

סעיף 4:

מספר בקשה: 20220583 תיק בניין: 778700100
פרוטוקול ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה מספר: 2023005 בתאריך: 03/05/2023

מבקש:

• **נופי שמש ב.ש בע"מ**
קול משה 3 ירושלים

סוג בקשה: בקשה להיתר

מספר בקשה ברישוי זמין: 10000196806

שכונה: גבעת שרת

כתובת הבניין: סיתונית 10, בית שמש

גוש וחלקה: גוש: 5231 חלקה: 54 מגרש: 1 יעוד: אזור מגורים ד'

תכנית: בש/853/יב

שימוש עיקרי	תאור בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	יח"ד
מגורים	בניה חדשה	6749.16	2908.56	78

מהות הבקשה

3 מבני מגורים בן-6 ו-7 קומות + קומת מסחרית - סה"כ 78 יח"ד.

מעל קומת מרתף וחנייה.

הבקשה כוללת הקלות:

הקמת קומה רגילה במקום קומת גג רעפים.

הקלה לתוספת 3 קומות ובסה"כ 9 קומות ויציאה לגג מעל המסחר.

הבלטת מרפסות עד 40% מקו בניין קדמי/אחורי.

הקלה בחיפוי המבנה.

קבלת החלטה - לאחר דיון בהתנגדויות

שטח אחר במ"ר	מס' יח"ד		שטח שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר		שימוש	מפלס /קומה	תת חלקה
	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים			
849.98	78		2908.56		6749.16		מסחר המשולב עם מגורים		
849.98	78		2908.56		6749.16				
0.00%		%בניה:		2908.56	6749.16	סה"כ:			

• עו"ד אלעד וייסטון ב"כ דיירים מרבי ינאי

הערות בדיקה:**הערות בדיקה (א.ג.):**

הקמת מרכז מסחרי ומעליו 78 יח"ד קומת קרקע ומעליה 7 קומות מגורים.

(הוגשה בקשה להקמת מרתף חניה בנפרד מס' בקשה 20220385)

התכנית התקפה בש/853 יב מאפשרת מסחר ובנוסף 192 יח"ד בבניה רווייה.

הבנייה תהיה בגובה 8 קומות מעל כביש 5 (נהר הדן), ובבנינים הצפוניים 6 קומות מעל מפלס כביש 103 (סיתונית),

ובנוסף גג רעפים.

התכנית מאפשרת ניווד עד 10% שטחים ויח"ד בין מגרשים במתחם.

במסגרת הבקשה מבוקש ניווד 14 יח"ד ללא ניווד שטחים עיקריים (8 יח"ד ממגרש 2 מתוך 24 היח"ד המותרות בו, ועוד 6

יח"ד ממגרש 8 מתוך 6 היח"ד המותרות בו), וכן ניווד שטחי שירות עיליים עבורן (נוידו סה"כ 1,431 מ"ר שירות עיליים

ממגרשים 2,4,8).

סך הניודים אינו עולה על 10% המותרים.

כמו"כ מבוקשת תוספת קומות למסחר+7 קומות מגורים.

הבקשה כוללת הקלות:

הבקשה תוקנה באופן שלא כל ההקלות המפורסמות מיושמות בפועל בבקשה הנוכחית.

בבקשה זו מבוקשת קומת קרקע למסחר ומעליה 7 קומות מגורים כך שבפועל מבוקשות כרגע 8 קומות בסה"כ מהקרקע. ובבניין הצפוני מבוקשות כרגע 6 קומות מעל קומת קרקע ובסה"כ 7 קומות ממפלס 0.00 סופי. מבוקשות 78 יח"ד ניוידו 14 יח"ד ממגרשים סמוכים ממגרש 2 וממגרש 8. מצורפת טבלת ניוידים בבקשה. בוצע פרסום והתקבלו התנגדויות:

עו"ד אלעד ויסטוך בשם המתנגדים - הבקשה משנה את הוראות התוכנית התקפה ופוגעת באיכות חייהם של המתנגדים. *תוספת הקומות המבוקשת מנוגדת להוראות המפורשות שניתנו לאור הקרבה לבתי המגורים. *תוספת 3 קומות מנוגדת לתוכנית הקיימת ומהווה סטייה ניכרת מתכנית. *כיום בניוידים במגרש 128 יח"ד כאשר עפ"י תב"ע ניתן לבנות 192 יח"ד כעת ניתן להוסיף 64 יח"ד בעוד מבוקשות 78 יח"ד נוספות למגרש. אף אם מבוקש לעשות שימוש בשיקול דעת הוועדה לאפשר ניויד יח"ד בבקשה לא מצוין כלל כי מבוקש לעשות זאת וכן לא מצוין באיזה אופן ומאיזה מגרש מבוקש לנייד את היח"ד המבוקשות. כמו כן הבקשה חותכת שטחים שלמים מתוך שטחי הגינון של הבניינים הקיימים ומספחת אותם אל שטחי המבנה המסחרי והבניינים שעליו. הבקשה מנוגדת גם למצב החוזי אותו הציגה חברת נופי שמש למתנגדים עת רכשו את דירות המגורים.

באופן כללי הבקשה פוגעת באופן משמעותי במתנגדים, חוסמת את הנוף, את זרימת האוויר והשמש. פוגעת בשטחים הפתוחים הצמודים לבנייני המגורים, ומקרבת את הבניינים אל עבר בנייני המתנגדים.

המלצת המהנדסת:

החלטה לתקבל לאחר דיון בהתנגדות.

ה ח ל ט ה :

- הבקשה שמעה את המתנגדים ודנה בהתנגדויות, הועדה לאחר שבחנה את הבקשה. הועדה לאחר שבחנה את הבקשה, החליטה כדלהלן:
1. מדובר בבקשה להקמת מרכז מסחרי ומעליו 3 בנייני מגורים בני 9 קומות הכוללים סה"כ 78 יח"ד (נוסף על המבנים הקיימים הכולל 128 יח"ד).
 2. ההקלות שפורסמו הן לקומה רגילה במקום גג רעפים, תוספת 3 קומות, הבלטת מרפסות ושינוי בחיפוי המבנה. בהתאם להערות הבדיקה לא כל ההקלות שפורסמו מיושמות בבקשה, והמבנה המבוקש בבקשה המובאת לדיון כולל בשני מבנים 7 קומות מעל מסחר (סה"כ 8 קומות) ובבניין הצפוני 6 קומות מעל מסחר.
 3. התכנית התקפה בש/853 יב מאפשרת מסחר ובנוסף 192 יח"ד בבניה בגובה 8 קומות, ובבניינים הצפוניים רק 6 קומות מעל מפלס כביש 103, וכן גג רעפים. במסגרת הבקשה מבוקש ניויד 14 יח"ד ללא ניויד שטחים עיקריים (8 יח"ד ממגרש 2 מתוך 24 היח"ד המותרות בו, ועוד 6 יח"ד ממגרש 8 מתוך 6 היח"ד המותרות בו), וכן ניויד שטחי שירות עיליים עבורן (נויידו סה"כ 1,431 מ"ר שירות עיליים ממגרשים 2,4,8).
 4. הוצגו אישורי זכויות מרמ"י בדבר זכויות המבקשת בכל המגרשים המעורבים.
 5. לעניין ההקלה מקו בנין – לדחות את ההתנגדות: ההקלה התבקשה רק ביחס למרפסות זיי החורגות עד 40%, בשים לב לתקנה 4.03 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) ולתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית).
 6. לעניין החלפת הרעפים בקומה רגילה – התכנית איפשרה גג רעפים נוסף על קומות המגורים. הועדה המקומית סבורה כי השינוי מרעפים לקומה רגילה משפר את התכנון וניצול הזכויות במגרש, ואינו פוגע במתנגדים משעה שהגובה המתקבל אינו חורג מהגובה המתקבל על פי הוראות התכנית.

