

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0559799

תוספת יחידות דיור וזכויות בניה - דיור נוף הרמה

ירושלים

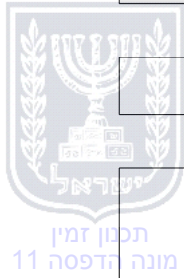
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת בזה להגדלת זכויות במגרש לא מבונה.
היזם רכש את הקרקע ומעוניין בתכנית זו לשפר את זכויות בנכס, ע"י תוספת שטחים עיקריים ותוספת יח"ד וניוד זכויות משימוש חניה לשימוש שירות.
בשטח חלות תכניות בש/200, בש/158, בש/168 ו-בש/160/א.
שטח בניה עיקרי מאושר: 1,920 מ"ר
תוספת שטח עיקרי מבוקש: 105.68 מ"ר (סה"כ 2025.68 מ"ר)
יח"ד מאושר: 12
תוספת יח"ד מבוקש: 4 (סה"כ 16 יח"ד)
ניוד משימוש חניה לשימוש שירות: 374.68 מ"ר
התכנית בסמכות הוועדה המקומית, לפי סעיף 62א (א) 16, מכיון שתוספת שטח המוצעת המיועדת למגורים אינה עלה על 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית.
במסגרת התכנית המאושרת, הוגשו בקשות להיתר בניה לכל אחת מארבעת המגרשים. מספרי הבקשות הם: 20160258, 20160259, 20160260 ו-20160261. השימוש בתכניות אלו מוקפא עד מועד אישור התכנית הזאת ויוחלף במידה והתכנית תאושר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית

מספר התכנית	102-0559799
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
שטח התכנית	2.075 דונם

סיווג התכנית	1.4
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	199050
קואורדינאטה Y	623575

1.5.2 תיאור מקום

שכ' ג'2 רמת בית שמש - רח' אלישע הנביא ויהושע הנביא.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	אלישע הנביא		

שכונה

רמת בית שמש ג-2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34515	מוסדר	חלק	2-5	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/ 160 / א	154 - 151

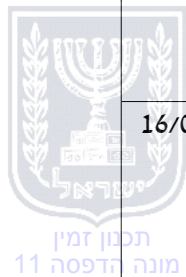
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בש/ 200	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית בש/ 200 ממשיכות לחול.	4371	1197	16/01/1996
בש/ 160 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית בש/ 160 ממשיכות לחול.	6468	6237	04/09/2012



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שחר בן חמו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שחר בן חמו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	18/10/2017	שחר בן חמו	18/10/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		18/09/2017	שחר בן חמו	18/09/2017		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רות רייכמן		ע.ר. דיור נוף הרמה	ירושלים	(1)		02-5456175	02-6799568	sr@ipcjm.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחל רפאים 28 א' בית שמש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רות רייכמן		ע.ר. דיור נוף הרמה	ירושלים	(1)			02-6799568	sr@ipcjm.com

(1) כתובת: נחל רפאים 28 א' בית שמש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)		02-5456175		

(1) כתובת: רח' יפו 216.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שחר בן חמו		שחר אדריכלים	בית שמש	נריה הנביא	58	02-9995500		mordechai@s hachararchite cts.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	סרגי טלפה	945		אביעזר	(1)				sergeit@netvision.net.il

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת מספר יחידות דיור מ-3 ל-4 יח"ד עבור כל אחת מתאי השטח 151-154. סה"כ הגדלת מספר יחידות דיור מ-12 ל-16 יח"ד בתכנית, לפי סעיף 62א (א) (8).
- תוספת שטח עיקרי מ-1920 מ"ר ל-2025.68 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (16). מהווה תוספת של 26.28 מ"ר עבור כל אחת מתאי השטח.
- ניוד 374.68 מ"ר זכויות בניה ממטרת חניה למטרת שירות כללי, בהיקף של 93.67 מ"ר.
- קביעת נספח בינוי לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלביות.
- קביעת שיא גג במקום 12.5 מ' - 16.3 מ' מעל ה-0.0 לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- קביעה 0,0 חדש לכל מגרש.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	154 - 151

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,968.07	100
סה"כ	1,968.07	100

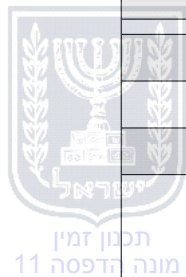
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,968.07	מגורים ב'
100	1,968.07	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כמפורט בתכנית בש/160/א.
ב	בינוי ו/או פיתוח מפלס ה-0,0 החדש בכל מגרש הוא כמסומן בנספח הבינוי.
ג	חניה החנייה תהיה על פי תקן חניה ארצי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
4	3	3	3	0	4	16.3	4	140.26	690.09			183.67	506.42	492	151	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	3	0	4	16.3	4	140.26	690.09			183.67	506.42	492	152	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	3	0	4	16.3	4	140.26	690.09			183.67	506.42	492	153	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	3	3	0	4	16.3	4	140.26	690.09			183.67	506.42	492	154	מגורים ב'	מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

ייעוד	שימוש	תאי שטח	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)
מגורים ב'	מגורים ב'	151	116.33
מגורים ב'	מגורים ב'	152	116.33
מגורים ב'	מגורים ב'	153	116.33
מגורים ב'	מגורים ב'	154	116.33

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו לפי תכנית זו ובהתאם להנחיות תכנית מס' בש/160/א.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התקפות.

6.3 כתב שיפוי

תנאי למתן היתר בניה להסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	מיד עם אישור התכנית ניתן להגיש בקשה להיתר בניה.

7.2 מימוש התכנית

2 שנים