

6/6

משה מונט

1611263

תכנית מס': כש/מק/112/י"ט

מבאת 2006

5518878

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' כש/מק/112/י"ט

הגדלת מספר יחיד מ- 2 ל- 4 ללא תוספת שטח עיקרי.

- מחוז - ירושלים.
- מרחב תכנון מקומי - בית-שמש.
- סוג התכנית - מפורטת.

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>המספר 6112/א</p> <p>2010008</p> <p>5/9/10</p> <p>משה מונט</p> <p>יו"ר ועדת המעורבות לבנין ובניה וממונה על ק ההנדסה</p> <p>מהנדס העיר</p> <p>ומהנדס הוועדה המקומית</p> <p>בית-שמש</p>	<p>הועדה המקומית לתכנון ולבניה</p> <p>ב"מ 112/א</p> <p>2008002</p> <p>20/4/08</p> <p>התקיטה כאשר</p> <p>התקליף על הפקדת התכנית הנ"ל.</p> <p>משה מונט</p> <p>יו"ר ועדת המעורבות לבניה וממונה תיק ההנדסה</p> <p>בית שמש</p> <p>שם החותם</p>
---	---

שם החותם	שם החותם
משה מונט	משה מונט

נתוני ילקוט פירוט	נתוני ילקוט פירוט
-------------------	-------------------

דברי הסבר לתכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור משתיים לארבעה ללא תוספת זכויות בניה בהתאם לפרק ז' סימן ז' ובהתאם לסעיף 62 א. א. (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת נספח בינוי מחייב לבינוי היחידות ופיתוח.

מחוז ירושלים
תכנית מס' בש/מק/112/י"ט.

1. זיהוי סיווג התכנית

- 1.1 שם התכנית בש/מק/112/י"ט.
- 1.2 שטח התכנית 902 מ"ר.
- 1.3 מהדורות שלב פירסום מספר מהדורה 3 תאריך עדכון 21 יולי 2009 תכנית מפורטת.
- 1.4 סיווג התכנית תכנית מפורטת.

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קואורדינטות 628325,198175 בית-שמש. חלק מתחום הרשות סמטת מנוח 3, בית-שמש.
- 1.5.2 תאור המקום
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/בל הגוש	מספר חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5211	מוסדר	חלק מהגוש	81	

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
5211	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
בש/112	65

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הצרה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בש/112	אישור עפ"י תכנית מפורטת מקומית	תכנית זו נוברת על תכנית בש/112 על תיקוניה	3166	28.2.1989

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס סיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
אין			

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחילה	קצ"מ	מספר עמדים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
חוזאות התכנית	מחייב		10	--	260809	אריז בן-עזרא, אדריכל ומתכנן ערים	וועדה מקומית	
תשריטת התכנית	מחייב	1:250, 1,250, 5,000	--	1	210709	אריז בן-עזרא, אדריכל ומתכנן ערים	וועדה מקומית	
נסמך ביני ומיתוח	מחייב	1:100, 250, 1,250	--	1	210709	אריז בן-עזרא, אדריכל ומתכנן ערים	וועדה מקומית	

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניין התכנית

שם מלטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תעודת זהות	שם רשות מקומית	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מספר זהות	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תעודת זהות	שם רשות מקומית	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מספר זהות	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תעודת זהות	שם רשות מקומית	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
060723111					רח' הנשיא 227, בית-שמש				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תעודת זהות	שם רשות מקומית	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תעודת זהות	שם רשות מקומית	כתובת <td>סלפון</td> <td>סלולרי</td> <td>פקס</td> <td>דוא"ל</td>	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מספר זהות	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תעודת זהות	שם רשות מקומית	כתובת <td>סלפון</td> <td>סלולרי</td> <td>פקס</td> <td>דוא"ל</td>	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					רח' יסוד 216, ירושלים	02-9318888	02-9318706		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תענית וכדו'

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תעודת זהות	שם רשות מקומית	כתובת	סלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תעודת זהות	שם רשות מקומית	כתובת <td>סלפון <td>סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td></td></td>	סלפון <td>סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td></td>	סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td>	פקס <td>דוא"ל</td>	דוא"ל
מספר זהות	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תעודת זהות	שם רשות מקומית	כתובת <td>סלפון <td>סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td></td></td>	סלפון <td>סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td></td>	סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td>	פקס <td>דוא"ל</td>	דוא"ל
מספר זהות	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תעודת זהות	שם רשות מקומית	כתובת <td>סלפון <td>סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td></td></td>	סלפון <td>סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td></td>	סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td>	פקס <td>דוא"ל</td>	דוא"ל
052919586	052919586	35535	052919586	רח' עזריאל 10, פתח-חקה	03-9348274	052-3318636	03-9348275	03-9348275	ebenezra@012.net.il
מספר זהות	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תעודת זהות	שם רשות מקומית	כתובת <td>סלפון <td>סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td></td></td>	סלפון <td>סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td></td>	סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td>	פקס <td>דוא"ל</td>	דוא"ל
מספר זהות	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תעודת זהות	שם רשות מקומית	כתובת <td>סלפון <td>סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td></td></td>	סלפון <td>סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td></td>	סלולרי <td>פקס <td>דוא"ל</td> </td>	פקס <td>דוא"ל</td>	דוא"ל
		945			08-9151075	052-2189243	08-9151075	08-9151075	

