת זה דברים לעניין.

**אדר' אילנה סירקיס :**

התקן שתוכנן בכל התוכניות היה 1:1 בדירות שהן עד 120 – 130 מטר רבוע, שזה התקן שהוא מותאם לעיר בית שמש, לרמת המינוע. אנחנו כן נתנו איזשהו כוכבית מתחת לטבלה 5, נותן את הזכויות בניה, כי אמרנו – עוד פעם. אנחנו לא יודעים מי יאכלס ואיזה רמת מינוע תהיה. ונתנו את האפשרות להוסיף שטחים, במידה ונרצה להוסיף, בנוסף לחניון שהם הציעו – עוד קומת חניון, או – קומת חניון נוספת שיהיה לו שטחים. אז 30 מטר רבוע לחניון כדי לענות על התקן. במידה ויעשו שבס או יוסיפו יחידות דיור באיזשהו אופן, כדי שיהיה לנו אפשרות לעשות את הגמישות בעתיד. או – התקן אולי יעלה. אולי בעתיד זה יהיה 2. לא יודעים. התקן הוא תקף בעת מתן היתר בניה. לא ב ...

**מר רן שמל :**

אני גם רוצה להוסיף לזה ולהגיד – שהשכונות האלה בסופו של דבר הן יכולות לאכלס, לפחות חלקן – גם אוכלוסיה כללית. הן ערוכות לזה, והן בנויות לזה, ואם תהיה אוכלוסיה כללית, אנחנו לא יכולים להגדיר פה תקן של 0.5. זה לא יהיה רלוונטי בכלל, זה ייצור מצוקה ושכונות נחשלות.

**אדר' אילנה סירקיס :**

אני חיה בשכונה ואין שם ...

**מר רן שמל :**

בסדר – תלוי

**אדר' אילנה סירקיס :**

אבל 1:1 מבחינתנו זה תקן מינימלי.

**מר רן שמל :**

בסדר, אבל זה תלוי בגודל בתים, ותלוי איזה יחידות אחרות יש בשכונה הזאת. אבל באופן כללי מחסור בחניה יוצר שכונה ...

**דוברת :**

יוצר שכונה מאוד רצויה, בדרך כלל.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

תלוי, אם היא לא פרברית.

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**דוברת :**

אבל אחננו מתכננים עיר שהיא פרבר. זה לא עיר מחוץ, זה לא ירושלים. מקומות העבודה לא תמיד – למרות שיש פה הרבה שטחי מסחר ותעסוקה, גם בתוכניות המוצעות וגם ברחבי העיר בית שמש, בכל זאת, אנחנו רוצים שייסעו בתחבורה. ברור שעדיף ציבורית, אבל גם תהיה כנראה ...

**מר רן שמל :**

עד כאן.

**מר איילון ברנהארד :**

יש לנו ... רק שאלה קטנה.

**דוברת :**

רכב 1, כן.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

לפי התקן.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

בואו נמשיך בבקשה.

**מר רן שמל :**

עד כאן על ההערות. אם יש למישהו –

**אדר' אילנה סירקיס :**

כביש 5.

**מר רן שמל :**

לא – כביש 5 זה נושא בפני עצמו. לגבי כביש 5 – זה הערר של משרד השיכון. אז כמו שצינתי קודם, אנחנו – שלבי הביצוע, קבענו בהתייחס לכל הבדיקות שראינו, גם אלה שלפני העדכון וגם אלה שאחרי העדכון. לא נעלמו מעינינו הנתונים הנמוכים של נסיעות באותו כביש. הדרישה העתידית. יחד עם זה, חשבנו – איילון, תשובה לך – חשבנו שאותן בדיקות הן כלי עבודה, אבל הן לא איזשהו מכשיר מדויק 1:1 שצופים את העתיד באופן ברור ומדעי. ואנחנו חושבים – יכולים להיות מצבים שבהם גם יש איזשהי סטיה בתחזיות האלה. זה נראה לנו משהו חשוב שם, במספר המאוד נמוך. לא חשבנו שיהיה נכון לעכב את כל הבדיקות ולהזמין בדיקות חדשות, ולעשות – לבדוק למה יש פה כזאת סטיה, כי זה לא ממש משנה. ואם היו אחרי שבועיים או אחרי חודש, מביאים לנו בדיקה שמראה 100 או 150, או להבדיל 2 – מה זה משנה כרגע לצורך העסק הזה? אנחנו יודעים שבכביש 5 בשלב ראשון, הוא לא יהיה עמוס לגמרי.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אתם רואים חשיבות בחיבור הדרומי?

**מר רן שמל :**

יחד עם זה, אנחנו רואים חשיבות בחיבור שהיא לא רק כמותית אלא היא גם איכותית, ותכף אני ארחיב את הדיבור, אבל – גם מבחינת קצב הפיתוח של השכונות האלה, לפי מה שמשרד השיכון צופים – הרי כרגע שמענו מאיילון שהוא רוצה לשווק אותן – 5000 יחידות דיור – כיחידה אחת. ולא כתב"עות נפרדות. ולכן, במילא קצב השיווק יהיה כזה שהפער בין ה 3000 ל 6000, מבחינת היתרי הבניה – הוא לא יהיה כזה גדול שנחכה עכשיו 10 שנים עד שיתעורר הצורך בכביש 5 לפי 6000 יחידות דיור. אבל מבחינה – אני חוזר עכשיו על מה שאמרתי קודם מבחינה איכותית ולא רק כמותית. כל דרום בית שמש, הופך להיות אתר בניה אחד גדול. 15,000 יחידות דיור זה המון משאיות, שמביאים בטון וברזל ועץ, ומוציאות עפר ומכניסות עפר, וטרקטורים – בלגן שלם. ואנחנו חשבנו שזה יהיה לטובת התושבים הקיימים וגם העתידיים שיגורו בצפון, עם כל אותם כלי רכב – עשרות ומאות שייכנסו לאתר הזה במהלך יום – לא ייכנסו ביחד, לא ייכנסו בכבישים הקיימים ביחד עם כלי הרכב והולכי הרגל ורוכבי האופניים בכבישים הקיימים. ולכן – כביש 5 יכול להוות כביש גישה מאוד נוח, מאוד טוב לאתר הבניה הגדול הזה. בלי להפריע לעיר הקיימת. מדובר בהמוני כלי רכב, שייסעו שם במשך תקופה ארוכה מאוד. ובהסתכלות הזאת, אנחנו חושבים שלקדם אותן, כבר בשלב הראשון – שלב ראשון זה אחרי 3000 יחידות דיור, שהם יהיו אחרי 15,000 של ג', ואחרי – לא יודע כמה של אחרים. לא כל כך מוגזם, זה דרישה שלא כל כך מוגזמת, זה דרישה שהיא מתאימה. היא תעשה לדעתנו טוב לתושבים הקיימים, ולתושבים העתידיים שיהיו שם בסביבה. ובסך הכל, באמת – הקידום של הפרויקט הזה הוא לא כזה גדול. בסך הכל מדובר ב 3000 יחידות דיור, בין מה שהם מציעים לבין מה שאנחנו הצענו במקור. עוד משהו שכחתי?

**אדו' אילנה סירקיס :**

רק – אני רוצה להגיד שמי שמכיר את בית שמש ונוסע בה היום – היא מבחינה תחבורתית עיר קצת נכה. מהבחינה הזו שמשתמשים בכבישים הארציים, כמו 38 ו 10, שהוא לא ארצי אלא עורקי, כמעט ארצי – בתור כבישים פנימיים של בית שמש. זאת אומרת – אפילו תעשו ויזו מבית שמש הותיקה לרמת בית שמש א', הכי טוב זה דרך הפקקים של 38. וזה מצב של עיר בלי ציר ראוי צפון דרום, זה גם חלק מהטענות שהיו, של המתנגדים על בעיות התחבורה הקשות ביותר של העיר הזאת. השבוע הייתי שם בסניור עם אוטובוס, ולהגיע באמת מהעיר הותיקה עד רמת בית שמש א', אני חושבת שלקח לי איזה 40 דקות בשעה שלא הייתה שעת עומס. אז זה לא הגיוני עוד להעמיס, באמת – התושבים גם אמרו את זה, ואנחנו חושבים שזה נכון – להעמיס כל כך הרבה יחידות דיור בלי ציר ראוי צפון – דרום, שהוא לא מעמיס על הדרכים מסביב, וכמה שיותר מהר. זאת אומרת – לכן אנחנו לא רוצים כביש 3000. וגם – תשתית המים מגיעה בעצם מלמטה. אנחנו חושבים שחשוב –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

טוב, אחרי שאמרת את מה שאמרת – אולי אפשר למחוק את הסעיף בערר? או שלא?

**מר איילון ברנהארד :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



זה לא משנה הרבה. מ 3000 ל 6000. אני רק - ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה השאלה. תוותר על הטענה פשוט. תוותר על אחת ו - ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כן, תודה. רק שניה, אני צריכה לסמן לי שויתרת על הטענה. יש מספיק טענות שנשארו.

( חילופי דברים )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

סעיף 6? כן? איילון – זה סעיף 6.

**מר איילון ברנהארד :**

אנחנו עשינו את הויתור על הנתב הזה לטובת המתנגדים של נתיב הלי"ה. זה הרציונל של הדחיה של הכביש.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר, זה – הבנו את השיקולים.

**מר איילון ברנהארד :**

מבחינה הנדסית עדיף לבצע את הכביש הזה. ברור שמבחינה הנדסית ותחבורתית, ותועלתית – הכביש הזה רצוי.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

טוב, אנחנו מדברים –

**דוברת :**

הבעיה היחידה שהוא חוצה מסדרון אקולוגי.

**דוברת :**

זה כבר מאושר בתמ"א מפורטת.

**מר איילון ברנהארד :**

דרך אגב, הוא כבר מוכן לביצוע.

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

### **עורכת דין אתי רוזנבלום :**

אנחנו נתייחס לטענות המשפטיות והתכנוניות. רוב הדברים נאמרו כאן, והכל גם מפורט בתשובה שלנו, לכן נגיד רק בקצרה –

### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בראשי פרקים.

### **עורכת דין אתי רוזנבלום :**

את הנקודות העיקריות. ונתחיל בזה שאנחנו חושבים שהתוכניות האלה הן מאוד מאוד חשובות. התוכניות האלה הן חשובות ברמה הזאת שהן מציעות תוספת ניכרת של יחידות דיור, בתקופה שלנו היום, שבה יצירת היצע ליחידות דיור למגורים, זה צורך דחוף. וזאת נקודת המוצא. והתוכניות שלנו נותנות מענה לזה, ולכן אנחנו חושבים – בוועדה המחוזית – הוועדה חושבת שאלו תוכניות מאוד חשובות.

למעשה, מדובר בתוכניות שמממשות את התכנון המאושר בכל הרמות. כלומר – החל מהרמה הארצית, דרך הרמה המחוזית, עד הרמה המתארית. אין פה תוכניות שפורצות את הכתמים שנקבעו לבינוי. התוכניות האלה גם נקבעו בתוכניות מתאר מחוזיות בעבר, וגם שוב אושרו בתוכנית מתאר המחוזית החדשה, בתמ"מ 1 / 30. יש לנו סעיף מיוחד – זה לא סתם שטח לתכנון לפיתוח עירוני. יש סעיף מיוחד – 5.3 בתמ"מ 1 / 30 – הוראות לבית שמש. אזור פיתוח עירוני בית שמש. זה הוטמע פה בתמ"מ 1 / 30, ממש לאחרונה. ואנחנו בעצם מיישמים ומעדכנים את התוכניות הקיימות. אנחנו חושבים גם שמדובר בתוכניות שמציעות בינוי ראוי. הן יוצרות מרחב עירוני ראוי, בהמשך לשכונות מגורים חדשות, מתוכננות, ומטמיעות היטב ערכי סביבה וארכיאולוגיה. לסיום ההקדמה, אני רוצה להגיד שהמתנגדים והעוררים בעצם כאן – הם ממלאים את התפקיד שלהם, והם צועקים – סביבה! סביבה! וזה נכון, וזה התפקיד שלהם, וגם אני הייתי שם עד לא מזמן.

ברמה מסוימת זה קל יותר. כלומר – אם רואים אינטרס אחד וצועקים אותו בקול רם, זה באמת חשוב וזה באמת נכון. אבל בסוף אנחנו, כמוסד תכנון – אנחנו מתכננים. ותכנון זה איזון. אז מצד אחד באמת יש סביבה וארכיאולוגיה, ומצד שני יש גם צרכים נוספים, וכמו שראינו פה בדיון היום, יש המון אינטרסים שעולים פה בתכנון.

### **מר דן יזרעאלי :**

... את התפקיד שלך. את עושה את זה מאוד בנועם ונעים. כל אחד עושה את התפקיד שלו.

### **עורכת דין אתי רוזנבלום :**

נכון. ונכון להיום – כמוסד תכנון, זה התפקיד שלנו, וזה התפקיד שלכם. לראות את כל האינטרסים, ולנסות לאזן ביניהם. וזה מה שאנחנו ניסינו לעשות בוועדה המחוזית, וזה מה שעלה פה גם בדיון בהצגת כל ההיבטים הסביבתיים והארכיאולוגיים והנופיים, וגם הצורך של תוספת יחידות דיור, כי גם זה צורך שצריך לקחת בחשבון. ואנחנו חושבים שבסוף, באמת התוכניות הסופיות, אחרי גם ההחלטה שלנו בהתנגדויות, זה תוכניות שיוצרות את האיזון הראוי בין הצורך בתוספת יחידות הדיור, ובין הצורך בהגנה על ערכים סביבתיים וארכיאולוגיים.

אני רוצה לציין – לפני שאני עוברת על הטענות עצמן, שחלק מהטענות של המתנגדים התקבלו אצלנו בוועדת המשנה להתנגדויות, ככה למשל ביחס לצפיפות ולאופי בנייני

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

המגורים, לאופי פתרונות החניה, להיעדר תשתית ציבורית עירונית נאותה, ולעוד כל מיני דברים שחשבנו שבאמת הם נכונים. שמענו וקיבלנו ושינינו בהתאם, ואנחנו חושבים שההחלטות הסופיות שלנו באמת משקפות איזון ראוי בין כל האינטרסים. עכשיו לטענות של העוררים.

אחד זה על תוכנית השלד: תוכנית השלד, כמו שנאמר פה קודם, היא נועדה לספק נקודת מבט רחבה וכוללת, מדיניות ראויה כבסיס להגשת תוכניות מפורטות ברבעים ד' וה'. היא נערכה בהתאם, בהמשך לייעודי קרקע, כמו שאמרתי – שאושרו בכל הרמות ההירארכיות של התכנון. עריכת תוכנית השלד התמשכה מספר חודשים, התבססה על מכלול היבטים תכנוניים, על בחינה של ארכיטקטורה, גיאולוגיה, אקולוגיה, טופוגרפיה, נצפות וערכי נוף, חלופות תכנון – כל הדברים האלה בעצם נשקלו במסגרת תוכנית השלד. עכשיו – העמדה שלנו זה שתוכנית השלד לא יוצרת שינוי מהותי בתכנון הקיים, היא מהווה בעצם המשך בפירוט ועדכון, של ייעודים שנקבעו – כמו שאמרתי, בכל רמות התכנון. היא מפרטת, היא מעדכנת, בהתאם לשינויים שחלו בשטח. העמדה שלנו זה שאימוץ תוכנית השלד לא פוגע בזכות ההתנגדות כמו שנאמר פה. תוכנית השלד היא מסמך מנחה. היא נותנת לנו בעצם נקודת מבט רחבה, בשביל לשקול את התוכניות המפורטות שמוגשות אחרי זה. במסגרת התכנון המפורט, ניתנת הזדמנות לכל מי שמעוניין, לבוא ולהשמיע את העמדה שלו גם לגבי התוכניות המפורטות, וגם לגבי עקרונות תוכנית השלד. עכשיו – זה לא דבר חדש – זה דבר שנעשה כמה וכמה פעמים, וזה דבר שאושר בפסיקה, וגם בהחלטות וועדת המשנה לעררים – כמה פעמים. הפסיקה הובאה על ידי רותי קודם. זה מופיע גם – חלק מפסקי הדין מופיעים גם אצלנו, בפסקה 15 לתשובה שלנו. גריידינגר, פימקו, בר שישת – כל פסקי הדין האלה בעצם אומרים – זה בסדר. זה אפילו טוב. זה חיובי שמוסד תכנון ינחה את עצמו במדיניות, בנקודת מבט רחבה, שעל בסיסה אחר כך יוכנו תוכניות מפורטות. והפסיקה אומרת זה לא פוגע בזכות ההתנגדות, כי במסגרת ההתנגדויות שניתן להגיש לתוכניות הסטטוטוריות המפורטות, ניתן יהיה לטעון גם בנוגע להנחיות שנקבעו בתכנון הכולל, ובאמת – כמו שאמרתי קודם, שמענו את ההתנגדויות של הציבור, ערכנו, קיימנו בעצם 3 דיונים, 3 ימי דיונים, שמענו את כל הטענות, חלק מהן אפילו קיבלנו. כך שלהגיד שזכות ההתנגדות נפגעה בעניין הזה – אני לא חושבת שאפשר לקבל את הטענה הזאת.

תוכנית השלד – טענה נוספת שעלתה, זה שצריך בעצם לערוך פה תכנון מתארי כולל, כתנאי להמשך הקידום של תוכניות מפורטות, ולא מספיק תוכנית שלד. אז קודם כל, אפילו ששמענו הרבה טענות – בשום מקום בעצם לא כתוב שתנאי לשינוי של ב"ש 200 יהיה הכנת תוכנית מתארית כוללת. כלומר – זה לא דרישה סטטוטורית. אין דרישה כזאת חוקית. אין מניעה בעצם לשנות את ב"ש 200 במספר תוכניות מתאר מקומיות באותה הרמה, שכוללות הוראות מפורטות. כלומר – ברמה הסטטוטורית, ברמה המשפטית – אין מניעה לשנות את ב"ש 200 בתוכניות ברמה הירארכית זהה. עדיין – אנחנו חשבנו, כוועדה מחוזית, שהדרך הנכונה לשנות את ב"ש 200 זה לעשות מהלך של קודם – נקודת מבט כוללת במסגרת של תוכנית שלד, ואחר כך לאשר תוכניות שקובעות הוראות מפורטות. ושוב – חשוב לנו להדגיש שהתכנון שמקודם פה לא מהווה שינוי יסודי ומהותי של התכנון המאושר. אני אגיד את זה עוד פעם – אני מקווה שזה יהיה פעם אחרונה. כל רמות התכנון, החל מהרמה הארצית, דרך הרמה המחוזית, ועד הרמה המתארית, קובעים בעצם כאן כתם לבינוי, גבולות הכתם המתארי לא נפרצו, אלא להפך – צומצמו מתוך כבוד ורצון להגן על הסביבה, רצון להגן על המסדרון האקולוגי בדרום התוכנית. כלומר – בוודאי שלא פרצנו את גבולות הכתם אלא להפך – רק צמצמנו אותו. השינוי בהיקף האוכלוסיה התבקש, בגלל שינויים

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

במאפיינים של האוכלוסיה בבית שמש. בין השאר – גודל המשפחה הממוצע שהוא גדול יותר ממה שהיה בעבר. ושוב – כל ההוראות של ב"ש 200, שהפנו אליהן לגבי היקף אוכלוסיה או דברים אחרים – זה לא הוראות מחייבות. זה איזשהם נספחים שהם נספחים מנחים, ומציבים בתחשיבים כלכליים. ושוב – אין מניעה, כמו שאמרתי – לשנות את הנתונים האלה, והעמדה שלנו זה שגם אם יש שינוי, השינוי הוא לא מהותי ומשמעותי, שמחייב הכנת תוכנית מתארית כוללת. שוב – יש לנו תוכנית מתארית, ב"ש 200, משנת 1996. היא איתרה עתודות קרקע לפיתוח. העתודות קרקע האלה לא מוצו עדיין, ועל בסיסה של תוכנית זו, שאומצה גם בתכנון המחוזי, הוכנו בעצם תוכנית השלד וגם התוכניות נשוא העררים.

היעדר רלוונטיות של ב"ש 200. זה טענה נוספת של העוררים. מה שאנחנו אומרים על זה ככה – כל ההתאמות התכנוניות שנדרשו בעצם, בגלל שינויים שחלו מאז אישורה של ב"ש 200 – נבחנו על ידי הוועדה, נבחנו במסגרת תוכנית השלד שיצרה פרוגרמה ציבורית, היקף של תשתיות פיזיות, ארכיאולוגיה, איכות סביבה, גיאולוגיה, אוכלוסיה וחברה, ערכי נוף ונצפות, חלופות – כל ההיבטים האלה – כל השינויים, כל ההתאמות – בעצם נבחנו בנקודות מבט כוללת על ידי הוועדה, במסגרת תוכנית השלד, במסמכים שצורפו לה. בהתאם למסמכים האלה, בעצם הם הוטמעו בתוכניות המפורטות שלנו. כל השינויים שנדרשים – גם מבחינת צרכי ציבור, גם הרחבות כבישים, גם השמירה על ערכי טבע וארכיאולוגיה. אני חושבת שהנושאים שפורטו פה על ידי יזמי התוכניות הפנו להוראות בתוכניות שמשקפות באמת דאגה והתייחסות מיוחדת להיבטים האלה של הטבע ושל הארכיאולוגיה. הייתה פה רשימה במצגת שהוצגה. כל הסעיפים שמתייחסים לזה. התוכניות באופן כללי הן תוכניות עם הרבה מאוד שטחים ירוקים. ואנחנו חושבים שזה בעצם מהווה הפנמה של שינויים שהיו מאז בעצם אישורה של ב"ש 200.

פסק דין נייר חדרה, שצוין על ידי העוררים – אנחנו חושבים שהוא לא רלוונטי. דווקא בגלל שכמו שאמרתי, שכל ההיבטים שבעצם נובעים מחלופ הזמן, נבחנו בעניינינו. כלומר – יש עוד כמה הבדלים בין פסק הדין ההוא לבין העניינים שלנו, אבל העניין הרלוונטי, אני חושבת, שאליהם בעצם התייחסו העוררים בעיקר, הצורך לבחון מה קרה עם חלופ הזמן – זה בדיוק מה שנעשה כאן בעניין שלנו. בחנו את כל ההיבטים שהשתנו. הסתכלנו על כל תוכניות המתאר הארציות והמחוזיות הרלוונטיות, ונתנו מענה לכל דבר ודבר. שם לגופו של עניין, העתירה בעצם הוחזרה לדיון חוזר, כי ההחלטות לא היו מספיק מנומקות ומפורטות, ולא היה ברור אם הייתה התייחסות מספקת לתוכניות המתאר הארציות והמחוזיות. אצלנו, אני לא חושבת שיש ספק שהייתה התייחסות לכל ההיבטים בתוכניות המחוזיות והארציות. מה גם, שכמו שאמרנו קודם – הן עדיין מייעדות את השטח לבינוי, כמו שיועד בב"ש 200.

הייתה טענה שלא נבחנה האפשרות לצופף בתוך בית שמש. האפשרות הזאת הועלתה בפנינו. אנחנו כתבנו גם החלטה שלנו בהתנגדויות, וגם בתשובה שלנו לערר, שמתחמי התכנון בבית שמש הם לא חלופיים. הם משלימים. כולם יחד בעצם נועדו לתת מענה לצורך העירוני בתוספת יחידות דיור. נאמר פה גם כן, שתוכניות בתוך מתחם מבונה, בתוך העיר – לא יכולות לתת מענה בזמן סביר, וגם צוין פה קודם, ואני אחזור על זה – שהוועדה המחוזית מטפלת באופן שוטף, בתכנון גם באזורים בתוך בית שמש, גם במסגרת תוכניות להתחדשות עירונית, וגם במסגרת תכנון עתודות קרקע פנויות, כמו שבתוכניות שלנו. לאור כל מה שאמרתי בעצם, הוועדה סבורה שב"ש 200, תוכנית השלד והתוכניות המפורטות, מהוות בסיס ראוי להמשך פיתוח של העיר בית שמש. עלתה פה טענה לגבי

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

נספח עיצוב עירוני, שלפי ב"ש 200 היה צריך להכין לפני אישור תוכניות. אז קודם כל – גם פה אני חוזרת על הטענה הקודמת שאין מניעה שתוכניות חדשות ישנו הוראות בתוכניות קודמות, כך שהתוכניות שלנו בעצם יכולות לשנות הוראה קודמת שנקבעה בב"ש 200. אבל חוץ מזה – וכמו שכתבנו גם בהחלטה שלנו, וגם בתשובה לערר – תוכנית השלד עסקה בהרחבה בסוגיה של העיצוב העירוני. גם בראיה כלל רובעית, גם בראיה של כל שכונה ושכונה, בהמשך לתוכנית השלד. גם התוכניות המפורטות מלוות בנספחי בינוי ועיצוב, ולאור זאת, העמדה שלנו שנושא העיצוב העירוני עבר כחוט השני בכל הדיונים בתוכנית, ואין מקום לקבל גם את הטענה לעניין נספח עיצוב עירוני.

עלו טענות בנוגע לתכנון מגזרי. העמדה שלנו היא שהתוכניות לא כוללות שום הוראה שלפיה התכנון מיועד לסוג אוכלוסיה מסוים. המאפיינים של הבינוי לא מותאמים לסוג אוכלוסיה מסוים, הם נובעים מנתוני השטח, מעקרונות של תמ"א 35, מהצורך להגן על ערכי טבע, ועוד שיקולים ששקלה הוועדה המחוזית. שוב – כמו שהודגש פה, פרוגרמת התכנון היא פרוגרמה מירבית. כלומר – פרוגרמה שמסוגלת לספק צרכים ציבוריים גם למקרה שבו התוכנית תאוכלס על ידי משפחות גדולות, וגם למקרה שבו התוכניות יאוכלסו על ידי משפחות קטנות יותר. יחד עם זאת, בהקשר הזה נציין, שהוועדה החליטה לקבל את ההתנגדות, בנוגע להיקף ההקצאה הנרחב לצרכי ציבור, לעומת מספר יחידות הדירור המצומצם, ולכן קבענו שבתוכניות רובע ה' יתווספו יחידות דירור בלי הקצאה ציבורית נוספת. זה במסגרת ההוראה שלנו להוסיף קומה בכל התוכנית. ובתוכנית ד' 2, קבענו מגרש אחד שהוא יהיה ייעוד גמיש – מגורים או צרכי ציבור, בהתאם לצורך, ובאמת, בהתאם לאכלוס בפועל של השטח.

