

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0570382

תוספת זכויות בניה ויחידת דיור - מגרש 139 - שכונת משקפיים



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש 139 מיועד ע"פ תכנית בש/186 לבניית יח"ד אחד, במתחם "בנה ביתך" שכונת המשקפיים בית שמש. המגרש הינו בהיקף גדול ביחס למגרשים אחרים - 646 מ"ר, ושטחו מתאים לבניית 2 צמודי קרקע. תכנית זו מציעה תוספת של 1 יח"ד במגרש, שיהפוך מחד-משפחתי לדו-משפחתי, תוך שמירה על סגנון ואופי הבינוי בשכונה זו.

התכנית מציעה הגדלת זכויות הבנייה העיקריות ב-7% ותוספת שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת למטרת חנייה מקורה ומחסן. כל התוספות הינן בסמכות הועדה המקומית ע"פ סעיף 62א לחוק: תוספת השטחים למגורים (צמודי קרקע) הינה עד ל-7% משטח המגרש, ובנוסף תוספת שטח שירות תת קרקעי שמטרתו חנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

התכנית מציעה שינוי בקו הבניין - וזאת על מנת להגדיל את תכסית הבנייה. כמו כן, תכנית זו מציעה תיקון לגובה מפלס הכניסה הקובעת בהתאם לביצוע של כביש מס' 21.

בשל מגבלות הבינוי ואופי המגרש, מוצעת חנייה תת קרקעית בתוך תחומי המגרש, בה יוקצו 2 חניות לכל יחידת דיור.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה ויחידת דיור - מגרש 139 - שכונת משקפיים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

102-0570382

מספר התכנית

0.646 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	200150
	קואורדינאטה Y	624800

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש			

שכונה שכונת המשקפיים בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80028	מוסדר	חלק	66	

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
181 / בש	139

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012	4654	6430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 181 ממשיכות לחול.	שינוי	בש/ 181



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיאורגי שפיטלניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיאורגי שפיטלניק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11/12/2017	גיאורגי שפיטלניק	11/12/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		23/11/2017	גיאורגי שפיטלניק	23/11/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר

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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורן עמאר			בית שמש	נחל דולב	5	052-3664585		

1.8.2 יזם

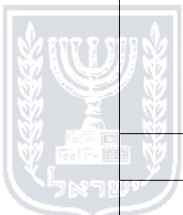
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן עמאר			בית שמש	נחל דולב	5	052-3664585		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	בעלים	מדינת ישראל רשות מקרקעי ישראל		מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888		
חוכר		אורן עמאר			בית שמש	נחל דולב	5	052-3664585		
חוכר		לימור עמאר			בית שמש	נחל דולב	5	052-3664585		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גיאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461		george159@ mail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

1 - תוספת יח"ד

2 - תוספת זכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1 - הוספת יחידת דיור וקביעתן ל-2 יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק.

2 - קביעת בניה סה"כ ב- 730 מ"ר, מתוכם 315 מ"ר שטח עיקרי, 155 מ"ר שטח שירות, ו-260 מ"ר שטח חניה מקורה לפי סעיף 62 א (א) 15 ו-16(א)(2) לחוק.

3 - העברת 90 מ"ר שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

4- שינוי קווי בנין וקביעתן בהתאם לסימון בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

5- שינוי מפלס הכניסה הקובעת מ-392.30 + ל-396.25+ מעל פני הים לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

6- קביעת שלביות ביצוע.

7- קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

8- שינוי תא השטח ממגורים א' למגורים ב'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	645.96	100
סה"כ	645.96	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	645.96	מגורים ב'
100	645.96	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1- מגורים 2- מרפאות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל ההוראות שבתכנית בש/181 בסעיף 4.1. יחולו על מגרש זה, לרבות סעיף 6.ב.4.1.2. יותר חניות מקורות בתוך המגרש ובתחום המגרש עד לגבול המגרש.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

חניה-כלול בסך השטחים (%)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
260	5	4	4	3	1	2	8.5	2	730	370	0	45	315	645.96	1	מגורים ב'

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב פיתוח ובינוי	אחריות לבניית קירות תומכים בגבולות המגרש תהיה על היזם, או לפי כל הנחייה אחרת של מהנדס העיר.
6.2	עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.3	חניה	מקומות החנייה יסופקו על פי תקן חנייה תקף לעת מתן היתר בנייה
6.4	סטיה ניכרת	1- גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2- קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
6.5	פיקוד העורף	תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	פיתוח סביבתי	תותר ביצוע גישה ישירה למגרש מהשצ"פ הסמוך.
6.7	תנאים למתן היתרי בניה	1- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2 - הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את הדברים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים חזיתות, חניות ושיוך חניה לדירה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניינים, פרטי הניין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
6.8	כתב שיפוי	תנאי למתן היתר בניה להסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י מבקשי הבקשה להיתר הבנייה.
6.9	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד למגרש כולו.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

3 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12