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- 2.1.1 הגדלת מספר יחידות הדיור משתיים לארבעה ללא תוספת זכויות בניה בהתאם לפרק ז' סימן ז' ובהתאם לסעיף 62 א.א. (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
- 2.1.2 קביעת תכנית בינוי וחניה כמגורש בהתאם לנספח הבינוי המצורף.
- 2.1.3 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדלת מספר יחידות הדיור משתיים לארבעה ללא תוספת זכויות בניה בהתאם לפרק ז' סימן ז' ובהתאם לסעיף 62 א.א. (א) (8) לחוק התכנון והבניה.
- 2.2.2 קביעת תכנית בינוי וחניה כמגורש בהתאם לנספח הבינוי המצורף.
- 2.2.3 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 2.2.4 התרת הקמת שני מבנים בתוך המגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ כמצב מוצע	סוג נתון כמותי
		0.902	שטח התכנית - דונם
	2	4	מגורים א' (מס' יח' דיור בתכנית)

3. טבלת יעודי קרקעות אי שטח התכנית

תכליות מותרות	תא שטח	יעוד
מיועד למגורים א'	A	מגורים א'

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעד איזור מגורים א'

4.1.1 שימושים

ללא שינוי

עפ"י תכנית מכורסת מאושרת כש/112.

שם זכות	כרירת מחדל	ערכים נוספים	הערות
גודל מגרש	מ"ר	902	
גודל מגרש מזערי	מ"ר	--	
גודל מגרש מרבי	מ"ר	902	
שטחים למטרות עיקריות - מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	451	
שטח שרות - מעל לכניסה הקובעת	מ"ר	50	ממ"ד בלבד
שטחים למטרות עיקריות - מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר	--	
שטח שרות - מתחת לכניסה הקובעת	מ"ר	--	
סה"כ שטחי בניה	מ"ר	501	
תכסית - מעל לכניסה הקובעת	%	30	
תכסית - מתחת לכניסה הקובעת	%	--	
מספר יח"ד		4	
צפימות		4	
גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת	מטר	9.00	
מספר קומות - מעל הכניסה הקובעת		2	
מספר קומות - מתחת הכניסה הקובעת		1	
קו בנין קדמי	מטר	5	"כמסומן בתשריט"
קו בנין צדדי - ימני	מטר	4	"כמסומן בתשריט"
קו בנין צדדי - שמאלי	מטר	4	"כמסומן בתשריט"
קו בנין אחורי	מטר	5	"כמסומן בתשריט"
חניה		כחלק משטחי שרות	
רוחב מזערי חזית של תא שטח		--	
מספר מבנים מרבי בתא שטח	יח'	2	
שטח יח"ד	מ"ר	250.5	מכסימום
מקלט / מרחב מוגן	%	לפי פיקוד העורף	כלול בשטחי שרות
מתקנים ומערכות טכניות	%	--	
אחסנה	%	--	
מבואות וחדרי מדרגות	%	--	כלול בשטח עיקרי
קומת עמודים מפולשת	מ'	--	באיזור הועדה
מעברים	%	--	

01/06/2011

עמוד 9 מתוך 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה

טבלת זכויות בניה מוצעות לפי תכנית בניה עיר בש/112/11"ס.

אזורי	קומ בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד/לוינס נטו)	מספר יח"ד	תפסית (%) משטח תא תשטח)	אחוזי בניה כוללים (%) לקומה	שטח בניה (מ"ר)		גודל מגורי/ מוערי/ מלבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יער מוגדים/ א'
	צדדי - צדדי	צדדי - צדדי		מתחת	מעל						שטח בניה	שטח מתחת			
5	4	4	5	1	2	9.0 מ'	4	4	30	25	501	--	451	902	A

(*) מקלט לפי דרישות תג"א.

טבלת זכויות בניה מאושרות לפי תכנית בניה עיר בש/112/11"ס.

אזורי	קומי בניה (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד/לוינס נטו)	מספר יח"ד	תפסית (%) משטח תא תשטח)	אחוזי בניה כוללים (%) לקומה	שטח בניה (מ"ר)		גודל מגורי/ מוערי/ מלבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יער מוגדים/ א'
	צדדי - צדדי	צדדי - צדדי		מתחת	מעל						שטח בניה	שטח מתחת			
5	4	4	5	1	2	8.5 מ'	4	2	30	25	501	--	451	902	A

(**) מפרד"ים לפי דרישות פיקוד העורף בהגשה לחיתוך בניה.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות החניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמי"ג – 1983 לפי התקן בתוקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.

