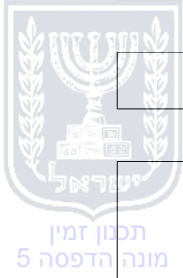


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0813345

תוספת שטח למסחר במגרש 650 - ד'-2 בית שמש



מחוז **ירושלים**
מרחב תכנון מקומי **בית שמש**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגרש 650 ממוקם על ציר ה"פרסה" הראשי ברמת בית שמש ד'.

התכנית מציעה תוספת שטחי תעסוקה בקומת גלריה מעל לקומת המסחר המאושרת - כמענה לתוספת יחידות דיור בשכונה. נכון לסוף שנת 2019 המבנה בבנייה, והקומה המבוקשת אינה משנה את נפחו או צורתו של המבנה.

מס' תיק בניין: 658706500. מס' היתר בנייה: 20180039.

ההיתר שניתן ביום 26.09.19 כולל תוספת יח"ד לפי חוק שבס, העברת זכויות עיקריות מגורים למגרשים 54-57, והעברת זכויות עיקריות ושירות למסחר ממגרשים 54-55.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית - תוספת עד 20% זכויות בנייה ע"פ תיקון 101 לחוק, וכוללת תוספת של פחות מ-25% לשימוש מסחר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטח למסחר במגרש 650 - ד'2- בית שמש	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
102-0813345	מספר התכנית	
1.977 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א) (11), א62 (א) (16) (א) (1), א62 (א) (א4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 בית שמש
 קואורדינאטה X 196763
 קואורדינאטה Y 623812

1.5.2 תיאור מקום

רחוב רב חנן פינת שד' האמוראים שכונת רמת בית שמש ד'.

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 2-ד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80034	מוסדר	חלק	20	

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 5



תכנון זמין
 מונה הדפסה 5



תכנון זמין
 מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/12/2015	2013	7168		שינוי	102-0066951



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גאורגי שפיטלניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גאורגי שפיטלניק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי גיליון 1 מתוך 1	12: 18 18/03/2020	גאורגי שפיטלניק	18/03/2020	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה מנחה - גיליון 1 מתוך 1	12: 30 18/03/2020	יורם בש	17/03/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	14: 34 05/02/2020	גאורגי שפיטלניק	05/02/2020	1	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	משה כהן		טריסון בע"מ	פתח תקוה	תוצרת הארץ	1	03-6198885	077-4704530	zmwolfson@gmail.com



1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה כהן		טריסון בע"מ	פתח תקוה	תוצרת הארץ	1	03-6198885	077-4704530	zmwolfson@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	073-3426614		chaimsh@land.gov.i

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיים חוזה חכירה ע"ש טריסון בע"מ

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	גאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461	072-2366011	george159@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	יורם בש	37832	יורם בש הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-7329892	03-7313768	yoram@y- basch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 למסחר ותעסוקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שימוש תעסוקה לפי סעיף 62א (א) 11 לחוק.

ב. קביעת בינוי למסחר ותעסוקה ב-806 מ"ר שטח עיקרי ו-520 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62א (א) 16 לחוק.

ג. קביעת בינוי למגורים ב-2,027 מ"ר עיקרי ו-927 מ"ר שטח שירות (ללא שינוי).

ד. תוספת קומה למסחר (ללא שינוי סך הקומות במבנה) וקביעת שיא הגג ב-34 מ' מעל לכניסה הקובעת לפי סעיף

62א (א) 4 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	1

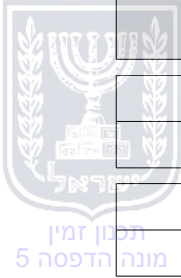
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,013	100
סה"כ	2,013	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,977.09	100
סה"כ	1,977.09	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>- מגורים - מסחר ותעסוקה</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>- תותר בניית מסחר ותעסוקה באמצעות חלוקת חלל כפול כמפורט בנספח הבינוי. - נספח הבינוי הינו מנחה בלבד.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>א. מס' מקומות החנייה יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. ב. תותר התקנת מקומות חנייה למסחר המשולב במגורים בתחום הרחובות או שטחי חנייה ציבוריים סמוכים כחלק מהתקן הנדרש. ג. תותר פריקה וטעינה ברחוב כחלק מהתקן הנדרש.</p>
ג	<p>פסולת בניין</p> <p>יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.</p>
ד	<p>פיקוד העורף</p> <p>יש לספק את המרחב המוגן הנדרש ע"י פיקוד העורף.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100 במידה והדבר נדרש. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ופנימיות ואופן הסרתן, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ב. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.</p>
ו	<p>ניהול מי נגר</p> <p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות					
קדמי										
(2)		34	18	927	2027	1977	מגרש 650	1	מגורים	ג' מגורים
(2)		7.4		520	806	1977	מגרש 650	1	מסחר ותעסוקה	ג' מגורים
(2)		34	18	1447	2833	1977	סיכום שטחים	1	מגורים מסחר ותעסוקה	ג' מגורים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8 קומות מעל לקומות המסחר.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במדה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

יעודכן ע"י וע"ח מבקשי הבקשה להיתר רישום הבתים המשותפים ויבוצעו בנושא עדכון תשריט הבית המשותף ורישום בהתאם לתכנית זו.

6.3

כתב שיפוי

תנאי למתן תוקף לתכנית זו הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י בעלי ענין במגרש.

6.4

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת שלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע הבנייה	זכויות הבנייה מכוח תכנית זו ימומשו בבקשה אחת להיתר ובהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית כ-24 חודשים מיום אישורה.