

תקנון - תכנית מס' בש/ מק/ 164/ד'

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
9	5. טבלת זכויות והוראות בניה
10	6. הוראות נוספות
11-12	7. אישורים וחתימות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' בש/מק/164/ד'

שינויי לתכנית מס' בש/164

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
בסמכות הועדה המקומית

סוג התכנית

תכנית מס' בש/מק/164/ד'
דברי הסבר

תב"ע בש/164 המאושרת איפשרה פתרונות מורכבים ואף לא אפשריים לפריסת יחידות הדיור והחניות במגרשים השונים.

על מנת לאפשר טיפוסי בניינים משופרים ואיכותיים יותר וכן לאפשר הוספת שטחי ציבור ירוקים לרווחת הכלל לקבלת נגישות טובה יותר לחניות ולאפשר חניונים תת קרקעיים, נאלצנו להגיש בקשה לשינוי תב"ע.

שינוי התב"ע המבוקש מאפשר:

הרחבת דרכים לאפשר תוספת חניות,

קווי בניין מעודכנים,

העברת שטחים בחזית מסחרית באזור מגורים מיוחד לאזור למסחר משולב והגדרתו,

שינוי ייעוד אזור מגורים מיוחד לשטח ציבורי פתוח,

שינויי יעוד מאזור מגורים לשטח ציבורי פתוח לצורך מעבר תשתיות,

קביעת קו בניין לבליטות, מרפסות, גוזזטראות ועמודים.

שינויים אלה מאפשרים גמישות רבה יותר בתכנון הפרויקטים, ומאפשר את הבינוי המוצע 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 ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז ירושלים

תכנית מס' בש/מק/164/ד'

1. זיהוי וסיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' בש/מק/164/ד'
שינוי לתכנית מס' בש/164
בשכונת מחסיה בית שמש
- 1.2 שטח התכנית
כ – 91,906 דונם
- 1.3 מהדורות
שלב
תאריך עדכון
מהדורה 6 בשלב מילוי תנאים לפי הנחיות
הועדה המקומית
04/09/06
- 1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית
סוג איחוד
וחלוקה
מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
אופי התכנית
- תכנית מתאר מקומית
 - איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית.
 - ועדה מקומית
 - תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

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

קואורדינטה מערב מזרח - Y
199875 ל - 200245

קואורדינטה דרום צפון - X
627820 ל - 628380

1.5.2 תאור מקום בית שמש, שכונת מחסיה.

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב שכונה רחובות
בית שמש מחסיה.
רח' בן איש חי
רח' יוסף קארו
רח' לוי אשכול
רח' רבי יהודה צדוק
רח' חפץ החיים
רח' האדמור מבעלו
רח' בן ציון אבא שאול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5230	מוסדר	•	•	11, 12, 13 חלק
5215	מוסדר	•	•	15, 16 חלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	עיריית בית שמש.	איל איצקין אדריכל.	04/09/06	-	14	-	• מחייב	הוראות התכנית
	עיריית בית שמש	איל איצקין אדריכל	04/09/06	1	-	1:1250	• מחייב	תשריט

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	פקס
	חבי חפציבה שיכון ופיתוח בע"מ			510493042	ירמיהו 80 ירושלים	02-5016666	02-5378960
	חבי דמיבו אינטרנשיונל בע"מ			512632738	כנפי נשרים 24 ירושלים	02-5016666	02-5387960

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס
בעלים	רשות הפיתוח				רח' יפו 216 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	פקס
אדריכל	איל איצקין	50610278	27886	איל איצקין אדריכלים בע"מ	רח' היצירה 103 ת.ד. 3471	02-5336618	02-5333680

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 ב	מגרש המיועד להקמת בנייני מגורים
שטח למתקן הנדסי	מגרש המיועד לבניית מתקן הנדסי – תחנות טרנספורמציות של ח"ח
שטח לדרך ציבורית	שטח המיועד לכביש ציבורי
שטח ציבורי פתוח	שטח המיועד לפתוח ירוק עבור הציבור
שטח מעבר ציבורי להולכי רגל	שטח המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל
שטח למבני ציבור	מגרש המיועד לבניית מבנה ציבור
שטח לטיפול נופי	מגרש המיועד לטיפול נופי עבור הציבור

