

תוכנית מתאר מקומית: 102-1205624

סעיף: 34

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2024001 בתאריך: 04/07/2024

שם: הרחבת שכונה ה' 1 בבית שמש

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גבולות התכנית:

שטח התכנית נמצא בדרום מזרח בית שמש בשכונת נווה שמיר (ה' 1), מצפון לבינוי הקיים ומדרום לרחובות אליהו הנביא והירקון.

בעלי עניין:

* יזם: אילון ברנהרד

* מתכנן: מיכאל וינד

כתובות:רחוב שד' הירקון, שכונה: רמבי"ש א' - רמת הנחלים, בית שמש
רחוב אליהו הנביא, שכונה: רמבי"ש ג' חזון עובדיה, בית שמש**גושים וחלקות:****חלקי חלקות:**

גוש: 34292	ח"ח 87
גוש: 34574	ח"ח 65, 62, 55
גוש: 34574	ח"ח 71, 69, 67
גוש: 34574	ח"ח 83, 80, 79

מטרת הדיון:**רקע:**

1. התכנית עוסקת בשטח של 90.359 דונם, שטח התכנית בדרום מזרח בית שמש בשכונת נווה שמיר (ה' 1), מצפון לבינוי הקיים ומדרום לרחובות אליהו הנביא והירקון.
2. שטח התכנית ריק מבינוי.
3. תכנית 102-0055277 קבעה את יעוד הקרקע לדרך, יער, שביל, שטח פתוח.
4. התכנית המוצעת מציעה שינוי יעוד למגורים, מבני ציבור, מסחר, תעסוקה, דיור מיוחד, דרכים ושצפים לצורך:
 - קביעת התכליות המותרות וזכויות הבניה.
 - קביעת שטחי בנייה מרביים.
 - קביעת מס' הקומות בין 5 ל-20 קומות.
 - קביעת קווי בניין.
 - קביעת מס' יחיד ל-890.
 - קביעת תמהיל יחידות הדיור.
 - קביעת השימושים המותרים.
 - קביעת הוראות בגין זיקת הנאה לרכב.
 - קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
4. התכנית מוגשת על ידי משרד הבינוי והשיכון.

מהות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שכונת נווה שמיר (ה' 1) בבית שמש, שינוי ייעודי הקרקע וקביעת הוראות וזכויות בנייה.

מהלך דיון:

התכנית אושרה ברוב קולות בהתאם להחלטה, מר' צבי ווליצקי נגד.

החלטות:

הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית בכפוף לאמור:

1. יש לצמצם את גובה הבינוי כך שמבני המגורים לא יעלו על 9 קומות מהכניסה העליונה, ניתן להעביר את זכויות הבנייה ויחידות הדיור ניתן להעביר למבנים בני ה-5 קומות כך שגם הם יעמדו על 9 קומות בכל חתך, כך שסך יח"ד בתכנית לא תשתנה.
2. נספחי התנועה יותאמו מול אגף התנועה של עיריית בית שמש.
3. יש לערוך את הוראות התכנית במסגרת של "תכנון חושב רישוי".
4. יש לקבוע שלביות ביצוע לתכנית כך ששטחי התעסוקה והמסחר יבנו בד בבד עם מבני המגורים.
5. יש לקבוע כי תנאי להיתר ראשון מכח התכנית יהיה תכנון מפורט של כל מבני הציבור בתחום תכנית.