



## סיכום פגישה להצגת תכנית המתאר של בית שמש – תושבי השכונות הוותיקות

הפגישה התקיימה ביום ראשון ה' באב 26.7.20 בשעה 20.00.

השתתפו: עליזה בלוך ראש עיריית בית שמש, שמעון גולדברג יו"ר ועדה מקומית לתכנון ובניה, ענבר וייס מהנדסת העיר, ברק משה- תכנון אסטרטגי אגף הנדסה, רחלי בן שטרית מנהלת היחידה לפניות הציבור ושיתוף ציבור.

צוות התכנון: עמיחי פרידמן - משרד דני קייזר, המוביל את הכנת תכנית המתאר עם צוות יועצים רב-מקצועי, עמית סגל - משרד ארי כהן, המקדם הכנת מסמך מדיניות להתחדשות העיר וותיקה, חגית ג'יניאו אדיב - יועצת שתוף ציבור.

במפגש השתתפו כ- 50 מתושבי העיר הוותיקה וגבעת שרת, אשר נרשמו אליו בעקבות פרסום שנעשה בעיתונות המקומית ובאתר העירייה.

המפגש התנהל בזום. במהלך הצגת תכנית המתאר הכוללנית ועיקרי מסמך המדיניות להתחדשות עירונית בעיר הוותיקה, ניתנה אפשרות למשתתפים להעלות שאלות ונושאים להתייחסות בצ'ט. לגבי חלק מהנושאים ניתנה התייחסות במסגרת המפגש ולנושאים נוספים תינתן התייחסות נוספת במסגרת סיכום זה, שיופץ ברבים.

**את המפגש פתחה ראש העיר גב' עליזה בלוך** שצינה כי פגישה זו, אליה הוזמנו תושבי השכונות הוותיקות, מתקיימת בתחילתו של הליך שיתוף ציבור ומהווה מפגש ראשון עם ציבורים שונים בחלוקה גיאוגרפית, במטרה לאפשר לתושבי כל חלקי העיר להשתתף. חשיבותם של המפגשים נגזרת, הן מחשיבותו האסטרטגית של הליך הכנת תכנית מתאר כוללנית לעיר והן מתפיסת העולם של הנהגת העיר, הרואה את בית שמש כבר היום עיר גדולה, העומדת בפני צמיחה ועיר של קהילות. עבור קהילות העיר מפגש התרבויות אינו אילוץ, אלא תפיסת עולם שתייחד את העיר ותצעיד אותה קדימה. הכוונה היא לערב ציבורים שונים בשיח סביב הכנת תכנית המתאר, הנמצאת בהתהוות ולפני כניסה להליך הסטטוטורי. השיח בנושא "לאן פניה של בית שמש" חשוב ביותר ויתרום למרכיבי התכנית ולתכנית בכללותה.

התכנית מצפה נושאים, בעלי חשיבות רבה לפיתוח העיר כגון: פיתוח תרבותי ותיירותי, פיתוח כלכלי, שמירה על השטחים הפתוחים הסובבים את העיר והצירים הירוקים בתוכה ונושאים הקשורים בתחבורה ונגישות בתוך העיר ובין חלקיה וממנה אל המרחב הסובב ואל המוקדים העירוניים הגדולים בגוש דן ובירושלים.

בדבריה הדגישה ראש העיר את החשיבות של פיתוח העיר בשלבים, עקרון מוביל בתכנית, כאשר בכל שלב יובטח כי המענים לדיור יותנו בפיתוח מתאים ומוגדר מראש של תשתיות כלכליות ופיזיות הנדרשות – שטחי תעסוקה ומסחר, תחבורה, מים, ביוב וניקוז, שירותי ציבור וכד'.

### הוצגה מצגת מפורטת שכללה מספר נושאים:

- ✓ **הסבר קצר "מה זו תכנית מתאר" – הוצג ע"י חגית ג'ניאו אדיב, יועצת שיתוף ציבור בצוות התכנית.**
- ✓ **עיקרי התכנית :** חזון העיר, יעדי התכנית, מטרות התכנית, סוגיות מרכזיות בתכנית : תחבורה, טבע ונוף, תעשייה תעסוקה ומסחר, מגורים ותיירות והעיקרון של הפיתוח בשלבים – הוצג ע"י ראש העיר ועמיחי פרידמן ממשד דני קייזר, המוביל את הכנת התכנית הכוללת.
- ✓ **מדינות ההתחדשות העירונית באזור הוותיק – הוצג ע"י עמית סגל ממשד ארי כהן, שמכין מסמך מדיניות להתחדשות העיר הוותיקה.**

