

**תוכנית מתאר מקומית: 102-1061480****סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023012 בתאריך: 27/12/2023

**שם:** נופי השמש

נושא: אישור

סמכות: ועדה מקומית

**גבולות התכנית:**

מתחם נופי השמש ממוקם במרכז העיר בית שמש, בדרום-מזרח שכ' גבעת שרת וממערב לכביש נהר הדן (כביש 5)

**בעלי עניין:****♦ יזם:**

נופי שמש ב.מ. בע"מ

♦

נופי שמש ב.ש. בע"מ

לירן יהודה שוקרון

**♦ מתכנן:****כתובות:**

רחוב סיתוונית, בית שמש

רחוב ורד, בית שמש

רחוב סחלב, בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 5231 חלקות: 54, 55, 56

גוש: 5231 חלקות: 57, 61, 62

גוש: 5231 חלקות: 64, 95, 96

גוש: 5231 חלקות: 97, 99, 100

**מטרת הדיון:**

התכנית בסמכות מקומית לפי סעיפים 62 א (א) 4, 4א, 5, 6, 8, 16 (1) לחוק. תקנון מונה תדפיס מס' 22 ותשריט מצב מוצע מס' 19.

**רקע:**

1. התכנית עוסקת בשטח של כ-50.492 דונם, רחובות ורד, סחלב וסיתוונית, העיר הותיקה, בית שמש
2. בתחום התכנית קיימים 4 מבני מגורים, בנוסף קיים שטח ריק מבינוי.
3. תכנית בש/853 יב קובעת את היעוד בשטח זה למגורים, מתקנים הנדסיים, דרך תכנית מי/במ/853 קובעת את היעוד בשטח זה למגורים, מתקנים הנדסיים, דרך
4. התכנית דן מציעה: תוספות בבניה רוויה של 500 מ"ר ו 20% לפי הקטן, קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה, הגדלת מספר יח"ד מ-216 ל-412 יח"ד, קביעה/שינוי בקווי בנין, ניווד שטחים בין מגרשים, קביעת גובה ומספר קומות
5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.
6. התכנית הופקדה ביום 2.4.23.
7. נתקבל התנגדות לתכנית בתקופת ההפקדה.
8. התכנית הובא לשמיעת ההתנגדות.
9. בעקבות הדיון בהתנגדויות הוגש לועדה תכנון מתוקן והסכמת הצדדים ביחס אליו, המהווה קבלת ההתנגדות בחלקה ועקב כך שינויים בפריסת המגרשים.
10. על פי החלטת הועדה בוצע פרסום נוסף טרם נתקבל החלטה בעניין התכנית המתוקנת לפי 106(ב), ולא התקבלו התנגדויות.
11. מובא לדיון לאישור התכנית המתוקנת לאחר תום תקופת הפרסום.

**מהות התכנית:**

קביעת מתווה תכנוני, הגדלת זכויות בנייה ויח"ד למתחם נופי השמש

**התנגדויות:**☐ התנגדות פרטנית.**מתנגדים:**

♦ ידידיה ביגיל

**החלטות:**

הוועדה מברכת את הצדדים על שהשכילו להגיע להסכמות, ומוצאת את התכנית המתוקנת ראויה תכנונית ועל כן מחליטה לאשרה.  
עמדת היועמ"ש כי לנוכח השינוי בפריסת המגרשים הכולל גם הצרחת שטחי שצ"פ ומגורים, יש צורך טרם אישור התכנית באישורי מליאת המועצה ושר הפנים בהתאם לסעיף 188 לפקודת העיריות [נוסח חדש].  
הוועדה מחליטה לאשר את התכנית בניגוד לחו"ד יועמ"ש הוועדה, לנוכח עמדתה כי מדובר בתכנית שאינה כוללת איחוד וחלוקה בהסכמה, ובהתאם לכך אינה קובעת בהיבט הקנייני, הוועדה מציינת כי כך היא נהגה הוועדה בתכנית 102-0893008 מגה אור בברוש, וכן כך עמדת הוועדה המחוזית בתכנית 102-1002724 במגרש 902 בד. 1.

אשר על כן הוועדה החליטה כי לא נדרש לאישור מליאה כתנאי לאישור התכנית, ומאשרת את התכנית למתן תוקף.

שמעון גולדברג - בעד  
צבי ווליצקי - בעד  
ישראל רמתי - בעד  
ישראל סילברסטיין - נמנע  
ישראל מנדלסון - נמנע לאור הבעיה המשפטית

הערה: היה ולא ימלאו התנאים לאישור התכנית, לרבות הגשת כל העותקים הנדרשים בתוך 12 חודשים ממועד הגשתה (לפי סעיף 109 (א)(1)), תהא החלטה זו בדבר אישור התכנית בטלה ויראו אותה כאילו התקבלה החלטה לדחיית התכנית, וזאת מבלי שיינקטו הליך נוסף כלשהוא.