

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0722256

תוספת שטחים לבית מגורים - רח' השושן 17 בית שמש

ירושלים

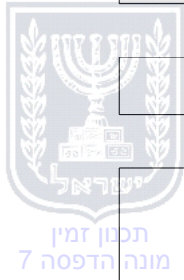
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

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 עוסקת בבית מגורים פרטי ברחוב השושן 17 בבית שמש. גוש : 5964 חלקה 33.

הבית נבנה בשנת 1995 על ידי חברת מ. אביב.

מס' הבקשה בעיריית בית שמש : 950213

התכנית מציעה הגדלת שטחים לבית זה עד ל-300 מ"ר (עיקרי ושירות יחד) - היקף התואם את מדיניות לשכות התכנון המקומית והמחוזית.

שטח השירות התת-קרקעי ישמש את דיירי הבית בלבד.

יזמי התכנית הינם בעלי הנכס.

התכנית הינה בסמכות מקומית ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים לבית מגורים - רח' השושן 17 בית שמש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

102-0722256

מספר התכנית

0.547 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4

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	198495
קואורדינאטה Y	627119

1.5.2 תיאור מקום**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	השושן	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5964	מוסדר	חלק	33	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/09/1993	4192	4142	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות בש/במ/89/א ממשיכות לחול	החלפה	בש/ במ/ 89/ א



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	נספח 1 בינוי וחישוב שטחים גליון 1 מתוך 1	12:56 04/03/2019	גיאורגי שפיטלניק	04/03/2019	1		מנחה	אדריכלות
לא	נספח 2 תמונות - גליון 1 מתוך 1	12:57 04/03/2019	גיאורגי שפיטלניק	04/03/2019	1		רקע	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	12:47 04/03/2019	גיאורגי שפיטלניק	04/03/2019	1		רקע	אדריכלות

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
בא כח	פרטי	מתתיהו שמעון פרימוביץ			בית שמש	אחיה השילוני	1	02-9900731	077-4304530	mati9271@g mail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים ויזמן			בית שמש	השושן (1)	17	054-3518009		chaimwizman@gma il.com
פרטי	שרה ויזמן			בית שמש	השושן (1)	17	050-8568800		sarahwizman2008@ gmail.com

(1) כתובת: השושן 17 בית שמש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ר.מ.י. מדינת ישראל		מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5456175		a- jerusalem@land.gov il

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	140	02-9914461	072-2366011	george159@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגאברייה	1051		בועיינה- נוג'יידאת	בועיינה- נוג'יידאת	1	052-5367267		hanen118@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

תוספת זכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי מייעוד מגורים א' מיוחד (לא לפי מבא"ת) למגורים א'.

ב. קביעת בניה סה"כ ב-300 מ"ר, מתוכם 230 מ"ר שטח עיקרי, 70 מ"ר שטח שירות - לפי סעיף 62 א (א) 15 ו-16(א)(2) לחוק.

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

ד. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בנייה.

ה. קביעת שלביות ביצוע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

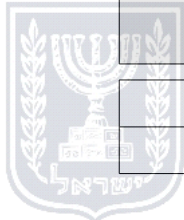
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	546.89	100
סה"כ	546.89	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	546.89	100
סה"כ	546.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>א - כל הוראות הבינוי על פי תכנית בש/במ/89/א יחולו על תכנית זו למעט המפורט בתכנית זו.</p> <p>ב - תותר בניית מרתף בגובה של עד 2.20 מטר.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי		
							אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות		עיקרי	
(1) 3	3	3	1	2	7.5	1	40	55	300	57.5	25.53	12.5	204.47	547	השושן 17	1	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

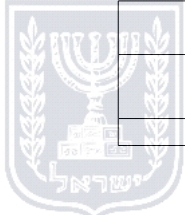
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5	השושן 17	1	מגורים א'	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין תת-קרקעי יהיה 2 מטר כמסומן בנספח הבינוי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 סטייה 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.

6.2 תנאים למתן תוקף לתוכנית

תנאי לאישור תכנית זו הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י מבקש התכנית.

6.3 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	התכנית תבוצע בהינף אחד	

7.2 מימוש התכנית

5 שנים