טענות נוספות עסקו באי הגשת נספח נופי סביבתי. בתוכניות רובע ה'. בתוכנית רובע ד', הוגש נספח נופי סביבתי, ברובע ה' לא הוגש נספח נופי סביבתי, וחלק מהטענות עסקו בזה. אז – קודם כל, צריך – חשוב לקרוא את סעיף 10.1, שאליו הפנו העוררים, ולראות שבאמת הסעיף לא רלוונטי לעניין שלנו. לא מדובר אצלנו בתוכנית מתאר מחוזית שמיעדת שטח לפיתוח, כמו שסעיף א' – 10.1 א' מתייחס, וגם לא מדובר אצלנו בתוכנית מתאר מקומית, שנובעת מהוראת גמישות בתוכנית מתאר מחוזית, כמו שסעיף 10.1.3 מתייחס אליה. כלומר – סעיפי המשנה, הסעיפים הראשונים מתייחסים לתוכנית מתאר מחוזית, וזה לא העניין שלנו. הסעיפים – סעיפי המשנה הבאים מתייחסים לתוכנית מתאר מקומית מכוח הוראת גמישות בתוכנית מתאר מחוזית, וגם זה לא העניין שלנו. אנחנו לא מדברים פה על תכנון מקומי מכוח הוראת גמישות. אנחנו לא רק מדברים על תוכנית מתאר מחוזית שאמרה – זה שטח פתוח, אבל עדיין בואו ניתן גמישות בתכנון מקומי לשנות את זה. אנחנו מדברים על תוכנית מתאר מחוזית שאומרת – זה שטח לבינוי. אין פה גמישות, אין פה הוראת גמישות, אלא יש פה בעצם מימוש של מה שנקבע בתוכנית המתאר המחוזית, ולכן להגיד ... 10.1.1. בואו – שלא יהיה פה באמת – 10.1, שאני אגיד את הסעיפים כמו שצריך – 10.1.1 מדברת על תוכנית מתאר מחוזית. זה לא העניין שלנו. 10.1.3 מדבר על תוכנית מקומית שמיעדת שטח לבינוי על פי הוראת גמישות בתוכנית מתאר מחוזית. אין פה הוראת גמישות. יש פה הוראה ברורה בתוכנית מתאר מחוזית שאומרת פה זה שטח לפיתוח. שטח לבינוי.

### **מר דן יזרעאלי :**

זה מה ששאלתי. לא אמרת ... אמרת בינוי. ...

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

### **עורכת דין אתי רוזנבלום :**

אוקי. אין פה הוראת גמישות, ולכן – קודם כל – אין פה חובה לפי תמ"א 35 להכין נספח נופי סביבתי. בפועל, אנחנו בהחלטה שלנו על אישור תוכנית השלד, אמרנו – התוכניות המפורטות, ילוו במסמך סביבתי. וזה באמת מה שנעשה פה. אם אנחנו מדברים על תוכניות רובע ה', התוכניות המפורטות, לוו במסמכים סביבתיים, שבעצם הקיפו מבחינתנו, מבחינת הוועדה המחוזית – את כל ההיבטים הסביבתיים הנדרשים לקבלת החלטה. המסמכים האלה נבדקו על ידי – גם נציג המשרד להגנת הסביבה, ואחר כך גם על ידי היועץ הסביבתי של הוועדה, והיועץ הסביבתי של הוועדה, אמר באופן מפורש – כל ההיבטים הסביבתיים נבחנו לשביעות רצוני. כלומר – הטענה כאן לא נעשה נספח נופי סביבתי, מעבר לזה שאין חובה לערוך פה נספח נופי סביבתי, היא גם טענה טכנית. היא לא טענה מהותית. כי מהבחינה המהותית, נבחנו כל ההיבטים הסביבתיים. מבחינה טכנית – נכון, זה לא אוגד במסמך אחד שנקרא נספח נופי סביבתי, וזה לא בעיה בעינינו, כי אין חובה כזאת לפי תמ"א 35.

כמובן שבהתאם לכל הבדיקות שנערכו בתוכניות, בתוכניות רובע ה', הושקעה שם מחשבה רבה בצורך בצמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים, ובעקבות המסמכים האלה, גם נערכו שינויים בתוכניות המפורטות עצמן. צומצם שטח התוכנית, ובעצם הופנמו ההיבטים הסביבתיים בתוך התוכניות, לשביעות רצון הוועדה המחוזית, ולשביעות רצון היועץ הסביבתי של הוועדה. ולכן, בעצם אנחנו – העמדה שלנו זה שכל ההיבטים הנופיים והסביבתיים שכרוכים בתוכניות ייבחנו באופן מעמיק. לא חלה חובה סטטוטורית, ואנחנו בעצם שבעי רצון מהבדיקות שנערכו, ומהפנמה של הבדיקות האלה במסמכי התוכניות. חלופות:

חלופות תכנון במסגרת נספח נופי סביבתי. אז שוב אנחנו חוזרים על הטענה. אין חובה לפי תמ"א 35 לערוך פה נספח נופי סביבתי. כלומר – החובה לבחון חלופות במסגרת נספח נופי סביבתי, לא חלה כי אין גם חובה להגיש נספח נופי סביבתי, במקרה שלנו. בעניינינו – העמדה של הוועדה זה שלא היה צריך לבחון את חלופת האפס, בגלל שמדובר בשטח שאושר לבינוי בכל הרמות הסטטוטוריות, ומהווה בעצם עתודה חשובה מאוד לבינוי, ולתוספת יחידות דיור. העמדה שלנו זה שהיום, כשהצורך בתוספת יחידות דיור הוא צורך דחוף, צורך דוחק – לא נכון לוותר על השטח כולו. יחד עם זאת – הוועדה כן רצתה לאזן בין הבינוי והפיתוח שנקבע בתוכניות קודמות, ובין הצורך להגן על ערכי הסביבה והנוף והארכיאולוגיה, וכמו שאמרתי קודם – זה מה שנעשה במסגרת התוכנית.

חובת הגשת תסקיר השפעה על הסביבה – נטען שיש חובה בעניינינו להגיש תסקיר השפעה על הסביבה. העמדה שלנו, כפי שעולה גם מלשון תקנות התכנון והבניה, תסקירי השפעה על הסביבה – שאין פה, לא מדובר פה בתוכניות שיש בהן חובת הגשת תסקיר. התוכניות האלה מנויות בסעיף 2.1 לתקנות התכנון והבניה, תסקירי השפעה על הסביבה. בעניינינו, אין ספק שאנחנו ... בסעיף 2.1 – כלומר אותו סעיף שקובע חובה לגבי תוכניות מסוימות.

בעניינינו אנחנו נכנסים בעצם למסגרת של שיקול דעת. הוועדה הפעילה שיקול דעת. הייתה התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. העמדה של נציג המשרד להגנת הסביבה הייתה שאין פה חובה להגיש תסקיר, ומספיק בעצם להגיש מסמך סביבתי, כמו שקבענו בהחלטה שלנו על תוכנית השלד. וכך גם נעשה. הוגשו מסמכים סביבתיים. גם במסגרת תוכנית השלד, גם במסגרת התוכניות המפורטות. פעם זה נקרא נספח נופי סביבתי. פעם זה היה מספר מסמכים שביחד מהווים מבחינתנו מענה לכל מה שנדרש מנספח נופי סביבתי, ולכן מבחינתנו זה היה בסדר. המסמכים האלה, המסמכים הסביבתיים נבחנו גם על ידי נציג

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

המשרד להגנת הסביבה, גם על ידי היועץ הסביבתי של הוועדה. כל ההוראות הוטמעו במסמכי – היועץ הסביבתי של הוועדה המחוזית.

( מדברים ביחד )

### **עורכת דין אתי רוזנבלום :**

מקבלת. בסדר גמור. גם על ידי היועץ הסביבתי של לשכת התכנון. כל ההערות הוטמעו במסמכי התוכנית. אוקי. בהמשך לטענה על זה שלא – בעצם שלא ערכנו תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לחובה על פי התקנות, שאמרנו שאין חובה – נטען גם שלא קיימנו את הוראות תקנות 4 ו 6, תקנות תסקירי השפעה על הסביבה. אז שוב – אנחנו מבהירים, גם לעניין הזה – לפי תקנה 4 התקיימה התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה, והוא אמר – כמו שאמרתי קודם, שאין צורך בעריכת תסקיר השפעה על הסביבה, ויש צורך בריווי של התוכניות במסמכים סביבתיים, וכך נעשה בעניינינו. בהמשך לזה, גם אין מקום לטענה שלא התקיימה תקנה 6, כי אחרי הפעלת שיקול דעת, הוחלט שבעניינינו לא צריך תסקיר השפעה על הסביבה, ולכן אין מקום לטעון שתקנה 6 לא מולאה. ההפניה לפסק דין בעניין כביש 9 – רצינו לציין בהקשר הזה שבניגוד לפסק דין בעניין כביש 9, מדובר אצלנו בתוכניות שמצויות ברמה הירארכית גבוהה יותר, ומציינות את השטח לפיתוח ולבינוי, בכביש 9 היה מדובר ב 2 תוכניות באותה רמה הירארכית. תוכנית של תת"ל, שבה אחרי תוכנית שהיא תמ"א, בית המשפט אומר – יש פה שתי תוכניות באותה רמה הירארכית, צריך לבחון את זה מחדש, גם ברמה של חלופות מאקרו. בהקשר שלנו לא מדובר בתוכניות באותה רמה הירארכית, מדובר בתוכניות שנמצאות בעצם ברמה המקומית והמפורטת, כשיש לנו מעל את תמ"מ, תוכנית מתאר מחוזית 1 / 30, ולכן אני חושבת שיש מקום לאבחן בין פסק הדין בעניין כביש 9, לבין העניין שלנו. לעניין הפגיעה במסדרון האקולוגי – כמו שצוין, על ידי היזמים, התכנון שמוצע בתוכניות רובע ה' מצמצם באופן ניכר את גבולות הכתם המתארי. בעצם הוועדה המחוזית קיבלה החלטות לצמצם את זה גם לקראת הפקדת התוכניות וגם במסגרת ההחלטה של ועדת המשנה להתנגדויות. למעשה – מה שהתוכניות שלנו עושות זה מגדילות את רוחב המסדרון האקולוגי בהשוואה לתוכנית ב"ש 200. עוד בהקשר הזה, חשוב לציין שוב – זה הוזכר קודם – תוכנית ד' 6, שהוגשה על ידי משרד הבינוי והשיכון היא תוכנית שלא מקודמת אצלנו בשלב הזה, ומבחינתנו היא גם לא תקודם. יקודם שם גן לאומי. כלומר – במקום שבו הוועדה מצאה שערכי הטבע וערכי הארכיאולוגיה הם כל כך חשובים, היא קבעה שכאן לא יקודם בעצם בינוי, וכאן תקודם תוכנית אחרת לגן לאומי. סתירה לתמ"א 22 – טענה מקורית, אני חייבת לציין, של עורך דין אטינגר. פרשנות מעניינת לסעיף ה' של התמ"א. פרשנות שלא עולה מלשון התמ"א ופרשנות שלא מקובלת כמו שאמרנו גם בולנת"ע, שהיא מוסד התכנון שמיישם את ההוראה הזאת. שוב – החלק הראשון של סעיף 9 מציין 3 תנאים בשביל גריעה על ידי וועדה מחוזית ההמשך של סעיף 9 מציין תנאי אחד –

### **דוברת :**

... פשוט – קריאה מניירות

### **עורכת דין אתי רוזנבלום :**

סעיף 9 מדבר על גריעה, על האפשרות לגרוע.

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
המגבלה שבסעיף א' רלוונטית גם –

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**  
יש 3 תנאים מצטברים, שהם חלים – שלושתם חלים ברישא, או ארבעה. ארבעתם חלים ברישא, ו 3 חלים בסיפא.

( מדברים ביחד )

**עורכת דין אתי רוזנבלום :**  
אוקי. אז – החלק הראשון שמתייחס לגריעות על ידי הוועדה המחוזית, מתייחסת ל 3 תנאים מצטברים. החלק השני, שמתייחס לגריעות שיכולות להיות מאושרות על ידי הולנת"ע, מתייחס אך ורק לנושא של עשירית משטח היער. אין שם מגבלה נוספת – לא לעניין גודל השטח הרצוף, גם לא לעניין סך השטחים שייעודם ישונה. כך לאורך השנים מפרשת הולנת"ע את תמ"א 22, וזה בעצם הפרשנות המקובלת, והפרשנות שעולה מלשון הסעיף. לגבי הנושאים הארכיאולוגיים,

**דוברת :**  
רגע, ולנת"ע כמובן אישרה את הגריעות, וגם את הגריעות של קק"ל.

**עורכת דין אתי רוזנבלום :**  
הגוף שמוסמך זה הולנת"ע בסוף, מבחינה סטטוטורית – הגוף זה הולנת"ע. הולנת"ע – הוצגו בפניה כל הנתונים לגבי הגריעות. היא בדקה את זה, והיא אישרה את הגריעות שהתבקשו.

**דוברת :**  
כולל בדיקה מצטברת.

**עורכת דין אתי רוזנבלום :**  
בוודאי. הנושא הארכיאולוגי. אז – אנחנו שוב חוזרים ואומרים שהנושא של ערכי הטבע והארכיאולוגיה נבחן בכובד ראש על ידי הוועדה. הוועדה סברה שהאיזון הראוי זה להקים את השכונות החדשות, ולתת הגנה מירבית לערכי הטבע והארכיאולוגיה. כל נושא הארכיאולוגיה, בכל התוכניות, נעשה בתיאום מלא עם רשות העתיקות, בהתאם להנחיות של רשות העתיקות. פסק דין קרן קיסריה, שצוין על ידי העוררים, מבהיר באופן מפורש שהנושא של ארכיאולוגיה זה עניין מובהק של מומחיות ומקצועיות. זה תחום עליו אמונים רשות העתיקות ומנהלה, כלומר – אני חושבת שדווקא פסק הדין הזה תומך במתן שיקול הדעת לרשות העתיקות. בהתאם לשיקול הדעת שהופעל על ידי רשות העתיקות, נקבעו ההוראות בעניין העתיקות בכל התוכניות. בעניין שלנו, בעניין קרן קיסריה – נקבע תנאי שאמר – תנאי לתכנון יהיה בדיקה של העתיקות. בעניין שלנו, רשות העתיקות קבעה שזה

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



יהיה תנאים אחרים. כל התנאים שנדרשו על ידי רשות העתיקות הופנמו בתוכניות. ואנחנו חושבים שזה נעשה כמו שצריך, מאחר שזה הגוף המקצועי, הממונה על התחום. נציין גם שנספחי השימור הוכנו על ידי רשות העתיקות. הרשות לא הגישה כל התנגדות לתוכנית. כל הטמעת ההוראות בעניין העתיקות נעשתה בתיאום עם רשות העתיקות, ולכן אנחנו חושבים שצריך לדחות גם את הטענות בנושא הזה. לעניין שלביות הביצוע, אני אאפשר לחגית ולאילנה להסביר מה קבענו, ומה העמדה שלנו עכשיו.

#### **גב' חגית זהבי :**

בסדר, בעניין – פה מדובר, יש פה כמה – הוגשו טענות בעררים לכמה נושאים של שלביות ביצוע. כרגע, מה שאנחנו מתכוונים אליו זה שלביות הביצוע, רצף הפיתוח על ידי התמ"מ שאילון הציג את זה רק עכשיו. אנחנו האמת לא היינו הכי – כשהכנו את התוכניות וכשהפקדנו אותן, לא היינו כל כך מודעים לכל החלקים הקטנים של כל השלבויות הזו, ובאמת לא קבענו את זה, וקיבלנו הערה בהתנגדויות, שהתוכנית לא עומדת בשלבויות של תמ"מ. היות שאנחנו מעוניינים שלא לסתור את התמ"מ ולעמוד, פתחנו את התמ"מ ופירשנו אותה כמו שפירשנו אותה. אנחנו הבנו אותה, כרצף פיתוח מצפון לדרום, וממזרח למערב, ולפיכך קבענו את הרצף כמו שקבענו, שדמ"ז 2 ראשונה, והשתיים האחרות תלויות בה, היות שהיא הצפונית והמזרחית הראשונה.

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה – יותר לאט.

#### **גב' חגית זהבי :**

זה לא משנה, כי בשורה תחתונה, היום איילון הסביר את זה מאוד יפה עם הכתמים הצבעוניים האלה שמראים את 2\* ואת 2 ואת 1 שהם רצפים שלמים. אנחנו גם ענינו בתשובה שלנו, שאנחנו מקבלים את הערר לנושא הזה, את הבקשה. ומוכנים ככל שוועדת הערר תקבל אותו – אנחנו מוכנים להתיישר לפי זה.

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אוקי – אני מנסה להבין למה אתם ...

#### **גב' חגית זהבי :**

אנחנו רצינו שיהיה רצף פיתוח. מה שאנחנו ראינו לנגד עינינו, לפי החלטת ה – לפי הראיה והמדיניות של התמ"מ, זה רצף פיתוח. רצף הפיתוח הוא מצפון לדרום. קודם כל.

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

דקה – אז אני רוצה להבין. כרגע – מה שאילון ביקש, מה שמשרד הבינוי והשיכון ביקש, זה בעצם לבטל לחלוטין את השלבויות. ... היא לא נדרשת מכוח התמ"מ. זה מה שהבנתי ממנה.

( מדברים ביחד )

איילון :

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לסמן את השלביות של התמ"מ.

**גב' חגית זהבי :**

רגע, אני אסביר את זה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הוא אומר שהיא מולאה. ...

**גב' חגית זהבי :**

לא – מה שאיילון אומר זה שהתמ"מ, בעצם – גם דמ"ז 1, שבעצם בפירוש שהוא מציג לתמ"מ, הוא שכל שכונה מה 3 שכונות שאנחנו מדברים עליהן היום, כל תוכנית בעצם, עומדת בפני עצמה. היא בפני עצמה שלב ראשון בשלביות. למה? בגלל שאחד – זה הג'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

השלב השני - אם יש לנו 1, 2, ב –

**גב' חגית זהבי :**

בסדר, אנחנו כבר לא בג'. ג' עבר. הם שלושתם שוות ערך בשלב. הן שלושתן עומדות באותה סקאלה של השלב, ויכולות לכן להתקדם במקביל. אנחנו – באמת בחנו את זה עוד פעם, קיבלנו את ההסבר שלו, ואמרנו – ככל שהערר, וועדת הערר תחליט

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

גם אנחנו טענו את זה, אבל לא משנה.

**גב' חגית זהבי :**

זה היה כל כך מזמן, אני לא זוכרת.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לא חשוב – הטענה חשובה.

**גב' חגית זהבי :**

עמליה, אנחנו אוהבים גם אותך. ככל ש –

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

לא הצלחתי להבין את התשובה שלכם. כי אתם ... מצד אחד מגנים בחירוף נפש –

**גב' חגית זהבי :**

לא, מגינים על נושא צמידות הדופן.

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**עורכת דין אתי רוזנבלום :**

יש סעיף בתמ"מ ... מחויבים אליו, וגם העררים רוצים להישאר מחויבים לסעיף לתמ"מ. אף אחד לא סותר את התוכנית ... העניין פה זה פירוש. איך אתה מפרש מה זה רצף פיתוח, ומה זה ביצוע. אוקי? הלכנו בהחלטה שלנו, נתנו פרשנות, פירוש רש"י, והם הציעו פירוש אחר. זה הפרשנות.

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

... על הסעיף של השלכיות, כפי שמופיע בתמ"מ 1 / 30, שיש לציין שהיא אושרה תוך כדי שהיינו בעבודה על התוכניות של רובע ד'. בשלבים שונים. וה'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

טוב – השאלה הפרקטית. מה המשמעות של מה שאתן אומרות? או- אתן אומרות בעצם –

**גב' חגית זהבי :**

משאירים את זה לשיקול דעת –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שנייה – אני מבחינתי הבנתי, שמבחינתם אפשר לבטל את הסעיף שלכיות, או להציע שלכיות אחרת. אם מציעים –

**דוברת :**

לא, את ההחלטה בוועדה המחוזית.

**גב' חגית זהבי :**

לבטל את ההחלטה של ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

... אני התכוונתי שאת ההחלטה בתוך - ...

( מדברים ביחד )

**גב' חגית זהבי :**

... השאלה מה זה פיתוח ומה זה ביצוע. פיתוח זה איכלוס, זה היתר בניה, כמה אחוזים זה 30%, 80%.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

סליחה – אני קונקרטי. תנאי להיתר בניה, זה – תנאי להיתר בניה בה' 1 או בד' 2, זה אותה ... 30% מה' 2. זה מה שקבעתם. את זה הכל – לבטל?

( מדברים ביחד, חלק אומרים כן, חלק אומרים לא )

**דוברת :**

בעצם להיות מותאמים לשלביות שנקבעה בתמ"מ ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר, אבל היא לא נדרשת ... אז זה אומר שאת התנאי הזה מבטלים?

**דוברת :**

זה מה שאנחנו אומרים, אם זה מקובל עליכם.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

רגע, אז אין שלביות בביצוע?

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לא בהיבטים שנובעים מהתמ"מ.

**דוברת :**

השלביות הוגדרה בתמ"מ ואנחנו נצמדים אליה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

זה לא מה שהיא אמרה.

**דוברת :**

לא, יש שלביות גם בדברים אחרים, שבתוך ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה שהם עשו, זה הם קבעו סעיף, שמהווה מגבלה מבחינתם של משרד הבינוי והשיכון ושל רמי, שקבעה בעצם תנאי נוסף. היא קבעה תת שלביות, שהיא בעצם – לכאורה ...

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

ומה היה התנאי של התמ"מ?

**מר איילון ברנהארד :**

שאת הכחולים אפשר לבצע אחרי החומים.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אבל החומים כבר נוסעים.

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

ועכשיו את הכחולים, אבל לא את הסגולים.

( מדברים ביחד )

**גב' יעל דורי :**

אפשר להעלות רגע שקופית קודם – לג' – ד'?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

דקה – עוד מעט תשיבי.

( מדברים ביחד )

**גב' חגית זהבי :**

טענה נוספת לגבי שלביות ביצוע הייתה לגבי השלכיות של צרכי ציבור הכלל עירוניים, מה שנקרא ההיכל תרבות והבריכה, ואולי היה עוד משהו – מגרש ספורט וכולי. שוב – הדבר הזה באמת הוא לא דבר שעלה לראשונה מהתוכניות, כשהכנו אותן. כי כאמור, זה שימושים שהם כלל עירוניים, הם לא דווקא נובעים מהרובע שלנו. כמובן שהרובע הזה הוא נשען עליהם גם, בהיותו חלק מהעיר, אבל הם כלל עירוניים. ויותר מזה – הם כבר מאושרים בתוכניות, ואנחנו כאמור עוסקים בתוכניות. ככל שהאלמנטים האלה, הפונקציות האלה כבר נמצאות בתוכניות שהיו מאושרות ערב התחלת תכנון התוכניות שאנחנו דנים בהן היום, הם בכלל לא עמדו לשולחנה של הוועדה. אלא מה? הגענו להתנגדויות, ובאו סוללה של תושבים, כמו שנאמר מקודם – אלפי התנגדויות שהוגשו, ופירטו מצב מאוד קשה של פיתוח תשתיות פנאי ותרבות בעיר, ושל אורחות חיים מאוד קשים לתושבים עצמם. עכשיו – הוועדה המחוזית, כגוף ציבורי שמעבר לזה שהוא אמון על תכנון, הוא גם – היושבת ראש שלו היא גם הממונה על המחוז, והוא אמון בין היתר גם על רווחתם ואורחות חייהם של תושבי המחוז. לא יכלה – כן. רגע. אבל לא יכלה להתעלם מהמצוקה הזאת, וביקשה לעשות בו איזשהו תיקון לעיר. בכל זאת אנחנו מוסיפים עכשיו רובע – שני רבעים למעשה, שני רבעים חדשים של מגורים, כי אנחנו הרי נמשיך הלאה עם שאר הד' – רובע ה' ורובע ד', אנחנו מוסיפים את הרובעים האלה, ואנחנו חייבים להסתכל על העיר בכללותה, ולדאוג לרווחת התושבים, על אחת כמה וכמה, שהדברים הוצגו בפנינו בצורה מאוד מאוד קשה, שהוועדה מאוד הושפעה ממנה, ולכן קבענו את מה שקבענו. אנחנו עומדים על דעתנו, זה אחת ההחלטות הכי חשובות, אחד הסעיפים הכי קריטיים מבחינתנו. אנחנו דוחים – אני לא רוצה להגיד במילים קשות, אבל אנחנו ממש לוקחים מאוד קשה את הערר שהוגש בנושא הזה. אנחנו חושבים שגם משרד השיכון וגם מרשות מקרקעי ישראל, עם כל הכבוד – הם גם מוסדות מדינה, רווחת התושבים צריכה לעמוד מול עיניהם, ולא רק ספירת יחידות הדיור. ואני רוצה להגיד בשורה תחתונה – אני לא רוצה פה לפרט יותר מדי, אנחנו בסך הכל

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

כתבנו את זה בצורה מאוד ברורה, אני רוצה להגיד גם שבשורה תחתונה, כל הדיבורים האלה, שאנחנו, היחידות דיור האלה הן שלנו, אנחנו רוצים לבנות אותן – היחידות דיור הן של העיר בית שמש, ושל תושבי בית שמש. לא של משרד השיכון, לא של מקרקעי ישראל, ולא של משרד הפנים. בסופו של דבר – גרים שם אנשים שהם חלק מהעיר, ואחרי שהם קונים את הבית וגרים, והגורם המפתח מסיים את תפקידו והולך, גם אף אחד לא זוכר מי בנה את הבית. וזה צורת ההסתכלות של הוועדה המחוזית, והיא מבקשת מאוד מוועדת הערר לשקול את הנושא הזה ברצינות, ולקחת אותו לתשומת ליבה, ולא לסטות מההחלטה שלה.

#### **דוברת :**

אבל לממונה על המחוז יש סמכויות, היא יכולה להפעיל את סמכויותיה לא בהיותה –

( מדברים ביחד )

#### **דוברת :**

זה מה שאת אמרת – כממונה על המחוז יש לה אפשרות להפעיל את הסמכויות, לא באמצעות הקרבה ...

( מדברים ביחד )

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

... לבין האפשרות שהדברים ייתקעו. ...

#### **גב' חגית זהבי :**

גם לנושא – עכשיו, הרצון הזה, המתח הזה – את צודקת, קיים בכל דבר ודבר. אז אפשר לבטל את כל ההתניות.

( מדברים ביחד )

#### **גב' חגית זהבי :**

הרי יש גם טענות על הכביש, אומרים – לא, אל תעשו התניה לכביש כי אנחנו באים להוציא היתר בניה, ועוד לא תקצבו לנו את הכביש, אז מה נעשה – אז בסדר. זה נכון. כל דבר מותנה בדבר. אנחנו ראינו את הדבר הזה כגורם מאוד חשוב ומאוד קריטי לחיי העיר, לרווחת התושבים. העיר הזאת – זה לא שהמצב היום בעיר הוא בסדר, ואנחנו מוסיפים תושבים ...