### לאחר סיום המצגת ניתנה התייחסות לסוגיות השונות שהועלו וקובצו בצ'ט:

- ✓ **משתתפים רבים התייחסו לנושאים הקשורים בפיתוח שירותים עירוניים בתחומי תרבות, חנוך וספורט: ספורטק, בית חולים, מגרש בייסבול, פתיחת הבריכה העירונית. הובהר ע"י עמיחי מתכנן התכנית כי הפרוגרמה לשירותים כלל עירוניים נמצאת בתהליך של גיבוש ואחת המטרות של מפגשי שיתוף הציבור היא לשמוע מהתושבים את ההעדפות והצרכים שלהם בנושא חשוב זה – יש כוונה לתת לנושאים אלו מענה בפרוגרמה של תכנית המתאר ברמה עירונית כוללת ואילו היישום והפיתוח של השירותים הינו באחריות הרשות המקומית.**

במענה לנושאים הנ"ל ניתן ע"י ראש העיר פרוט הפעולות המתוכננות בטווח הקצר והבינוני, בתכניות שאינן מותנות באישור תכנית המתאר ונמצאות בטיפול שוטף על סדר היום של העירייה:

- היכל התרבות יתחיל לפעול כאשר הדבר יתאפשר מבחינת בריאות הציבור, נעשות כבר תכניות אופרטיביות להפעלתו.
- במע"ר הוותיק יוקם מוזיאון המייסדים.
- תכנית להקמת ספורטק.
- בתכנון פיתוח של פארק הגפן, כולל אמפיתאטרון, לידו ימוקם מתחם הבייסבול.
- בתאום עם בית חולים הדסה מקודמת תכנית בניין עיר להקמת מרכז רפואי (בין רמה ג' ל-ד') ובית החלמה לילודות נמצא בשוק.
- יש כוונה להקים אזור תיירות חדש בשטח התחום בשד' בן זאב מדרום ובכביש 38 ממערב, בשיתוף עם המשד למורשת, שיכלול את תל בית שמש, שיפותח כאתר תיירות, מלון ומוזיאון המעברה.
- מתוכנן בית מלון ליד תל בית שמש, כחלק מהמתחם התיירותי ובית מלון נוסף בדרוג של "מלון מטיילים" מתוכנן ליד החווה החקלאית.

- ✓ בנושא פיתוח שכונות מגורים נשאלו שאלות לגבי מגורים להשכרה, מגוון מגורים למגוון אוכלוסיות והתכנית לשכונת מגורים לאנשי קבע.

בהקשר לנושאים אלו, המקודמים כבר כיום, השיבה ראש העיר:

- יש כוונה לקדם 4 מתחמים לדיור להשכרה: מתחם בשכונת המשקפיים; מתחם בסמוך למתחם שערי העיר ומגרש הכדורגל; מתחם הממוקם בין גבעת הסביון לגבעת שרת, מגדל מגורים בנווה שמיר.
- במקביל לקידום מתחמים לפינוי-בינוי בעיר הוותיקה, יוצאת לדרך תכנית של "ישן מול חדש", לחידוש תשתיות ישנות בעיר הוותיקה ו"מתיחת פנים". תכנית זו, שתלווה בתקציב מתאים, תיתן מענה לפיתוח ותחזוקה של המרחב הציבורי בשכונות הוותיקות, ותתאים את מצבה הפיזי של השכונה לסטנדרטים עכשוויים.

✓ **עלתה שאלה לגבי סוגי המגורים המתוכננים באזור הוותיק – הובהר כי כחלק מתכנית המתאר גובש מסמך מדיניות להתחדשות עירונית לעיר הוותיקה. מטרתה של המדיניות הינה חיזוק השכונות הוותיקות וקביעת מדיניות לפיתוח בהתאם לצורך העירוני. התחדשות עירונית אליה המדיניות מכוונת כוללת בתוכה את התחדשות המרחב הפרטי (מבני ודירות המגורים) באמצעות תכניות במסגרת פינוי בינוי, תמ"א 38, ויוזמות נקודתיות, לצד התחדשות המרחב הציבורי, לרבות מבני הציבור, הפארקים והתשתיות העירוניות**

