

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' בש/מק/853ג'

שם תוכנית: שכונת מגורים ב- ב'4 רמת בית שמש – בית שמש

מחוז: ירושלים

מרחב תכנון מקומי: בית שמש

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
עיריית בית שמש	עיריית בית שמש
בש/מק/853ג' 2010008 22/12/10 משרה ממונה יו"ר ועדת הנשנה לתכנון ובניה ובמונה ויקי ההנדסה בית שמש אניאל צרמתי מנהל תכנון מנהל תכנון המסלול בית - שמש	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית מס' בש/מק/853ג'

דברי הסבר

שינוי התב"ע המבוקש מאפשר:

הגדלת מספר יחידות הדיור באזור המגורים ללא תוספת שטחים עיקריים, בעקבות חוסר ביקוש לדירות גדולות. אפשרת הבינוי המוצע או בינוי אחר ע"פ שיידרש ע"י היזמים.

וכן שינויי בקווי בניין, שינוי בהנסגת בליטות והגדלת מס' הקומות.

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 רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' בש/מק/853ג'
שינוי לתכנית מס' מ/במ/853
בשכונת ב' 4 רמת בית שמש, בית שמש

מספר התוכנית בש/מק/853ג'

1.2 שטח התוכנית כ- 15.004 דונם.

1.3 מהדורות שלב
• מתן תוקף
מספר מהדורה בשלב 11

תאריך עדכון המהדורה 16.1.2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

- הגדלת מס. יח"ד דיור
ללא שינויי שטח
העיקרי לבניה
- האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
- האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
- מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק
- ועדה מקומית
62 א.4, 5.א62, 8.א62
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינטה X 199950
קואורדינטה Y 627050

1.5.2 תיאור מקום ב' 4 רמת בית שמש, בית שמש

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית בית שמש בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב בית שמש

שכונה רחוב
בשכונת ב' 4 רמת בית שמש
יוסי בן קיסמא 1-15
רח' בן עזאי 2 ו-4.
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5943	• בהסדר,	• חלק מהגוש	45, 35, 39, 31, 30	48

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5943	5888, 30440

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/במ/853	371-369 626 ו-562.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
מ/במ/853	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מ/במ/853 עפ"י המפורט בתכנית, כל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	4424	4.7.96

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	עיריית בית שמש	איל איצקין	איל איצקין	16.1.2011		18	-	מחייב	הוראות התוכנית
	עיריית בית שמש	איל איצקין	איל איצקין	16.1.2011	1	-	1:500	מחייב	השריט התוכנית
	עיריית בית שמש	איל איצקין	איל איצקין	16.1.2011	1	-	1:500	מחייב	נספח בינוי מס. 1
	עיריית בית שמש	איל קראוס	איל קראוס	16.1.2011	1	-	1:500	מנחה	נספח חניה נספח מס. 2

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
	מצפה בית שמש בע"מ					רח' המצביאים 10 לוד	08-9317800		08-9254617
	עיריית בית שמש					רח' נחל שורק 8 בית שמש	02-9900763		02-9900788

1.8.2 יזם בפועל									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס
יזם	מצפה בית שמש בע"מ					רח' המצביאים 10 לוד	08-9317800		08-9254617
	עיריית בית שמש					רח' נחל שורק 8 בית שמש	02-9900763		02-9900788

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מנהל מקרקעי ישראל				רח' יפו 216 ירושלים	02-5318888			
	מצפה בית שמש בע"מ				רח' המצביאים 10 לוד	08-9317800		08-9254617	

1.8.4 מודד									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	דן שלסינגר	077488580		545	החומה 12 ראש"צ	03-9523332			

1.8.5 יועץ תנועה									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	איל קראוס	022033823		512699851	רחוב הרטום 14 הר חוצבים	02-5328814		02-5400433	

1.8.6 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	איל איצקין	50610278	איל איצקין	27886	רח' היצירה 103 ת.ד. 3471	02-5336619		02-5333680	
אדריכל			אדריכלים בע"מ						

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה בית שמש
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית בית שמש, או – אם היחידה לא קיימת – מחוז ירושלים במשרד להגנת הסביבה.