7. לעניין הטענה לעניין ההקלה במספר הקומות – לקבל את ההתנגדות בחלקה: כאמור, הבקשה כבר תוקנה בהתאם להערות הבדיקה כך שהבקשה המובאת לדיון הפחיתה את מספר הקומות ביחס לפרסום. במסגרת הבקשה המעודכנת, הבנין העורפי אינו חורג מהמותר בתב"ע (8 קומות), הבנין הצפוני החליף את קומת הרעפים המותרת בתכנית בקומה רגילה בלא חריגה מהגובה הכולל, ואילו הבנין הנוסף הגובל בכביש 103 (הצפון-מזרחי) חורג בקומה אחת מעבר לקומה הרגילה המחליפה את גג הרעפים.

8. לעניין הטענה כנגד ניווד השטחים – לקבל את ההתנגדות בחלקה: סעיף 5.2.5 לתקנון התכנית התקפה מאפשר ניווד שטחים ויח"ד בהיקף שלא יעלה על 10% ממספר היח"ד במגרש הקולט, והיקף הניווד המבוקש אינו חורג מרף זה. לצד זאת נקבע כי יותר הניווד בתנאי שלא תיווצר חריגה מקווי בנין או מגובה ומספר קומות. כעולה מסעיף 5.2.5.4 ר-ק החריגה ממספר היח"ד נקבעה כסטייה ניכרת. באשר לקו הבנין, סבורה הועדה המקומית כי מדובר בחריגה מינורית ונקודתית המטייבת את התכנון במגרש, אשר לא נקבעה כסטייה ניכרת, ובהתאם הקלה מינורית זו איננה שוללת את סמכותה לביצוע ניווד. באשר לגובה ומספר הקומות, סבורה הועדה המקומית כי יש להתייחס לגובה ולקומות המתקבלות לרבות קומת הרעפים המותרת בתכנית ובהתאם שניים משלושת הבנינים אינם חורגים מהגובה ומספר הקומות שאושרו במסגרת התכנית. חריגה מתקיימת בבנין השלישי (הצפון-מזרחי), ולגביו הופחתה קומה כאמור. הועדה מורה כי מספר היח"ד הנגרע ממגרש 1 עקב ביטולה של קומה זו ייגרע מהניווד ממגרש 8.

9. לעניין הטענה לגריעת שטחי גינון קיימים – לדחות את הטענה: הבקשה מסמנת חלק משטחי הגינון הקיימים להריסה אשר בחלקו משמש בפועל לחניה, ומנגד מייצרת שטחי גינון אפקטיביים ויצירת חניות נוספות, וזאת בעקבות הערות הבדיקה, ולעמדת הועדה המקומית יש בכך שיפור תכנוני ביחס למצב הקיים. בניגוד למוצג בהתנגדות, כל השטחים המדוברים הינם חלק ממגרש המגורים, ובאשר לנטען בהתנגדות בנוגע לחוזים שנחתמו בין היזם ובין רוכשי דירות מדובר בענין חוזי וקנייני החורג ממסגרת הדיון בפני הועדה המקומית כמוסד תכנון.

אשר על כן הועדה החליטה לאשר הבקשה להיתר ובכפוף למילוי התנאים הבאים:

ת. השלמה

- * עמידת הבקשה בהוראות תכן הבנייה.
- * הגשת דו"ח או הצהרה עורך הבקשה לפי תקנה 247(2).
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטלים מים וביוב "מי שמש"
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: אגרות והיטלים.
- * תשלום כאמור בסעיף 145(ד) לחוק: היטל השבחה
- * אישור רשות מקרקעי ישראל ע"ג תכנית.
- * אישור הג"א.
- * חו"ד / אישור משרד הבריאות.
- * אישור משרד שירותי כבאות וההצלה (מחוז י-ם: 5696000/7)
- * תכנית תנועה הכוללת הסדרי תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה מורשה (מ.תנועה בהנדסה).
- * אישור מחלקת תברואה ע"ג תכנית פיתוח שטח - חתומה ע"י מ.מחלקת ש.פ.ע.
- * חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה "שורק". (למניעת מטרדים סביבתיים).