

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1027721

תוספת שטח מסחרי רחוב מרים הנביאה 16, רמת בית שמש ג' 2

ירושלים

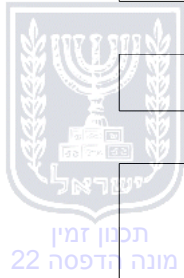
מחוז

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

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' נחל מרים הנביאה 16 ברמת בית שמש ג'2. במתחם, קיים בניין עם 13 יחידות דיור וחזית מסחרית. לפי תב"ע בש/160/א' מספר המגרש 359. המגרש מוגדר כאיזור מגורים ב' עם חזית מסחרית. שטח הבניה העיקרילמגורים הינו 1710, ושטח עיקרי למסחר הינו-500 מ"ר.
2. תב"ע בש/160/א' התיר את היזם להעביר זכויות ממגרש הנדון למגרשים הסמוכים, סה"כ 353 מ"ר שטח מגורים ו-5 יח"ד, ובהתאם יצא היתר בנייה מס. 20150262 בתאריך 02.08.2015. ההיתר כולל 1357 מ"ר שטח מגורים מחולק בין 13 יח"ד ו-485 מ"ר שטח מסחרי.
3. התכנית מציעה הרחבת מסחר ע"ג גג מסחרי קיים.
4. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י.
5. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
 - א. סעיף 62א(א)4(א) - תוספת מ-4 קומות + מסחר ל-6 קומות מעל ו-2 קומות מתחת לכניסה הקבועה וקביעת שי הגג.
 - ב. 62א(א)5 - קביעת תנאים והוראות בניה
 - ג. 62א(א)11 - העברת זכויות ממגורים למסחר בהיקף של 13.7%.
 - ד. 62א(א)16(1) - תוספת זכויות בניה בהיקף של 20% משטח המגרש - 340 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטח מסחרי רחוב מרים הנביאה 16, רמת בית שמש ג'2

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

102-1027721

מספר התכנית

1.702 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

א62 (א) (11), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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

199397

קואורדינאטה Y

623212

1.5.2 תיאור מקום

רמת בית שמש ג'2

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	מרים הנביאה	16	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34517	מוסדר	חלק	18	

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	359

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	פרק	תאריך
בש/ 160 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 160 / א. הוראות תכנית בש/ 160 / א תחולנה על תכנית זו.	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				טרייסי סקריליף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טרייסי סקריליף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	13/06/2022	טרייסי סקריליף	12: 46 14/06/2022	נספח מספר 1-נספח בינוי תוכניות מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	2	08/06/2022	טרייסי סקריליף	13: 59 08/06/2022	נספח מספר 2-נספח בינוי- חזיתות וחתכים מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
חניה	מנחה	1: 250	3	13/06/2022	טרייסי סקריליף	12: 48 14/06/2022	נספח מספר 3- נספח חניה ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/10/2021	טרייסי סקריליף	12: 49 14/06/2022	מצב מאושר	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	ישראל שמעון פריינד			בית שמש	מרים הנביאה	16			br@avd.co.i

1.8.2 יזם

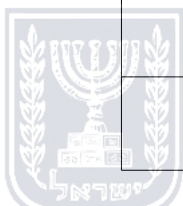
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אבני שלם ניהול תכנון ויזום פרויקטים בע"מ	בית שמש	חבקוק הנביא	21			br@avd.co.il

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	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5319706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכננת ערים	עורך ראשי	טרייסי סקריליף			בית שמש	נחל לכיש	24	02-9919898	02-9920865	dan@dsed.co.il
	מודד	אלחנן צ'רנוביצקי	1586		בית שמש	חולדה הנביאה	14			office.pie19@gmail.com





תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

1. קביעת תוספת בנייה לשם הרחבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזורי מגורים ב' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים ב'.
2. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
4. קביעת גובה בינוי.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. העברת זכויות של שטח עיקרי מיועד למגורים לשטח עיקרי מיועד למסחר.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'+חזית מסחרית	1,702	100
סה"כ	1,702	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,700.78	100
סה"כ	1,700.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה,, או ללא סיתות אסורה. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות. תותר בתוספת מסחר גם שימושים של משרדים, מרפאות ותעסוקה.
ב	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ג	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
ד	קווי בנין
	קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט מצב מוצע בקו מקווקו אדום. מותר מרפסות והמעבר המקורה לאורך החזית המסחרית לעבור את קווי בנין כמפורט בנספח הבינוי.
ה	תנאים בהליך הרישוי
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש היתר. 6. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה.
ו	הנחיות מיוחדות
	1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע באותה שעה שבאותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק. 3. יותר רישום של השטחים המוצעים (תוספת מסחר) בטאבו כתת חלקה נפרדת. 4. שימוש בשטחים המוצעים (תוספת מסחר) יהיו גם כמשרדים, מרפאות ותעסוקה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	
(1)	(1)	(1)	(1)	6	21.03	18		2184.64	443.53	196.84	384.03	1160.24	1702	מרים הנביאה 16	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	2	21.03			944.17	71.43		91.66	781.08		מרים הנביאה 16	מסחר	ב'
				8	21.03	18	2	3188.9	514.96	196.84	475.69	1941.32	1702	מרים הנביאה 16	מגורים ומסחר	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת מסחר	בהינף אחד

7.2 מימוש התכנית

10 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22