



כ"ז טבת התשפ"א 11/01/2021

**סיכום פגישה מיום 10/01/2021 – כ"ו טבת התשפ"א**  
**ישיבת "פרה רולינג": מתחם התחדשות עירונית המעפילים/השבעה**

• **בהשתתפות :**

- רייסדור : יקי רייסנר – יזם
- עומר חתן – אדריכל החברה
- ציפי וינר – מנהלת שיווק ונכסים
- יעל אפשטיין – מתאמת תכנון
- אופיר שלום – פרוגרמה ושיתוף ציבור
- מודוס : לביא היציג – פרוגרמה ושיתוף ציבור
- קיזר אדריכלים : עמיחי פרידמן – מתכנן הפרויקט
- פז כלכלה : גל קפון – מתכנתת הפרויקט
- שריג-וקסמן אדריכלות נוף : שי סייג - שמאי
- לשכת התכנון המחוזית : חנה שקולניק – מתכנתת נוף
- עיריית בית שמש : אילנה רודשבסקי – אדריכלית יועצת
- שמעון גולדברג – יו"ר הוועדה לתכנון ובניה
- ענבר וייס – מהנדסת העיר
- אוהד כהן – אדריכל העיר
- מורן אוחנה – יועצת לאגף ההנדסה
- רן אדניהו – מנהל פרויקטים תכנוניים
- אמיר ברוך – ראש המנהלת להתחדשות עירונית
- ברק משה – מנהל תחום תכנון, המנהלת להתחדשות עירונית

• **מהלך הפגישה :**

1. **רקע** - מתכנן הפרויקט הציג את החלופה העדכנית שגובשה, במענה לדרישת העיריה למתן התייחסות תכנונית איכותית לשטחים הציבוריים ולשטחי המגורים בתכנית. השינויים בחלופה הנוכחית באים לידי ביטוי בעיקר ביחס למתחם הדרומי (זולוטוב) ולהלן הפרטים העיקריים :
  - הקמת 3 מגדלי מגורים בחזית רחוב השבעה על מסד המיועד לשטחי מסחר.
  - בהמשך לקומת המסד המסחרית, לכיוון מערב, יוקם מבנה ציבורי שישמש כמתני"ס.
  - עורפית למסת המגדלים מתוכנן שצ"פ ירוק ואיכותי, ללא חניות עליות בתחומו, שבסמוך לו יוקמו 4 מבני מגורים מרקמיים ולצד מסד מגדל מגורים נוסף.
  - שלביות הקמת מבני הציבור תתואם מול הגורמים בעירייה.



המתחם הצפוני (המעפילים) כולל 4 מגדלי מגורים בחזית רחוב השבעה ו-3 מבני מגורים בבניה מרקמית ברחוב המעפילים. במרכז המתחם ימוקם שצ"פ ולצדו מגרש למבני ציבור.

2. נתונים כלליים אודות המתחם -

שטח המתחם (דונם)	מתחם צפוני	מתחם דרומי	סה"כ בתכנית
13	19	33.6 (כולל תחום דרך השבעה)	
78	63	141	
600	572	1172	
1:7.7	1:9	1:8.3	
1800	1200	3000	

3. פירוט השטחים הציבוריים המוצעים בתכנית -

שימוש	שטח (מ"ר)	שימוש	שטח (מ"ר)
גני ילדים	1040	מרפאה שכונתית	400
מעונות יום	780	מתני"ס	1160
כיתות לימוד	520	ספריה	450
תחנה לבריאות המשפחה	150	סה"כ בתכנית	4500