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מתי הבעיה

( מדברים ביחד )

#### **גב' חגית זהבי :**

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

ורציתי שניה להגיד עוד משהו – הרי יש גם סיבה ומסובב. הרי אם לא נקבע, אם באמת לא נתנה את הדבר הזה, ונגיד – טוב, זה מתקדם בקצב שלו, כשהוא יבשיל וכולי וכולי – וגם באמת יכול לא לקרות לעולם. אבל דווקא עכשיו, כשיש לנו ביד מנוף כל כך חזק של יחידות דיור שחשובות למדינה, אז אולי באמת האמונים על המלאכה ימצאו בכוחם ובתוכם את הכוחות לקדם גם את הדברים האלה, כי היחידות דיור יהוו פה איזשהו שיווי משקל לזה. וכמובן, שאם נשאיר את זה ללא שום שיווי משקל –

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אני מבינה מה שאתם אומרים, אבל לפי מה שהם הצביעו, בשניים מתוך ה 4 דברים שקבעתם, אם אני זוכרת – יש בעיות אובייקטיביות שהן חיצוניות.

**דוברת:**

אני רוצה רגע להסביר. יש שמות שונים לאותו דבר. אנחנו, וועדות מחוזיות, אוהבים לקבוע שלבי ביצוע. כי אנחנו רואים בתור אזורים של הצרכים, שאנחנו לא רק סתם שמות יחידות דיור ואנשים יגיעו במסוק. אלא צריך לדאוג לתחבורה, ולביוב ראוי, ולמבני ציבור, ולשטחים ציבוריים פתוחים, ומה לעשות – גם התרבות פנאי וספורט, וללא קשר לסוג האוכלוסיה. ובאו אלינו אלפי תושבים, לבכות על המצב האומלל הזה של העיר, שאין – תראו, אין. תעשו את ההצטברות הכוללת – לא ספריה, לא קולנוע, לא בריכת שחיה, לא מגרש כדורגל ולא שטחים ציבוריים פתוחים ראויים.

**דוברת:**

וגם לא מבני ציבור.

**דוברת:**

כל זה – ולא מבני ציבור ראויים, ולא מספיק כיתות חינוך. היו המון טענות, ועיריית בית שמש, לטענתם או – עכשיו, כשמצרפים את כל זה אחד ואחד ואחד, אז לטענות האלה להוסיף עוד אלפי יחידות דיור, זה כצעד של וועדה מחוזית – צעד כאילו לא אחראי. עכשיו אנחנו אמורים לאזן בין כל הדברים. אנחנו כן רוצים לענות לצו השעה של יחידות דיור. אז אנחנו קובעים שלביות ביצוע. אולי לא עושים את זה עם היחידות דיור הראשונה. עושים לפעמים מה 3000, יש כל מיני מדרגות כאלה. אבל חושבים שחייבים לתת מענה ראוי, גם בתשתיות וגם במבני ציבור.

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אוקי. התנאים לגבי הבריכת שחיה הם – מאיפה?

**דוברת:**

אני רוצה להגיד משהו לגבי הקאונטרי. המכרז הזה יצא לפני המון שנים. היזם רוצה, בא אלינו עם איזה רעיון – עוד לא תוכנית, בא עם נייר – להוסיף יחידות דיור במקום הבריכה. אנחנו מבחינתנו – זה לא בתוכנית, אבל הממונה בישיבת תיאום תכנון לפני אמרה לו – בבקשה, קיבלת מכרז לבריכה, לקאונטרי, תעשה קאונטרי, זה מה שצריך היום. והוא לא – כי הוא עדיין חושב שאולי הוא ירוויח זמן, הוא יוכל לקבל יחידות דיור, וכמובן זה יותר

#### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

כסף מאשר לעשות בריכה. אז זה המצב עם הבריכה. כל אחד מהייעודים האלה, יש לו תירוצים –

**מר איילון ברנהארד :**

את מוכנה להיות בת ערובה שלו?

( מדברים ביחד )

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

את רוצה שהתוכנית שלו – כל התוכניות שאנחנו מציעים יהיו בנות ערובה של יזם שלא מקים בריכה?

**אדר' אילנה סירקיס :**

תראו, אנחנו רוצים לתת מענה ראוי ...

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

בואו תגידו שאתם מתקצבים את הבריכה של המתנ"ס, ואז זה יהיה כסף ציבורי. אתם הולכים על משהו פרטי שהוא לא רלוונטי.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

זה הבריכה היחידה בכל העיר? אין בריכות אחרות?

**גב' יעל היימן :**

אפשר להסביר? יש בריכה במסגרת –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אני רוצה להבין. כי יש פה מתח, ואתן מבינות את המתח. זה ברור לנו ש –

**גב' יעל היימן :**

יש בריכה ... כמטלה ציבורית בעיר הותיקה, בבית שמש, אני יכולה ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

את מדברת על הבריכת שחיה הזאת –

**גב' יעל היימן :**

בריכת שחיה אחת קיימת בעיר, במסגרת מטלה ציבורית שבנה יזם בתחום בית שמש, בתחום גבעת שרת. היא נמצאת במקום הזה. אנחנו, העירייה – התנינו הקצאה של קרקע לבניית בריכה. הקצאה של קרקע למוסד ציבורי, ובניית בריכה. הבריכה מופעלת על ידי

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



מועדון כושר הפועל, זאת אומרת – זה מכרז עירוני, עלה על ... וזה בריכה במבנה. לא בריכה פתוחה – בריכה במבנה, שזה מנוים שנרשמים וכולי. כאן הייתה צריכה להיות בריכה פתוחה, לרווחת הציבור. כי הייתה כאן בריכה עירונית, וזה על בסיס מקום שהיתה פועלת כל השנים בריכה עירונית. המכרז יצא לפני כ 5 שנים, משהו כזה. היזם בא עם רעיון של דירות, הכל נתקע. אנחנו אומרים – בואו תגידו, שבמסגרת מתנ"ס עירוני, אתם מוכנים לבנות בריכה נוספת. אני צריכה שזה יהיה כסף ציבורי. עם כסף פרטי אני לא יכולה לעבוד על כלום. כמו איצטדיון. משרד השיכון לא מוכן לתת כסף לאיצטדיון, כי זה לא בתחום שישן מול חדש. אני צריכה שיהיה לי כאן גוף שייתן לי כאן כסף, אז אני אבנה. אני לא יכולה להביא את הכסף מעצמי.

### **אדו' אילנה סירקיס :**

אני רוצה להגיד שהתמונה בבית שמש עגומה מאוד. אנחנו קבענו את שלביות הביצוע כפי שלנו נראה. כבוד הוועדה מצדי יכולה לבטל את כל שלביות הביצוע, אנשים יגיעו במסוקים ולא יהיה להם ביוב, ולא יהיה להם מבני ציבור. אין שום בעיה.

( מדברים ביחד )

### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

... לתת מענה שהוא –

### **מר איילון ברנהארד :**

אנחנו הסכמנו – אני לפחות, אנחנו אמרנו שאנחנו מקבלים את כל השלביות, והצענו שלביות בנושא של מוסדות הציבור – הצענו פיתרון, אנחנו קיבלנו את זה, גם העירייה קיבלה. אבל הבריכה, זה אומר שאת כל התוכניות האלה אפשר לארוז, לגרוס – ולזרוק לפח האשפה של ההיסטוריה של התכנון. כי הפכנו – אז הצלחתם. כל הכבוד. אז אני חושב שאולי זאת המתנה האמיתית. אבל המשמעות היא שאין רובע ד' ואין רובע ה' ב 4 – 5 שנים הקרובות ....

( מדברים ביחד )

### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

בכל הג', ואין שום בריכה - ?

### **מר איילון ברנהארד :**

יש עוד בריכה בעוד מקום.

### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

לא יהיה בג' איזה בריכה?

### **גב' יעל היימן :**

אחד השימושים במתנ"ס זה בריכה. יש מתנ"ס בג' 2. אחד השימושים –

## **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אני זוכרת משהו כזה.

**גב' יעל היימן :**  
אבל עוד פעם – אם אין לי כסף ציבורי, ואם משרד השיכון אומר ...

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**  
... משרד השיכון אומר אני במתנ"ס בונה רק חדרי חוגים. אני לא נותן לכם כסף במתנ"ס הזה לבנות בריכה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
למה לא? בתל כביר עשיתם את זה.

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**  
חבר'ה – מדינת ישראל זאת מדינת חוק. עכשיו – משרד האוצר, זה לא משרד השיכון רוצה לא רוצה. משרד השיכון על פי החוק מתקצב מספר מוסדות הציבור. במדינת ישראל, שנשלטת על ידי משרד האוצר, התקבלה החלטה שברירות שחיה לא מוקמות יותר על ידי המדינה, אלא מוקמות על ידי, באמצעות מיזמים פרטיים. זאת החלטת ממשלה, אנחנו לא גורם שיכול לממן יותר מוסדות ציבור. זה מיזם פרטי שמוקם באמצעות כל מיני מועדונים, קלאבים למיניהם. זה משהו - ... אני רק אומר, שזה קל מאוד לזרוק רפש בהחלטות ממשלה. אבל אנחנו כפופים להן. גם משרד השיכון וגם רמי. אנחנו לא יכולים לקחת כסף מהציבור, ולממן באמצעותו בריכות שחיה, אלא אם כן, מישהו בממשלה ינחה אותנו לעשות את זה. ולכן, יש בעוד תוכניות – גם בתוכנית המשקפיים שקיבלה תוקף, גם שם יש תכנון לבריקה באמצעות מיזם פרטי. אני מקווה שהיא תוקם. אני חושב – לכן, לכן אני חושב ש –

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**  
אני רק מבקש – לקבל את ההצעה שלכם, אבל לא בעניין הבריקה.

**דוברת :**  
יש פה עוד אלמנטים נוספים.

**עורכת דין אתי רוזנבלום :**  
עוד הערה אחת, לפני שאילנה וחגית ממשיכות, בנוגע להערה של רותי – לגבי זה שיש סמכויות לממונה על המחוז. אני חייבת להגיד שהעמדה שלנו כוועדה מחוזית, שאבטחת אספקת השירותים הציבוריים לתושבי בית שמש הקיימים והעתידיים, והבטחת איכות

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

חייהם, בוודאי שזה חלק מהשיקולים התכנוניים שחובה על הוועדה המחוזית לשקול כאשר היא מאשרת תוכניות, וזה בלי להיכנס לדיון איזה צורך ציבורי כן, ברמה העקרונית – בוודאי שאנחנו יכולים וצריכים לשקול גם את האספקה של הצרכים העירוניים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר. אנחנו פשוט מנסים לראות איזשהו פיתרון שמצד אחד יאפשר את התכנון, ומצד שני יאפשר את הביצוע של זה. שזה לא ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו שומעים את כל הטענות. עוד לא ... שום דבר. אני רק אומרת ברמה העקרונית, שכאשר מדובר בסוג כזה של דבר, יש מתח בין הרצון לתת מענה, ובין ...

**דובר :**

אני אומר שמההערה הזאת משתמע שהטענות שלנו ... אז אנחנו יכולים ללכת.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לא, אתה יכול להיות רגוע, שום דבר לא השתמע מזה. חגית.

**גב' חגית זהבי :**

להמשיך. אוקי. עכשיו – שוב, נושא שנוגע לשלביות ביצוע – תנאים לפיתוח שצ"פ ומבני ציבור מול פיתוח מגורים. אנחנו קבענו, על אף הערר של משרד השיכון כנגד ההחלטה – אז קודם כל זה נקבע, זה מתחלק ל 2 חלקים. חלק ראשון, שבאמת הייתה לנו טעות סופר בהחלטה, וכתבנו פעמיים את – אנחנו בדרך כלל מחלקים את השצ"פים ואת המבני ציבור לשני שלבים. שלב תכנון וכולי, היתרי בניה של המגורים נותנים בתכנון השטחים הציבוריים, והיתרי האיכלוס הם מותנים בפיתוח. אז פעם אחת, הייתה לנו באמת טעות סופר, והתנינו פעמיים בהיתר בניה. אז אנחנו קיבלנו את הערר לנושא הזה, ואנחנו מסכימים ונקבל את זה – פה, בסעיף 72 בהחלטה שלנו. בתשובה – כן, כן. בתשובה. שאנחנו כתבנו פה את הסעיף המתוקן. ופעם שניה, היתה טענה כנגד העובדה שאנחנו מבקשים להתנות את פיתוח השצ"פים ופיתוח מבני הציבור במנות של יחידות דיור. ועלו טענות גם בזמנו בדיון הקודם, שזה כבר נראה לי לפני 200 שנה – באמת נאמר שהוועדה מנותקת מהשטח, והיא לא מבינה שמתקצבים את זה רק אחר כך, וכולי וכולי. אז קודם כל, אני רוצה להגיד שאני כבר שנים בוועדה המחוזית, ובאמת בזמנו לא היינו מתנים בכלל. כי באמת אמרו לנו – מתקצבים את זה אחר כך. לא היינו מתנים בכלל. עם השנים, וכל הזמן היינו שומעים התנגדויות, התחלנו לבדוק בשטח וכולי, והגענו לאיזשהו – מתוך לימוד של כל הדבר הזה, הגענו לאיזשהו מסקנה, התחברנו למציאות מה שנקרא, והתחלנו להתנות שצ"פים, כי הסתבר ששצ"פים זה לא כל כך בעיה לעשות בד בבד עם המגורים – זה לא כל כך הכי יקר, יחסית. זה לא מפריע וכולי, וזה אפשרי. והמבנה ציבור, יש עדיין איזשהי בעייתיות לפעמים, לפי – בגלל שזה נקבע לפי אופי האוכלוסיה ויודעים את זה רק אחרי האיכלוס. עדיין, אנחנו פה כתבנו תשובה שאנחנו מבקשים כן להתנות, גם את – כן לעשות התניה מסוימת גם של ביצוע מבני ציבור. זה נושא מאוד חשוב, זה נושא מאוד מהותי

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שאנחנו נתקלים איתו יום יום בהתנגדויות. מילא – באמת, משרד השיכון תמיד אוהב להסביר את ההסבר הזה, שאנשים שקונים דירה בשכונה חדשה, אז הם יודעים – הם קונים במחיר מופחת וכולי, והם יודעים שבחמש שנים הראשונות הם ככה – מסתדרים. העניין שזה לא 5 שנים. ו 20 שנה לא בונים את המבני ציבור האלה. באים תושבים להתנגדויות, ורואים שטחים חומים בתב"ע שלא נבנו, ושמים עליהם ענ"דים, וככה אנשים לומדים ומעבירים את חיי התרבות שלהם לאורך שנים. זה מצב שלא מקובל עלינו, ואנחנו חושבים, כמו שהצלחנו ליישר קו עם השצ"פ, והפלא ופלא – עכשיו אף אחד לא מתנגד כשאנחנו מתנים פיתוח שצ"פ, אז אם אולי נתחיל להתעקש גם על המבנה ציבור – אז אולי גם זה לא יתעכב.

**מר איילון ברנהארד :**

ואם לא צריך את כל בתי הספר? בהר חומה –

**גב' חגית זהבי :**

אנחנו לא אמרנו את כל בתי הספר, אמרנו לפי האיכלוס.

**מר איילון ברנהארד :**

בהר חומה למשל, לא צריך מקיף נכון לעכשיו. העירייה לא רוצה. אז היא תכתוב לי שתנאי לאיכלוס זה הקמת כל מוסדות הציבור. ...

**גב' חגית זהבי :**

לא אמרנו כל מוסדות הציבור. אנחנו פירטנו ...

**מר איילון ברנהארד :**

חינוך

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

באיזה סעיף בהחלטה זה מתבטא?

**גב' חגית זהבי :**

ב 70. בפרק של סעיף 70.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

לא – אני שואלת בהחלטה עצמה.

( מדברים ביחד )

**גב' חגית זהבי :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

69, סעיף 69. כתוב ככה - ... התניה להוצאת היתרי בניה ל 1000 יחידות דיור שונות בכל תוכניות תהיה השלמת תכנון מבני הציבור הנדרשים. שימו לב – תכנון, ל 1000 יחידות דיור ...

( מדברים ביחד )

**גב' חגית זהבי :**

תנאי להיתר של אותם מבני ציבור. ... 1000 –

**מר איילון ברנהארד :**

1000 למה?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה קצת לא ברור לי הניסוח כאן. תנסו קצת להסביר – תנאי להוצאת היתר בניה ל 1000 יחידות דיור –

**גב' חגית זהבי :**

הרי – המוסדות ציבור, יש איזשהו משוואה מתמטית, כמה - ... צריך ל 1000 יחידות דיור.

**מר איילון ברנהארד :**

מוסדות ציבור זה גם בתי כנסת? אתם יודעים איך מקימים היום במדינת ישראל בתי כנסת?

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

איילון, אבל לא להפריע. זה נכון גם לגביך.

**מר איילון ברנהארד :**

לא – זה לא מקצועי.

**גב' חגית זהבי :**

סליחה, אנחנו לא אמרנו שאתה ...

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

... אני רוצה רק לחדד שבאמת איזה ערר שהוגש על ידי משרד השיכון. רמי לא הגישה ערר כזה, ובתוכניות של הדמ"ז של רובע ה' יש ביצוע מאוד מפורטת ולא הוגש לגביה התנגדות. אנחנו בעצם מתמקדים בו רק – בדמ"ז זה כתוב ואף אחד לא התנגדו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אבל אני לא כל כך – יש פה ערר על הנושא הזה. ואני קצת רוצה להבין יותר לעומק את הסעיף. מה אתם אומרים – תסבירי לי ... אני יודעת שקשה לנו, כי כבר מאוחר. אבל מה לעשות שצריך לעשות את הפיניש הזה.

**גב' חגית זהבי :**

תנאי להוצאת היתר בניה ב 1000 יחידות דיור השונות בכל תוכנית, יהיה השלמת תכנון של מבני הציבור הנדרשים ל 1000 יחידות דיור בתחום אותה התוכנית. תנאי לקבלת טופס אכלוס ל 1000 יחידות דיור יהיה גמר פיתוח אותם מבני ציבור. תנאי להיתר בניה ליתרת יחידות הדיור בתוכנית, יהיה השלמת תכנון ליתרת מבני הציבור בתחום התוכנית ולקבלת טופס אכלוס, יהיה גמר פיתוח ...

( מדברים ביחד )

**גב' חגית זהבי :**

בגין תוכנית של ד' 2, שיש בה 1400 יחידות דיור – 1000. 1000 יחידות דיור צריך לגמור את התכנון של המוסדות שמתאימים להם – שוב, לא אמרנו מה ...

**מר איילון ברנהארד :**

זה לא מוסדות חינוך, זה מוסדות ציבור. כלומר – כל מוסדות הציבור ...

( מדברים ביחד )

**גב' חגית זהבי :**

והיתרה השניה – בעצם יש למנות מנה א' ומנה ב'.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

לא, אבל מוסדות ציבור. לא כל ...

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

... בתי כנסת מוקמים באמצעות עמותות. כדאי שתגידו את זה.

**גב' יעל היימן :**

אני אסביר את ...

**דוברת :**

אנחנו לא רוצים שתסבירי עכשיו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אני רוצה להבין מה זה אומר.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר איילון ברנהארד :**

זה אומר שצריך להגיש שינוי תב"ע. אחרי שהתוכנית כבר בתוקף. ... לא להקדים את התהליכים.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

... אנחנו מנסים להבין את מה שהיא אומרת, זה נהיה בלתי אפשרי.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

יש לך זכות להשיב – בעניין הזה יש לך זכות להשיב בעניינים של הערר.

( מדברים ביחד )

( ההקלטה נעצרה וחודשה )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אני שוב רוצה להבין – פרקטית. אני בן אדם פרקטי. יש 1400 יחידות דיור? 1400 או כמה שיש בד' 2, שעליה הגיש איילון את הערר. בסדר. ...

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

רק על ד' 2. הערר הוא רק על ד' 2.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אוקי. שאלתי היא – איך אתם מיישמים את הסעיף הזה בהחלטה שלכם? מה זה אומר? מה נדרש – איך, הרי, ההמלצות הן לא לפי יחידות דיור, נכון?

**גב' חגית זהבי :**

יש תנאים להיתר בניה, יש תנאי להיתר בניה ל 3000 יחידות דיור לתחבורה, יש תנאים ל –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

בסדר זה סיפור יותר פשוט.

**גב' חגית זהבי :**

אז יהיה תנאי להיתר בניה לעניין של מבני ציבור. תנאי להיתר בניה ל 1000 יחידות יהיה השלמת צרכי הציבור ל 1000 יחידות דיור. ותנאי ל ... יהיה כל השאר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

בסדר יהיה ... לפי איך שסופרים.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' חגית זהבי :**

אם תראו לנכון לשנות את זה – בבקשה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לא, אנחנו מנסים להבין. אנחנו לא משנים לפני שאנחנו מבינים. לפחות מנסים להבין.

**אדר' אילנה סירקיס :**

היה עוד איזשהו סעיף בערר הזה שהתנגדו, אנחנו ביקשנו שיאפסו את הפרוגרמה, אנחנו ביקשנו מגרש לשימושי נוער וספורט, וגם כנגד זה גם הוגשה טענה, ואנחנו חושבים שיש לדחות אותה וכן להשלים את הפרוגרמה כמו שצריך, עם שימוש של נוער וספורט. ... אם אין, אז עוד יותר טוב.

**דוברת :**

אין לנו טענה.

**אדר' אילנה סירקיס :**

אוקי. גמרנו את השלביות ביצוע. נעבור לטענות –

**גב' חגית זהבי :**

רק – נושא שלביות ביצוע, רק עוד נושא לחדד – ד' 2 מותנית גם בכביש 100 שמופיע בד' 1. כך לפחות יצא בהחלטה של וועדת ההתנגדויות. תחבורתית אפשר לדלג ולהגיע לד' 2 מבלי לעבור לכביש 100 שהוא בתוכנית אחרת. אז התנינו אותו בתוכנית. משרד השיכון –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לא הבנתי מה שאת אומרת. על איזה –

**גב' חגית זהבי :**

אנחנו מדברים רק על ד' 2. כביש 100 – שהוא כביש הטבעת. צריך להוביל או מלמעלה או מפה, להגיע לד' 2. על מנת להגיע, צריך לנסוע בכביש 100, שהוא כביש הפרסה. אנחנו אמרנו שהתנאי לאישור של ד' 2 הוא בעצם הביצוע של כביש 100. אוקי? חלק ממנו. זאת אומרת, ביקשו – משרד השיכון, שלא רק החלק בד' 1, אלא – יכול להיות או החלק בד' 1, או החלק בד' 3. אז – כל עוד תחבורתית זה מתאפשר, סטטוטורית זה מתאפשר, אם זה בתיאום איתנו –

**מר איילון ברנהארד :**

כלומר ו/ או.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כלומר מקובל עליכם התיקון שהם מבקשים. סבבה.

**גב' חגית זהבי :**

ואם זה מתאפשר מבחינה סטטוטורית, אני רק רוצה עוד איזשהי בדיקה –

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה הכוונה אם זה מתאפשר –

**דוברת :**

אם הכביש

**גב' חגית זהבי :**

יש איזה בדיקה – של, צריך לשים תוכניות אחת על השניה, לבדוק 100% ש ...

( מדברים ביחד )

**גב' חגית זהבי :**

טוב, סיימנו את הפרק של השלביות ביצוע. אני עוברת הלאה. הטענות לגבי העברת תשתיות בשטחים פתוחים. הוגש טענה בערר לדעתי על ידי העוררים – שהייעוד קרקע שטחים פתוחים – לא השצ"פ. השטחים הפתוחים שהם השטחים החובקים את התוכניות מהצדדים, בדמ"ז – זה הערר לשכונה ה', יש שם אופציה לשימוש של העברת תשתיות, ועולה חשש שכל השטח כולו יופר להעברת תשתיות לא ידועות בעתיד. ועכשיו – אנחנו קיבלנו את הערר הזה בגלל ש – רצינו פה לחדד את הנקודה. הכוונה הייתה, בשוליים של הדמ"ז, יש קווי ביוב, שעוברים – קו ביוב וקו מים שעובר בשוליים של המגורים, שבאמת נופלים בשצ"פ. שהם נופלים בייעוד שטח פתוח, ובאמת באותו תא שטח של ייעוד שטח פתוח, התכוונו לתת העברת תשתיות. מפה לשם – זה לא בודדנו את התאי שטח האלה כמו שצריך, וקבענו את זה כשטחים פתוחים. למעשה – אני פשוט לא רוצה להיכנס פה לכל הפרטים, אבל היו שני תאי שטח כאלה, ואנחנו בטעות רשמנו רק תא שטח אחד שבו מותר להעביר תשתיות. אז קיבלנו את הטענה הזאת שהיא תיקון, ואנחנו נתקן בהתאם, שגם בתא שטח השני אפשר יהיה להעביר תשתיות, ובשאר השטחים של השטחים הפתוחים – אי אפשר להעביר תשתיות. אני חושבת שכולם יהיו מרוצים מהתיקון הזה. מידת ניצול השטחים –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מאיפה את מקריאה? באיזה סעיף את?

**גב' חגית זהבי :**

עכשיו הייתי ב 76. 78 – 76. עכשיו אנחנו ב 79. על הניצול של ההקצאות שטח. אנחנו – הוסבר פה, דיברו על זה ימים שלמים על כל הנושא הזה שאנחנו – מתוקף ההתחברות עם המציאות, ואנחנו רוצים שהתכנון יהיה גמיש ויתאים את עצמו לכל צורך, ולכל אוכלוסיה שתגיע בסופו של דבר, אז באמת התוכניות תוכננו למקסימום.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

דברי יותר לאט בבקשה.

