

תוכנית מפורטת: 102-1094036**סעיף: 13**

סדר יום לועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2022013 בתאריך: 20/09/2022

שם: שכונה ד5 - תוספת יח"ד וזכויות בניה

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 5

בעלי עניין:**יזם:**

שפיר-נתיב בע"מ

♦

מתכנן:

שפיר-נתיב בע"מ

לארי שטרנשין

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:

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

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)(א).
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).

תוכנית מתאר מקומית: 102-1107291

סעיף: 14

סדר יום לועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2022013 בתאריך: 20/09/2022

שם: תוספת זכויות לחלקות 60 ו-61 בשכונה ד'5'
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מקומית

גרסת הוראות: 8 גרסת תשריט: 5

גבולות התכנית:

שתי החלקות לא צמודים

מסודרים ורשומים

ממוקמים על הרחוב הראשי של השכונה המתוכננת.

חלקה 60 מגרש פינתי בצורה לא רגולרית עם טופוגרפיה תלולה.

חלקה 61 מגרש פינתי בצורה לא רגולרית עם טופוגרפיה תלולה

בעלי עניין:

יזם:

ועדה מקומית לתכנון ובניה

רשות מקומית עיריית בית שמש

א.פריאון-א.ברוידר אדריכלים

אורן ברודנר

מתכנן:

כתובות:

רחוב רב חסדא, בית

שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 34582 חלקות: 60, 61

מגרשים לתכנית: 301 בשלמותו מתכנית: 102-0062257

302 בשלמותו מתכנית: 102-0062257

מטרת הדין:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 2.035 דונם, מגרש 400, רחוב הנציב שכונת המשקפיים

2. שטחי המגרשים ריקים מבינוי.

3. תכנית 102-0062257 קובעת את היעוד בשטחים אלו למסחר.

4. התכנית דגן מציעה:

• תוספת שטחי שרות למטרות עיקריות

• תוספת בבניה רוויה של 20%.

• קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.

• שינוי חלוקת שטחי הבניה

5. הוועדה המקומית היא מגישת התכנית

מהות התכנית:

תוספת זכויות בניה למרכזים מסחריים שכונתים בחלקות 60 ו-61.

1. תוספת זכויות בניה לכל חלקה: לחלקה 60 תוספת שטח של 203 מ"ר למסחר ולחלקה 61 תוספת שטח של

202 מ"ר למסחר ע"פ סעיף 62 א (א) 16 (א) (1) לחוק.

2. תוספת זכויות בניה שטח שרות תת קרקעי לכל חלקה ע"פ סעיף 62 א (א) 15 לחוק.

3. קביעת הוראות בניה ע"פ סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

4. שינוי חלוקת שטחי בניה ע"פ סעיף 62 א (א) 6 לחוק.

5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תוכנית מתאר מקומית: 102-1088103

סעיף: 15

סדר יום לוועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2022013 בתאריך: 20/09/2022

שם: בית שמש שכונה ד' 5 שינוי יעוד דיור מיוחד לדיור מיוחד ומגורים
נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 7 גרסת תשריט: 3

גבולות התכנית:

בלב שכונה ד' 5, מגרש 159 נמצא לאורך דרך מספר 41 ממול מגרש עם יעוד מגורים ומבנים ומסדות ציבור וליד מגרש עם יעוד מגורים ומסחר.

בעלי עניין:

יזם:

שמוליק קליין

מתכנן:

ג'ראר גל אור

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:

חלקות בשלמותן:

גוש: 34581 חלקות: 18

מטרת הדיון:

רקע:

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 4.223 דונם, מגרש 159, שכונה ד' 5, בית שמש
2. שטח המגרש ריק מבינוי.
3. תכנית 102-0062257 קובעת את היעוד בשטח זה לדיור מיוחד.
4. התכנית דן מציעה:
- הרחבת השימושים במגרש מדיור מיוחד לדיור מיוחד ומגורים להשכרה הכוללים שימושים למסחר בקומת הקרקע.
- תוספת קומה והגבהת הבניין בהתאם.
5. הועדה המקומית היא מגישת התכנית.

מהות התכנית:

הרחבת השימושים במגרש מדיור מיוחד לדיור מיוחד ומגורים להשכרה הכוללים שימושים למסחר בקומת הקרקע.

תוספת קומה והגבהת הבניין בהתאם.

קביעת חלופות תכנון כדלקמן:

א. תכנון בניין לדיור מוגן

ב. תכנון יחידות מגורים להשכרה לתקופה של 10 שנים. בתום התקופה תוסר המגבלה להשכרה וניתן יהיה למכור את יחידת המגורים בשוק החופשי. בחלופה זו יותרו שימושים למסחר בקומת הקרקע