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	הגדלת יחידות דיור מ-133 ל-168, ללא תוספת שטחים עיקריים.
2.1.2	הגדלת מספר קומות עיליות למגורים מ-4 ול-5 במגרשים 30, 31, 45
2.1.3	שינוי קוי בניין.
2.1.4	קביעת זיקת הנאה לטובת דירי מגרשים 30 ו-45 בשטח החניון במגרש 31
2.1.5	העברת זכויות בניה ממגרש למגרש בהתאם לתבע מ/במ/853
2.1.6	ביטול הוראות סעיף 9ב' בתכנית ב/במ/853 לגבי השטחים הכלולים בתכנית זו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית	
--------------------------------	--

2.2.1	הגדלת מספר יחידות דיור מ-133 יח"ד ל-168 יח"ד ללא תוספת שטח עיקרי על פי תכנית מ/במ/853.
2.2.2	הגדלת מספר קומות עיליות למגורים מ-4 ול-5 בבניין במגרשים 30, 31, 45
2.2.3	שינוי בקווי בנין.
2.2.4	קביעת זיקת הנאה לטובת דירי מגרשים 30 ו-45 בשטח החניון במגרש 31.
2.2.5	העברת זכויות בניה ממגרש למגרש בהתאם לתבע מ/במ/853
2.2.6	ביטול הוראות סעיף 9ב' בתכנית מ/במ/853 לגבי השטחים הכלולים בתכנית זו.

2.3	נתונים כמותיים עיקריים בתכנית
------------	--------------------------------------

סה"כ שטח התוכנית – 15,004.5 דונם	
----------------------------------	--

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
			-	11970	מ"ר	מגורים
		168 יח"ד	+35	133	מס' יח"ד	
			-	11970	מ"ר	סה"כ

3. יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.

תאי שטח	יעוד
45,30,31	מגורים
35	שטח ציבורי פתוח
48	דרך מאושרת
39	שטח למתקן הנדסי

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4.	שימושים והוראות ליעודי קרקע
4.1	<u>מגורים ב'</u>
מגורים	
4.1.2	<u>הוראות</u>
4.1.2.1	<u>הוראות בינוי:</u>
א.	חלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית מס'מ/במ/853 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
ב.	גבולות המגרשים באזור זה יהיו כמסומן בתשריט.
ג.	קביעת זיקת הנאה ל לטובת דירי מגרשים 30 ו-45 בשטח החניון במגרש 31.
ד.	קווי בניין יהיו ע"פ המסומן בתשריט בקו מקווקו אדום.
4.1.3	<u>שימושים</u>
א.	מגורים, בהיקף של 168 יח"ד.
4.1.4	<u>הוראות</u>
א.	על פי ההוראות הכלולות בתכנית מס'מ/במ/853, החלות על אזור מגורים ג'1.
ב.	ינתן תוקף לתכנית רק לאחר חתימת הסכם פיתוח בין היזם ועיריית בית שמש.
ג.	תנאי למתן היתר בניה הינו אישור של תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
ד.	תנאי להיתר בניה בתא שטח 31 הינו הגשת בקשה לבניית קיר תמך בגבול הצפוני עם המגרש המיועד למתקן הנדסי והמגרש המיועד למבנה ציבור בהתאם להנחיות מהנדס העיר. הקיר יבנה בד בבד עם בניית השלד למבנים בתא שטח זה.
ה.	תנאי למתן היתר בניה הינו רישום קביעת זיקת הנאה לציבור במגרש 31 בקומות החניה לטובת דירי מגרשים 30 ו-45.
	תנאי לתעודת גמר ואכלוס המבנים בתא שטח 31 הינו ביצוע בשלמותה של תכנית הסדרי התנועה המאושרת.
4.2	<u>שטח ציבורי פתוח</u>
4.2.1	<u>שימושים</u>
א.	על פי ההוראות הכלולות בתכנית מס'מ/במ/853
4.2.2	<u>הוראות</u>
א.	על פי ההוראות הכלולות בתכנית מס'מ/במ/853
4.3	<u>מתקן הנדסי</u>
4.3.1	<u>שימושים</u>
א.	על פי ההוראות הכלולות בתכנית מס'מ/במ/853
4.3.2	<u>הוראות</u>
א.	על פי ההוראות הכלולות בתכנית מס'מ/במ/853
4.4	<u>דרך מאושרת</u>
4.4.1	<u>שימושים</u>
א.	על פי ההוראות הכלולות בתכנית מס'מ/במ/853
4.4.2	<u>הוראות</u>
א.	על פי ההוראות הכלולות בתכנית מס'מ/במ/853

