

תקנון - תכנית מס' בש/מק/835 יט'

תוכן העניינים :

2-6	1. זיהוי וסיווג התכנית
7	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
8	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
9	4. יעודי קרקע ושימושים
10	5. טבלת זכויות והוראות בניה
11	6. הוראות נוספות
12-13	7. אישורים וחתימות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' בש/מק/835/ט'

שינויי לתכנית מס' בש/ח835'

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
בסמכות הועדה המקומית

סוג התכנית

תכנית מס' בש/מק/835 יט'
דברי הסבר

תב"ע בש/835 ח' המאושרת אילצה פתרון לפרישת יחידות הדיור וחניות במגרשים השונים, באופן שאינו מאפשר בניית סוג הדירות והבניינים המתאימים לדרישות השוק.

על מנת לאפשר טיפוסים בניינים משופרים ואיכותיים יותר וכן לאפשר נגישות טובה יותר לחניות נאלצנו להגיש בקשה לשינוי תב"ע.

שינוי התב"ע המבוקש מאפשר:

איחוד וחלוקה מחדש, שינוי קווי בניין, פיצול לבניינים קטנים יותר, פרישת חניות יעילה יותר, ניווד שטחים בין המגרשים ע"פ החלוקה החדשה.

שינוי זה מאפשר את הבינוי המבוקש או בינוי אחר ע"פ שיידרש ע"י העירייה והיזמים.

שאר המגבלות הקיימות בתב"ע נשארות בעינן.

בכל מקרה הליך הליווי של נציגי העירייה יכוון את תכנון הפרויקטים ע"פ הקריטריונים המקובלים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' בש/מק/835 יט'

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' בש/מק/835 יט'
שינוי לתכנית מס' בש/מק/835 ח'
בשכונת רמת בית שמש

1.2 שטח התכנית

כ- 9,928 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מהדורה 1 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף

תאריך עדכון

23/10/06, 29/10/06, 18/07/07

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

• תכנית מתאר מקומית

סוג איחוד
וחלוקה

• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התכנית.

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
אופי התכנית

• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש, שכונת רמת בית שמש.

קואורדינטה מערב
מזרח – Y
199235 ל – 199360

קואורדינטה דרום
צפון – X
624050 ל – 624200

1.5.2 תאור מקום רמת בית שמש

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בית שמש
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב בית שמש
שכונה רמת בית שמש
רחובות רח' נחל נועם
רח' שדרות נהר הירקון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34271	• בהסדר	• חלק מהגוש	• -----	61

מגרשים מס': 129,130,131 לפי תכנית מס' בש/835 ח'
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מס' תכנית מאושרת	סוג היחס	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
בש/835 ח'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית בש/835 ח' ממשיכות לחול	5350	14.12.04

1.7 מסמכי התכנית

המסמך	סוג	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	-	-	14	-	05/07/06	איל איצקין אדריכל	עיריית בית שמש	
תשריט	• מחייב	1:250	-	-	1	05/07/06	איל איצקין אדריכל	עיריית בית שמש	
נספח מס' 1	• מחייב	1:250	-	-	1	05/07/06	איל איצקין אדריכל	עיריית בית שמש	
נספח מס' 2	• מחייב	1:250	-	-	1	18/07/07	איל איצקין אדריכל	עיריית בית שמש	

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 מטעמו

1.8.1

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
חב' אנגל גנרל דיבולפרס בע"מ				520043241	מדינת היהודים 85 הרצליה	09-9707000		09-6580202

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
בעלים	רשות המיתוח				בית שערי העיר רחוב יפו ירושלים	02-5318888		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
אדריכל	איל איצקין	50610278	27886	איל איצקין אדריכלים בע"מ	רח' היצירה 103 ת.ד. 3471	02-5336618	054-4242077	02-5333680
מודד	סרגיי טלפה			סרגיי טלפה		08-9151075		
יועץ תנועה	אברהם גיאלצ'ינסקי			אג הנדסת תנועה ייעוץ ותכנון - אברהם גיאלצ'ינסקי	שמואל הנגיש 17 ירושלים	02-6248794	050-5295639	02-6248794

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שטח אזור מגורים א'	מגרש המיועד להקמת בנייני מגורים

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

- 2.1.1 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- 2.1.2 שינוי בקווי בניין ע"פ סעיף 62.א.א.(4)
- 2.1.3 שינויי בחלוקת שטחי הבניה ללא שינויי בסה"כ זכויות הבניה ע"פי סעיף 62.א.א.(6).
- 2.1.4 שינויי במספר הקומות המותרים מ-9 קומות ל-5 קומות בלבד עפ"י סעיף 62.א.א.(1).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואין עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		9,928.0 דונם	שטח התכנית – דונם
		9,928.0	שטח אזור מגורים א'

