

**תוכנית מפורטת: 102-0909267****סעיף: 4**

פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2022002 בתאריך: 24/02/2022

**שם:** רמת בית שמש - שכונה ה'2**נושא:** הפקדה**סמכות:** ועדה מחוזית**גרסת הוראות:** 17 גרסת תשריט: 14**גבולות התכנית:**

מדרום לכביש 6 וממזרח לכביש 5

**בעלי עניין:****♦ יזם:**

איילון ברנהרדט

**♦ מתכנן:**

אמיר קולקר

תהל אייזנברג שקד

איתי אהרונסון

רעי וייס

ז'אן מארק דופור דרור

ג'קי סווידי

**כתובות:**

בית שמש

**גושים וחלקות:****חלקות בשלמותן:**

גוש: 34281 חלקות: 125, 128, 133

גוש: 34281 חלקות: 151, 156-157, 159

גוש: 34281 חלקות: 230, 417,

גוש: 34294 חלקות: 187-183, 193-189

גוש: 34576 חלקות: 95-7, 9, 124-10

גוש: 34576 חלקות: 118-98, 123-120,

גוש: 34577 חלקות: 75-4, 84-78

**חלקי חלקות:**

גוש: 34281 ח"ח 129, 149, 160

גוש: 34281 ח"ח 162, 202, 215-214

גוש: 34292 ח"ח 98

גוש: 34294 ח"ח 180, 182, 188

גוש: 34517 ח"ח 29

גוש: 34574 ח"ח 66, 79, 82

גוש: 34575 ח"ח 33, 36, 67-68

גוש: 34576 ח"ח 124

גוש: 34577 ח"ח 77-76

**מטרת הדיון:****רקע:**

1. תכנית 102-0054791 אושרה בשנת 2014 וקבעה את מתחם התכנית לפיתוח שכונה ה'2. לאחר אישור התכנית נעשו עבודות חישוף לקרקע אשר מצאו ממצאים ארכיאולוגיים רבים ובראשם כנסיים המרטיר המהולל מהתקופה הביזנטית.

- לאור ממצאים אלו לא ניתן היה לממש את הבינוי כפי שאושר והוחלט להכין תכנית מעודכנת אשר מתייחסת לממצאים הקיימים.
2. שטח התכנית הינו 1,350 דונם, התכנית נמצאת מדרום לכביש 6 ומזרח לכביש 5
3. עיקר השינויים המוצעים בתכנית:
- תוספת של 1,340 יחידות דיור - הגדלת מספר יחידות הדיור מ-3,260 ל-4,600
- הקטנת רוחב כביש 6 בכדי לייצר רחוב עירוני.
- קביעת גובה מספר הקומות בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בתכנית המאושרת בו נדרש לשמור על בניה נמוכה לכיוון עמק האלה.
4. התכנית מקודמת על ידי משרד השיכון.

#### מהות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים בת כ- 4,600 יחידות דיור.

#### החלטות:

- הוועדה, לאחר שעיינה במסמכי התכנית ממליצה לוועדה המחוזית על הפקדת התכנית, בכפוף לתיקונים להלן:
- ראשית הוועדה תציין כי מדובר על תכנית חשובה אשר אישורה יאפשר את המשך בניית שכונה ה' אשר קידומה היה מוטל בספק בשל הממצאים הרבים אשר התגלו בתחומה, הוועדה תציין כי תנאי הכרכי להצלחת התכנית יהיה השלמת העבודה והתיאום של הממצאים הארכיאולוגיים אל מול רשות העתיקות ואתרא קדישא.
1. לאור ממצאי העתיקות הרבים אשר התגלו בתחום התכנית ואשר חלקם נמצאים בתחום מבני הציבור הוועדה סבורה כי על מנת להבטיח את מימוש השטחים החומים בצורה מיטבית יש לאפשר גמישות בקווי הבניין ולקבוע קו בניין 0 כלפי הרחוב והשצ"פים וקו בנין של שלושה מטר בשאר החזיתות.
2. לאור מורכבות הביצוע השטחים החומים, יש לאפשר גמישות במיקום השימושים לשלב היתר הבנייה.
3. כמו כן יש להציג בתכנית 1: 500 את הפתרון להתמודדות עם הקברים במגרשים החומים.
4. נספח עתיקות יעודכן כך שיכלול גם את ייעודי הקרקע המוצעים בכל מגרש.
5. בחלקו הדרומי של השכונה יש להוסיף מגרשים חומים קטנים לבתי כנסת וגני ילדים.
6. עבור השטחים החומים אשר משמשים עבור בתי ספר / גני ילדים יש לייצר מפרצי הורדה והעלאת נוסעים בתחום יעוד הדרך.
7. יש להוסיף שטחי מסחר שכונתיים לטובת מסחר זעיר אשר ישמש את תושבי השכונה.
8. יש לייצר מנגנון מול משרד הבינוי והשיכון ומשרד החינוך בנוגע למימוש גני הילדים המשולבים במבני המגורים.
9. דיור מיוחד – בשנים האחרונות אושרו מגרשים רבים עבור דיור מיוחד, הוועדה בחנה את מימושה של מגרשים אלו בשכונות השונות ונמצא כי פרט למבנה לדיור מיוחד ברמה א' (אשר גם הוא מתקשה להתאכלס) לא עולה הצורך במימוש של מגרשים נוספים עבור דיור מיוחד, על כן הוועדה סבורה כי יש לאפשר במגרשים אלו גם דיור להשכרה לטווח ארוך.
10. יש להוסיף להוראות התכנית כי בשטחי השצ"פ הצמודים למבני ציבור תינתן האפשרות לשימוש עבור חצרות מבני החינוך. יודגש כי לא כל השצ"פ אלא רק בהתאם לפרוגרמה הנדרשת על ידי משרד החינוך.
11. יש להכין בה"ת לתכנית, מסקנותיו יוטמעו במסמכי התכנית.
12. יש לסמן את מיקום האנטנות בשכונה
13. צפיפות המגרורים תהיה בהתאם לתמ"א 35/4.
14. יותר ניווד שטחים ויחידות דיור בין מגרשי המגורים
15. יש להשלים הערות טכניות אשר נשלחו ביום 31.01.22.

הערה: החלטה זו תהיה בטלה בתום 120 יום מיום שנמסרה למגיש התכנית ע"פ סעיף 86 (ד) לחוק התכנון והבנייה אם לא ימלאו התנאים הקבועים בה. יובהר כי לפי סעיף 86 (ה) לחוק התכנון והבנייה יו"ר הוועדה רשאי להאריך את מועד המצוין בסעיף זה.