

סעיף: 3**תוכנית מתאר מקומית: 102-1103126**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023001 בתאריך: 10/01/2023

שם: מתחם משולב למגורים מסחר ומוסדות ציבור, במגרש 500 בשכונה ד4 בית שמש

נושא: הפקדה

סמכות: ועדה מחוזית

גרסת הוראות: 11 גרסת תשריט: 7

בעלי עניין:

♦ יזם:

חברת דיור מוגן ברמה

♦ מתכנן:

מלצר-אפריל אדריכלים

♦

יצחק אפריל

♦

משה אלבוחר

כתובות:

בית שמש

גושים וחלקות:**חלקות בשלמותן:**

גוש: 34580 חלקות: 29

מטרת הדיון:**רקע:**

1. התכנית עוסקת בשטח של כ- 5.4 דונם, מגרש 500, בשכונה ד'4, בית שמש
2. שטח המגרש ריק מבינוי.
3. תכנית 102-0082552 קובעת את היעוד בשטח זה לדיור מיוחד.
4. התכנית דגן מציעה:
 - שינוי יעוד קרקע מ"מגורים מיוחד" ל "מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".
 - קביעת סך יחידות הדיור במגרש מ 200 ל 296.
 - קביעת קווי בניין.
 - קביעת שטחי בניה מרביים.
 - קביעת גובה מרבי מותר. מ-8 ל- 15 קומות
 - קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות למניעת מטרדים סביבתיים.
 - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 - קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.
 - 5. יזמי התכנית הם בעלי עניין בקרקע.

מהות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית למבנה מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור שיכיל מגורים להשכרה ו/או דיור מוגן מעל מסד מסחרי. השימושים הציבוריים הנדרשים למגרש ישולבו בבינוי המתוכנן.

החלטות:

הוועדה, לאחר שבחנה את מסמכי התכנית ממליצה לוועדה המחוזית לדחות את התכנית לאור האמור מטה:

1. פרוגרמה - המיקום והשימושים הציבוריים לא תואמו מול מחלקת התכנון, השימוש העיקרי עבור מבני הציבור מוצע תחת הרחבה הציבורית המרכזית ומתוך כך יוצא כי האזור שלו אל חזית אחת, אשר אף פונה אל הבניינים ולא באמת מייצרת אוורור.
2. מס' יחידות דיור – מוצע הגדלה של 96 יחידות דיור לסה"כ של 296 יח"ד, תוספת זו מייצרת צפיפות של כ - 54 יחידות לדונם, אשר חורגות בהרבה מהנורמה המקובלת בעיר.
3. מספר קומות – תכנית זו מציעה תוספת של קומות לסה"כ 15 קומות, מדניות הוועדה בעניין זה קובעת כי לא ניתן לעלות מעל 9 קומות בכול חתך (ניתן להוסיף קומה נוספת המייצרת "דופלקס")
4. לא הוגדרה שלביות לביצוע הפרויקט.
5. לא הוגש כתב שיפוי
6. העמדה – צוות התכנון ביקש לראות חלופות בינוי המתייחסות לאמור לעיל עוד בטרם