

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0485458

תוספת יח"ד ברמת בית שמש שכונת ג-2

ירושלים

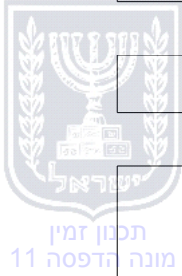
מחוז

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

על מגרש 331 חלה תוכנית בש/160 א' אשר מקנה זכויות בניה עבור 36 יח"ד. התוכנית הנוכחית מבקשת לצור מסגרת תכנונית על מנת להוסיף קומות מעל הכניסה הקובעת, להרחיב את מספר היח"ד ל-47 במקום 36 ולהוסיף זכויות בניה בשיעור של 500 מ"ר בהתאם לסמכיות הוועדה המקומית המוקנות ע"י תיקון 101 לחוק.



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
ומספר התכנית		

תוספת יח"ד ברמת בית שמש שכונת ג-2

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

102-0485458

מספר התכנית

3.247 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (א) (1), א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף
קטן 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	199226
קואורדינאטה Y	623423

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

שכונה ג-2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34517	מוסדר	חלק	11	

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 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 160 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 160 / א 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				לארי שטרנשיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לארי שטרנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	30/07/2017	לארי שטרנשיין	03/08/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/11/2016	ראובן אלסטר	30/07/2017		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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	בית ברמה עמותה לדיור בית ברמה עמותה לדיור	5805746 63		בית שמש	הנביא עמוס (1)		02-5441133	02-5441133	kiryat.melech@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: שם הנציג של מגיש התוכנית ושל היזם: תומר ארנט, כתובת: איש קשר תומר ארנט.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בית ברמה עמותה לדיור ברמה עמותה לדיור	בית ברמה עמותה לדיור		בית שמש	הנביא עמוס (1)		02-5441133	02-5441133	kiryat.melech@gmail.com

(1) כתובת: איש קשר תומר ארנט.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	בית ברמה עמותה לדיור בית ברמה עמותה לדיור	580574663		בית שמש	הנביא עמוס		05-5441133		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי ענין בקרקע הינו רשות מנהל מקרקעי ישראל**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	לארי שטרנשיין	59289	לארי שטרנשיין	בית נקופה	השקד	1	02-5792044		larry@ls- arch.co.il
מודד	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים		02-6522294		



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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מגורים הכולל 47 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 11 יח"ד, מ-36 ע"פ מצב מאושר ל-47 יח"ד, בהתאם לסעיף 62א' (א') (8) לחוק.

2. הוספת זכויות בניה בשיעור של 500 מ"ר ע"פ תיקון 101 לחוק בהתאם לסעיף 62 א' (א) (16) לחוק.

3. מספר קומות:

שינוי מס' הקומות מ-7 קומות מעל הכניסה הקובעת ל-9 קומות מעל וקומה אחת מתחת, מספר הקומות אינו

כולל קומה טכנית על הגג, בהתאם לסעיף 62 א' (א) (4) לחוק.

הגובה המירבי ביחס לכניסה הקובעת: 31 מ'

4. ניווד שטחי שרות משימוש אחד לשני: ניווד שטחי שרות לשטחי חניה לטובת שטחי שרות אחרים ע"פ סעיף 62א

(א) (9) לחוק.

5. תותר הבלטת גזוזטראות ו/או מצללות ו/או מרפסות על עמודים, מעבר לקווי בניין עד 40% מהמרווח ע"פ

סעיף 62 א' (א) (9) לחוק.

6. קביעת תנאים למתן היתר בניה וקביעת הוראות בינוי.

7. קביעת שלבי ביצוע.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

3.247

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	36	+11	47		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	3,420	+500	3,920		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,247	100
סה"כ	3,247	100

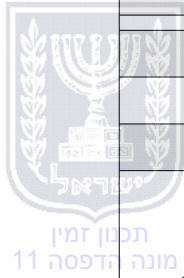
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,244.23	100
סה"כ	3,244.23	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הוראות בנוי : א- תותר הבלטת גזוזטראות ו/או מצללות ו/או גגונים ו/או מסתורי כביסה ו/או חצרות אנגליות ו/או מרפסות על עמודים מעבר לקווי הבניין של עד 40% מהמרווח. ב-יותרו קירות תומכים בגובה העלה על 3.0 מ', אך לא יותר מ-7.0 מ' בחזית רציפה. ג- קביעת הוראות בינוי ועיצוב יהיו לפי נספח בינוי המנחה. ד-תקן החניה יהיה מקום חניה אחד לכל יח"ד ששטחה העקרי אינו עולה על 120 מ"ר ו-1.33 מקומות חניה לכל יח"ד ששטחה העקרי מעל 120 מ"ר. יתר ההוראות יהיו לפי בש/160 א'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"ר העיקרי לשטח בנוסף	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
												שרות	שרות				
564 (4)	5	(3)	(3)	9 (2)	31	47	50	202	6575	455 (1)	2200	3920	3247	1	מגורים ב'	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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות בניה בטבלה כוללות את כל הזכויות במגרש לרבות מרחב מוגן תקני, חניה מקורה ומרפסות מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כוול שטח עבור חניה מקורה..

(2) מספר הקומות המצויין אינו כולל קומה טכנית על הגג.

(3) ע"פ תשריט.

(4) שטח המרפסות מחושב לפי 12 מ"ר ליח"ד כפול 47 יח"ד..

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תסופק בתחום תא השטח בהתאם לתקן החניה 2016.

6.2**סטיה ניכרת**

חריגה מהוראות התוכנית בדבר מספר היחיד, גובה המבנה ומספר הקומות תיחשב לסטיה ניכרת.

6.3**פיתוח סביבתי**-אין חובה להקצות חצרות או שטחי גינון משותפים.
-גובה קירות הפיתוח בתוך המגרשים ולכיוון חזית הרחוב לא יעלה על 7.0 מ'.

יתר ההוראות לפי תוכנית בש/160 א'

6.4**היטל השבחה**א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיעה אותה שעה בשל אותה הבנייה המבוקשת במקרקעין.**6.5****אדריכלות**

מחסנים :

-בבנינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים חלוקת המחסנים יהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל מינימלי ממוצע של 0.6 מ"ר.
-לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור.
-לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.
-יש לעדכן רישום הבית המשותף בנושא-ויירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים.**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****מספר שלב****תאור שלב****התנייה**1
ביצוע המבנה
הבניה תתבצע בהינף אחד כדי למנוע מטרד למגרשים הסמוכים במהלך הבניה.2
השלמת כל חלקי הבנין והפיתוח כולל גינון באופן מלא

תנאי לטופס 4

3
אישור תצ"ר

תנאי לטופס 4

7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה, לאחר מכן יחזור לתוקפו המצב המאושר טרם אישורה.