

תוכנית מפורטת: 102-1094036

סעיף: 6

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023006 בתאריך: 28/05/2023

שם: שכונה ד5 - תוספת יח"ד וזכויות בניה

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 5

בעלי עניין:

יזם:

שפיר-נתיב בע"מ

♦

מתכנן:

שפיר-נתיב בע"מ

לארי שטרנשיין

גושים וחלקות:חלקות בשלמותן:

גוש: 34581	חלקות: 4, 3, 2
גוש: 34581	חלקות: 7, 6, 5
גוש: 34581	חלקות: 10, 9, 8
גוש: 34581	חלקות: 14, 13, 11
גוש: 34581	חלקות: 17, 16, 15
גוש: 34581	חלקות: 22, 21, 20
גוש: 34581	חלקות: 25, 24, 23
גוש: 34581	חלקות: 28, 27, 26
גוש: 34582	חלקות: 8, 7, 6
גוש: 34582	חלקות: 11, 10, 9
גוש: 34582	חלקות: 14, 13, 12
גוש: 34582	חלקות: 17, 16, 15
גוש: 34582	חלקות: 20, 19, 18
גוש: 34582	חלקות: 24, 23, 21
גוש: 34582	חלקות: 27, 26, 25
גוש: 34582	חלקות: 30, 29, 28
גוש: 34582	חלקות: 33, 32, 31
גוש: 34582	חלקות: 36, 35, 34
גוש: 34582	חלקות: 39, 38, 37
גוש: 34582	חלקות: 42, 41, 40
גוש: 34582	חלקות: 45, 44, 43
גוש: 34582	חלקות: 48, 47, 46
גוש: 34582	חלקות: 52, 51, 49
גוש: 34582	חלקות: 55, 54, 53
גוש: 34582	חלקות: 58, 57, 56
גוש: 34582	חלקות: , 95, 94

חלקי חלקות:

גוש: 34581 ח"ח 12

כתובות:

בית שמש

גוש : 34582 ח"ח 5, 22, 62

גוש : 34582 ח"ח 63, 80, 86

גוש : 34582 ח"ח 93 ,

מגרשים לתכנית: 102 בשלמותו מתכנית : 102-0062257

165 בשלמותו מתכנית : 102-0062257

170 בשלמותו מתכנית : 102-0062257

201 בשלמותו מתכנית : 102-0062257

217 בשלמותו מתכנית : 102-0062257

מטרת הדיון:

תכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 4,1,2,3,4, 5, 8, 15 ו- 16 (1) לחוק. תקנון מונה תדפיס מס' 23 תשריט מצב מוצע מונה תדפיס מס' 11.

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 135 דונם, שכונה ד'5, בית שמש
2. שטחי המגרשים ריקים מבינוי.
3. תכנית 102-0062257 קובעת את היעוד בשטחים אלו למגורים, מבני ציבור, שצ"פים.
4. התכנית דנן מציעה: תוספת שטחים עבור כל מגרש. (בהתאם לתנאי המגרש), במגרשים החומים - שינוי קווי בנין ל-0, שינוי יעוד ממגורים לשצ"פ, חלוקה מחדש של מגרשי המגורים, תוספת של 230 יח"ד לסה"כ 1104 יח"ד.
5. הוועדה המקומית היא מגישת התכנית
6. התכנית הופקדה ביום 23.7.3.
7. התכנית לא טוען אישור השר- אבל יש הערות לתיקונים של לשכת התכנון המחוזי.
8. לא הוגש התנגדויות בתקופת ההפקדה.
9. התכנית הובא לדיון למתן תוקף.

מהות התכנית:

איחוד וחלוקה, הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד, הגדלת שטחים ציבוריים על ידי תוספת שצ"פים.

1. תוספת של 230 יח"ד במגרשים המיועדים למגורים לפי סעיף 62א(א)(8).
2. תוספת שטחים עבור יח"ד חדשות בכמות של 20% משטח כל מגרש המיועד למגורים בבניה רוויה או 500 מ"ר למגרש לפי הקטן מביניהם לפי סעיף 62א(א)16(1).
3. תוספת שטחים בכמות של 7% או 175 מ"ר משטח כל מגרש המיועד לבניה שאינה רוויה לפי הקטן מביניהם לפי סעיף 62א(א)16(2).
4. שינוי קווי בנין ל-0 במגרשים המיועדים למבני ציבור לפי סעיף 62א(א)(4).
5. תוספת קומות וגובה הבניה המותר והתאמתו לתוספת יח"ד לפי סעיף 62א(א)(4).
6. הגדלת שטח ציבורי פתוח על חשבון הקטנת תאי שטח 1650, 1370 בייעוד מגורים לפי סעיף 62א(א)(3).
7. שינוי בינוי - שינוי בהוראות לגבי מספר מגרשים במתחם תכנוני ומספר בנינים במגרש לפי סעיף 62א(א)(5).