**גב' חגית זהבי :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

התוכניות תוכננו למקסימום, כשהאיכלוס והביצוע – הביצוע היה בהתאם לאיכלוס. סוג של אוכלוסיה שתיכנס, תקבל את הצרכים המותאמים לה. היות שאנחנו היינו צריכים לתת פה תכנון מקסימלי של שטחי ציבור ושל שטחים, צרכי ציבור באופן כללי – מצאנו את עצמנו באמת באיזשהי התמודדות מאוד קשה עם שטחים נרחבים למטרות ציבוריות, וניסינו – היות שאנחנו אמונים על זה, כי אנחנו מטפלים באוכלוסיה של משפחות ... כאמור – גם בירושלים וגם במקומות אחרים, וכבר יש לנו את הפרקטיקה שלנו, אז באמת יש לנו מדיניות בוועדה, הוועדה החליטה על מדיניות שהיא נותנת – וזה גם הוזכר פה – יותר זכויות בניה במגרשים, כדי שימצו את הבניה. מה גם, שגם לאור הקשיים והכרת התכנון שלנו לאורך שנים, וברוח תהליך התכנון החדש, אנחנו חושבים שבאמת הגיע הזמן שימצו את הבניה בשטחים הציבוריים בצורה יותר טובה, יבנו קצת יותר לגובה, יבנו בתכניות קצת יותר רחבות וינצלו את השטח, ולכן – התוכניות האלה הן – אנחנו רק עכשיו דנים בהן, עד שיבנו אותם זה עוד ייקח זמן, כמו שכבר מקודם נרמז פה – מן הסתם עד שיבנו פה, כבר התהליך החדש כבר יאושר, ואנחנו פשוט רוצים להתאים את עצמנו לדבר הזה, ונתנו פה יותר זכויות בניה בכוונה בשביל לאפשר, למקסם את הבניה בשטח. אנחנו עדיין עומדים בתהליך הנוכחי היום, כי אנחנו מחויבים לעמוד בתהליך. אני חושבת שכמו שהוזכר פה שוב ושוב – שתכנון או איזשהו מערכת של שיקולים שמאזנים אחד את השני, אז נראה לנו שבמידת האזונים האלה, הצלחנו להגיע לאיזשהו פיתרון סביר. והיינו מבקשים להיצמד אליו, ואנחנו לא – האמת לא כל כך הבנו גם למה הוגש תלונה על זה, כי אנחנו דחפנו את הנושא של – העלנו את מידת הניצול, מקסמנו את הניצול בקרקע, וזה כאילו ברוח העוררים שהגישו את הטענה הזאת. אז – אני חושבת שאנחנו די ענינו לה מראש למעשה. הייתה פה עוד טענה למגרש המשולב של – המגרש המתהפך של ד' 2, שכבר דיברנו עליו מקודם – שנתנו שם אופציה, עם הגמישות – אם תהיה אוכלוסיה שתצטרך ככה, או תהיה אוכלוסיה שתצטרך ככה.

נעבור לנושא הבא? אוקי, צפיפות.

דובר פה גם הרבה על תוספת יחידות דיור ואופי הבינוי. זה גם כן היה נושא מאוד מאוד מרכזי בתוכנית. אני רוצה פה באמת להקדים שניה ולהגיד שאני מלווה את התוכניות האלה מההתחלה. זה לא היה פשוט. מההתחלה של תוכנית השלד. התהליך מאוד מורכב. אתם נחשפתם אליו, אני חושבת כבר מהחשיפה הזאת המצומצמת, ראיתם כמה זה היה קשה. אנחנו נמצאים עמוק בתוך זה כבר כמה שנים, ואנחנו הולכים הלך וחזור, ומתמודדים בין הדברים, ומנסים לקחת את מכלול השיקולים ומכלול האינטרסים, ובאמת עומדים פה אינטרסים ושיקולים – גם אמיתיים, גם נכונים. גם של תושבי הסביבה, גם של תושבי העיר הקיימת, גם של הצורך ביחידות דיור לתושבים העתידיים שאנחנו עכשיו לא רואים אותם, אבל הם קיימים, ואנחנו מכירים אותם, כי זה אלה שבאים לנו עכשיו מתוכניות שאישרנו לפני 10 שנים. אז – במסגרת כל השיקולים האלה, באמת דובר הרבה על הכמות אוכלוסיה וכמות יחידות דיור, שהשכונות האלה יכילו. עכשיו – אנחנו, שהתחלנו את תוכנית השלד, באמת בהתאם כנגזרת מב"ש 200, היה ברור ומקובל על כולם, שד' וה' ביחד, זה 15,000 יחידות דיור. ה' הם 5,000, בערך, וד' – שהיא יותר גדולה, הם בערך 10,000.

אלא מה? ככל שהתקדמנו בתכנון, ועל אחת כמה וכמה שהתקדמנו בה', שהוא אזור יותר קשה גם גיאולוגית, גם ארכיאולוגית – הוא אזור יותר בעייתי. ראינו שכל הזמן רק נופלות לנו חתיכות. אנחנו הולכים ומצטמצמים, מצטמצמים, התחלנו מ 5,000 יחידות דיור, ובסוף שהגענו להפקיד את התוכנית, נשארנו עם 4,000 ומשהו. אחרי שצמצמנו וצמצנו כי באמת – לא הייתה ברירה. ובצפיפות נמוכה להחריד, של – בסביבות 11 יחידות דיור

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לדונם, שזה צפיפות שאנחנו לא נותנים אותה בשום מקום אחר. 11 יחידות דיור לדונם נטו. לטעמנו זה נמוך. אנחנו – בירושלים הם מאשרים בין 20 ל 30. בסדר, עדיין. עדיין – זה צפיפות מאוד נמוכה, ובאמת היה, הוועדה פה דיברה בכמה קולות – גם בזמן תוכנית השלד, ואפשר לראות את זה גם מהדיונים וגם מההחלטה של תוכנית השלד, שהתבקשו לבחון חלופות, והתבקשו לנסות להעלות את הצפיפות, והתבקשו לקחת את כל השיקולים ועדיין גם לראות את השיקול של ניצול השטח ושל בניה בצפיפות שהיא מקובלת.

**דוברת :**

לא כל כך הרבה.

( מדברים ביחד )

**גב' חגית זהבי :**

מפה לשם – ובאמת, הוועדה פה דיברה בכמה קולות, ולא הייתה לגמרי – משכה לכמה כיוונים.

( מדברים ביחד )

**גב' חגית זהבי :**

ובסופו של דבר, באמת אפשר לראות את זה גם – באמת

( מדברים ביחד )

**גב' חגית זהבי :**

בסופו של דבר אפילו עורך דין אטינגר זרק היום איזשהי הערה – מה, אבל ההחלטות הפקדה, קבעה שנספח השימור לא יופקד. עכשיו – זה נכון. כי ההחלטה הפקדה הראשונה קבעה. אבל היו עוד החלטות אחר כך. כי בגלל שאנחנו התעסקנו עם התוכנית, הבאנו אותה לאיזה 3 החלטות הפקדה, כל הזמן עשינו תיקונים ועדכונים, כי כל הזמן מצאנו קשיים גיאולוגיים, קשיים ארכיאולוגיים. צמצמנו מפה, צמצמנו משם. העלינו קצת את הצפיפויות של התוכניות של ה', ובסופו של דבר באמת הפקדנו אותם על 11, 11 ומשהו. גם – לא בלב הכי שלם. וגם אז נפלו כל מיני חלקים, ובסופו של דבר – הפקדנו ככה את התוכניות. כאמור – מ 5000 יחידות דיור הצטמצמו ל 4200, שבאחוזים זה צמצום מאוד גדול. וכשהגענו להתנגדויות, ושמענו את התושבים, ואת הטענות הקשות מאוד על אי ניצול מספק של השטח, הפרה של שטח פתוח, שנכון שהוא מאושר לבינוי, וזה טוב ויפה, ואנחנו – זה הנקודת מוצא שלנו, שהוא מאושר לבינוי, אחרת לא היינו מתקדמים פה לתוכניות. אבל עדיין אנחנו נכנסים פה לשטחים חדשים, וזאת הזדמנות לתכנן ולבנות בניצול ראוי. מצאנו – הוועדה מצאה באמת, אגב – בדיון סוער לחלוטין, שנע בין לבטל לגמרי את התוכניות, או לצופף אותן לגמרי, היא – בסופו של דבר ביקשה ציפוף כלשהו, ובתוכניות של הדמ"ז אני מבקשת, שתביא את התוכניות לסביבות של – גם לא יכולנו להגיד בדיוק, כי ככה ספרנו יחידות דיור במהלך הדיון – להביא אותן לצפיפות בערך של 14 – 15 יחידות דיור לדונם נטו, שזה – בירושלים זה צפיפות – זאת אומרת, זה הצפיפות המינימלית שאנחנו נותנים. וראינו בזה מענה ראוי.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לעניין הגובה – שוב, היה לנו על זה באמת, על התוספת – איפה לשים את היחידות האלה, היה לנו על זה באמת בוועדה – התלבטנו בזה, ולא יכלנו, במסגרת הדיון של הוועדה להגיע לאיזשהי, ליצור איזשהו תכנון מחדש יש מאין, ואמרנו – נלך, נסמוך על מה שהמתכננים עשו, כי סך הכל אהבנו את העבודה שלהם, ופשוט נעלה את הכל ב 1, כלומר – נשמור על מה שעשו, רק נגביה קצת. בינתיים הוגש הערר על ידי המתכננים, ואנחנו כתבנו פה שאנחנו – אין לנו בעיה לבחון אופציה אדריכלית אחרת, בלבד שתישמר הצפיפות ש – כפי שהוועדה החליטה, שהיא תנוע בין 14 ל 15 יחידות דיור לדונם נטו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כלומר – דבר כזה מחייב – זה חשוב לחדד. כרגע, בעיקרון – בהנחה שהעררים יידחו, אז יש תוכניות שהן מאושרות. השאלה היא איך עושים, איך קובעים מנגנון כזה?

**גב' חגית זהבי :**

אנחנו עושים את זה הרבה עם לשכת התכנון. אנחנו מקבלים החלטה בוועדה שהיא החלטה עקרונית, איך הוועדה רואה את התוכנית. מה היא רואה לנגד עיניה, ובלשכת התכנון אנחנו מתאמים את הפרטים. זה דווקא משהו שהוא אצלנו מקובל מאוד, כן. שוב אנחנו סומכים על המתכננים שהם יציעו לנו הצעה אדריכלית ראויה. אין לנו בעיה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה כאילו יישום של החלטה? זה מה שאתם אומרים לנו?

**גב' חגית זהבי :**

כן. בתנאי שתישמר הצפיפות שאותה אנחנו מבקשים.

**דובר :**

היא צריכה להשאיר גמישות. ואני חושב שאנחנו נגיע להסכמה

**דוברת :**

... את הרשות המקומית, ולא להשאיר את זה רק בין המתכננים.

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

במידה ויש החלטה צריך להיצמד להחלטה.

**גב' חגית זהבי :**

נראה לי שאנחנו מיצינו את הנושא.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אני רוצה להבין איך ההתייחסות הזאת שלכם מסתדרת עם מה שאתם אמרתם, מאוד יפה קודם – לגבי הדאגה לתושבים? לגבי ה –

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**דוברת :**

אני רוצה להתחיל מצו השעה. ... אלא מיחידות הדיור. אני חושבת שאם הולכים לפי –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

את יכולה לחבר לנו חזרה –

( מדברים ביחד )

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

... כרגע של הממשלה, שבכלל לא מתייחסת לאוכלוסיה החרדית, כי היא לא יכולה ליהנות משום דבר שהממשלה עושה עכשיו.

**דוברת :**

אז אני רוצה לענות.

**דוברת :**

רגע, אני רק רוצה – אנחנו הזכרנו מקודם, שאנחנו התחלנו את היחידות של הדמ"ז מ 4000 יחידות דיור. ירדנו ל 4200 מאילוצים גיאולוגיים. עכשיו אנחנו פשוט מבקשים לעלות חזרה. לא יותר מזה. זה מה שאנחנו מבקשים.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אבל מצד שני, ופה שמענו את זה בהרחבה, שהצפיפות כאן היא – יש לה משמעות אחרת מאשר צפיפות באוכלוסיה ...

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

... זה צו השעה כאמור – גם לאוכלוסיה החרדית, אם לא חמור יותר מאשר ...

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס :**

עכשיו – אנחנו כמחוז, צריכים לספק את הצורך הזה, הממשלה התגייסה לספק את הצורך הזה ביחידות הדיור, וגם משרד הפנים פה התגייס לצורך הזה. עכשיו – אנחנו לקחנו את הכתמים לפיתוח עירוני. תסתכלו – תמ"מ 1 / 30 – כולו ירוק למעט 2 כתמים. ירושלים ובית שמש. עכשיו – אם לא נספק את היחידות דיור האלה בתוך הכתמים הצהובים, יש כל מיני הצעות חוק על הפרק של הממשלה, לפרוץ לתוך הכתמים הירוקים, לגן הלאומי, להערות מתמ"א 22. היום אנחנו מדברים על כתם שכולו צהוב, וכל ... התכנוניות, וכולי וכולי. עכשיו – בתוך הזה, כשמסתכלים במיקרו על הצורך ביחידות דיור, אני חושבת שלא משנה לאיזה אוכלוסיה, יש ביקוש מאוד מאוד גבוה ליחידות דיור, ולראיה – השיווקים

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שהיו בשטח, חוסלו לגמרי. עכשיו – כל מי שאומר – אוקי, בואו נשמור על הכל ירוק ויפה, ויהיה פה הכל גן לאומי במקום יחידות דיור – מדבר מאיזשהו סוג של – נקרא לזה – מותרות. ואולי יש את המדרג של מאסלו. הצרכים הפיזיים הבסיסיים, הם אחד. הביטחון בקיום הפיזי זה 2. דיור, קורת גג – זה צורך בסיסי. בסוף, ב 5 – נכנסים ערכים כמו מוסריות ושמירה על הטבע וגנים לאומיות. בבקשה – אנחנו צריכים לתת מענה, אנחנו צריכים ...

( מדברים ביחד )

#### **פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

... אני לא אומרת שהם לא צריכים דיור. אני טוענת לאיכות החיים של האנשים שיגורו בדירות

#### **אדו' אילנה סירקיס :**

גם אני דואגת לאיכות החיים, ובתור הוועדה המחוזית פה, שקיבלה החלטות מאוד קשות אחרי ששמעה 3 ימים רצופים את המתנגדים – אלפי מתנגדים, קראתי את כל ההתנגדויות שהוגשו לתוכניות האלה, וגם לתוכניות שעוד לא הגיעו לפתחם. מדובר על כ 5700 התנגדויות. ודיברו – אנחנו יודעים שהתוכניות האלה נותנות מענה ציבורי ראוי. גם לשטחים ציבוריים פתוחים, גם לחומים. אנחנו עוד הגדלנו לעשות והוספנו אחוזי בניה למורת רוחם של רשות מקרקעי ישראל. בהתחלה הם התנגדו לאחוזים המאוד גבוהים. מבחינתם זה היה מאוד מוגזם, לא צריך לתת כל כך הרבה אחוזים. בגלל שאנחנו רואים את הצורך בעירוב שימושים בתוך המגרשים החומים, כמו שיעל ... דרשה. ואחר כך כמובן כולם נרתמו למהלך הזה, ואנחנו חושבים שנתנו מענה ראוי. עכשיו גם, לגבי הצורך בטבע, ובסביבה –

( מדברים ביחד )

#### **אדו' אילנה סירקיס :**

גם הצורך בטבע, סביבה, ארכיאולוגיה, ערכי מורשת, מכלול נופי. הכל עמד לנגד עינה של הוועדה המחוזית. ואיך אני אומרת – קודם כל, כבר בשלב השלד – צומצם שטח הבינוי. היה שטח שהיה אמור לתכנון, ובשלד הוחלט שהוא לא יהיה לתכנון. היה שלד –

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

את מדברת על מה?

#### **אדו' אילנה סירקיס :**

צמצום ... הרחבת שטח לפיתוח ... אזורים. שהיו אמורים להיות בפיתוח. אם תשימו את השלד על ב"ש 200, תראו שב"ש 200 נותנת הרבה יותר צהוב. אם תשימו את התוכניות המפורטות על השלד, תראו שגם הם הצטמצמו, והצטמצמו עוד יותר כדי להרחיב את הירוק, עד שהגיע לאיזשהו קליימקס, שזה היה הדיון בגן הלאומי, שבאו והציגו משרד השיכון כחלופה את ד' 6. דיון היום שדיברנו על צו השעה, של שכונת מגורים למול גן לאומי,

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

והוועדה המחוזית קיבלה החלטה אמיצה בעיני, של להעדיף – במקרה כזה – את ערכי הנוף, טבע וארכיאולוגיה והמורשת, על עוד 1200 יחידות דיור.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

יש לי שאלה. לגבי ד' 6 יש החלטה מסודרת שדוחה –

**אדר' אילנה סירקיס:**

יש החלטה שדוחה היום את התוכנית של הגן הלאומי. אתם רוצים את מספרה אני אתן לכם אותה. היא תוכנית בהפקדה.

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס:**

ד' 6 ... עברה תנאי סף, נמשכה על ידי משרד השיכון, ולפנים משורת הדין הרשו להם להציג את זה בדיון ההפקדה של הגן הלאומי כאיזשהי חלופה, תוך כדי. באותו דיון להפקדה, על הגן הלאומי, הוצגה החלופה של ד' 6. הוועדה שקלה טוב את השיקול הזה, והחליטה לקדם את הגן הלאומי, ולא לקדם את ד' 6.

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס:**

עוד צמצום נוסף קרה בעת הדיון.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה – גן לאומי זה 102 / 01 / 58 / 220?

**אדר' אילנה סירקיס:**

כן.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

וזה בעצם – היא עוד לא הופקדה?

**אדר' אילנה סירקיס:**

היא הופקדה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הוחלט להפקיד אותה?

**אדר' אילנה סירקיס:**

כן.

**דוברת:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אבל היא הופקדה בפועל?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה – אני רוצה להבין פשוט. הופקדה בפועל? והיא כוללת את השטח של ד' 6?

**אדר' אילנה סירקיס:**

כן. עכשיו – עוד צמצום נוסף קרה בעצם, אחרי ששמענו את כל ההתנגדויות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שניה – תנסו קצת סבלנות אני יודעת, אני מבקשת את זה מהבוקר, באמת קשה להיות בסבלנות כל כך הרבה שעות. הוחלט – יותר לאט. כי מה שאת אומרת זה טורבו. הוחלט להפקיד – כן. הוחלט להפקיד, כולל שטח גן 6.

**אדר' אילנה סירקיס:**

ד' 6 וכולל בתוכו את הגן הלאומי. רק שתסברו את העין, את ח'ירבת כיאפה, שידועה כשעריים המקראית. את מורדות עמק האלה, שידועה מהסיפור של דוד וגוליית, את ח'ירבת בית נטיף, את שמורת טבע שיטה המלבינה, את כל השדות שנכללים בתוך תחום התוכנית הזאת, כאיזשהו מכלול נופי, תרבותי, מורשת, ארכיאולוגי וכולי וכולי.

**גב' עמליה אברהמוביץ':**

אילנה, תגידי רק את השטח, את הכמות.

**דובר:**

אני הראיתי היום איך זה נראה עם כל הבניינים.

**גב' עמליה אברהמוביץ':**

ענק.

**אדר' אילנה סירקיס:**

אני יכולה להראות כאן ... אני מראה על תוכנית השלד. תראו – יש פה את הקו הירוק –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

רק יותר לאט. אני לא מצליחה להקשיב כל כך מהר.

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס:**

... הקו הירוק, פחות או יותר, אבל כולל ד' 6. ומוציאים מתוכו את כביש 5 שהוא ... תמ"א מפורטת. הוא ... החוצה מתוך תחום של הגן הלאומי.

**מר איילון ברנהארד:**

מדובר פה – זאת ההצעה של משרד השיכון במסגרת השלד.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
לא משנה. אוקי. אבל זה כולל את –

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס :**  
עכשיו – צמצום נוסף קרה בעת הדיון בהתנגדויות, אחר ש ... הוחלט להרחיב את המסדרון האקולוגי, ולמעשה שורת המבנים הראשונה בדמ"ז 1 ודמ"ז 2, 75 –

**דוברת :**  
לא, זה 75. דמ"ז 1.

**אדר' אילנה סירקיס :**  
דמ"ז 1, סליחה. החלטנו ... לבטל

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס :**  
... ממילא מדובר היה על בינוי בצפיפות נמוכה בשולי הדרך, וחשבנו שיותר ראוי לצופף קצת פנימה, ולוותר על השורה הזאת, למען קצת הרחבה של המסדרון האקולוגי. אז גם זה – עוד צמצמנו את תחום הבינוי. בתוך התוכניות מופיעות הוראות – אנחנו כבר מסיימים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
רק שנבין את מה שאתם אומרים, אז קצת יותר לאט.

**אדר' אילנה סירקיס :**  
בתוך התוכניות מופיעות הוראות רבות, שקשורות לטבע, לנוף, לסביבה. על הוראות שקשורות לשימור נופי. אם תסתכלו רק על ה – כמה ירוקים יש בתוכניות, תסתכלו על המקרא – יש יערות, יש שטחים פתוחים. יש שבילים, יש שצ"פים, ואפילו לפעמים יש שימור נופי בתוך שצ"פ. זאת אומרת – את השפה של הירוק הרחבנו להמון המון סוגים, כדי להבדיל מה אנחנו רוצים שישאר עד ... שטח .. לבין שטחים שהם באמת אמורים להיות מונגשים בשביל ילדים, בשביל הפארקים אחר הצהריים, לתת מענה בשביל צרכי הציבור. שיהיה מאוד מאוד ברור.

**דוברת :**  
באופן כללי השכונות בתכנון מאוד ...

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
אבל שום דבר מזה לא נוגע לחשש שלי.

( מדברים ביחד )

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

מה שאני אומרת, זה שהן מדברות לא על צפיפות נמוכה, מפני שהצפיפות צריכה להימדד לפי מספר האנשים ולא מספר יחידות הדיור. ואתם מדברות או – אנחנו מדברים. לא אתן – אנחנו מדברים על שכונות שהסיכוי הוא סביר מאוד שהן יתמלאו על ידי חרדים. ואין לי לזה התנגדות, הם צריכים דיור, אין לי בעיה עם זה בכלל. להפך – אני רוצה שכשהם יגורו שם, תהיה להם איכות חיים ולא יותר מדי אנשים במקום קטן.

**אדר' אילנה סירקיס :**

אז אני רוצה –

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

זה שהם גרים ככה במאה שערים לא אומר שהם ...

( מדברים ביחד )

**גב' חגית זהבי :**

תראו – הבחירה של כמות נפשות ליחידת דיור, זו בחירה ערכית של אוכלוסיה. אנחנו - ... אני חושבת – שנייה. אני חושבת שאנחנו כעולם של תכנון, צריכים לתת מענה ראוי במספיק מבני ציבור, מספיק שטחים ציבוריים פתוחים. ואם השטחים – ואני מקבלת את הטענה שהם רגישים מאוד – נופית סביבתית. נבנה בהם בצפיפות נמוכה – נאלץ אחר כך לפרוש –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

... זה לא צפיפות נמוכה. כי ...

( מדברים ביחד )

**אדר' אילנה סירקיס :**

גם חגית וגם אנוכי מכירות איך התכנון בירושלים ... אנחנו מכירים גם שכל תוכנית שבאה כבר לוועדה המקומית, הם לא משאירים אותה ... הם מבקשים עליה שבס. והם אחר כך מבקשים עוד – אם אין שבס בהקלות בהתאם, הם באים בשבס בתוכנית. והם מוכיחים לנו שהם רוצים וצריכים את הצפיפות הזו, אפילו אם תסתכלו בהחלטות הוועדה של השלד עוד – היה נציג של אלטוש ... שהוא נציג חרדי, שאמר שהתוכניות לא צפופות ולא נותנות מענה ראוי לאוכלוסיה שלהם.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

מי רצה את השבס? מי ביקש?

**אדר' אילנה סירקיס :**

מי רוצה? התושבים רוצים את זה.

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

### **אדר' אילנה סירקיס :**

... לא נעים להגיע לרוממה, וללחוץ על מינוס 5, ולרדת לחניון ולראות שם יחידות דיור. וגם לא נעים להסתובב ברמת שלמה על חניה שהיא עילית ולפתוח ולראות שם פעמון שכתוב שם משפחת כהן. וזה לא רק זוג גר שם. זה זוג עם 3 עד 5 ילדים. ואחר כך גם זה יש לו מחיר ציבורי. כי הילדים האלה בלי לראות אור חולים יותר. ... עכשיו – אנחנו חושבים שצריך לתת או פרוגרמה מירבית, או פרוגרמה מאפשרת, כי מה לעשות, בתכנון – הרבה פעמים – אנחנו טועים. הנה, חשבנו שהגבעה הצרפתית תהיה שכונה לפרופסורים, והיום היא 50% ערבים ו 50% חרדים. וחריש חשבנו שתהיה חרדית, והיא חילונית. סליחה – אנחנו לא נביאים. אנחנו מתכננים. ולכן חשוב לתת או פרוגרמה מרבית, או פרוגרמה מאפשרת, סבירה, ראויה תכנונית, שאנחנו עומדים מאחוריה, ואני חושבת שיש פה 8 צוותים, כי גם ד' 6 הגיש תוכנית. מהעילית של המתכננים בארץ שהגישו תוכניות. ואני לא אומרת – יש לנו המון ויכוחים מקצועיים בינינו. אבל – הוגשו תוכניות טובות. הויכוח שלנו בעיקר היה על הנושא של הציפוף מההיבט הזה של עתודות הקרקע, שאין, שאנחנו חושבים שאם כבר לוקחים אותן, צריך למצות אותן עד הסוף.

### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו חושבים שהצפיפות שאנחנו מבקשים היא סבירה. אנחנו לא רואים אותה. ... מבהירים את עמדתנו.

### **אדר' אילנה סירקיס :**

אני רק רוצה הערה נוספת על ב"ש 200. נאמר שצריך תכנון כולל לכל העיר. יש אספקטים מסוימים שהוועדה המחוזית חשבה שצריך לערוך בהם איזשהו תכנון נוסף, ואם ראינו אספקט כזה, בשביל התכנון הראוי, בלי קשר לזה – ביקשנו. למשל – ביקשנו שתיערך תוכנית אב למים לבית שמש. למשל, נערכה תוכנית אב לביוב לבית שמש. חשבנו שזה ראוי. נערכה תוכנית אב תחבורה לבית שמש. כי חשבנו שחשובה ראייה כוללת אפילו מעבר לשלד, אז זה במקומות שחשבנו שיש איזשהו מחסור, אז אנחנו ביקשנו את התוספות האלה. חלקן גם התנינו בשלביות הביצוע, כדי מבחינתנו לתת מענה ראוי ונכון לכל העיר. אני גם רוצה להגיד שיש – אנחנו מטפלים בעיר בהיבט כולל, יש לנו תוכניות להרחבת אזור התעסוקה של בית שמש. רק שתקבלו את התמונה כולה. התוכניות האלה גם כוללות הרבה מאוד שטחי תעסוקה. כדי לתת תעסוקה מקומית במרחק – אזור התעסוקה המערבי נמצא מערבית ל 38. חלקו קיים, ויש שתי תוכניות, אחת של רמי, שהגישה הרחבת אזור התעשייה, והשניה – תוכנית למרכז הדרכה למשרד לביטחון פנים. הכוונה לכוחות הביטחון, משטרה, שב"ס מג"ב – כדי להיות מרכז הדרכה, לעגן תשתיות של כל המחוז. זה כמובן יספק הרבה מקורות תעסוקה. אנחנו חושבים שקידום של תעסוקה ומסחר צריך ... בד בבד מלא רק לעשות דירות שינה לאנשים ללכת הביתה, וגם בתוך התוכניות האלה תראו שיש הרבה מאוד שטחי תעסוקה ומסחר. הדבר הזה גרם להם בעצם לצאת גם ממסלול וד"ל שהיה מסלול הקידום המהיר. המקורי של התוכניות. הוא הוצא כי אז אמרו שצריך בעצם רק יחידות דיור. ולכן אנחנו אומרים, הטענה של העוררים שהם אמרו שאנחנו חושבים שצריך עכשיו לחזור לעשות תכנון כולל – הרי אחת הטענות הכי קשות של – הסיבה ...