בעיר הוותיקה ישנו מנעד רחב של טיפוסי בינוי: מבתים צמודי קרקע, שיכונים שנבנו במסגרת גלי העלייה בשנות 60 – 70 וכלה בבנייה רוויה. התכנית חילקה את כל השטח ל- 21 מתחמים, הנבדלים באופי הבינוי וסקרה בהם את מגמות הפיתוח הצפויות. **לאחר ניתוח מעמיק של המתחמים התחדדה ההבנה שיש מתחמים בהם יש צורך להתחדשות לצד מתחמים בריאים שאין בהם צורך בהתחדשות במרחב הפרטי. הבנה נוספת שהתחדדה הינה האיכות הגבוהה של המבט הנופי שיש במרבית שטח העיר הוותיקה – אותו התכנית מבקשת למנף.**

הרעיון התכנוני הוא שמירה על המרקמים בהם אין צורך בהתחדשות עירונית ככל הניתן, בינוי במרקמים הצמודים לרשת הדרכים המרכזית (צירים 5,6) והתחדשות במבני השיכונים. כדי לתת מענה מתאים לעוצמות בניה שונות, בהתאם למאפייני המתחם, מיקומו ומאפייני המגורים שלו כיום, בחלק מהמתחמים (בשיכונים) ההמלצה היא על בניה צפופה וגבוהה יותר, בשילוב של בניה לגובה ובניה מרקמית, בחלקים אחרים, בהם בניה נמוכה יותר, מוצע להוסיף זכויות בניה וליעד אותן לבניה נמוכה יחסית. במתחמי הבניה צמודת הקרקע תישאר בניה נמוכה.

✓ הובע רצון כי העירייה תטפל באופן יותר יסודי בחריגות בניה, הפוגעות במרחב הציבורי והייתה התייחסות מיוחדת ע"י אחד השואלים להיקף גדול לדבריו, של בניה לא חוקית – מובהר כי נושא האכיפה של חוקי הבניה הוא באחריות העירייה בעבודה השוטפת ואינו בא לידי ביטוי בתכנית המתאר.

✓ בנושא התנועה והתחבורה הועלו מספר נקודות:

- הובעה דעה כי תכנית התחבורה צריכה להתבסס במידה רבה על תחבורה ציבורית, שבילי רכיבה לאופניים והליכה ברגל, כפי שנעשה כיום בערים רבות בארץ ובעולם.
- הוצע לבחון את האפשרות של רכבת קלה בכוון צפון דרום. – תכנית המתאר מתייחסת לסוגיה זו ומציעה לחזק את הקישוריות בין חלקי העיר, בדגש על צירי צפון-דרום, באמצעות הפעלת רשת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים שתתמקד בכבישים 5,6,10. שיטת ההפעלה והטכנולוגיה (אוטובוסים / רכבות קלות / מטרו וכד') תיקבע בהמשך

#### בסוגיות התנועה והתחבורה הובהר ע"י המתכננים:

בתכנית המתאר נקבעו 3 כלים לשיפור מערך התחבורה: הרחבת זכויות הדרך בצירים מרכזיים, שימת דגש על תחבורה ציבורית, עם המבט צופה פני עתיד ומתן מענים לכל סוגי התחבורה הציבורית: כולל אוטובוסים מפרקיים BRT ואפשרות להכנסת רכבת קלה בעתיד לתוך העיר, כלומר התכנית מאפשרת תשתיות שתתאמנה להכנסת אמצעי תחבורה ציבורית עתידיים. הכלי השלישי הוא הגדרת שלביות, שחלק מהמרכיבים המהותיים שלה הוא התניה של כל פיתוח ע"י מענה תחבורתי.

#### **בנושא פיתוח תיירותי ופיתוח אזורי תעסוקה עלו השאלות הבאות:** ✓

- האם התכנית בחנה את נושא שיקום הנחלים הנכנסים לעיר, נחל ישעי בין היתר, ואת תרומתם האפשרית לפיתוח התיירות.
- האם התכנית נותנת את הדעת לבעיות ניקוז ומי תהום – השואל הצביע על רח' הציפורן בואכה רחוב הנרקיס כמוקד בעייתי.
- מדוע קיים ריכוז של אזורי תעסוקה בצפון העיר ובאזור הדרומי אין אזורי תעסוקה.
- האם התכנית תומכת בערוב שימושים (תעסוקה, מסחר ומגורים) ומדוע יש הפרדה בין אזורי המגורים לאזורי התעסוקה? בהקשר זה עלתה ע"י אחד המשתתפים עמדה הפוכה, התומכת בהפרדה בין השימושים והובע חשש ממטרדים ופגיעה באיכות החיים של התושבים.