4. מהלך הדיון -

- א. יו"ר הוועדה המקומית נשא דברי פתיחה, בהם תמך בקידום הפרויקט והדגיש את חשיבותו כמחולל תכנון בפיתוח לב העיר הוותיקה של בית שמש. עוד צוין כי המתחם כולל מבנים ישנים ובמצב נחות, וכי העיריה מעוניינת בשיקום האזור הן מבחינה פיזית והן חברתית. מהנדסת העיר הצטרפה לברכות על קידום התכנית.
- ב. הוסבר כי הפרויקט ממוקם בלב תחום תכנית האב להתחדשות עירונית המניחה את היסודות לתהליכי התחדשות ועיבוי העיר הוותיקה (כחלק מהתכנית הכוללנית המתגבשת). במתחם תשולב מערכת להסעת המונים שתעבור ברחוב השבעה.
- ג. התייחסות העיריה לתכנית:
  - יש להציג תכנית שלביות מפורטת לביצוע הפרויקט. יש לקחת בחשבון שלביות פיננסי שטחי ציבור קיימים ומתן מענה עבורם כבר בשלב א' של הבינוי, וזאת במטרה ליצור רצף תפקודי עבור מוסדות הציבור במתחם (ביניהם מתני"ס זינמן).
  - יש להציג שלביות פיננסי-בינוי עבור הדיירים הקיימים.
  - יש לדייק את מסמכי הפרוגרמה כך שיביאו בחשבון את הצרכים בראייה אזורית כוללת – יבוצע בשיתוף הגורמים הרלוונטיים בעיריה.



- יש להכניס לתוך הקו הכחול של התכנית את קטע הכביש מרחוב השבעה המקביל לשטח המוצע עבור המתנ"ס (מול חלקות 5 ו-6), כולל מעגל התנועה.
- התכנית גורעת שטחי ציבור בהיקף של 6.6 דונם. יש להציע פיצוי הולם בדמות שטחים מבונים, הכוללים מענה לכלל הפונקציות הציבוריות הקיימות והנדרשות ע"פ הפרוגרמה.
- הפרוגרמה מציגה צורך בהקמת 2 בתי ספר עבור המתחם – יסודי ועל-יסודי. יחד עם זאת, התכנון הנוכחי לא נותן מענה לפונקציות אלה. מעבר לכך, במתחמים שבקרבת התכנית לא צפוי עודף במוסדות חינוך (אלא להיפך) כך שלא ניתן להסתמך עליהם בהקשר זה. על צוות התכנון להמשיך לבחון, בשיתוף הגורמים בעירייה, מתן פתרון הולם לצרכי הציבור.
- יש להציג התייחסות לשלביות התחבורתית במתחם וכן לתשתיות הידרולוגיות לחלחול מי נגר עילי.
- ד. היזם יעביר למשתתפי הישיבה את המצגת ואת הדו"ח הכלכלי של הפרויקט – לטובת בחינה ומתן משוב להמשך תהליך התכנון.
- ה. תקן החניה לפרויקט יהיה 1:1 (חניה לכל דירה), בהתאם לתקן העירוני ובהתחשב בקרבה למערכת הסעת המונים (BRT) הצפויה לעבור במתחם.
- ו. נציגי לשכת התכנון המחוזית סיכמו להעביר משוב על התכנית לאחר בחינת הדו"ח הכלכלי.
- ז. הוצגו אחוזי החתימות של היזם במתחם:

מתחם צפוני	דירות תמורה					
	שלב	דיירים	חתומים	באחוזים	בתהליך	באחוזים
א	36	36	36	100%	0	0
ב	40	17	42.5%	23	57.5%	
65						
מתחם דרומי	דירות תמורה					
	שלב	דיירים	חתומים	באחוזים	בתהליך	באחוזים
א	55	46	84%	9	16%	
ב	10	0	0%	10	100%	
141						
סה"כ בתכנית	דירות תמורה					
	שלב	דיירים	חתומים	באחוזים	בתהליך	באחוזים
א	91	82	90%	9	10%	
ב	50	17	34%	33	66%	

ח. תיקבע ישיבת עבודה נוספת למתן משוב על התכנית.

רשמו: יעל אפשטיין וברק משה