6.2 הוראות בינוי

תשריט חביוני המצורף לתכנית זו הינו מחייב ומהווה מסמך כהיתר בניה למעט גובה ± 0.00 אשר יכול להשתנות עד 1.0 מ' +/- מהגובה הרשום בנספח הבינוי כחלק מהיתר הבניה ללא שהדבר ייחשב שינוי תביע או מתן-הקלה.

6.3 הוראות עיצוב ארכיטקטוני

חומרי הגמר – בכל חזיתות הבניינים המוצעים יהיה חיפוי באבן טבעית/מלאכותית.
גגות – בכל הבניינים המוצעים יהיו גגות המבנים לפחות ב-50% קירוי גג רעפים באישור מהנדס העיר.

6.4 פיתוח שטח

חצרות – הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח לשטחים שסביב הבנין ובה יתוארו הסדרי הניקוז, החניה, שער וכדו'.
גדרות – על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר אבן מקומית בגובה עפ"י פרט יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית בתכנית להיתר בניה.
מתקן אשפה – מתקן איסוף האשפה יהיה כפוף לאישור מחלקת תברואה של עיריית בית-שמש.

6.5 הוראות פיתוח תשתיות

ביוב – באישור הועדה המקומית המראה חיבור לרשת הביוב של הרשות המקומית ויהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
מים – אספקת המים לבניינים תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית ובאישור מחלקת המים של עיריית בית-שמש.
ניקוז – השטח יוקצו בהתאם לתכנית הניקוז של הרשות המקומית.

6.6 תנאים למתן היתר בניה

1. הזיז יחתום על הסכם פיתוח עם עיריית בית-שמש.
2. תכנית זאת לא מהווה היתר בניה ויש להגיש בקשה להיתר ערוכה בקני"מ 1:100 הכוללת את כל פרטי הפיתוח הנדרש ע"י מהנדס העיר.
3. הקמת קירות, גדרות או סלעיה בגבולות תא השטח ובצד סמטת מנוח החזרת השטח לרשות העירייה כולל השלמת המדרכה ופיתוח כדרישת מהנדס העיר.
4. תותר הקמה של שני מבנים בתוך המגרש כאשר המרחק המינימלי בין המבנים (לא צמודים) באותו מגרש הוא 2.5 מ'.

6.8 שיפור

1. יזמי התכנית ישפו את העיריה ו/או הועדה המקומית לתכנון ובניה בית-שמש (שניהם יקראו להלן "הועדה") בגין כל תביעה או תשלום או דמי-נוק או הוצאות שתדרש הועדה לשלם לכל גורם שהוא עקב שינוי התכנית ופגיעה בזכויותיו כמפורט בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ט - 1965.
2. יוזם התכנית יעביר את התשלומים לועדה מיד לאחר דרישה ראשונה של הועדה הנסמכת על חיוב משפטי תקף.

6.9 זכות מעבר ותשתית

יש הזכות בידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה לאפשר זכות מעבר של הולכי-רגל, כלי-רכב או תשתית על/או מתחת לקרקע, בין המגרשים או בניינים במתחם או המגרש בשטח התכנית.

6.10 תיקון תשתית

מגיש הבקשה לחיתר-בניה יהיה אחראי לתקן על חשבונו כל תיקון וכל נזק שייכרס לדרך ולכל מתקן בין על הקרקע ובין תת-קרקעי לרבות קווי-מים, קו-ביוב, קו-חשמל, כבל-טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח ולהחזיר המצב לקדמותו.

6.11 הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחים (להוציא פרטי מפת חרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), במידה ואינן עלולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה החוראות המגבילות יותר.

6.12 הוראות בדבר היטל השבחה

היטל השבחה ישולמו על-פי כל דין.

6.13 עתיקות

יש לקבל את אישור אגף העתיקות כחלק מתנאי היתר-הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר השלב	תאור השלב	התנייה
1	אישור תכנית בועדה המקומית - עיריית "בית-שמש"	
2	בקשה להיתר בניה לועדה המקומית - עיריית "בית-שמש"	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה הסופי של תכנית זו.

8 אישורים וחתימות

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	יזם ומגיש התכנית
			060723111	חסיבה אוהנה	
	א' ס' י' א' עמידר	החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ שדרת שאול המלך 30, תל-אביב 64928 אריה מאור, אדריכל מנהל אגף הנדסה ואחזקה 2009		ד' א' י' א'	
	22-11-2009	<p>בנין השטח הכלול בחתימה אין בחתימתנו על התכנית תכנה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יחזור על זכויותנו לבטל בגלל הפירוק של י"ת שרכש מאתנו על מין זכויות בלעדין בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו הרם הוטבע נאמרו ועפ"י כל דין.</p> <p>עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז מ"י - מחוז יבנה</p>		מדינת ישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל	בעל הזכות הקרקע
2009		ארז בן-עזרא אדריכל ומתכנן ערים רח' עוזיאל 10, פתח תקוה 48481 טל: 03-9348274 פקס: 03-9348275	052919586 מס' רשיון 35535	ארז בן-עזרא, אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית
				סרגיי סלפה, מודד מוסמך	מודד התכנית