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

( חילופי דברים – לא רלוונטי )

#### אדר' אילנה סירקיס :

העוררים רוצים את חלופת האפס, ובעצם שיישאר שם גן לאומי, או בעצם להחזיר אותנו, כדי שנטבע בים הבירוקרטיה. כדי שנכין תוכנית מתאר כוללת שיודעים שלוקח איזה כמה שנים טובות להכין, הם חושבים כ – ואז הם ירוויחו עוד זמן ויהיה שם עוד – השטח יישאר as is. אבל בעצם – אנחנו קיבלנו הוראה לתכנן מהר – אנחנו תכננו יותר לאט ממה שביקשו מאיתנו. אנחנו יצאנו ממסלול וד"ל, על מנת לעשות תכנון שאנחנו חושבים שהוא יותר ראוי תכנונית. אחרת היינו יכולים להיות במסלול וד"ל, לדלג פה על חצי מהשלבים, וזה היה פה עובדה מוגמרת.

#### פרופ' ארזה צ'ר'צמן:

... ויצאתם.

( מדברים ביחד )

#### אדר' אילנה סירקיס :

דירות להמרה. יש כמה מנגנונים שהציעו המתכננים, שמצאו חן בעינינו, כמו התוספת של דירות להמרה בפרוגרמה של צרכי ציבור, בקומות הקרקע כמו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, ואנחנו חשבנו שראוי שגם רמי תטמיע אותן בתוכניות. הם התנגדו לזה. אנחנו עדיין חושבים שזה פיתרון שנותן קצת גמישות. איילון אמר שגמישות זה שם המשחק ואני מסכימה איתו, בגלל שאמרתי שאנחנו לא נביאים. אז בהחלט גמישות בתכנון זה אלמנט ראוי. אז אנחנו חושבים שזה גם משהו שהוא נובע מהשטח, תסתובבו ברמת בית שמש א', ותראו שכל קומות הקרקע וכל החניות הפכו להיות בעצם למסחר, אז יכול להיות שאם נעגן את מה שקורה בשטח בתוכניות, המצב יהיה יותר מוצלח. מפלסי הבינוי ביחס למפלס הכביש – זוהי הערה של משרד השיכון.

בתוכנית המופקדת הייתה סטיה ניכרת גם ליחידות הדיור וגם על גובה. ולכן לטענה הזו היה משקל בגלל שהן אמרו – מה יקרה אם נגלה משהו, ואז נצטרך לשנות את ה 00 של הכביש. אבל מכיוון שהסרנו את הסטיה הניכרת גם מהגובה, וגם על היחידות דיור, וגם השארנו את הסעיף הזה שמאפשר ניווד של פלוס מינוס קומה. חוק התכנון והבניה נתן פלוס מינוס 1.20, אז אנחנו חושבים שזה מספיק. אוקי – אם 4.2 לא מספיק, וזה באמת מניסיוני התכנוני, כי קודם תכננתי, לפני שהייתי במוסדות ציבור – לא מספיק. ויש פה מתכננים עם ניסיון יותר ותיק ממני. **Worst case scenario**, הם יכולים לבקש הקלה בסמכות וועדה מקומית, ועדה מקומית תשקול אם מתאים לה או לא מתאים לה לאשר את ההקלה. לא שמנו סטיה ניכרת על הגובה, ולא על מפלס ה 00. ובמקרה הגרוע – לא צריך גם להגיש תוכנית חדשה. זה סך הכל לבקש הקלה מהוועדה המקומית. אני חושבת שהיום, מה שקורה היום עם תיקון 101 לחוק התכנון והבניה, רוב הסמכויות ניתנות ממילא לוועדה המקומית, אז צריך להשאיר לה עוד כמה דברים לעשות.

( מדברים ביחד )

#### עורך דין רפי אטינגר :

#### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

במדרג – אני לא מניח שוועדה מקומית בית שמש תהיה וועדה מקומית עצמאית. מנחש.

**אדר' אילנה סירקיס :**

גם בלי שהיא תהיה עצמאית, אני רק רוצה להגיד, שאנחנו במחוז, אז – אני אענה. אנחנו המחוז יושבים בישיבות הוועדה המקומית, אנחנו יושבים כנציגים, כמשקיפים. אנחנו נמשיך לשבת כנציגים. אז אנחנו רואים גם את הפער בין התב"עות לבין מה שקורה בשטח. את – בדיוק את העולם הזה. אנחנו חושבים שיש לנו מהבחינה הזאת, וגם אנחנו יושבים בוועדת ערר מחוזית. זה איזושהו סוג של תפיסה כוללת לגבי מה שקורה בבית שמש, שנותן לנו אפשרות כן לדעת מה קורה. אנחנו חס וחלילה לא מחליפים את האדריכלים שעושים תכנון מפורט. זהו. נראה לי שזהו.

**גב' חגית זהבי :**

כן, נושא תנועה אני נוגעת אחר כך.

**אדר' אילנה סירקיס :**

אם יש שאלות לשאול אותנו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

יש משהו? אורנה את רוצה לשאול משהו? אוקי. טוב – נשארנו עם המשיבים למשיבים. אתם משיבים חלק, בקצרה, ואז אני נותנת לעוררים האחרים להשיב, ואז אתם בתשובה אחרונה, אחרונה. בסדר? אתם בעלי זכות התשובה האחרונה – אחרונה.

**דוברת :**

אבל מגבילים בזמן.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

כן. בבקשה. אנחנו – קודם כל, אטינגר ויעל דורי, בתשובה על העררים של רמי. מפני שהם עוד לא ענו לעררים שלכם. עכשיו באמת – אין צורך לחזור על הטענות, כי הכל כתוב.

**עורך דין רפי אטינגר :**

100%. אני מפנה לכתב התשובה שהגשתי, לרבות הטענה שהעררים הם סוג של משקל נגד לערר הגדול שלנו. ולצער, נדמה לי שזה עובד. כי אני אומר את הדברים בזהירות. אני חושב שחלק גדול מה – אפילו השאלות של הוועדה, התמקדו דווקא בעררים של המדינה, ולא בערר שלנו. כלומר –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

למה. אני שאלתי גם על ב"ש 200.

**עורך דין רפי אטינגר :**

בסדר, לא חשוב. בכל מקרה, נדמה לי שזה עובד וגם נדמה לי שיש פה איזה – מן ברית לא מתוכננת. כלומר – לא מראש, הוועדה המחוזית אמרו –

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' איילה גלדמן:**

שנייה – אל תגיד מה אנחנו חושבים. בוא נדלג על זה.

**עורך דין רפי אטינגר :**

לא אתם. לא – אני מדבר על המשיבות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תכל'ס.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אני אומר – כי אני רואה את התשובות של הוועדה המחוזית, שרואים את זה. הם אומרים ממש, בלהט, למה אין ממש בטענות, ומצד שני אומרים בסוף, עם זאת – אנחנו משאירים לשיקול דעת. כששוב אני לא חושב שזה מתוכנן. לא איזה קומבינה שעשו מראש, ואמרו – בואו תגישו ערר

( מדברים ביחד )

**עורכת דין אתי רוזנבלום :**

אז בוא אני אענה בשמם. בנקודות מאוד מסוימות חשבנו שיש מקום לשיקול דעת. ונקודות אחרות – אני חושבת שבלהט פה שתי הנציגות שלנו הגנו על ההחלטות.

**עורך דין רפי אטינגר :**

למשל, בנושא של רצף הפיתוח. אז הוועדה המחוזית בתגובה שלה, מסבירה למה הפרשנות שלה לתמ"מ היא הפרשנות הנכונה. אז אם היא עומדת מאחורי הפרשנות הזאת, אז מה פתאום עכשיו היא משנה את זה. ויש פה משהו שהוא גם מהותי, ואני אמרתי את זה בדיון הקודם, ואני אגיד את זה עכשיו בקצרה. שההגיון מאחורי ההחלטה שאומר צפון לפני דרום, מזרח לפני מערב, אומר שלא יישארו איים ירוקים בתוך שטח בנוי. אם כבר נגזר עלינו להפר שטח, אז לפחות זה יהיה באיזשהי רציפות. ואם התקבל ערר של משרד השיכון בנקודה הזו, אז בעצם זה מה שיקרה. כי מאוד יכול להיות – אנחנו שמענו פה היום – שמאוד יכול להיות שדמ"ז 2 לא תיבנה. בגלל כל הנושאים של הארכיאולוגיה, בגלל כל מיני חסמים אחרים. ואז אנחנו נמצא את עצמנו עם איזשהו שטח מופר לא רצוף. וכשאני אתייחס –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אבל יש רציפות טריטוריאלית בין דמ"ז 1 לג' 2. זה אפילו –

**גב' יעל היימן :**

כן, כן. אמרת נכון.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

יש רציפות טריטוריאלית. אתה אומר בשם הרציפות הטריטוריאלית. לפחות לגבי חלק – יש.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

**עורך דין רפי אטינגר :**

דמ"ז 1 כן. אבל דווקא לא ד' 2. כי ד' 2 היא גובלת בשטח ירוק.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כן, אבל ד' 2 ממילא לא צריכה להיות – אבל אין היגיון בשלביות שקושרת אותה לה' 1.

**עורך דין רפי אטינגר :**

לא, השלביות קשרה אותה לה' 2.

**מר איילון ברנהארד :**

וקשורה לד'.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בכל מקרה גם אין רציפות בין ה' 2 לד' 2. אני מנסה להבין מה אתה אומר, אבל אין רציפות בין ה' 2 לד' 2.

**עורך דין רפי אטינגר :**

ה' 2 היא נמצאת

**גב' יעל היימן :**

בין ה' 1 ל ד' 2.

**מר איילון ברנהארד :**

ה' 1 לא קשורה לד' בכלל.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר.

**גב' יעל דורי :**

ה' 2 צמודה לד' 1. יש – 3 שכונות האלה קודמו קודם. זה לא אומר – היגיון מבחינה גיאוגרפית.

**עורך דין רפי אטינגר :**

עכשיו עוד נקודה. אני לא יודע אם ראיתם את זה, אבל אם יראו שוב את השקופיות. חלק מד' 1 הוא גם כלול במתחם 1.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אז זה מה שהיא רצתה להסביר לנו. אז בואו – תראו לנו את השקופית. כי –

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר איילון ברנהארד :**

הנה, אבל אני יודע. זה פה. למעשה – בית החולים או המרכז הרפואי על פי התב"ע, זה חלק מ 1. המרכז הרפואי הזה – לא הולכים להקים אותו בשנים הקרובות. הוא - ...

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

רגע, רק למען הצגת העובדות. המרכז הרפואי הזה מותנה בהגשת תוכנית מפורטת שתוגש על ידי מרכז הבריאות, מרכז רפואי. ... יימשך זמן. כלומר – זה חלק מסוים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

שנייה – מה שאת אומרת זה שהמרכז הרפואי שלה שייך לאיזה מהמספרים?

**דובר :**

**גב' יעל דורי :**

זה בתוך 1. של תמ"מ 1 / 20.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

ואז מה - ?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אז מה זה אומר?

**גב' יעל דורי :**

העניין הזה של פרוגרמה כלל עירונית שחסרה פה. חלק מהטיעונים שלנו לגבי תכנון כולל. זה חלק מהפונקציות שאמורות לשרת רבע מיליון תושבים. ועכשיו – משליכים את זה הלאה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

שניה – המתחם הזה של המרכז הרפואי שייך לאיזה – לשלב אחד?

**גב' יעל דורי :**

זה הגדלה של 30:1 של 1, 2, 3 ו 2\*. מה שאנחנו טוענים, שבתוך ה 2 הזה, שכולל גם את ד' 2, גם את ד' 1. בסדר? ד' 1 כולל חלק – 1 הזה, כן? החלק הזה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אוקי, אבל זה לא החלק הרלוונטי לד' 2?

**גב' יעל דורי :**

זה חלק שהוא פונקציה כלל עירונית.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
אוקי.

גב' יעל דורי:  
והוא פה.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
איפה הוא פה – באחד?

גב' יעל דורי:  
הוא פה, כן.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
ככה? זה המרכז הרפואי הזה?

פרופ' ארזה צ'ר'צמן:  
ומה הטיעון שלך? ש ... לא –

עורך דין רפי אטינגר:  
קודם כל, לפי התמ"מ, עד שזה לא מקודם, אי אפשר להתקדם בכלל לא ל 2 ולא ל 2\*. זה הראשון. זה מחובר לג'.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
אני שואלת אתכם כי אני לא ראייתי את הטענה הזאת בעררים שלכם. שבעצם אי אפשר לכלול –

עורך דין רפי אטינגר:  
... אמרנו בעררים – להפך. בעררים אנחנו יותר – אמרנו אפילו את ג'. אמרנו שאפילו זה דורש בניה ...

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
כן, תשאירי לנו. רק אני רוצה להבין. זה –

גב' יעל דורי:  
ד' 1

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
ד' 1 שהיא לא על השולחן שלנו.

גב' יעל דורי:  
... הפקדה. וזה החלק הזה שבתוך 1.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה בתוך 1. עכשיו שניה – אני רוצה להבין מה שאתם טוענים בעצם. תחדדו את הטענה.

**עורך דין רפי אטינגר :**

הטענה אומרת כך. לפי תמ"מ 1 / 30, יש שלביות ביצוע. אגב, אני כבר אגיד, כי נפנו פה באיזה טענה כאילו – הנה, השלביות ביצוע החדשה שנקבעה. לא, בסך הכל העתיקה את תמ"מ 1 / 30, תוכנית שהוגשה פחות או יותר ביחד עם ב"ש 200. אז נקבעה פה שלביות ביצוע שאומרת קודם כל מתחם 1, 2, \*2 ואז 3. עכשיו – מתחם 1 כולל גם את הג', ואנחנו טענו בעניין הזה בערר, שעד שלא יבנו בפועל את הג', ולא מספיק היתרי בניה – אז אין לעבור לשלב הבא. וגם, כולל חלק מד' – עכשיו שמענו שמדובר באותו מרכז רפואי. עכשיו – זה מתחבר בדיוק לאותה טענה שלנו, שד' 1 הוא הלב של כל הרובע. וד' 1 זה תוכנית שעדיין לא הגיעה אפילו להפקדה. ולכן, מכיוון שאנחנו לא יודעים איך תיראה ד' 1. למשל עכשיו אומר אילון שיכול להיות שמרכז הרפואי לא יהיה שם בכלל. אז – איך אפשר בכלל להתקדם עם התוכניות, מה שהוא אמר.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

שזה לא ...

**דוברת :**

... ייקח כנראה יותר זמן.

**עורך דין רפי אטינגר :**

בסדר, אבל אנחנו לא יודעים עדיין איך תראה ... ולכן אני אומר – זה רק דוגמה אחת לטיעון המהותי שלנו. כי המון, הרבה מאוד מהטענות שנראות טענות פרטניות, הן משליכות גם על הנושא של התכנון הכולל, ואנחנו אומרים – איך אפשר להתקדם עם השכונות האחרות, לפני שד' 1 מאושרת. ובוודאי שזה נכון לגבי שלביות הביצוע ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה שאתם אומרים שחלק, שיש מרכז רפואי, שטח ציבורי שנכלל בשלב –

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בשלב מתחם 1, ואשר טרם תוכנן?

**מר איילון ברנהארד :**

... רואים תסריט, שזה רק חלק מסוים מהבית חולים. כלומר קו עובר באמצע, וזה לא ממש – מובהק.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

היא תיארה לנו את זה. אני מניחה שאתה מסכים לשרטוט הזה.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר איילון ברנהארד :**

חוץ מזה בתמ"מ, יש סעיף גמישות של תיקוני גבולות.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אגב, אותו דבר נכון גם לכביש 5. גם את זה אנחנו כתבנו. כביש 5 כלול במתחם 1.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

כביש 5 – איפה כתבת את זה? תראה לי, סליחה. פשוט כי זה המון עמודים, אז יעזור לי אם תראה לי. בסוף נקרא את הכל מחדש, אבל עדיין. עדיף. כביש 5 גם נכלל. ובאמת כתבתם מסודר. אין מה להגיד. מסודר ומפורט.

**גב' יעל דורי :**

אילון – אני מראה את זה. זה הלבשה של זה. הדברים שהקו הכחול הזה שמפריד בין ג' 2 לד' 1 כולל את כל העניין הזה של – זה לא עניין של שינוי גבולות או גבולות ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

איפה את רואה את זה? אני פה לא רואה שום דבר חוץ מצויר אבסטרקטי מאוד משמח.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

בסדר, הלאה. 248.

**עורך דין רפי אטינגר :**

כמעט. סעיף 228 – 229. ויש שם הפניה גם לטענות שבכתבי ההתנגדות. עכשיו – זה לגבי פיתוח, כשאני אומר בשורה התחתונה, אם – רק כטענה חלופית. אם הערר שלנו יידחה, אז ברור שאין להעצים עוד את הפגיעה הסביבתית. עכשיו לגבי נושא של העברת תשתיות בשטחים פתוחים – שמענו קודם את הנימוק של הוועדה המחוזית, ואני מקבל אותו. זאת אומרת – צריך אבל לומר דבר אחד – ייעוד שטח פתוח, לפי התוכניות, הוא ייעוד שהוא מאפשר פיתוח עד גבול מסוים. זאת אומרת – זה שבאים ואומרים הנה הצלנו, כאילו, מסדרון אקולוגי – זה ממש לא נכון. כי עדיין יש פה פיתוח. למרות זאת –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

איזה פיתוח? סליחה?

**דוברת :**

תשתיות.

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

אני רוצה להגיד שאין לנו שום התנגדות לדייק יותר את הסעיף כדי להבהיר –

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**עורך דין רפי אטינגר :**

של שטח פתוח?

**דוברת :**

כן. שטח פתוח, הכוונה היא לשמר אותו כמו שהוא, עם צמחיה מקומית, שזה כתוב מתחת שיקום נופי.

**עורך דין רפי אטינגר :**

להביא – לשתול שם או לא לגעת בו? כי זה משהו אחר.

( מדברים ביחד )

**מר דן יזרעאלי :**

אמר ... שאת כל נושא החפירה, הוא הולך לשים בואדיות.

**דוברת :**

לא בשטחים האלה. לא על אלה דובר. דובר על שצ"פים. על שטחים פתוחים אינטנסיביים. אז מדברים על שטח פתוח אקסטנסיבי, שהכוונה שלנו היא לא לייצר בו פיתוח שמשנה את מפלסי הקרקע.

**עורך דין רפי אטינגר :**

זה לא מה שכתוב בתוכניות.

**דוברת :**

אם צריך לדייק עוד את הסעיף, אנחנו נשמח. אין לנו התנגדות לזה.

**מר דן יזרעאלי :**

צריך לדייק.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

לדייק סעיף בהתייחס ל –

**עורך דין רפי אטינגר :**

אני אומר ככה – תראו. למשל – דוגמה. תוכנית דמ"ז 2, סעיף 4.7, שטחים פתוחים. אז כתוב שם שימושים, נטיעות, גינון, מעברים, שבילי הליכה, שולחנות גן, אלמנטי הצללה, תשתיות תת קרקעיות – ותקנים הנדסיים. אז ברור שכל הדברים האלה, זה לא יכולים להיות ביחד עם הצבאים, השפנים והשועלים והירגזים. זה לא הולך ככה. אז אם באמת יש כוונה אמיתית להרחיב את המסדרון האקולוגי, אז צריך לומר – שטחים פתוחים זה שטחים לא מופרים בכלל. זה – ואז, לפחות יש פה איזה אולי נחמה פורתא. בדבר הזה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

זה גם אומר שלא יהיו –

**עורך דין רפי אטינגר :**

אז בוודאי שאין לקבל את הטענה שלהעביר תשתיות לשטחים פתוחים. לגבי הנושא של –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

שניה. אבל כשאנחנו מדברים על לדייק את הסעיף הזה –

**דוברת :**

צריך לייצר רצועה שהיא רצועה למעברה התשתית ולקרוא לה במגרש אחר שבמה מדובר במעבר תשתית ודרך לטיפול בתשתית.

**מר איילון ברנהארד :**

אני מציע ללכת לפי תמ"א 22. תמ"א 22 הבינה שגם שטחי יערות עד לעתים, צריך להעביר תשתיות. ויש שם הגדרות מאוד מאוד ברורות מה מותר ומה אסור.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

אבל זה לא יער שם.

**מר איילון ברנהארד :**

זה לא יער. אבל אני אומר –

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

תיקון 2 מתמ"א 8, שעכשיו אושר על ידי המועצה הארצית, בעצם מעתיק את הסעיף של תמ"א 22 לגנים לאומיים בשמורות טבע.

**מר איילון ברנהארד :**

תשתיות לפעמים צריך להעביר.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

אני לא מתנגדת. אבל למה ככה?

**מר איילון ברנהארד :**

ולכן אני חושב שהפיתרון הוא לאמץ את המגבלות שמופיעות בתמ"א 22, ולהטמיע אותן בהוראות התקנון. כי אי אפשר – תשתיות עוברות איפה שצריך. כמובן, ובקרה של ... אבל סעיף ... לאסור מעבר תשתיות, זה לכרות את היעד של התוכנית. אין דבר כזה.

**דוברת :**

בסדר, יש פה קצת יותר מרק מעבר תשתיות. מתקנים הנדסיים זה לא מעבר תשתיות.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר איילון ברנהארד :**

לפי תמ"א 22.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

סליחה, אבל יש איזה מתקן הנדסי שדובר עליו

**דוברת :**

לא, מתקן במגרש נפרד, וזה הבריכה.

**עורך דין רפי אטינגר :**

זה לא משנה – אם בהוראות זה כתוב, אז אחר כך יבואו לוועדה המקומית המצטיינת, העצמאית – והיא תאפשר את זה.

**דוברת :**

אני מבקשת שתפסיק להשמיץ את הוועדה המקומית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

בואו נתמקד בעיקר.

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

... ברור שצריך לשנות את ההוראות של התוכנית בעניין הזה, אחרת אפשר יהיה לתת היתר למתקן הנדסי.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

טוב.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

אין הגדרה למתקנים הנדסיים. נוריד את ההגדרה.

**עורך דין רפי אטינגר :**

זה לא רק מתקנים הנדסיים. זה כל הפיתוח שאמרתי שם. אם – אחת משתיים.

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

אם מבקשת הוועדה המחוזית להיוותר בכך שהיא תיקנה את התוכנית בזה שהיא הרחיבה את המסדרון האקולוגי – אז זה לא הולך ביחד עם כל מה שהקראתי בשטח.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אוקי, הבנו את הבקשה. אני חושבת שיש פחות או יותר הסכמה עליה, אז –

**עורך דין רפי אטינגר :**

הלאה. יש לגבי התוספת יחידות דיור וציפוף, אני אראה לך מה כתבתי.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אני כבר לא מסוגלת לדבר.

**מר איילון ברנהארד :**

זה – נתתי ...

**עורך דין רפי אטינגר :**

לגבי הנושא – שוב. לגבי הנושא של הניוד

**מר איילון ברנהארד :**

זה מסמכים ... שיהיה לנו.

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

לגבי הטענה שהבקשה של משרד השיכון לאפשר ניוד זכויות בניה מעל ומתחת ל 00 במקרה שיהיו ממצאים ארכיאולוגים. אז – קודם כל, ברמה הפורמלית, משרד השיכון לא יכול לטעון טענה כזו, כי הדרך היחידה שהוא יכול היה לטעון אותה בפני הוועדה המחוזית זה בהתנגדות עצמית. במיוחד לאור מה ששמענו קודם מאילנה, שהיה פה כבר איזשהו נקודת איזון מסוים, שאמרו – אוקי, עד 4 מטר, משהו כזה.

**מר איילון ברנהארד :**

אני מוכן לוותר על זה.

**עורך דין רפי אטינגר :**

תודה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

נמחק עוד סעיף? נמשיך כך בסוף נגיע - ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אז להוריד את הטענה –

**עורך דין רפי אטינגר :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

נגד 56 להחלטה.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
אוקי, זה סעיף? מה?

עורך דין רפי אטינגר:  
56 להחלטה.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
ובעצרת? סעיף 56 לפרוטוקול? בסדר. זה סעיף 2 לערר שלכם. ויתרנו עליו.

( מדברים ביחד )

עורך דין רפי אטינגר:  
לגבי סעיף 60 להחלטה, שלביות ביצוע לצרכי ציבור כלל עירוניים – אני שמעתי את הטיעון של הוועדה המחוזית ואין לי מה להוסיף עליו. הוא טיעון מאוד משכנע לגבי זה שבאמת – מה שחגית אמרה. לגבי הנושא של שלביות ביצוע.

פרופ' ארזה צ'ר'צמן:  
אוקי, קדימה.

גב' יעל דורי:  
אוקי, אני אתייחס גם לשני נושאים.

עורך דין רפי אטינגר:  
עוד מילה אחת – לגבי הקטע הדרומי של כביש 5 – אתם ויתרתם עליו?

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
ויתרו, ויתרו. יש לי הצהרה.

דוברת:  
אנחנו חוזרים בנו מהויתור.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
לא – זה היה רציני או בדיחה?

מר איילון ברנהארד:  
אני חושב שזה ... מותר לי, לא?

( מדברים ביחד )

עורך דין רפי אטינגר:

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



אז אני אומר – אולי אחרי המשפט הבא איילון ישתכנע גם – שגם הסעיף הזה אסור היה להם לטעון אותו, כי הם לא הגישו התנגדות עצמית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אוקי, ויתרת איילון? ויתרת.

איילון:  
כן.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
גם אם לא היית מוותר לא היה הרבה משקל, לאור מה שאמרת גם. נו, בסדר.