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	1,2,3	שטח אזור מגורים א'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 שטח אזור מגורים א'

4.1.1	<u>שימושים</u> מגורים.
4.1.2	<u>הוראות</u>
4.1.2.1	הוראות בנוי:

חלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית בש/835 ח' בשנינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. גבולות המגרשים החדשים באזור זה יהיו כמסומן בתשריט ובנספח איחוד וחלוקה.
- ב. קווי הבניין יהיו כפי שמסומן בתשריט.
- ג. מס' הקומות יהיה 5 ותותר קומת מרתף לחניה.
- ד. המרחק המינימלי בין מבנים יהיה 3 מ'.
- ה. יתר ההוראות החלות על המגרשים לאזור מגורים מיוחד יהיו ע"פ תכנית בש/835 ח'.

4.1.2.2 הוראות פיתוח:

- א. ונרנית זאת לא תהווה אישור בניה ויש להגיש בקשה להיתר כולל כל פרטי הפיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר.

4.2 שטח ציבורי פתוח

- 4.2.1 השטח המסומן בנספח מס' 2 ותוקף בצבע אדום וסומן באותיות A,B,C הינו שטח ציבורי פתוח.
- 4.1.2 הוראות:
- א. סטנדרט פיתוח חצ"פ יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית ולא יפחת מהסטנדרט של משרד הבינוי והשיכון.
- הפיתוח יכלול בין היתר תאורה, גדרות, ריהוט גן, פינות ומתקני משחקים לפי תקני בטיחות, וזומרי ריצוף וחיופוי, מדשאות, נטיעות, מערכת השקיה ממוחשבת וכיו"ב.
- ב. פיתוח הגינות יהיה ע"פ יזם התכנית.
- ג. גודלם הכולל של הגינות שיפותחו ע"י היזם הינו כ- 3 דונם כמסומן בנספח מס' 2.

4.3 זיקת הנאה לציבור

- השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בצע ירוק הינו שטח זיקת הנאה, הוראות:
- 4.3.1 זיקת הנאה תוגדר בשטח למעבר כלי רכב והולכי רגל לכל האוכלוסיה וכן לצורך העברת תשתיות תת קרקעיות, כגון קווי חשמל, טלפון, כבלים, מים וכד'.
 - 4.3.2 חדרך הפרטית כחלק מזיקת הנאה תבוצע תוך הקפדה על בטיחות ומיתון התנועה עם דגש אל מול פתחי הבניינים. לא ניתן יחיד לחסום ולגדר את השטח האמור.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב קיים ע"פ תכנית /בש/835ח'

מס' קומות	מס' יחיד	תכנית בניה	אחוזי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	שטחי הבנייה במ"ר				מס' תא שטח	ייעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
9	25		-----	3066	93	696	440	1837	129	מגורים ג'
	26		-----	3264	140	915	489	1720	130	
	26		-----	3264	140	915	489	1720	131	
	77			9594	373	2526	1418	5277		סה"כ

מצב מוצע

מס' קומות	מס' יחיד	תכנית בניה	אחוזי בנייה כוללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	שטחי הבנייה במ"ר				מס' תא שטח	ייעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הקרקע			
					שירות	עיקרי	שירות	עיקרי		
6	34			4064	----	----	600	3464	1	מגורים א'
וקומת מרתף חנייה	18			2073	----	----	341	1732	2	
	25			3457	----	----	850	2607	3	
	77			9594			1791	7803		סה"כ

הערות לטבלה:

- ניתן לנייד זכויות בניה משטח עיקרי לשטח שירות ולהיפך, באופן שלא יעלה על 5%, בהתאם לסעיף 227 ב' בתכנית מס' בש/835ח' המאושרת
- ייחון לנייד זכויות בניה מעל גובה 0.00 אל מתחת לגובה 0.00 ולהיפך באופן שלא יעלה על 5%, בהתאם לסעיף 227 ב' בתכנית מס' בש/835ח' המאושרת
- נפח חלל שניתן לניצול (מעל גובה 2.2 מ') יחשב כשטח עיקרי.
- במניין שטחי הבניה לשימושים עיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות, חדר מדרגות בשטח של 25 מ"ר לקומה, מבואת כניסה בשטח של 20 מ"ר לכל בניין, מרחב מוגן דירתי / קומתי מינימלי ע"פ התקן, מחסנים וחניות מקורות וחצי מקורות.