5.טבלת זכויות והוראות בניה

מצב מאושר לפי מי/במ/853														מצב מוצע לפי במ/מק/853ג'															
קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה	מספר קומות		גובה מבנה	צפיפות (יחיד לז"ר)	מס. יחיד	שטחי בניה (מ"ר)					יעוד	קווי בנין			מספר קומות מירבי			מספר בתים מני במגרש	שטח בניה מירבי (מ"ר)	מס. יחידות מירבי במגרש	שטח מגרש	מס. שטח	יעוד			
									סה"כ שטחי בניה	מרחת לכניסה הקובעת	מרחת לכניסה הקובעת	מרחת לכניסה הקובעת	מרחת לכניסה הקובעת														מרחת לכניסה הקובעת	מרחת לכניסה הקובעת	מרחת לכניסה הקובעת
ל	א	ב	ל	א	ב	ל	א	ב	ל	א	ב	ל	א	ב	ל	א	ב	ל	א	ב	ל	א	ב	ל	א	ב	ל	א	ב
3	5	5	131.8	2	5	15.5	13.59	76	7,721.5	666.0	1006.5	1570.0	4479.0	5	3	4	9	4	4	5400	60	5890.84	45						
3	5	5	114.8	1	5	15.2	11.12	66	6615.15	365.0	175.25	1585.0	4489.90	5	3	4	9	4	4	5130	57	5695.23	30						
5	3	4	198.2	1	5	19.70	14.89	26	2517.67	47.02		651.3	1819.35	5	3	4	300	1	4	1440	16	1746.54	31						
								168	16854.3	1078.02	1181.75	3806.3	10788.3							11970.0	133	13333.0							

*הערה: 1. בנוסף לשטחים המצויינים בטבלת מצב מוצע של שטחי שירותי לחניה מקורה תת קרקעית בתחום מגרש 31 הכל כנדרש בהתאם לתקן התקף בעת אישור

היתר הבניה.
2. ניתן לבנות בניינים בני 4-5 קומות כמפורט בתב"ע מי/במ/853, כמו כן ניתן להוסיף חדר טכני על גג המבנה במסגרת שטחי השירות המותרים.

6. הוראות התכנית**6.1 היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

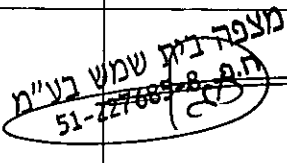
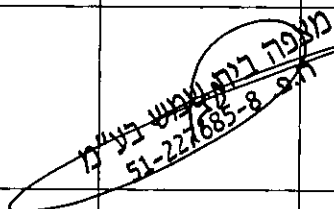
מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	מיד עם אישור התכנית	

8. מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה

9. חתימות

9.1 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		מצפה בית שמש בע"מ ח"פ 512276858		
		עיריית בית שמש		
יזם בפועל		מצפה בית שמש בע"מ ח"פ 512276858		
		עיריית בית שמש		
בעלי עניין בקרקע		מנהל מקרקעי ישראל		
		מצפה בית שמש בע"מ ח"פ 512276858		
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר משטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים. ואין תחיתתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם יעשה או ייעשה על ידינו הסכם 02-05-2011 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחיתמתנו על התכנית הכרה או גוראה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו בטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. עמליה אברמוביץ, מתאנת המחוז ממ"י - מחוז ירושלים				
מודד	דן שלסינגר	077488580	רשיון 545	נתן שלסינגר - מודד מוסמך רשיון מס' 1234 שלסינגר מידע: 03-9523332 רח' החורחה 10, רמת השרון טל: 03-9522619
עורך התכנית	איל איצקין אדריכל	50610278	רשיון 27886	איל איצקין אדריכל YAL ITSKIN ARCHITECTS LTD טל: 02-5336618 בשרת ציון 90805

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	- התוספת חלה. - התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.