**גב' יעל דורי :**

אני אתייחס לשני נושאים. האחד זה השלביות. שהגשנו עכשיו – הטיעון הוא כמובן שהם לא, אי אפשר להתחיל לפתח לא את הדמ"זים ולא את ד' 2 לפני ד' 1. גם מבחינה תכנונית וגם מבחינת מה שקבוע בתמ"מ 30 / 1. 30 / 1, בסך הכל אימצה מה שכתוב ב 20 / 1, ובב"ש 200. כלומר – זה לא שהתוכנית הזו חידשה משהו בנושא השלביות, אבל זה מה שהיא קבעה. אז – לעבור את זה לפי דעתנו עניין של שינוי תמ"מ. לא חשבנו שזה מה שיעלה פה, אבל זה מה שנדרש לדעתנו. אם באמת רוצים לעשות את זה ככה. ולגבי השלביות של הפיתוח, בהתנגדות הבאנו מובאה מתוך תמ"מ 48 / 14 / 4. תוכנית מתאר שהוסיפה חלק ענק של צפון קריית גת, וקיבלה אז בזמנו את ההתנגדות גם שהייתה שלנו בולנת"ע, ואני אקריא את – לסבר את אוזני הוועדה למה התייחסנו אז. זה סעיף 12.3 מתוך התמ"מ הזו. לא תאושר תוכנית מקומית המאפשרת תוספת פיתוח בשטח תוכנית זו, שזה אלפי דונמים צפונית לעיר עצמה. אלא אם תכלול התניות בדבר חידוש הרקמה העירונית הבנויה של העיר קריית גת.

ואנחנו מאוד שמחנו לראות שהוועדה התייחסה להתנגדות מהסוג הזה. מבחינתנו האצטדיון והבריכה – זה קצת – זה קטן לעומת מה ש - ... אפשר לסיים?

( מדברים ביחד )

**גב' יעל דורי :**  
וגם על –

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**  
קיבלו את הישן מול חדש.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
סליחה, אבל לא להפריע. סליחה.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**  
השאלה אם זה רק בתוכניות מפורטות. קודמו כי הן כבר אושרו וזה לשיווק.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' יעל דורי :**

נהדר, אבל זה לא קשור לעניינינו. העניין כאן, שהוועדה קיבלה את הנושא הזה גם – זה בעצם הכרה בעובדה שצריך היה להתייחס לעיר הקיימת כשבאים לתכנן חלק עיר חדש כזה גדול, וזה לא נעשה. אבל גם המעט הזה, הוגש עליו הערר. של הגופים כאן. ונגד זה אנחנו כמובן רוצים לטעון ולהפך – אנחנו סבורים שהוועדה צריכה לחשוב ולשקול שוב, מחדש – אם לא צריך לתת התניות ספציפיות למחסורים שקיימים בעיר הקיימת, או איזשהי התניה לגבי התחדשות עירונית, שקורית בעיר בית שמש עצמה, טרם קידום התוכניות הללו. יש כאן מסה אדירה של תכנון. של 15,000 יחידות דיור. הד' הבאים בפתח, וזה המקום היום, כשפעם ראשונה הוועדה דנה בתוכניות של בית שמש – לתת שלביות פיתוח ראויה. אנחנו נראה תכף בהמשך כאילו את כל הדברים שהם תלויים בשלביות הזו, ועד כמה יש הרבה אי ודאות, שכמו שנאמר כאן – בדבר מי יאכלס את השכונות, מה יהיה קודם, אם זה יילך או לא יילך, דברים מהסוג הזה. לאשר מסה כזו אדירה בהינף אחד ולתת לזה להתנהל ככה – לפי דעתנו זה גובל בחוסר אחריות תכנונית. וכאן המקום באמת לעצור, ולקבוע שלביות פיתוח הרבה יותר קשוחה מאשר מה שנעשה עד היום.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תשובה לתשובה – אתן רוצות להגיד משהו?

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

אני אומרת בקצרה רק.

**מר איילון ברנהארד :**

סליחה - ?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

יש לך זכות תשובה על התשובה. אתה האחרון. אתם האחרונים, מה לעשות. אנחנו שומרים על הסדר. אתם העוררים העיקריים.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

אני רוצה להשיב על הנושא של – על הברירה. אבל אני אתחיל בערך מהטענה האחרונה של יעל. היא הייתה תמ"מ 4 / 48. תיקון מספר 48 לתמ"מ 4 / 14, לתוכנית שאנחנו קידמנו, ואכן יש שם סעיף כזה, ובתוכניות המפורטות שבינתיים הן אושרו למתן תוקף, למיטב זכרוננו קידמנו שם 5 תוכניות מפורטות. ושם הוועדה המחוזית השתכנעה בבקשה שביקשנו כאן, ... שם השתכנעו שאנחנו נלך על נתיב של ישן מול חדש. ... מקרקעי ישראל. כלומר – נתנו כסף לרשות המקומית, והרשות המקומית נתנה גם, ויצרנו קבוצה לפיתוח של אלמנטים בעיר הישנה, וזה לא עוגן כלל וכלל במסמכי התוכנית. זה עוגן במסגרת הסכם גג. מה שהיום מפרסמים בתקשורת, בין הרשות המקומית לבין מנהל מקרקעי ישראל, ויש עוד צד להסכמים האלה. אני לא יודעת מי זה הצד השלישי.

**דוברת :**

האוצר.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

האוצר, אוקי. ... ובהחלט היינו שמים את המודל של קריית גת לממש גם פה, ולהוציא בכלל את הנושא של השלכיות ולעגן את זה בהסכמי הגג שהם הרבה יותר משמעותיים, ויש להם שיניים, בניגוד לתוכנית שלא תמיד יש לה שיניים, תמיד בהיתר בניה אפשר לעשות מעקפים כאלה ואחרים.

עכשיו – לגופו של עניין, אני לא יודעת מה תחליטו, רק חשוב לי שיובן הנושא של הברכה. כל עוד – כלומר, אני לא רוצה לחזור על הטענות שרות אפריאט טענה במסגרת הצגת הערר. אבל חשוב להבין שעם כל הרצון של הוועדה המחוזית, אתה יכול להתנות תנאים, שזה בידיים של המדינה והרשות המקומית. שהקרקע נמצאת או ברשותן, או ברשותנו. אבל ברגע שהקרקע עברה לידיים פרטיות, ולהתנות את זה – אתה בעצם קובע איזשהי התניה שאין לה אחיזה במציאות. מכיוון שבוא נגיד שאנחנו נשתכנע ונראה שזה איזשהו סוג של אבן נגף, ונרצה לבטל איתו את העסקה, כי הוא לא בונה בריכה. והוא ירצה ללכת איתנו לבית משפט. זאת אומרת שהברכה הזו, עם כל הכבוד לה – יכולה לתקוע תוכנית של כ 15,000 יחידות דיור למשך 10 שנים. לכן אני אומרת – ככל שיוצרים התניות, יש ליצור התניות שהן ריאליות. על קרקעות ריקות ופנויות. ולא על קרקעות שהן בעצם כבר תפוסות על ידי יזמים. זה פשוט לא נכון, וצריך להטיל כאן, לבטל את זה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

אתם לא יכולים להגיד לו – לא מימשת, זהו?

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

תראי, הלוואי.

**מר דן יזרעאלי :**

תלוי מה ההסכם חכירה. היא לא מגלה לנו.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

יש פה חוזה, נדמה לי ... חוזה חכירה ועם זכויות עתידיות. כלומר אנחנו – עיריית בית שמש הכינה היא בעצמה את התוכנית, יש פארק מאוד גדול שמפריד בין העיר הישנה לרמת בית שמש. העירייה בעצמה פנתה אלינו לפני מספר שנים. ראש העיר פנה, הקודם. ואמר – אנחנו מאוד זקוקים לקאונטרי ולבריכת שחיה בחלק המזרחי של הפארק. אנחנו סברנו שדווקא הפארק הזה הוא נכון, ולא צריך שיש שם בינוי, אבל לפי בקשה שלהם, אנחנו איפשרנו את שינוי הייעוד הזה. וגם לפי בקשה שלהם, שייכנו את הקרקע. להגיד לך שזה כרגע יהיה – היזם, מאחר והקרקע שווקה לו גם עם פוטנציאל בעצם, אז לו יש מחשבות לסחוט את הקרקע ולהוציא יחידות דיור. אנחנו – זה מגולם אצלנו בתנאי המכרז – לא יכולנו להגיד לו לא, למרות שרצינו. לשכת התכנון המחוזית סברה שבנסיבות שמקדמים כל כך הרבה יחידות דיור בדרום העיר, אין מקום לעשות 400 יחידות דיור באזור שבעצם הוא פארק וריאה ירוקה לעיר, וחבל לבזבז את זה. זה לא הצורך הציבורי הנכון. ולכן, יכול מאוד להיות, שהשטח הזה – אנחנו עוד צפוי לנו התקשקות משפטית עם היזם הזה. והשטח הספציפי הזה – הייתי מבקשת להוציא אותו מהוראות השלכיות. ופשוט חבל. זה לא נכון. אולי העיר צריכה בריכה, אבל לא את הברכה הספציפית הזאת. זהו, אני סיימתי.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' אורנה נידם :**

רק רציתי לשאול שאלה – אני פשוט זוכרת שהסעיף הזה בתמ"מ 4 / 14 / 48 הוא נגזר של איזשהי החלטה של מועצת מקרקעי ישראל, שדיברה על –

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

לא, אנחנו באנו עם החלטת המועצה – קודם היה הסעיף הזה, כי זה נולד כתוצאה מהתנגדות. אני לא זוכרת מי הגיש את ההתנגדות. והטמיעו את הסעיף הזה. אחר כך, בבואנו לעשות את התכנון המפורט, היה הסעיף הזה. ואנחנו אמרנו – בואו נפעל לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל, וכל יחידת דיור שאנחנו משווקים, אנחנו בעצם נשים סכום של כמה אלפי שקלים לטובת פיתוח בעיר הישנה. והגענו את האלמנטים האלה מחוץ למסמכי התוכנית. בהסכם ...

**גב' אורנה נידם :**

וזה רק בקרית גת?

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

לא, היום זה כלל ארצי.

**גב' יעל היימן :**

בג' 1. בג' 2 אנחנו מקבלים ישן מול חדש. עכשיו יש שלב התקדמות. של הסכם גג שנותן הקדמת כספי תכנון של המוסדות חינוך, שאחרת אי אפשר ...

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

... כל יחידה שמשווקת ברמת בית שמש, ... ג' 1 ... על ג' 2. נקבל על המשקפיים, נקבל על ... בין 5000 ל 7000 יש מדדים שונים, ואנחנו עושים עם זה חידוש תשתיות לעיר הותיקה. עשינו פער גדול בעיר הותיקה, עשינו חידוש תשתיות בעיר הותיקה. אנחנו עושים עם זה עבודות תשתית בעיר הותיקה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

שניה – אני מנסה להבין. הוועדה המחוזית כאן ניסתה לעמוד על צרכים ציבוריים שהיא ראתה לנכון לקיים בעיר. ובצדק.

**גב' יעל היימן :**

מה שהסברתי – הם לא מסכימים שזה יהיה בישן מול חדש. איצטדיון הם לא מסכימים שייכנס בישן מול חדש. הם לא מאשרים את הדברים האלה. אז אנחנו – אין לנו

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אין לכם כלים לעשות את הפרויקטים האלה ...

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' יעל היימן :**

יכול להיות שהסכם גג, כמו שכתבנו בתשובה שלנו – זה הפיתרון.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

השאלה הפרקטית –

**מר איילון ברנהארד :**

זה לא יעזור. ... לא ניתן יהיה לממן דברים שהם בניגוד לחוק.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

שהם?

**מר איילון ברנהארד :**

ברירת שחיה.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

איילון, מה שאנחנו אומרים – שהרבה מאוד אלמנטים שחסרים בעיר העתיקה, נדרשים לעשות במסגרת הסכמי הגג – גם בריכה, גם ספריה –

**גב' יעל היימן :**

מי אמר שלא?

**מר איילון ברנהארד :**

ספריה כן, ומתנ"ס כן.

**גב' יעל היימן :**

ברירה זה אחד היעודים של מתנ"ס ולכן צריך לראות איך לעשות את זה.

**מר איילון ברנהארד :**

זה היה פעם. אני אומר לכם שברירה לא. גם מגרש ספורט – כן. מגרש כדורגל – לא. יש –

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

... את האינטרס הזה מבלי לתקוע תוכנית מבחינה פרקטית.

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אנחנו דנים עוד שבוע, יש לנו פגישה עם ... מהמנהל בנושא הסכם גג. זאת אומרת – אנחנו מנסים לקדם.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר, אבל צריך שטח שאפשר לבנות בו בריכה. אם אין שטח כזה, אז ... זה תיאורטי.

( מדברים ביחד )

**גב' יעל היימן :**

לא, לא. שטחים חומים לא חסר. לא חסר שטחים חומים שאנחנו יכולים להגיד פה נבנה בריכה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הבנתי. חסר הבניה.

**גב' יעל היימן :**

כן, התקציב. ...

**מר איילון ברנהארד :**

טוב – הגיע תורי?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כן, הגיע תורך. אז בעצם אפשר להשאיר את ההתניה הזאת תיאורטית, כי היא לא מתעוררת רק בהתייחס – למה למעט הבריכה? אם יש ... לפתור את זה –

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

הסברתי למה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לא ביחס להקצאה הספציפית הזאת. אם יש אפשרות לבנות בריכה במקום אחר.

**מר איילון ברנהארד :**

לא, אי אפשר.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

צריך תוכנית בשביל זה. כרגע אין תוכנית כזאת. אנחנו מדברים על אלמנטים שמדברים ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

היא אומרת שיש תוכנית אבל אין תקציב.

**גב' יעל היימן :**

אני אומרת שבשטח חום אנחנו יכולים לייעד את זה לבריכה.

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

אני לא מכירה את זה ...

**גב' יעל היימן :**

לא סחיר.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

לא, לא – אני לא מכירה אפשרות לעשות בריכה שלא מכוח של תוכנית סטטוטורית. וכאן כדאי להכניס את הדברים שהם גם –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

הבנו, בסדר.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

... קרקעית ומעוגנים סטטוטורית.

**גב' יעל היימן :**

בשטח מתנ"ס אנחנו יכולים לבצע.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

היא חושבת שהם יכולים לבצע בריכה, היא חושבת שהם לא יכולים.

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

... שלביות מוסדות ציבור. אנחנו שמנו פה שקף בדיון הקודם, לפני חודש, ושם שמנו את האלמנטים של משרד השיכון, או המדינה – יכולים לתקצב במסגרת ישן מול חדש. ובריכת שחיה לא ברשימה. זה נורא פשוט. מתנ"ס כן, מגרשי ספורט כן, ואלמנטים, ואנחנו – לראיה אנחנו מממנים את כל המוסדות האלה. ואת המתנ"ס אנחנו מימנו. שמנו 30 מיליון. שמנו 15 מיליון שקל. כלומר – הפרויקט תוקצב, תוכנו, מתב"ע עד הוצאת מכרז. אבל בריכת שחיה לא נוכל לממן. ולכן אנחנו מבקשים להוציא את הבריכה מהנוסחה, והבריכה תצטרך להיות מוקמת באמצעים אחרים. זאת הבקשה שלנו. לגבי שאר מוסדות הציבור – הצענו מנגנון הדרגתי – זאת ההמלצה שלנו. והיא באמת לא לתקוע את התוכניות. זה – אחד. לגבי מוסדות ציבור בתוך ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

עם ה 1000 יח"דים?

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר איילון ברנהארד :**

לגבי הויכוח שלי עם הגברות הנכבדות. אני חושב שהתחלתי עם זה מלכתחילה, שאני חושב שהוועדה המחוזית לא צריכה להתערב. היא יותר מדי בחזית הביצוע. אני באמת, בתור גורם מפתח, אני חושב שלפעמים הוועדה המחוזית עושה נזק. בגלל שהיא קובעת שלביות לא מעשית. כמו למשל – סתם אני אומר. אם הם היו כותבים מוסדות חינוך – מילא. אבל הם כתבו מוסדות ציבור, ל 1000 יחידות דיור. זה אומר הקמה ענקית של 15 בתי כנסת. האם מישהו פה בחדר יודע איך מקימים בתי כנסת היום במדינת ישראל?

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

אבל למה אתה מניח שזה בשביל בתי כנסת?

**מר איילון ברנהארד :**

כי כתוב מוסדות ציבור.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

מה עם גני ילדים?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

הוא אומר שתסייגו את זה ...

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

בתי כנסת מקימים בשיטה כזאת. השכונה מתאכלסת על ידי אשכנזים, ספרדים, מרוקאים, תוניסאים תימנים. כל קבוצה כזאת מתארגנת ... אוספים כסף, מבקשים כסף, ורק אז – הם מגישים בקשה להקצאה לעירייה, לקבל מתחם לבית כנסת. לעומת זאת, אם הצדיקים שלנו כתבו שתנאי להיתר – זה תכנון של הבית כנסת התימני, תוניסאי, מרוקאי וכולי וכולי – זה אומר שהם לא יודעים מה הם אומרים. עכשיו אני אומר את זה כבר – כי אם אני

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

איילון, סליחה – רק, קצת יותר בנימוס, כן?

**מר איילון ברנהארד :**

אני אומר את זה – כי אני נרעש. אני אומר את זה לא פעם ראשונה פה בחדר. אני אומר את זה בצורה אישית בפני דלית, בפני זה – והוועדה המחוזית חוזרת על הטעות שהם לא שומעים.

**דוברת :**

אבל עד אז מה קורה? איפה הם מתפללים?

**מר איילון ברנהארד :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



אני אגיד לך איפה הם מתפללים. הם מתפללים ... במגרשי חניה, הם מתארגנים בגני ילדים, הם – עד שהקהילה מתארגנת,

**מר דן יזרעאלי :**  
בחניון תת קרקעי –

**מר איילון ברנהארד :**  
אני לא אמרתי שלא, אני לא מתכחש לאלמנט. אבל זה מנגנון התכנון. אבל – באים הוראות התוכנית ואומרים – בואו נשנה את העולם. בואו ניצור מצב שהמדינה תבנה בתי כנסת, והוועדה מתערבת בשלביות התכנון, והיא כותבת – יוקמו כל מוסדות הציבור.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**  
מוסדות ציבור, לא בתי כנסת.

**מר איילון ברנהארד :**  
מוסדות ציבור זה גם בתי כנסת.

**דוברת :**  
אבל המיקום הוא כבר נתון.

**גב' יעל היימן :**  
מוסדות ציבור שאתם גובים ואתם נותנים לנו בכסף הזה. רק הבעיה עם מוסדות חינוך שאין מי שייתן.

**מר איילון ברנהארד :**  
עכשיו אני – אנחנו לא נותנים לכם כסף להקים בתי כנסת.

**גב' יעל היימן :**  
בוודאי – 4 בתי כנסת בג'.

**מר איילון ברנהארד :**  
אבל לא את כולם.

**גב' יעל היימן :**  
4 בתי כנסת. אז מה שנתתם אנחנו נקים.

**מר איילון ברנהארד :**  
לא, אבל צריך את כולם. ל 1000. זה 15 בתי כנסת.

**גב' יעל היימן :**  
אתה נכנס לדקויות שהן לא רלוונטיות. ...

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

( מדברים ביחד )

**דוברת :**

... אם הופכים את זה למוסדות חינוך זה מספק?

**גב' יעל היימן :**

לא, זה בעיה.

**מר איילון ברנהארד :**

אני מבקש להוסיף – בתיאום עם מהנדס העיר. זה מה שאני רוצה לומר. כי לעתים לא צריך להקים את כל בתי הכנסת. משיקולים כאלה – ולכן אני, אין לי בעיה אם הסעיף יהיה, ובלבד שיהיה כתוב בהמשך – בהתאם או לפי אישור מהנדס העיר. ואז – מהנדס העיר הוא סובריני לעשות. אולי הוא תיאם, אבל הוא הגורם.

**דובר :**

מה זה תיאום עם מהנדס העיר?

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

... צרכי הציבור של העיר.

**מר איילון ברנהארד :**

זה אומר שהוא זה שמחליט ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

בסדר – הטענה הובנה. הדילמה גם הובנה.

**מר איילון ברנהארד :**

... אמר שאנחנו מבקשים לקבל את ההצעה של לשכת התכנון. ... שצ"פים. הם לא הזכירו את זה עכשיו –

**דוברת :**

אמרנו בפעם הקודמת

**מר איילון ברנהארד :**

בהתייחסות לערר שלנו, לשכת התכנון הציעה הצעה שאיתה אנחנו יכולים לחיות ומבקשים להטמיע את זה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

כתבתי את זה. כן.

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

<b>מר</b>	<b>איילון</b>	<b>ברנהארד</b>
לגבי המרכז הרפואי –		

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**

לגבי שלביות הביצוע – יעל, הזכירה את הפוליוגון הקטן, שלא מומש לכאורה מתוך העיגול של שלב א'. שלב 1. מה שאני רוצה לומר זה שהגדרה הסטטוטורית זה רוב התכנון. לפי תפיסתנו רוב זה 60%. וברגע שרוב –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

איפה אתה רואה את ההגדרה?

**מר איילון ברנהארד :**

ההגדרה היא רוב –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

איפה? למה אתה מתכוון?

**מר איילון ברנהארד :**

ההצעה שלנו זה – אנחנו לא חושבים שצריך להיכנס עכשיו לרזולוציה של מה זה נחשב לפתח, ומה זה לא נחשב לפתח. אני מעדיף לא לומר את זה, כי התמ"מ, בשכל רב, באה ואמרה – מאוד נזהרה מסעיף השלביות. היא קודם כל דיבר על פוליוגונים. אחרי זה היא נתנה סעיף גמישות. אחרי זה היא דיברה שכל פוליוגון כזה זה כ 5000 יחידות דיור. כלומר – התמ"מ בשכל רב, מאוד מאוד נזהר לא להיות, לא לחדד ו – ברחל בתך הקטנה – בפוליוגון מסוים. ואני חושב, ואמרתי את זה מלכתחילה, שזה נראה לי הליכה של ההתנגדויות. אני חושב שהוועדה צריכה להצטנע ולאמץ את הגישה ההנדסית הנכונה, שתוכנית לא יכולה היום לסמן קו ולהגיד – זה כן וזה לא. עכשיו – לגבי בית החולים עצמו – בית החולים, עיריית בית שמש ביקשה שיוקם בית חולים, מרכז רפואי בליבת התוכנית של ב"ש 200. משרד ... התמ"מ – זה לא כאן בבית שמש. זה או כאן, או בבית שמש, או במודיעין. הם לא הסכימו להתחייב שיוקם במקום בית חולים. הם אמרו – זה או זה, או זה. כפשרה, הגענו להסכמה, שבמסגרת תוכנית שלנו יוצא מגרש שהוא קצת קטן מדי לטעמם של משרד הבריאות. הם ביקשו 120 דונם ברצף. בסוף הגענו לסיכום על שטח מסוים. 105. ואמרנו – שזה יוגדר ככתם מתארי, כי על בית חולים חלים הרבה מאוד מגבלות סביבתיות, והגענו להסכמה עם הוועדה המחוזית, שהכתם הזה יהיה כתם מתארי, לדורות הבאים. במידה ויוחלט באמת להגיש תב"ע, משרד הבריאות יגיש תב"ע ויחליט להעדיף את בית שמש כמרכז אזורי, כבית חולים או איך שלא נקרא לזה – יחליטו, הם סובריין להחליט. אנחנו הסכמנו. מכיוון שיש לזה הרבה מאוד היבטים סביבתיים, להגדיר את זה ככתם מתארי בלבד, וזה מה שהוועדה המחוזית הכריעה בויכוח הזה שהיה לעניין הזה. ובטח זה לא עילה עכשיו לומר שבית החולים הוא עילה לעיכוב הפתרון של רובע ד'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שהכתם המסחרי הזה – איפה? באיזה תוכנית?

**גב' שרי קלאוס :**

הכתם המתארי הוא בתוך שכונה ד' 1. אנחנו מדברים – זה בעצם המרכז הרפואי.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

זה בתוך התכנון של ד' 1 שהוא עדיין לא הופקד?

**מר איילון ברנהארד :**

עדיין לא הופקד.

( מדברים ביחד )

**גב' שרי קלאוס :**

עכשיו – גם מבחינת המיקום שלו אם זה הגבול של מתחם 1 למתחם 2 – אז חלקו בתוך מתחם. חלקו הקטן, בתוך מתחם 1. וחלקו במתחם 2. אבל – כן.

**מר איילון ברנהארד :**

בכל מקרה, אם אתם מבקשים שנציע הצעה מה זה נחשב מתחם פתוח, אנחנו מציעים להגדיר 60%, ונאמר שברגע שרוב השטח הוא פתוח, אפשר לעבור לשלב הבא. אם – אנחנו לא חושבים שצריכים להיכנס לרזולוציה הזאת. אבל אם אתם מבקשים את עצתנו מה זה לפתח מתחם פתוח, או מתי אפשר לעבור למתחם הבא – זה רוב השטח. שזה 60%. זה לא כתוב. זה מה שאני מציע. אני לא חושב שנוכח בכלל להיכנס לרזולוציה כזאת. זהו.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

טוב. עכשיו נשאר אתם. אולי ניתן לגברת דורי לטעון לפניך.

**עורך דין רפי אטינגר :**

את מעדיפה אחריי?

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

אני רוצה לבקש – מן בקשת פתיחה, שבאים לתת החלטה בהתנגדויות, עררים שכאלה ... מדובר – כפי שאפשר יהיה להיווכח, יש פה מכונה משומנת היטב, מנגנון משומן של המדינה, רשות מקרקעי ישראל, משרד השיכון, וועדה מחוזית שנרתמה לאיזשהי משימה שהם רואים בה משימה לאומית, להנפיק יחידות דיור. הרבה הרבה יחידות דיור, מתוך איזשהי הנחה, ואחד מהדוברים פה ציטט מהעיתונות – נדמה לי איילון? – שברור שצו השעה להוסיף כמה שיותר יחידות דיור, כי זה יפתור את בעיית מחירי הדירות. ... אז יש על זה גם הרבה מחלוקות. כי הרבה מאוד מהמומחים אומרים שהבעיה היא לא חוסר יחידות דיור במדינה, אלא חסמים. אז דווקא אולי מהכיוון הזה אפשר לפתור את זה, ולכן – לא נאיים עלינו וננפנף עלינו בכל מיני סיסמאות. זה מצד אחד. מצד שני – אנחנו לא חלוקים על

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הצורך ביחידות דיור, ואני גם אגיד עוד דבר. אנחנו לא בהכרח אומרים אל תבנו במטר מרובע אחד מהשטח. תשאירו את הכל ירוק. לא בהכרח זה מה שאמרנו. אלא – תעשו הליך בדיקה מסודר, לא בשביל למשוך זמן, לא בתור תרגיל, אלא באמת כי זה צו השעה. זה מה שצריך לעשות, הליך בדיקה מסודר – לבדוק חלופות, לבדוק איפה אפשר לצופף בתחום בית שמש הקיימת, ואז – יכול להיות שאם יהיה כזה הליך מסודר, תסקיר השפעה על הסביבה, נספח נופי סביבתי, איך שתמצאו לקרוא לזה – בסוף היום יבואו ויגידו – תשמעו, צריך את כל השטח – אז צריך. אבל אולי גם יגידו אפשר לבטל שכונה, אז לפחות הסתפקו בכך, לפחות עשינו את החובה, חובה שיש עלינו מבחינה ציבורית ותכנונית בעניין הזה. ובצורה כזאת יכול להיות שלא ייגרע הצורך ביחידות דיור. למה? כי יצופפו את העיר הקיימת. אז אומרים לנו פה, בוועדה המחוזית – אומרים לנו, מה פתאום. פינוי בינוי זה לא יספק את הצורך. אבל לא בדקתם. הרי לא התקיים דיון, ואף אחד לא מנסה, התיימר לטעון פה שהיה דיון מסודר. לא בתוכנית שלד, ולא בתוכניות המפורטות, שהיה דיון מסודר בשאלה האם בהכרח יש הכרח להפר את השטחים האלה, או שאפשר אולי למצוא פתרונות אחרים, כמו שאמרתי – חלקיים. כי אולי, כמו שאמרנו ד' 6, כמו שביטלו את ד' 6 וזה הוריד אולי 1000 יחידות דיור. שאגב – לא בהכרח, כי היום אומרים – בואו נצופף במקומות אחרים, בשכונות האחרות. כמו ד' 6, באותה מידה צריך היה תהליך מסודר. אבל ד' 6 צריך לזכור – זה משהו שנולד רק עכשיו. אחרי שהיה את הדיונים בהתנגדויות, ואני אומר – בעקבות ההתנגדויות שלנו. אני אגיד את זה גם. בעקבות ההתנגדויות, שבאה הוועדה המחוזית ואומרת – באמת אנחנו, יש פה שטח ערכי, צריך לתת מענה מסוים. אבל למרות זאת, זה המעט שבמעט. זה עדיין לא פוטר – זאת אומרת, זה שעכשיו פותרים את הבעיה שצמודה לחירבת כיאפה, ועושים איזשהו גן לאומי מצומצם, זה עדיין לא פותר את הבעיה של שאר השטח שהוא הרבה הרבה יותר גדול משכונה ד' 6. ולכן אנחנו אומרים שהיה צריך לבוא ולעשות פה הליך מסודר.