6. הוראות נוספות

תנאים למתן היתר בניה	85
הוטל השבח	84
חלוקה ורישום	41
הפקעות ורישום	35

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. תיאום המגרשים ע"פ הגבולות החדשים.
- ב. התחייבות לרישום זיקת הנאה לטובת הציבור שתבטיח זכות מעבר אל הגן הציבורי, דרך המעברים המסומנים באותיות A,B,C וכו' בתשריט הבינוי, וכן שתבטיח רישום זיקת הנאה לטובת כלל הציבור ביחס למיסעות כמסומן בתשריט שתנוסח ע"י היועץ המשפטי של הועדה המקומית.
- ג. יובטח לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של הועדה המקומית, כי בתקנון הבתים המשותפים, ייקבעו מנגנונים מספקים שיבטיחו את האחזקה של המעברים הציבוריים בתחום הרכוש המשותף, ובמסגרת זאת גם התחייבות של כל רכש להתקשר עם חברת ניהול שתחזק את המעברים הציבוריים, שמהווים רכוש משותף. לתקופה שלא תפחת מ- 10 שנים ממועד הרכישה.
- ד. יובטח לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של הועדה המקומית כי כל רכש ורכש, של כל יחידה בתחום התכנית, יהיה מוודע על כך שיועמד המשפט של המעברים הציבוריים בתחום התכנית המסומנים בזיקת הנאה למעבר לכלל הציבור הינם במעמד של קניין פרטי, המטיל עליו את כל האחריות המשפטית לשטחים אלו.
- ה. מיקום מתכני אשפה בתחום המגרש בתאום עם מחלקת הברואה בעיריית בית שמש.
- ו. כל מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יהיו בתחום המגרש.
- ז. מקומות החניה המסומנים בזכות הדרך (מחוץ למגרש) הם לשימוש הציבור הרחב.
- ח. אישור ניטפח הפיתוח לשצפ"ים המפותחים ע"י היזם כמסומן בנספח מס' 2 ע"י מהנדס הועדה המקומית כולל דרכי גישה לגינות ואופן פיתוח השטח.
- ט. חתימת הסכם פיתוח בין יזמי התכנית לבין עיריית בית שמש המעגן את נושא פיתוח הגינות הציבוריות ע"פ חתכנית.

6.2 תנאים לטופס 4

- א. יובטח כי מגיש הבקשה להיתר בניה יהיה אחראי לתקן על חשבונו כל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ואשר קרו במהלך בניית הפרויקט.
- ב. יובטח כי במידה ושינוי הבינוי יחייב ביצוע שינויים בתשתיות, קירות תמך, דרכים וכו' אשר בוצעו באתר, האחריות על התכנון, ביצוע ומטענה לעירייה תהיה על בעל ההיתר ועל חשבונו בתאום עם משרד הבינוי והשיכון.
- ג. נסיעת העצים בפועל כפי שמופיעים בתכניות הפיתוח כחלק מהמסמכים שיוגשו להיתר בניה.

- ד. ביצוע הגינות הציבוריות בשלכיות כדלהלן:
- שלב א (עם סיום מחצית יחיד הראשונה) יהיה פיתוח שתי גינות כמסומן בנספח מס' 2 ,
- שלב ב (לפני סיום יחיד האחרונה) יהיה פיתוח סופי של כל הגינות כמסומן בנספח מס' 2.

6.3 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.4 רישום איחוד וחלוקה

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית / מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ג. עם סיום התצ"ר על היזם להכין תכנית לרישום בית משותף ע"פ המגרשים החדשים והרישום יכלול רישום זיקת הנאה למעברים המסומנים בתכנית לכלל הציבור.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6.3 ב' רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר.

6.5 הערה

יחתם הסכם פיתוח בין יזמי התכנית ועיריית בית שמש לפני מתן תוקף לתכנית זו כאמיר בסעיף 6.1 י'.

7. אישורים וחתימות

7.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית	עיריית בית שמש	

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית	עיריית בית שמש.	835/2007 2007002 7.3/07

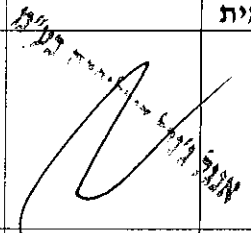
ג' קני אדרי
יו"ר ועדת משנה לתכנון ובנייה
בית - שמש

ר.י.ל.
סמנכ"ל תכנון

גאוגרף-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם
חתימה

7.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
29.7.07		520043241		חב' אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ	מגיש התכנית
				רשות הפיתוח	בעלי עניין בקרע
		איל איצקין אדריכלים בע"מ EYAL ITSKIN ARCHITECTS LTD. P.O.B 3471 ת.ד. 024336618 מבשרת ציון 90805 MEVASSERET ZION 29.7.07	50610278	איל איצקין אדריכל	עורך התכנית
				סרגיי טלפה מודד מוסמך רישיון מס' 945	מודד