#### בנושא תיירות ותעסוקה מובהר ע"י צוות התכנון:

- לתכנית המתאר הוכן נספח תיירותי מפורט, לאחר למידה מקיפה של הפוטנציאל התיירותי והנופי של בית שמש. הנספח הינו חלק ממסמכי התכנית. בנוסף, הוכן נספח נופי, המתייחס בין היתר לשמירה ולטיפול של הנחלים בתוך העיר ומחוצה לה.
- יש לתכנית יועץ ניקוז והוכנה תכנית ניקוז מפורטת לכל העיר, אשר תציע פתרונות לבעיות הניקוז הקיימות
- בתכנית המתאר הוגדרו רחובות עירוניים, המשלבים שמושים שונים. התכנית מציעה בצירים המרכזיים שילוב מסחר בקומות הקרקע ומאפשרת שילוב תעסוקה בקומה מעל. התכנית מעודדת ערוב שימושים במקומות בהם הדבר מתאפשר ומעודד חיי רחוב עשירים מחד, ומאידיך אינו מביא לפגיעה באיכות החיים של התושבים. יש הקפדה על ערוב שימושים של מגורים עם סוגי תעסוקה שאינם מטרידים. במרכז העירוני (מע"ר) הצפוני והדרומי וכן באזורי המגורים החדשים בתוך העיר (שכונות ו' ו-כ') נקבעו מוקדי תעסוקה בשילוב מגורים מתוך מטרה מרכזית לאפשר תעסוקה קרוב לבית.

- אשר לשאלה מדוע לא הוגדרו אזורי תעסוקה בחלק הדרומי של העיר, הובהר כי בבחינת המכלול הנופי בחלק הדרומי של העיר נמצא כי חשוב לשמור על השטחים הפתוחים האיכותיים בחלק הדרומי ולא למקם שם אזורי תעסוקה. יחד עם זאת, נעשה מאמץ לשלב מרכזי תעסוקה מקומיים (בדגש על "תעשייה נקייה" ומשרדים) במוקדים מרכזיים בשכונות המגורים.
  - אשר לאזורים בהם נקבע ייעוד של תעסוקה: תכנית המתאר לא קבעה אזורי פיתוח לתעשייה בסמוך לאזורי מגורים ובכל מקרה התכנית כפופה לכל הנחיות ותקנות הסביבה לענין שימושים רגישים.
- תכנית המתאר קובעת אזורי פיתוח כלליים ומתוכם יגזרו תכניות מפורטות. התכניות המפורטות ידייקו את אזורי הפיתוח וכמובן יעמדו בכל הדרישות למרחקים בין שימושים שונים ובכל ההנחיות והדרישות הסביבתיות. תכנית המתאר כוללת אזורי תעסוקה קיימים ומאושרים וקובעת אזורי נוספים חדשים. יש בתכנית אזורי תעסוקה שנקבעו ואושרו בתכניות קודמות ותכנית המתאר מטמיעה אותם בתכנית הכוללנית ואינה מבטלת תכניות מאושרות.

### לסיכום:

לאור הפניות השונות והבעת הרצון של המשתתפים להיות מעורבים בתהליך, הודגשה בדברי הסיכום החשיבות של השיח הציבורי סביב התכנית. הסוגיות והדגשים שהעלו המשתתפים בהקשרים השונים, יבחנו ע"י צוות התכנון והעירייה, כחלק מהתהליך של גיבוש תכנית מיטבית לעיר. בחלק מן הנושאים תיעשה בחינה רחבה יותר והעמקה, לאור החשיבות שהמשתתפים הקנו להם.

מתוכננים בהליך הנוכחי עוד מפגש ציבורי בזום לשכונות הביניים ולשכונות הדרומיות.

מטבע הדברים, הועלו, בנוסף לנושאים שנוגעים ישירות לתכנית המתאר, גם נושאים הקשורים בתכניות שהעירייה מקדמת בטווח הקצר בתכניות מפורטות ו/או בתכניות לביצוע.

בהקשר זה, יעשה מאמץ ע"י העירייה והעומדת בראשה למצוא דרך לקיים רב-שיח סביב נושאים ממוקדים.

רשמה: חגית ג'יניאו אדיב, יועצת שתוף ציבור