### **גב' עמליה אברהם מוביץ :**

זה 5000 דונם, המצומצם הזה.

### **עורך דין רפי אטינגר :**

בסדר, אבל הכל יחסי. עכשיו – דרך אגב, אם כבר מדברים על הדבר הזה, אותו גן לאומי שהחליטו להפקיד – בעיקרון אנחנו מדברים על הדבר הזה. אבל צריך לומר, ש – מה כולל הגן הלאומי הזה? כולל את האתרים הארכיאולוגיים שממילא אף אחד לא חשב לגעת בהם. כמו למשל – תל כיאפה, כמו למשל בית נטיף שאנחנו רואים שהוא בתוך הקו הכחול של דמ"ז 2 והוא מיועד לגן לאומי. אבל – ושטחים חקלאיים. שבעמק האלה. זאת אומרת, לבוא ולהציג את הדברים כאילו – הנה, עכשיו לראשונה הצלנו שטחים ממדיניות. לא הצלנו שום דבר. הצילו מעט מאוד. מה שהיה כלול בתוך ד' 6. אבל כל השאר ממילא זה שטחים או ירוקים, או חקלאיים וכולי. אז – עד כאן דברי הפתיחה.

עכשיו – אני רוצה אני לא באתי עם מצגות, אבל יש רק דבר אחד שאני רוצה, חשוב לי מאוד מאוד – תראו. אני חושב שמה שאתם רואים עכשיו – זה מפתח להרבה מאוד ממה שקורה בדיון הזה. כי לאורך כל הדרך, הציגו בצורה לא הוגנת ולא נכונה – הציגו, אני מתכוון – נציגי המדינה, את המצב התכנוני. והם אומרים – זה מאושר לבניה בכל רמות התכנון. ובכן – זה נספח ההנחיות הסביבתיות של תמ"א 35. כל זה, מה שמדרוס לבית שמש הקיימת, רגישות נופית סביבתית גבוהה. את זה לא הראו לכם. בשום סקירה, בשום מצגת.

### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לא ראיתם מעולם את התסריט הזה. ובואו נבין מה המשמעות. כי – זה משליך, זה – בעיני מפיל הרבה מאוד מהטענות.

#### **דוברת :**

זה שטחים לבניה. יש הרבה שטחים שמיועדים לבניה ונמצאים ברגישות נופית. אין סתירה בין השניים.

#### **עורך דין רפי אטינגר :**

תמ"א 35 אושרה בשנת 2005, כ 10 שנים אחרי ב"ש 200.

#### **גב' עמליה אברהמוביץ' :**

והתמ"מ מתי אושר?

#### **עורך דין רפי אטינגר :**

נגיע לזה. והמשמעות היא, שתמ"א 35 אושרה למרות ב"ש 200. עכשיו – כל הזמן נטענת פה טענה, שאומרת – רגע, אבל זה מרקם עירוני. אז בואו נבין בעצם, מבחינה תכנונית, למרות שהדברים האלה נראים לי כמו א"ב, אבל בואו נבין את המשמעות. תמ"א 35 לא נוגעת – אמרו את זה קודם. מבחינת ייעודי קרקע, זאת אומרת – אלה ייעודי הקרקע, אנחנו לא נכנסים לרזולוציה הזאת שנקבעה בתוכניות מקומיות לצורך העניין. ולכן אמרו – מרקם עירוני, מרקם עירוני. אבל – באותה נשימה, רגישות נופית סביבתית גבוהה. מה המשמעות של הדבר הזה? המשמעות היא שבאופן עירוני, זה כמו שאמרה קודם יעל, זה מרחב חיפוש, איך קראת לזה? כמו שזה מרחב חיפוש. זאת אומרת שבעיקרון, בהינתן תנאים מסוימים, אפשר יהיה להפוך את המקום הזה למרקם עירוני, אבל – בשים לב לעובדה שזה עם רגישות נופית סביבתית גבוהה. וההוראות האופרטיביות בעניין, הן אותן הוראות של נספח נופי סביבתי, שתכף אנחנו נדבר עליהן. שבשורה תחתונה, הן אומרות – בואו תבדקו חלופות שימנעו את הבניה. רק אחרי שבחנתם את החלופות האלה, אז בעיקרון, זה אפשרי.

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אין צורך לחזור על הטענה.

#### **עורך דין רפי אטינגר :**

נכון, אבל הדברים –

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

בסדר, אמרת את זה. אנחנו ערים לטענה.

#### **עורך דין רפי אטינגר :**

אז מכאן גם נגזרת הטענה הבאה של המשיבים, לגבי תמ"מ 1 / 30. אז קודם כל, צריך לומר גם – תמ"מ 1 / 30 היא לא יצרה פה יצירה חדשה. היא באה בעקבות ב"ש 200, ותמ"מ 1 / 20, שגם היא תוכנית ישנה. זאת אומרת – בסך הכל, תמ"מ 1 / 30 השאירה את אותו דבר, לא נגעה בו. אבל היא לא נגעה ולא יכולה לגעת בהיות האזור הזה עם רגישות נופית

#### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

סביבתית גבוהה. זאת אומרת – כל מה שאמרתי עכשיו על תמ"א 35, שהיא כאילו מרחב חיפוש. היא מאפשרת, בהינתן תנאים מסוימים בינוי במקום הזה – נכון גם לגבי תמ"מ 1 / 30. זה לא אומר שבהכרח צריך לבוא ולבנות. איפה כל זה ייקבע? ייקבע רק בתוכניות מתאר מקומיות. אז הייתה תוכנית ב"ש 200, שהמשיבים מתיימרים להסתמך עליה, ואני אומר – ב"ש 200 היא לא רלוונטית. אבל לבוא היום ולהגיד שכאילו תמ"מ 1 / 30 שמרה, אימצה את ב"ש 200, זה פשוט הסתכלות לא נכונה מבחינה תכנונית ומשפטית. כל מה שהיא עשתה – היא בסך הכל המשיכה את תמ"א 35 כאשר אין לה סמכות לגרוע את האזור הזה מהרגישות נופית סביבתית הגבוהה שנקבעה בתמ"א 35. עכשיו – עוד איזה נקודה שאולי לא הובהרה כל צרכה.

הנושא של תוכנית השלד, זה נושא שלדעתי – אני לא מכיר מקרה דומה, בכל אחד מפסקי הדין שעלו עד היום למקרה שלנו. אין מקרה כזה. כי כל הפסיקה הזו, שמדברת על גרידינגר, ועל תוכנית, ועל הכותל – כל הדברים האלה. הם דיברו על סיטואציה שבה יש הנחיות מדיניות כאלה, שבעיקרון, הן נובעות מתוך התכנון המאושר, ועכשיו השאלה האם אנחנו צריכים לעשות אותן סטטוטוריות, או שאפשר, בעצם הן יכולות להיות בסיס לתוכניות מפורטות. במקרה שלנו,

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אני לא מבינה את המשפט שאמרת. הנחיות – מה?

#### **עורך דין רפי אטינגר :**

מסמכי המדיניות, בסדר? עכשיו – מה היה במקרה שלנו? ופה – זאת הנקודה. כל הזמן דיברו, תוכנית שלד. אבל – יש תוכנית לא כתובה, תוכנית בלתי כתובה, שהיא מסתתרת מאחורי תוכנית השלד. זאת הטענה שלנו. מהי התוכנית הבלתי כתובה? לעשות עיר, כפולה, מבחינת היקף האוכלוסיה – וגדולה בהרבה גם מבחינת יחידות הדיור, מהעיר שאושרה בב"ש 200. עכשיו – תוכנית השלד, למרות שזה מופיע במסמכים שלה, היא לא חייבת לומר את זה בצורה מפורשת. כי זה – עוד פעם, זה תוכנית כאילו בלתי כתובה, שיוצאת מההנחה שאנחנו כרגע נכפיל את בית שמש. כדי לעשות דבר כזה, צריך לעדכן או לעשות תוכנית מתאר

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הטענה ברורה. באמת. הבנו אותה, הסברתם אותה מספיק טוב.

#### **עורך דין רפי אטינגר :**

100%. אז אני גם – שוב, אני מסביר. כל ה –

#### **גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אין צורך לחזור. אני מניחה שגם אתה רוצה לחזור הביתה.

#### **עורך דין רפי אטינגר :**

בתוכנית שלד, לא סטטוטורית וכולי. עכשיו – הדיון העובדתי, הויכוח, הוא בעצם הרבה יותר פשוט מאיך שהם מציגים אותו. למה? כי – כפי שאני כבר אמרתי – אם אנחנו נסכים שיש שינוי מהותי בין ב"ש 200 לבין התוכנית הבלתי כתובה – אני אומר. אם נסכים שיש

#### **"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שינוי מהותי, אז ממילא, אי אפשר להתקדם הלאה בלי תוכנית סטטוטורית חדשה. תוכנית מתאר שרואה את –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

שוב, ההנחה הזאת היא לא נכונה. אני לא בטוחה שהיא נכונה. מפני שאין חובה לערוך תכנון לעיר, לפני ש – תכנון מתארי לעיר, לפני שעושים תכנון. תחשוב על תל אביב, במשך עשרות שנים, עד –

**דוברת :**

ומה מופקד עכשיו?

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר, אבל עכשיו מופקד. זה בדיוק העניין.

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

אבל התוכנית שלד לעולם לא תופקד, כי היא לא תוכנית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לא, אני אומרת שיש פה שיקול דעת. שיש פה רמה של שיקול דעת. ...

**עורך דין רפי אטינגר :**

קודם כל – נניח, אני דווקא רוצה להתחיל הפוך הפעם. נניח שזה שיקול דעת. איפה ראינו דיון על הדבר הזה? האם היה איזשהו דיון על השאלה אם לחכות לתוכנית מתארית? ומעבר לזה, כאשר אנחנו רואים שזה המצב, וזאת העיר – עם כל הדיון שעלה עם התשתיות, והמוסדות ציבור שגם ככה הם לא מספיקים. אז לבוא עכשיו ולהרחיב אותה, בלי תוכנית מתאר חדשה – זה מה שקוראים, חוסר סבירות קיצוני. אבל מעבר לזה –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר, הטענה שלכם ברורה.

**עורך דין רפי אטינגר :**

מעבר לזה – חוק התכנון והבניה, וכבר אמרתי את זה, ואני רק אחזור על זה בכותרת, אני אזכיר את זה – אומר שתחזית אוכלוסיה חייבת להיות בתוכנית מתאר ארצית. סעיף 49.7. באה תוכנית תמ"א 35, והסעיף היחיד שמדבר ...

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

עוד פעם – סעיף 49.7

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הטיעון הזה דווקא זכור. טענת את זה כבר.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אז אמר פה ארי כהן, אמר – מה פתאום. הסעיף בתמ"א 35, שמדבר על סעיף האוכלוסיה, בכלל לעניין צפיפות דיור. אבל – אין עוד סעיף אחר בתמ"א 35 שמדבר על צפיפות אוכלוסיה. זה הסעיף היחיד. ולכן תמ"א 35 מורידה את בחינת צפי האוכלוסיה לרמת תוכנית מתאר מקומית. לכן, אי אפשר לבוא ולהכפיל את צפי האוכלוסיה במסמך לא סטטוטורי, ודאי שהוא לא תוכנית מתאר מקומית שמתייחסת לכל השטח. ולכן, אני חושב שמבחינה משפטית, אם היה פה שינוי מהותי, באופן פתוח וטוען, אז – אין ברירה אלה לעשות את הדרך האולי קצת ארוכה – לעשות תוכנית מתאר חדשה, לפני שמקדמים את התוכניות המפורטות. ועכשיו אני מגיע לפן העובדתי. אז – מגישות התוכנית והוועדה, בנו איזשהו בניין שיש לו שתי קומות. אחד, הם אומרים – מה שקובע זה מספר יחידות הדיור ולא תושבים, ושתיים הם אומרים – מספר יחידות הדיור נשמר. אז – לגבי זה שמה שקובע זה מספר התושבים – לא אחזור על זה. אמרנו, זה ברור. אבל בואו נדבר גם

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

דיברנו על זה.

**עורך דין רפי אטינגר :**

נכון. אבל בואו נדבר על היחידות דיור. פה אני השתכנעתי שאני צודק, כשראיתי את ההיסטוריה שהייתה בתגובות פה. למה? כי כל הזמן, כל הזמן ממציאים לנו תשובה אחרת לאותה טענה. בהתחלה, בא משרד השיכון ואמר – מה פתאום. תראו, לפי נספח מספר 3, שאתם מפנים אליו – שמדבר על 120,000 יחידות דיור, אז כתוב שם בין 35,000 ל 40,000 יחידות דיור.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

תושבים. 120,000 תושבים.

**עורך דין רפי אטינגר :**

נכון, והוא אומר באותה נשימה בין 35,000 ל 45,000 יחידות דיור. אז אנחנו אמרנו – שזה נגזרת של מספר התושבים, ולתת גמישות. אבל – פה זה נתקל, גם הטיעון של ... נתקל פה בבעיה. במסגרת הדיונים בוועדה המחוזית, באה יעל הימן ואמרה שכרגע מדובר על 48,000 יחידות. זאת אומרת אפילו לשיטתם, יש פה גידול של 40%. מה יעשו עם הדבר הזה? אז – פתאום היום, בתשובה להתנגדויות. אגב – לפני כן. באה וועדה מחוזית ואומרת 50,000. מאיפה זה בא? לוועדה המחוזית פתרונים, לא מבוסס על כלום. פתאום באים עכשיו, נזכרו בנספח חדש, שעד היום – עד הערר, עד התשובות לערר – לא דיברו עליו בכלל. נספח מספר 7.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה ראינו.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**מר איילון ברנהארד :**

בהתנגדויות אמרנו את זה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו זוכרים את הטענה.

**עורך דין רפי אטינגר :**

את התשובה. בסדר, אני רק אומר את זה בכותרת. א', ברור שנספח מספר 7 כשהוא מדבר על 34,000 יחידות דיור הוא מדבר על כל העיר, זה כתוב בצורה מפורשת. וממילא אי אפשר ליצור סתירה מלאכותית בין נספחים. זאת אומרת – ההנחה היא שתב"ע היא קוהרנטית. ואז, אם יש סעיף אחד שאומר בין 35,000 ל 40,000 יחידות דיור, ויש סעיף שני שאומר 34 ומשהו, הנה – קיבלנו את התשובה. זאת גם התשובה למה שאומרים רמי, שהם אומרים – התוכנית קובעת צפיפות אפשרית שבין 3.5 ל 5. נכון. אם זה 5, אז זה בדיוק ה 40,000 שמדובר בנספח מספר 3.

**דוברת :**

זה כבר טענת.

**עורך דין רפי אטינגר :**

כן, ולכן – ברור שיש פה – לא, אבל אני חייב להשיב. כי היום –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בסדר.

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הרעיון זה באמת להשיב.

**עורך דין רפי אטינגר :**

עכשיו –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

באמת, זה כתוב כל כך מפורט, זה אין טעם.

**עורך דין רפי אטינגר :**

100%. הלאה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אתה לא רוצה ללכת הביתה?

**עורך דין רפי אטינגר :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

אני אמרתי לפני שעתיים שאני רוצה ללכת הביתה. אמרתם לי – לא, דבר. אני לא יכול. זה בדיוק מה שאמרתי. אני לא יכול גם להישאר וגם ...

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

עוד פסיקה נוספת לגבי תכנון כולל, מעבר למה שהבאתי בערר. זה אמנם ישן, אבל יש שם דברים שמדברים בעד עצמם, ערעור 577 / 66. מדבר על העקרונות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה אדוני – לגבי מה זה?

**עורך דין רפי אטינגר :**

לגבי התכנון הכולל, לפני תכנון נקודתי.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

על איזה פסק דין?

**עורך דין רפי אטינגר :**

ערעור אזרחי 577 / 66

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

מה שם פסק הדין?

**עורך דין רפי אטינגר :**

ורחובינסקי. טוב – עכשיו, תראו. יכול להיות שחלק מהדברים אמרתי, אני בכל זאת – כמה משפטים, אני כבר לא זוכר מה נאמר ומה לא, אבל שוב – יש פה, בלהט גדול, מנסים נציגי המדינה לומר – יכולתם להתנגד לתוכנית השלד, זה יהיה חלק מהעניין. קודם כל, אמרתי – וזה, אני זוכר שאמרתי – אני זה לא הכל. אני מטה מאבק. אני ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

זה ברור. הטענה על הדרך התכנונית שננקטה פה היא ברורה. יש לזה משמעות – זה ברור לנו.

**עורך דין רפי אטינגר :**

עכשיו – מעבר לזה, תוכנית השלד, אני במסגרת תוכנית מפורטת מסוימת, נגיד ד' 2. אני לא יכול להתנגד למשהו מחוץ לקו הכחול של התוכנית, בוודאי כשאני לא יודע בדיוק מה קורה מחוץ לקו הכחול, והדוגמה הכי בולטת זה ד' 1. שהיא – כמו שאמרתי, הלב של כל הרובע. בלי ד' 1, אי אפשר לעשות פה כלום. כי אין פה מסוף תחבורה, אין פה מרכז רפואי, אין פה

**מר איילון ברנהארד :**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מסוף תחבורה בד' 3.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אז – היא הנותנת מה שנקרא.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

הנקודה ברורה. אתם טוענים שלא צריך לעשות את זה כך, אלא לעשות את זה אחרת. הבנו את הטענה, אין צורך לפרוט אותה.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אני אומר שלא יכולתי להתנגד לתוכנית השלד, שהיא מחוץ לקו הכחול, במסגרת תוכנית התנגדות ותוכנית מפורטת. זה מה שאני אומר. ויתרה מכך – בטח שאני לא יכול לבוא ולהתנגד לשינוי תפיסה תכנונית לאותה תוכנית לא כתובה, שמכפילה את אוכלוסיית בית שמש במסגרת תוכנית מפורטת. ועוד דוגמה שנתתי בפעם הקודמת – היערות. רק בראיה כוללת אפשר לראות מה נגרע. אז – זה רק שתי דוגמאות קטנות למה במסגרת התוכנית הנקודתית אי אפשר להתנגד לכל השלד.

תוכנית מתאר 2000, שהרבו לדבר עליה – אז קודם כל צריך לומר דבר אחד. זו תוכנית – תוכנית. יום אחד היא תהיה תוכנית. עם כל מה ש – לא חשוב. היא תוכנית. היא ערוכה כתוכנית. תוכנית השלד היא לא תוכנית. זה אחד. שתיים – תוכנית מתאר 2000, חלה על כל תחום ירושלים. זאת אומרת – כמו שאני ביקשתי שתהיה תוכנית על כל בית שמש, גם תוכנית 2000 על כל ירושלים, מה שאין כן בתוכנית השלד, שהיא רק לגבי דרום בית שמש, בלי התייחסות לכל השאר, ושוב – ההתייחסות, למשל – ברמת, אולי מצופפת בית שמש וכאלה. אגב – בניגוד למה שאיילון אמר – איילון גילח לנו את הקירות בכל התוכניות. אבל – הקו הכחול של ב"ש 200 כולל את כל מרחב התכנון המקומי של בית שמש. הקו הכחול כולל את כל תחום בית שמש.

איילון :

זה לא צבוע במספר 7.

**עורך דין רפי אטינגר :**

בסדר. אז – זאת אומרת שהמשמעות היא שצריך להתייחס לכל השטח. הלאה. תסקיר השפעה על הסביבה. שוב ושוב – יש פה ניסיון להיתלות בסעיף 2.1. שמדבר על חובה אוטומטית להגיש תסקיר ב ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

יש חובה מכוח זה שזה רגישות נופית סביבתית.

**עורך דין רפי אטינגר :**

ושכך – ראתה את זה הוועדה המחוזית, ולכן זה סמכות חובה, ולא שיקול דעת

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
מובנת הטענה.

עורך דין רפי אטינגר :  
ועוד דבר – לא ברור?

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
לא, הטענה ברורה.

דוברת :  
חובת הגשת תסקיר היא מאוד ברורה, זה לא כאן.

( מדברים ביחד )

עורך דין רפי אטינגר :  
אז אני אומר – בואו תראו

דוברת :  
כן, אזור בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה, יש שם כמה הגדרת כאלה, אחרי התחנת כוח – זה לשיקול דעתה של הוועדה המחוזית.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
טוב, בסדר – זה שיש שיקול דעת זה ברור. ... הבנתי, אבל אתה טוען בעצם גורף, באופן גורף, שכל אזור שמסומן כמרקם –

מר דן יזרעאלי :  
לא, בתוכנית הזאת הוא אומר.

עורך דין רפי אטינגר :  
לא, אז הנה. אמרתי את זה כבר, אבל כנראה שהטענה לא הובנה.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:  
סליחה, אז תחדד.

עורך דין רפי אטינגר :  
אז אני אומר עוד פעם. כתוב שכל – כתוב, תוכנית שלדעת מוסד התכנון יש בביצועה כדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה. עזבו את תמ"א 35. תראו את הדיונים להפקדה. אגב – אני ממש מבקש. תקראו כל אות בתיק הזה. כי כשקוראים כל אות מבינים כמה אני צודק בטיעונים האלה. כי זה לא – חלק מהדברים אומרים, אה, הנה – בנספח נופי סביבתי – בסדר. מחליקים על זה. כל היום החליקו לנו כל מיני דברים. אם תקראו את הנספח מההתחלה עד הסוף, תראו שאמרו – אנחנו לא צריכים לשקול חלופות מאקרו, וזה תכנון

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

מאושר, ושהנספח נבנה אחרי שכבר הייתה תוכנית, בניגוד לכל ההיגיון של בחינת חלופות מאקרו. הרי כל הרעיון הוא – קודם כל לבוא

( מדברים ביחד )

( חילופי דברים על העברת התוכניות בדיסק או עותקי נייר )

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

הרעיון הוא שרמי תעביר לעוררים תוך – כמה ימים אתם צריכים? 4 ימים?

גב' עמליה אברהמוביץ':

זה לא אצלי.

עורך דין רפי אטינגר:

יש פה, ושתי החברות.

דוברת:

יש ארגז.

( מדברים ביחד )

עורך דין רפי אטינגר:

מה שהיה על השולחן של הוועדה.

גב' עמליה אברהמוביץ':

זה רובע ה'.

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

אבל מה שאנחנו קיבלנו, והרגע נתנו - ...

עורך דין רפי אטינגר:

על כל הקלסר אני אמור לעבור תוך 21?

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

אתה לא חייב.

עורך דין רפי אטינגר:

אנחנו דיברנו פה על המסמכים שהיו על שולחן הוועדה

גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:

גם שם – לא צריך להיבהל, זה תסריטים פשוט.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**דוברת :**

הרוב זה תסריטים. זה נראה שמן, אבל זה לא מפחיד.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

אולי אז תשתכנע שזה נעשה ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

והמשך ההחלטה שגם משרד הבינוי והשיכון – אתה מעביר את הדיסק לתוכנית השלד שנערכה לרובע ד'. בסדר? ועם עותק אלינו, לשלומית.

**עורך דין רפי אטינגר :**

ותוך 21 יום מקבלת המסמכים. אני מבקש 30 יום.

**מר איילון ברנהארד :**

לא, אבל אני שואל – האם התגובה היא תוך 20, זה המון זמן.

**דוברת :**

הוא יכול גם בפחות.

**עורך דין רפי אטינגר :**

לא אני אומר

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

סיימנו?

**עורך דין רפי אטינגר :**

לא, אמרתי – אני מדבר שעה, והם ביחד חצי שעה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

טוב – סיימנו? לא סיימנו?

**עורך דין רפי אטינגר :**

לא, אני לא מוכן לזה. כי אני מראש צפיתי את המצב הזה ולכן ביקשתי ...

**דוברת :**

אנחנו שעתיים מעבר לזמן הזה שדיברנו. ...

( מדברים ביחד )

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**עורך דין רפי אטינגר :**

אני טוען סביב –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אנחנו בסוף. בואו – קצת סבלנות ונגמור.

**דוברת :**

זה חוצפה. ההתנהגות שלך זה חוצפה כשאתה לא מצמצם את הטיעונים שלך למשהו ענייני.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

בואו ננסה להתרכז.

**עורך דין רפי אטינגר :**

לא, לא. אני לא מוכן להמשיך ככה. אני לא מוכן להמשיך בצורה כזאת. אם כך נאמר, שההתנהגות שלי היא חוצפה, כשאני רץ על הטיעונים - ... אני אומר שלבוא עכשיו ולהגיד לי –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

טוב, תעצור בבקשה את ההחלטה. בואו נסיים רק יפה. עשינו את כל הדרך הזאת בהרבה סבלנות, תסיים את הכל. כן.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אני מבקש לדעת, אם הוועדה מתכוונת לשמוע אותי בלב פתוח

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לחלוטין

**עורך דין רפי אטינגר :**

אם לא – אז אני אבקש את מה שביקשתי קודם – לדחות את הדיון למועד אחר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

לא, חבל על הזמן. יאללה, בוא נסיים עם זה. כן.