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 הרחבת דרכים על חשבון אזור מגורים מיוחד, ע"פ סעיף 62.א.א. (א) (2).
- 2.1.2 הרחבת שטח למבני ציבור על חשבון אזור מגורים מיוחד, ע"פ סעיף 62.א.א. (א) (3).
- 2.1.3 שינוי בקווי בניין, ע"פ סעיף 62.א.א. (א) (4).
- 2.1.4 העברת שטחים לחזית מסחרית ממגרשים 111-113 למגרש 108.
- 2.1.5 שינויי יעוד ממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים מיוחד ולהפך ללא שינויי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע במסגרת אחד וחלוקה על פי סעיף 62.א.א. (1).
- 2.1.6 שינויי יעוד מאזור מגורים לשטח ציבורי פתוח לצורך מעבר תשתיות.
- 2.1.7 שינויי יעוד משטח למבנה ציבור לשטח דרך ושינויי יעוד משצ"פ למבנה ציבור ללא שינויי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62.א.א. (1).
- 2.1.8 קביעת קו בניין לבליטות, מרפסות, גזוזטראות ועמודים ע"פ סעיף 62.א.א. (א) (9).
- 2.1.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.1.10 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.
- 2.1.11 הגדלת שטח המיועד לשטח ציבורי פתוח על חשבון אזור מגורים מיוחד בהתאם לסעיף 62.א.א. (3).

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 ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סה"כ במצב מאושר עפ"י 164/ש	סוג נתון כמותי
		91,906.0 דונם	91,906.0 דונם	
	-1703.0	39829.0	41532.0	שטח התכנית – דונם
	-	260.0	260.0	שטח אזור מגורים ב
	1387.0	31644.0	30257.0	שטח למתקן הנדסי
	-	249.0	249.0	שטח לדרך ציבורית
	325.0	3667.0	3342.0	טיפול נופי
	-38.0	3982.0	4020.0	שטח ציבורי פתוח
	29.0	12275	12246.0	שטח מעבר ציבורי להולכי רגל
	-	91,906.0	91,906.0	מבני ציבור (שטח מגרש) – מ"ר סה"כ – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	108,109,110,111,112,113	שטח אזור מגורים ב
	510,511,513	שטח למתקן הנדסי
	6,8,76,77,403,404	שטח לדרך ציבורית
	211	שטח לטיפול נופי
	212,213,215	שטח ציבורי פתוח
	402	שטח מעבר ציבורי להולכי רגל
	307,308,309,310,311,312,313	מבני ציבור

יעודי קרקע ושימושים

שטח אזור מגורים ב

שימושים 4.1

מגורים.

הוראות 4.1

הוראות בינויי: 4.1.2.1

חלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית בש/164 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. גבולות המגרשים באזור זה יהיו כמסומן בתשריט.
- ב. קווי בניין יהיו ע"פ המסומן בתשריט בקו מקווקו אדום, קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה שחור עם "א" שחור עליהן מבוטלים בזאת. בנוסף נקבעו קווי בניין לבליטות, מרפסות זיזיות, עמודים וגזוזטראות, ע"פ המסומן בתשריט בקו נקודותיים בצבע אדום.
- ג. יתר ההוראות החלות על המגרשים לאזור מגורים מיוחד יהיו ע"פ תכנית בש/164.

4.1.2.2 הוראות פיתוח:

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

4.2 שטח למתקן הנדסי

שימושים 4.2.1

- א. מיועד לצורך בניית תחנת טרנספורמציה בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

