

תאריך: 05/01/2023
 ת. עברי: י"ב בטבת תשפ"ג
 מס' עמוד: 1

לכבוד
 מועצה מקומית שהם
 האודם 63
 שהם 6080363

**הנדון: מכתב החלטה ל מספר דע/14/9/69-ג' חלוקת שטחים במע"ר
 בישיבת ועדת משנה מספר 20220012 מתאריך 03/01/2023**

שם התכנית: מע"ר- קביעת מדיניות לחלוקת זכויות בניה שנוספו בתכנית המתאר

כתובות שכונה: מע"ר דרום

המלצות
 להביא את הדין להחלטת חברי הוועדה.

החלטות

הוועדה מחליטה לקבוע מדיניות חלוקת זכויות בניה שנתרו לניצול במע"ר מתכנית המתאר כדלקמן:

על מנת למקסם את ניצול סל הזכויות הנותר מתכנית המתאר, הוועדה אינה מתנגדת לתוספת קומה בכל אחד ממגרשי התעסוקה במע"ר: כך שיהיו בני 6 קומות סה"כ.

מובהר, כי מגבלת מספר הקומות והגובה אינה חלה על מגרש 8701 בו הותר בניית מלון בן 8 קומות.

עם זאת, לא תותר תוספת גובה למבנה לצורך הקמת קומה נוספת, ומגבלת הגובה תיוותר כפי שנקבעה בתכניות המפורטות שאושרו לפני המגרשים (6705,6700) אשר עומדת על 24 מ' -גובה אבסולוטי.

מסמך מדיניות זה קובע חלוקת שטחים שנתרו בתכנית המתאר בהתאם למקסימום זכויות בניה הניתנות לניצול בכל מגרש והוספת ייעוד וזאת בתנאי שכל אחד מהיזמים יציג יכולת עמידה בתקן החניה התקף לכלל הזכויות (המאושרות והמבוקשות) ולא על ידי שימוש בכופר חניה/ מכפיל חניה. כתנאי להגשת תכנית לתוספת זכויות בקומה שישית (בסמכות מחוזית).

תקן חניה של שהם כמפורט להלן:

מסחר עד 100% שטחים עיקריים- 37.5:1

מעל 100% שטחים עיקריים- 100:1

10:1

תעסוקה עד 120% שטחים עיקריים - 40:1

מעל 120% שטחים עיקריים- 60:1

פירוט הזכויות שנתרו לניצול (באופן יחסי לשטח המגרשים 6705, 6700) כמפורט להלן:

1. **מגרש 6700** שבייעוד מוסדות ציבור ותעסוקה, חלוקת הזכויות הם: תוספת של 1,098 מ"ר לתעסוקה ו- 2,312 מ"ר למסחר.
2. **מגרש 6705** שבייעוד מוסדות ציבור ותעסוקה, חלוקת הזכויות הם: תוספת של 1,558 מ"ר לתעסוקה ו- 3,282 מ"ר למסחר.
3. **מגרש 8701** שבייעוד תיירות, תוספת של 600 מ"ר עבור מסחר.
4. **מגרש 7700 ומגרש 7705** אינם כלולים במסמך המדיניות וזאת מאחר שבמסגרת אישור התכנית המפורטת מספר 0862110-421 למגרשים אלה, הודיעו היזמים כי אין בכוונתם להוסיף מקומות חניה במגרש ולפיכך מיצו את הזכויות שיכול המגרש להכיל.

- אי יכולת עמידה בתקן חניה לעת הוצאת היתר בנייה תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

- מסמך המדיניות הנ"ל לחלוקת השטחים אינו מהווה אישור לחלוקת הזכויות, אלא ניתנת כאפשרות ליזמים להגיש תב"ע.

- מסמך מדיניות זה יבוטל בתום שנתיים ממועד אישור במידה ולא תאושר תכנית מפורטת בוועדה בתוך תקופה זו.

- שטחים שלא ינוצלו יוחזרו לסל הזכויות במע"ר וניצולם יהיה לפי שיקול דעת הוועדה.

- מסמך המדיניות לחלוקת השטחים במע"ר הדרומי יפורסם באתר הוועדה ויועבר לידיעת כל היזמים בעלי הזכויות במגרשים במע"ר (מגרשים 6700,6705,7700,7705,8701).