**עורך דין רפי אטינגר :**

נשאלתי על ידי חברת הוועדה, לגבי נוסח תקנה 2. ובכן, אני אגיד ככה – תקנה 2, נכון שלפעמים, מי שעובד איתה, בפועל, רגיל לקרוא רק את פסקה 1. לגבי חובת הסכם. אבל כתוב, בצורה מפורשת – יש גם פסקה 2. שכתוב בה – תוכנית שלדעת מוסד התכנון יש בביצועה כדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה, והעוסקת באחד או יותר מהנושאים שלהלן, או חלה באחד האזורים שלהלן, אזור בעל רגישות סביבתית גבוהה בשל ...

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



עכשיו פה, במקרה הזה – מה שהתחלתי לומר – הוועדה המחוזית, רואים את זה בכל הדיונים, היא סברה שמדובר באמת בביצוע התוכנית, יש כדי לגרום להשפעה ניכרת על הסביבה. היא סברה את זה. בנסיבות העניין –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

הטענה הזאת נטענה על ידך. אנחנו ערים לטענה, אין צורך לטעון.

**עורך דין רפי אטינגר:**

אבל למרות זאת נשאלתי עכשיו, אומרים לי – שתיים לא חל. אז אני אומר –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

כי היא אומרת שיש פה מרחב של שיקול דעת.

**עורך דין רפי אטינגר:**

אז אני אומר זה לא שיקול דעת. שיקול הדעת הוא מראש – האם באמת יש פה לדעת הוועדה אזור רגישות סביבתית גבוהה.

**מר דן יזרעאלי:**

וברגע שהיא נפגעת – לא

**עורך דין רפי אטינגר:**

יש בביצוע התוכנית. סליחה. אבל – ברגע שהם אמרו את זה, אין פה כבר שיקול דעת. יש פה חובה. ויתרה מכך אני אגיד – אין בשום מקום דיון בשאלה אם צריך תסקיר השפעה על הסביבה. סיפרו לכם פה משהו, אני מבקש לראות אותו מגובה במסמכים. אני רוצה לדעת איפה היה באמת דיון שדנו עם המשרד להגנת הסביבה בזה – אם צריך או לא צריך תסקיר. איפה היה דיון כזה? אני אומר לכם – לא תמצאו כזה דבר. כי באמת, הוועדה המחוזית בשום מקום לא דנה בשאלה אם צריך תסקיר או לא, וממילא הדבר, ההחלטה שלה בעניין הזה פגומה, כי היא לא דנה אפילו בדבר הזה. ולכן ממילא חלות גם כל התקנות האחרות. לא רק תקנה 2, גם 4 ו 6 וכל מה שאמרת. זאת התשובה לשאלה.

לגבי הנושא של נספח נופי סביבתי – אז קודם כל כבר אמרנו – עובדה שבתוכנית ד' דרשו את זה, והראיתי, וגם צירפתי את זה לערר – שבאה לשכת התכנון ואומרת לאיילון או לאנשיו – לא עמדתם בתנאי סף כי לא צירפתם נספח נופי סביבתי. זאת אומרת – בעיני הוועדה אין פה עמידה בתנאי סף, כל עוד לא היה הנספח. אז לבוא ולתרוץ עכשיו בדיעבד, ולומר שכאילו לא צריך, בכל הכבוד זה הצגת דברים לא נכונה. מעבר לכך – אותו סעיף 10.1.3 – נכון שפה, בניגוד לדברים אחרים – יכול להיות שיגידו לי, מבחינת לשון התוכנית, זה לשון תמ"א 35, זה פרשנות קצת דחוקה. יכול להיות שיגידו לי את זה, אבל אני בכל זאת רוצה להכריז אותה.

סעיף 10.1, הוא באמת מדבר על תמ"מ, אבל אחר כך הוא אומר – ב 10.1.3 – הוראות סעיף 10.1 יחולו בשינויים המרחביים גם על תוכנית מקומית בשטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה מייעד שטח לבינוי, על פי הוראות הגמישות בתמ"מ. עכשיו – הוראות הגמישות בתמ"מ, כפי שקודם הראיתי, כאשר מדובר בכזה מרחב חיפוש, שבעצם אומר – זה מרקם עירוני אבל רגישות נופית סביבתית גבוהה, ואז באה גם התמ"מ ובעצם לא משנה את הדבר

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

הזה, אז – אם אתה עכשיו רוצה להוציא תוכנית מקומית, שבכל זאת בונה – למרות הרגישות נופית סביבתית גבוהה – זה הוראת גמישות. ככה צריך לראות את זה. וגם, בסופו של דבר – ממעוף הציפור, לא יכול להיות שמסתכלים על כל העניין – לא יכול להיות מצב שבו האחריות הזאת תיפול בין הכיסאות. שבאה תמ"א 35, ובשום שלב

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
הטענה הזאת ברורה

**עורך דין רפי אטינגר :**

לא נעשה תהליך של הערכת ההשפעה על הסביבה או בחינת חלופות. לגבי תמ"א 22, יש איזשהו ניסיון להעביר את הסמכות לקק"ל. אבל בכל הכבוד – הוועדה המחוזית לא יכולה להתפרק מסמכותה. היא זו שצריכה לדון בדבר הזה, ולא ראינו דיון –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
אבל כאן ... אישור הולנת"ע.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אז אני אומר עוד פעם – לגבי הולנת"ע – ראיתם. יש לי טיעון משפטי. אני חושב שבכל הכבוד, לשון הסעיף לגמרי תומכת בטיעון שלי, ובוודאי התכלית של שמירה על יערות אבל אני אומר – גם מעבר לזה. איפה שיקול הדעת? ושיקול הדעת צריך היה לעשות, כי על זה אין מחלוקת. הולנת"ע קיימה כל פעם דיון אחד בתוכניות שהובאו בפניה. היא מעולם לא קיימה דיון כולל בכל העניין. עובדה – אני רואה את הפרוטוקולים, אני קראתי אותם.

**מר איילון ברנהארד :**

אז – רק אני אתקן אותך, שכבר בדיון הראשון הבאנו קומפילציה של כל ההורדות, כל הגריעות ברובע ד' פלוס ה' פלוס כל ההיסטוריה של בית שמש, והצגנו את זה – היא הציגה את זה – עליזה ברוידה הציגה את זה, ועד היום אנחנו ממשיכים לעבוד עם הנספח הזה כנספח כולל.

**עורך דין רפי אטינגר :**

בכל הכבוד הייתי שם. הולנת"ע דיברה על מספרים מדויקים, היא רצתה בדיוק לדעת – אבל המספרים לא לקחו בחשבון – לא לקחו בחשבון את כל הרובע. מה שאתה אומר שם – תבדוק את עצמך, זה לא נכון. תבדוק, אבל הפרוטוקולים נמצאים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
בסדר.

**מר איילון ברנהארד :**

עכשיו אני אומר לך – את הבן אדם שעמד והציג את החומר בפני הוועדה –

**עורך דין רפי אטינגר :**

אז אני אומר לך – הפרוטוקול מדבר בעד עצמו.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

( מדברים ביחד )

**מר איילון ברנהארד :**  
המסמך הוצג על הכל.

**עורך דין רפי אטינגר :**  
אבל כששקלו מספרים, צריך – למשל לגבי סמכות. הם צריכים לדעת בדיוק אם זה מעל 10% או 5% או מתחת. איך הם יכולים לשקול כשהם לא רואים את כל התמונה?

**דוברת :**  
אבל לולנת"ע יש ראייה מצטברת של הקלות. זה לא שרואים רק פר תוכנית. זה משהו ש – לכן גם פונים לקק"ל. יש – מחסן שיש בו הצטברות של כל ההקלות שניתנות, ביחס לסוג –

**עורך דין רפי אטינגר :**  
אבל זה לא מה שנעשה פה. כי – עובדה. אני מבקש, אני אמרתי גם קודם. תקראו את החומר. הלאה.  
לגבי הארכיאולוגיה, לא שמענו פה תשובה לטענה של ה 100 מיליון שקל, ההצעת מחיר של רשות העתיקות – כל מה שאמרתי פעם שעברה, וזה משליך על עצם היתכנות התוכנית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**  
עלתה טענה שהתוכנית ... אפשרות מעשית?

**עורך דין רפי אטינגר :**  
בוודאי. אנחנו בדיון הקודם, אנחנו – אני הבאתי את הדברים שאמר איילון, בדיון, בפני הוועדה המחוזית בתוכנית ד' 3, 4, 5. כדי לתמוך בד' ... של שלביות הביצוע. למה לא לקשור בין דמ"ז 2 לד' 2. ואז הוא אמר – ד' 2 לא תבוצע.

**מר איילון ברנהארד :**  
אני לא אמרתי דבר כזה.

**עורך דין רפי אטינגר :**  
לא – בסדר. אני טיפה –

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**  
ההיתכנות שלה היא מוטלת בספק. זה אתה –

**מר איילון ברנהארד :**  
אני לא חושב שגם את זה אמרתי.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**עורך דין רפי אטינגר :**

... ואגב, שמענו את זה היום.

**מר איילון ברנהארד :**

אל תצטט אותי ...

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

לא אמרנו את זה. אני מצטערת, גם אני לא זוכרת שמישהו אמר ...

( מדברים ביחד )

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אבל המספרים האלה הם מספרים רלוונטים? לא התייחסתם למספר. מדובר על 100 מיליון שקל?

**מר איילון ברנהארד :**

כן,

**דוברת :**

בגלל זה המדינה לקחה את זה על עצמה.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

אני לא יודעת מאיפה אמיר אמר את מה שהוא אמר. אני בעצמי הערתי לו. אין לי שמץ של מושג. אנחנו אחראים על הפרוצדורה התכנונית כפי שהיא מאורגנת במסמכי התוכנית. אמיר הוא משרד אדריכלים פרטי. אני לא הייתי מתחייבת על עלויות.

**דוברת :**

אני לא יודעת להגיד.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

טוב, בסדר. אוקי.

**עורך דין רפי אטינגר :**

ושוב – הדברים נאמרו על ידי איילון, ובוודאי את זה לא תכחיש, שאמרת אותם בדיון בוועדה המחוזית. ואני אומר – אם זה המצב, אז – למה לרוץ לאשר את התוכנית? הרי אמרו לנו פה, שבשונה אולי מתוכניות אחרות, זה לא תנאי להיתר בניה, אלא מיד אחרי התוכנית, על חשבון המדינה, צריך לבצע את החפירות הצלה. אז בואו נראה – אין לי תוכנית לתוכנית הזאת. בואו נעצור את זה עכשיו. אגב – זה אותו דבר עם הגיאולוגיה, אנחנו רואים פתאום שכל ה – כדי לייצר את התוכניות האלה, יש כל כך הרבה הוצאות. עכשיו איילון אומר בריכת שחיה 6 מיליון שקל. אז בואו נראה בכלל – לפני שמאשרים את התוכניות האלה, אם בכלל – יש מקום לאשר אותם. ואני – שוב, פה בדיוק הרלוונטיות של מה שאמרתי לגבי פסק הדין של קיסריה.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שוב – גם אם תמ"מ 1 / 30 קבעה חיץ אקולוגי, עדיין המסדרון האקולוגי זה משהו שהיה צריך לדון בו ברמת שיקול דעת, ולא דנו בו מספיק, ואישרו בניה על השטח הזה.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אבל הוסבר לנו שאין בניה על המסדרון האקולוגי.

**עורך דין רפי אטינגר :**

לא – על החיץ האקולוגי. לא על המסדרון האקולוגי. אין חולק שתוכניות הדמ"ז עולות הל המסדרון האקולוגי כפי שהוא בכל המסמכים המקצועיים. אלא, שתמ"מ 1 / 30 קבעה משהו יותר מצמצם, שקוראים לו חיץ אקולוגי. על זה נאמרה הטענה. אבל עדיין אין חולק שמבחינה עובדתית מקצועית,

**דוברת :**

הצבאים לא יודעים איפה באמת סטטוטורי זה עובר. אבל אנחנו לא צמצמנו את מה שמוגדר בתמ"מ.

**דוברת :**

להפך – הרחבנו.

**דוברת :**

הרחבנו. הצבאים יכולים לעבור גם בצבע ירוק.

**עורך דין רפי אטינגר :**

אני חושב ששמענו היום מכמה מהדוברים – גם יעל היימן, וגם איילון, שבעצם – ב"ש 200 הסבירו לנו למה היא לא רלוונטית, כי לא לקחו בחשבון כי גודל משפחה ככה ואחר, אבל בפועל אף אחד לא חולק על זה שבאמת התוכנית הזאת כבר הפכה להיות לא רלוונטית. נספח עיצוב עירוני,

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אין צורך לחזור על זה.

**עורך דין רפי אטינגר :**

בסדר.

( חילופי דברים – לא רלוונטי )

**עורך דין רפי אטינגר :**

בניגוד למה שנאמר – תוכניות הדמ"ז, הוחלט להפקיד אותן ללא נספח שימור, וזה – תסתכלו בבקשה בסעיף 32 להתנגדות שהגשתי. כי בערר אני צמצמתי את הטיעון בעניין הזה. ההתנגדות הוגשה כנספח ג' לערר. ...

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

שנייה – אבל ההפקדה בפועל כללה –

**עורך דין רפי אטינגר :**

בפועל כן. אבל כשהיה דיון לא לקחו בחשבון את ההמלצות. זאת אומרת – עוד פעם. הסיכום היה – זה בדיוק מה שאני אומר. מה שהכתיב את נספח השימור, זה התוכניות ולא ההפך. אגב – גם פה, כל הזמן אומרים רשות העתיקות כאילו הסכימה. אבל רשות העתיקות הסכימה בתנאי מאוד מאוד מסוים שיעשו חפירות הצלה, ועכשיו היא מתנה אותן ב 100 מיליון שקל. אז לכן, צריך לקחת בחשבון למה הסכימה רשות העתיקות.

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

אני לא יודעת מאיפה אתה מוציא את המספר הזה – ראית מסמך?

**עורך דין רפי אטינגר :**

כן, יש מסמך – פרוטוקול הדיון בוועדה המחוזית.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה :**

אמרת 100 מיליון שקל, איילון?

איילון:

אני אגיד לך – קיבלנו טלפון מרשות העתיקות, והם דיברו על החלק הצפוני, הם אמרו 50.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן :**

אז הכפלת?

איילון:

וביקשנו את זה בכתב, בצורה אחראית, והם לא הסכימו להעביר לנו את זה. אז אנחנו לא יודעים האם מדובר בהפחדה או בהמצאה. זאת אומרת – הם לא הסכימו להעביר לנו את זה בכתב. זאת האמת. אני אמרתי 100 – הכפלתי את זה כפול 2, וזה מבוסס על טלפון שקיבלתי, ואני לא יודע לענות לך.

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

רק כדי לדייק, מה שאמר איילון – הוא אפילו תיחקר את דלית. הוא אמר – עשה לה מין חידון. כן, כך היה. הוא אומר – תנחשי כמה אמרו על דמ"ז 1. אמרה לו 10 מיליון.

( מדברים ביחד )

**עורך דין רפי אטינגר :**

אמר לה נכון. נכון 10 מיליון. ודמ"ז 2? ואז הוא אמר את ה 100 מיליון ושקט השתרר באולם.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
טוב, זהו?

**גב' יעל דורי :**  
אז ככה – אני אשתדל לקצר.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
תודה רבה – כן.

**גב' יעל דורי :**  
א', אני חייבת להגיד כאן איזשהי קביעה שפרשנה אותי, שלצערי רותי לא נמצאת פה, אבל – אנחנו לא, ההתנגדות שלנו לא הוגשה בשביל לצמצם את הבניה, אלא בשביל לבטל את רובה אם לא את כולה, על סמך תכנון כולל שחסר כאן, תקרת חלופות, והליך שראוי שלא נעשה פה. אז – שלא יהיו כאן אי הבנות. למרות שיש כאן טענות שלחילופין, שהן גם מאוד חשובות לנו, כי בניגוד למה שאמר כאן משה מונטג, הטענות שלנו לא מופרכות, ואנחנו לא באים סתם להגן על הסביבה וכולי, אנחנו גם ישבנו בכל מיני דיונים ארוכים ושמענו את כל תושבי בית שמש, והם גם פנו אלינו עוד קודם. אנחנו די מכירים את המצב בעיר הקיימת, וזה לא סתם שההתנגדות כאן היא לא רק סביבתית, אלא גם אלמנטים חברתיים רבים. אז זה דבר אחד.

**דוברת :**  
סליחה, יש פה מסמך מקור פשוט. אז נראה לי – זה הגיע אליי. זה תקנון.

**גב' יעל דורי :**  
אני לא אחזור על עצמי, אני רק אגיד בקצרה – תוכנית השלד היא תוכנית לא ראויה בעינינו. גם בגלל שלא ניתן היה להתנגד לה. וגם בגלל שהיא לא תוכנית. היא מסמך מדיניות שאמור להיות קדם לתוכנית, והשוו כאן את ירושלים 2000 שזה תוכנית מתאר כהלכתה, עם כל הנספחים, עם קביעות סטטוטוריות, עם התניות – כמו שאמורה להיות תוכנית. היא פשוט לא הופקדה עדיין. אבל היא לא מסמך מדיניות.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
היא מסמך מדיניות מעצם זה שהיא לא הופקדה.

**גב' יעל דורי :**  
משמשת כמסמך מדיניות. היא ערוכה כתוכנית.

**מר דן יזרעאלי :**  
היא לא תוכנית.

**גב' יעל דורי :**  
... אין עדיין ערך סטטוטורי.

### "חבר" - למען הרישום הטוב

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

היא נראית בדיוק כמו תוכנית – יש לה נספחים, יש לה תקנות, אבל היא לא תוכנית.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

מי אמר שהיא לא תוכנית?

**גב' עמליה אברהמוביץ' :**

הם.

**גב' יעל דורי :**

היא לא תוכנית. היא נספח שלד, היא לא תוכנית.

( מדברים ביחד )

**גב' יעל דורי :**

אני יכולה להביא דוגמאות לתל אביב ולחיפה – תא / 5000. תוכנית מתאר המקומית לתל אביב, מופקדת כרגע. ההליך נעשה בשיתוף ציבור הרבה מאוד שנים. קודם יש מסמכים של חזון אסטרטגי, של תוכנית אב ודברים מהסוג הזה. ככה זה הולך. יש מסמך מדיניות, מכוחו עושים תוכנית. לא מתוך התוכנית, המסמך מדיניות מתחילים לקחת ממנו קטעים ולהפקיד כל מיני תוכניות, שגם משנות אותו – לא משנה, את הבסיס הסטטוטורי שהיה שם קודם. חדרה – חד / 2020 – אותו דבר. עיר בלי הרבה אמצעים, עשתה תוכנית עירונית, כי היא סברה שצריך לתת איזון בין החלקים שלה, ולדעת איפה לתת את העוצמות פיתוח, ואיזה שלביות צריך לעשות. כל הדברים הללו לא נעשו בבית שמש. ומנגד – שזה רק תוכנית אב מסמך מדיניות שלדית, כל אלה – אי אפשר לדעת מה הולך להיות. יש מסמך מדיניות לציר ראשי של כרמל – מוריה. יש כבר תוכניות שחורגות ועברו בגובה – את מה שכתוב באותו מסמך מדיניות. יש מסמך מדיניות לשכונת הגפן – זה שכונה גדולה ברמת גן. בלי שום בעיה – הפקידו אחר כך תוכניות שסותרות אותה. מסמך מדיניות הוא לא בסיס סטטוטורי מספק מבחינתנו – בטח לא כשיש כל כך הרבה לחצים, כמו שיש בבית שמש. ברור שהדוגמה הזו של רחבת הכותל, בעינינו זה קצת מגוחך. כלומר – לקחת עיר שלמה, שבאמת – לא היינו פה מבליים את כל הימים האלה אם הגורל של העיר הזו לא היה כל כך נתון בסכנה, ומנסים איכשהו למנוע את האסון הזה לפי דעתנו, וזה לא רחבת הכותל. זה עיר שלמה, שאי אפשר להסתמך על איזשהו מסמך מדיניות מהסוג הזה. ושוב אני אזכיר כאן את הנושא של חריש, שהם שם היו – גם ... ואיילון יכול להעיד, שהם העידו כל הזמן שזה היה עבור חרדים. היה פה מצגת של משרד הבינוי והשיכון – בבניין הזה – שהיה כתוב עיר חרדית חדשה. וכך היו גם ערוכות הפרוגרמות וכל הדברים האלה – לא התעלמו מהדבר הזה. כאן משום מה מנסים להדחיק את זה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

כן, לפני כמה שנים.

**גב' יעל דורי :**

כן, כן. בחדר אחר, עם אורית קוטב – היינו כאן, וזה מה שאתם עשיתם

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים



**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

במועצה הארצית הציגו את זה גם.

איילון:  
עיר חרדית.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

חריש?

איילון:  
לא, אני לא מכיר. לא מכיר את חריש.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

אז מה חשבת שאנחנו מדברים?

איילון:  
נו, וזה לא יצא.

**גב' יעל דורי :**

לא יצא רק מהבחינה המשפטית, אבל הפרוגרמה והתכנון היה כהלכתו. הייתה תוכנית אב כוללת, ומתוכו גזרו תוכניות מפורטות. ב"ש 200 היא לא תוכנית מפורטת. היא תוכנית מקומית. אי אפשר להוציא מכוחה היתרי בניה, אבל היא דנה בדברים שהתוכניות האלה לא דנות בהם. ואי אפשר להשוות אותם ולהגיד שהם אותו דרג תכנוני.

**דוברת :**

איזה תוכניות?

**גב' יעל דורי :**

הדמ"זים והד' – הם לא כמו ב"ש 200. ב"ש 200 קבעה יעד אוכלוסיה, קבעה שלביות, דרישה לנספח עיצוב עירוני. כל הדברים הללו. ברור שהיה נדרש כאן עדכון שלה, לפני שניגשים לגזור כאילו מתוכה –

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

אוקי, הטענה הובנה. מאוחר, אפילו בשבילך.

**גב' יעל דורי :**

אוקי. פסק דין נהריה – הוא רלוונטי לפי דעתנו לעין ערוך. בדיוק כמו כאן. סומן שם על גבי שטח לפיתוח בתוכנית ישנה, שטח בעל רגישות נופית סביבתית גבוהה בתמ"א 35, והבית משפט אמר לוועדה המחוזית – זה לא בסדר שלא שקלתם את זה, לאור הנורמות של התוכניות העכשוויות ומה שתמ"א 35 – והבאתי את המובאה במיוחד – קבעה, והחזיר את זה לדיון במחוזית. זה נראה לי מאוד רלוונטי, ונכון לעניינינו.

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

לגבי הנספח נופי סביבתי – יש כאן לאקונה מאוד רצינית. שלא נעשה כאן נספח דמ"זים. ועובדה – שהוא לא רק נעשה לדי' 2, וזה אולי שכחתי להגיד מקודם – הוא נעשה לכל הד'. כי שם הלכו לפי מה שמחייב את התמ"א. ומה שצריך להיות בהליך תכנוני ראוי, אפילו אם הוא לא נעשה לכל האזור – הוא קיים.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**  
הטענה הובנה. זהו?

**גב' יעל דורי :**

לא. אני ממש עושה את זה בקצרה. יש נקודות שמסומנות, שאני מוותרת עליהן. תודה. סעיף 17 לתמ"א 35, הסעיף של תוכניות במעבר – אף אחד מאיתנו לא רוצה לראות את ב"ש 200 מיושמת כפי שהיא. כלומר – זה הטענה, מופרכת מעיקרה. אני לא אדבר על נספח 3 ו 7, כי רפי דיבר על זה מספיק. הטענה שחלופת אפס היא לא רלוונטית, בגלל שהשטח מיועד לפיתוח – גם בתמ"א 35 ובתמ"מ 1 / 30 – לפי דעתנו היא טענה שהיא לא נכונה, וחלופת האפס הייתה להיבחן כאן, אם במסגרת תסקיר, או במסגרת נספח כולל לכל האזור. בשביל זה היא קיימת, חלופת אפס, בשביל לבחון באמת שהקביעות שנעשו, כמה שנים קודם – הן עדיין רלוונטיות. ואם יש צורך בתוכנית הזו, ואם יש צורך בה בצורה הנוכחית. חלופת אפס היא גם משליכה על חלופות מאקרו, שגם לא נבחנו כאן. כמו שאמרתי עוד קודם – ציפוף, התחדשות עירונית – נהיה על חלק מהאזור הזה. דברים מהסוג הזה. וכל ה – אני אוותר פה על הרבה דברים. בנושא של חרדים ודברים כאלה, ואני אתמקד בסיכום. לפי דעתנו, הוועדה צריכה בשלב הזה הרבה אומץ. בשביל באמת – ... אחורה, כי גם עליכם ... כמו שדיברו עליהם כאן. הרבה אומץ. לחשב מסלול מחדש. זה היה מאוד רלוונטי. ואחד מהדברים, שגם אם לא תסברו שנדרשת כאן תוכנית מתאר כוללת, לעיר בית שמש שלוקחת שם בחשבון תשתיות ופיתוח ומצב קיים, והמצב של הוועדה המקומית ו 700 צווי הריסה שיש שם, ועוד כל מיני דברים אחרים, ולא לקשור את זה יותר לעיר קיימת או – כל הדברים הללו, לפחות תשקלו את מה שמונח כאן בראיה כוללת, מבחינת דרום בית שמש, ולהבין שזה רק הסנונית הראשונה. שיש כאן עוד – 4 לפחות תוכניות בדרך, של – שכל העשרות אלפי יחידות דיור האלה לא יכולות להיות מוקמות. אולי לא רק עבור מגזר אחד. אולי לא ביחד, אולי נדרשת כאן אותה שלביות מבחינה גיאוגרפית, שנזכרת כבר ב 1 / 30, בתמ"מ. כלומר – כל הדברים הללו הם שיקולים שלפי דעתנו הוועדה צריכה לשקול כבר כשהיא דנה בשלושת התוכנית הללו. תודה.

**פרופ' ארזה צ'ר'צמן:**

עוד כמה יחידות דיור יש בתוכניות האלה?

**גב' יעל דורי :**

ד'1 היא לא הופקדה עדיין.

**עורך דין רפי אטינגר :**

עכשיו זה בערך חצי. זה – התוכניות האלה עכשיו – פחות או יותר חצי בכל רובע ד' ה'.

**גב' סילביה רביד, יו"ר הוועדה:**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים

---

טוב, אני חושבת שבשעה 21:00 אפשר לסיים את הישיבה.

**הישיבה ננעלה**

**"חבר" - למען הרישום הטוב**

תמליל זה נערך על ידי חברה חיצונית ולא עבר בדיקה או הגהה של גורם מקצועי במשרד הפנים