4.3 שטח חזית מסחרית

שימושים 4.3.1

- על שטח זה חלות ההוראות תכנית בש/164 למעט ההוראות הבאות:
- א. חזית מסחרית במגרשים 111 ו- 113 מבוטלות וזכויות הבניה למסחר מועברות למגרש 108 כמסומן בתכנית.
 - ב. על מגרש 108 יותרו זכויות בניה של 900 מ"ר לשימושים עיקריים לצורך מסחר.
 - ג. מספר הקומות המרבי לחזית המסחרית יהיה 2 קומות מעל ה- ± 0.00 וקומה אחת מתחת ל ± 0.00 כמסומן ונקבע בתכנית בש/164 בנספחים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מוצע ע"פ הוראות תכנית בש/מק/164/ד' ז' ז												מצב מאושר ע"פ תביע בש / 164					
סה"כ	שטח ציבור למבני שטח	שטח נופי לטיפול שטח	שטח מעבר ציבורי לחולכי רגל	שטח מגרש במ"ר	שטח מגרש במ"ר	שטח מגרש במ"ר	שטח מגרש במ"ר	שטח למתקן הנדסי	שטח לחדר ציבורית	שטח לחזית מסחרית	אזור מגורים ב			מס' מגרש חדש			
											מס' יחיד	שטח בניה במ"ר עיקרי	שטח רשום של המגרש במ"ר עיקרי				
10117.0								900	146	11,369	10117.0	108	300	146	12,410	10117.0	108
7963.0									89	9,696	7963.0	*N109		135	11,475	8035.0	*109
90.0			90.0									514					
3053.0									78	6,336	3053.0	110		58	4250	3053.0	110
7575.0									143	11,630	7575.0	N111	300	123	10,455	7868.0	111
145.0			145.0									217					
7536.0									150	12,087	7536.0	112		126	10,710	7536.0	112
3585.0									72	5,832	3585.0	N113	300	90	7650	4923.0	113
180.0			180.0									219					
656.0			656.0									218					
117.0								117.0				510				117.0	510
71.0								71.0				511				71.0	511
72.0								72.0				513				72.0	513

6. הוראות נוספות

85	תנאים למתן היתר בניה
34	היטל השבחה
41	חלוקה ורישום
35	הפקעות ורישום

6.1 תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה וקבלת טופס 4 הוא הכנה ואישור תכנית תנועה וחניה.

6.2 היטל השבחה

- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- תכנית זו לא תכנס לתוקפה ללא חתימת הסכם פיתוח בין היזם לעיריה בנושא פיתוח ותחזוקה של השטחים הציבוריים החדשים בתכנית זו.

6.3 רישום איחוד וחלוקה

- התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- 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.
- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6.3 א' רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

6.4 הפקעה

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

6.5 הערה

כל יתר הוראות תכנית בש/164 שלא שונו במפורש בתכנית בש/מק/164/ד', זו, לחול.
כל יתר ההוראות יהיו ע"פ הוראותיה של תכנית בש/164.
יחתם הסכם פיתוח בין יזמי התכנית ועיריית בית שמש לפני מתן תוקף לתכנית זו.

7. אישורים וחתימות

7.1 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
חתימת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	עיריית בית שמש.	ועדה מקומית

מס' התכנון: 164/07
 מס' התכנון: 2007001
 תאריך: 17/1/07
 חתימת בעל התפקיד: _____
 חתימת בעל התפקיד: _____
 חתימת בעל התפקיד: _____

ק"ר ועדת משנה לתכנון ובנייה
 בית - שמש

מנהל
 יו"ר ועדת
 קומית

7.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		דמיבה אינטרנשיונל בע"מ פ.ח. 8-263273-51	512632738	חב' דמיבו אינטרנשיונל בע"מ	מגיש התכנית
		חפציבה 510493042 בניה פיתוח והשקעות חפציבה שיכון ופיתוח ת"מ		חב' חפציבה שיכון ופיתוח בע"מ	
				רשות הפיתוח ! מדינת ישראל	בעלי עניין בקרקע
		איל איצקין, אדריכל EVAL ITSKIN, ARCHITECT טל 02-5336618 ת.ד. 3471 ת.פ. 90605 מבשרת ציון 127886 רשיון 50610278	50610278	איל איצקין אדריכל	עורך התכנית

איל איצקין, אדריכל
EVAL ITSKIN, ARCHITECT
טל 02-5336618 ת.ד. 3471 ת.פ. 90605
מבשרת ציון 127886 רשיון 50610278

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
בכסת התכנית כל עזר לא תוקצה השטח ונחום עכנו. הסכם מתאים בנינו, ואין התנגדותנו זו באה במקום הסכמת כל בעני זכות בשטח הנדון, ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חזקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בבין השטח הכלול בתכנית, אין בהחייבתנו על התנגדות הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש לאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
29-10-2006
עמליה אברמוביץ, ס' אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז אדריכל המחוז
ירושלים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
בית שמש
זוכנית מפורטת מס' א/מ/א/160/2
הועדה המקומית בשיבתה מס' 2096007
19/7/06
ולחמליץ על הפקדת התכנית הנ"ל.
יושב ראש יעריה

ד"ר יערה שמש
בית שמש

דניאל צ'רניא
מהנדס זעיר
הנהלת הועדה המקומית
בית שמש