

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0110189

שכונת מגורים ב-ב' 2 רמת בית שמש

ירושלים

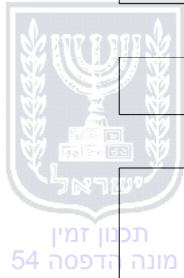
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

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

התכנית המוצעת מוסיפה 250 יחידות דיור. יחידות דיור אלו הן בנות 3,4 חדרים, התכנית מארגנת בצורה משופרת את השטחים הפתוחים והחניות בתוך מגרשי המגורים הפרטיים לטובת הדיירים, כמו כן התכנית מוסיפה שצ"פים ושב"צים עפ"י פרוגרמה מתואמת עם הרשות המקומית ועפ"י דוח של יועץ כלכלי-זאב ברקאי.

70% לפחות מיחידות הדיור מוגדרות כדיור בר השגה כמענה למצוקת הדיור. בחלק מהדירות מתוכננות אופציות להרחבת יחידות הדיור בעתיד.

כדי להתאים את התב"ע לדרישות מבא"ת, אורגנו אזורי המגורים עפ"י צפיפות כפי שנדרש בנוהל החדש. שטחי השירות מחושבים עפ"י תקנות התכנון והבניה-תשנ"ב 1992.

התכנית מסדירה את מספר הקומות ואת קווי הבניין לבליטות, מרפסות, גזוזטראות ועמודים. שינויים אלה מאפשרים גמישות רבה יותר בתכנון הפרויקטים, ובינוי משופר לטובת איכות החיים של הדיירים.

שאר המגבלות הקיימות בתב"ע נשאות בעינן.

בכל מקרה הליך הליווי של נציגי העירייה יכוון את התכנון המפורט של הבניינים והפיתוח עפ"י קריטריונים מקובלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונת מגורים ב-ב'2 רמת בית שמש
------------------------	-----------	--------------------------------

מספר התכנית	102-0110189
-------------	-------------

שטח התכנית	296.216 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (ג), 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 3, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	199255
קואורדינאטה Y	626832

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	אוהל יהושע		
בית שמש	דובר שלום		
בית שמש	האדמו"ר מבעלזא		
בית שמש	הרב הרצוג		
בית שמש	מחזיקי הדת		
בית שמש	מעפילי אגוז		
בית שמש	מצפה הרש"פ		
בית שמש	נהר הירדן		
בית שמש	קדושת אהרון		
בית שמש	רבי יהודה הנשיא		
בית שמש	רבי יהושע		
בית שמש	רבי פנחס בן יאיר		
בית שמש	תכלת מרדכי		

ב' 2 רמת בית שמש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5151	מוסדר	חלק	9-24, 27-33, 35-43, 46-55, 57-59, 61	25-26, 45, 60
5152	מוסדר	חלק	7-31, 33-37, 39	32
5380	מוסדר	חלק		62
5546	מוסדר	חלק		55

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

מטה יהודה



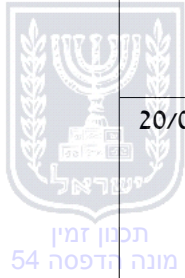
תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בש/ 853 / כ	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 853 / כ ממשיכות לחול.	6566	3674	20/03/2013
מי/ 853 / א	שינוי		5018	4016	13/09/2001



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				עדי גיא גאיסינסקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עדי גיא גאיסינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה ורישום	מחייב		1	20/04/2015	מנחם קופרמן	05/05/2015	נספח חלוקה אנליטי- איחוד וחלוקה מחדש לגוש 5942	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב		1	20/04/2015	מנחם קופרמן	02/06/2015	נספח חלוקה אנליטי- איחוד וחלוקה מחדש לגוש 5151	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב		1	20/04/2015	מנחם קופרמן	05/05/2015	נספח חלוקה אנליטי- איחוד וחלוקה מחדש לגוש 5152	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		4	14/05/2015	זאב ברקאי	28/06/2017	נספח פרטגרמה	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	02/03/2017	עדי גיא גאיסינסקי	01/02/2018	נספח בינוי מס' 1	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	02/03/2017	עדי גיא גאיסינסקי	01/02/2018	נספח בינוי מס' 3	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	30/03/2017	עדי גיא גאיסינסקי	06/05/2018	נספח בינוי מס' 2	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	04/03/2013	אקנין משה	06/07/2017	נספח חניה ותנועה	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 250	1	30/03/2017	עדי גיא גאיסינסקי	05/06/2018	נספח חישוב שטחים	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	04/03/2013	אקנין משה	25/06/2017	נספח פיתוח ותכנון נופי	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1250	1	26/03/2017	עדי גיא גאיסינסקי	26/03/2017	תשריט 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			מצפה בית שמש בע"מ	רמת גן	הבונים	12	03-5750421	03-5753512	

תכנון זמין
מונה הדפסה 54**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל			מצפה בית שמש בע"מ	רמת גן	הבונים		03-5750421	03-5753512	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	ירושלים	יפו	216	03-9533333	02-5318706	
חוכר		ע"י עו"ד סיני דיבון		שקל הקודש של חסידי סקווירא בע"מ	ירושלים	(1)		050-4142000		Simon999@msn.co
חוכר				לבנה ברמה בע"מ	בית שמש	הרטוב	14	02-9910163	02-9910163	
חוכר				קרית הרמ"א שיכון ויזמות בע"מ	ירושלים	(2)	51	02-5401555	02-5401770	

(1) כתובת: רחוב אליעז 8 כניסה ד'.

(2) כתובת: רחוב שמואל הנביא 51/1.

תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עדי גיא גאיסינסקי	30695	ברין גיא ושות'	ירושלים	אלפנדרי	20	02-5001774	02-5001784	dbirin@017.net.il
מתכנן אורבני	יועץ נופי	משה אקנין	11080		מעלה אדומים	החליל	11	077-4007292	03-5422764	moshe@akni-n-arch.co.il
יועץ כלכלי	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב) (1	10	02-5631087	02-5672021	zevbar@012.net.il
	יועץ תחבורה	ישראל סובול			ירושלים	(2		02-6522198	02-6522199	sobolisrael@012.net.il
	מודד	מנחם קופרמן	359		תל אביב- יפו	עמינדב	23	03-5614421	03-5623856	dotan_ku@netvision.net.il

(1) כתובת: רחוב ארלוזורוב 10/23 ירושלים.

(2) כתובת: רחוב בין שארים 6 ב'.

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 בניני מגורים
שטח אזור מגורים ב	מגרש המיועד להקמת בניני מגורים
שטח אזור מגורים ג	מגרש המיועד להקמת בניני מגורים
שטח לדרך	שטח המיועד לכביש ציבורי
שטח למבני ציבור	מגרש המיועד לבניית מבנה ציבור
שטח למסחר ומשרדים	מגרש המיועד לשימושים של תעסוקה ומסחר
שטח למתקן הנדסי	מגרש המיועד לבניית מתקן הנדסי- תחנת טרנספורמציות של ח"ח.
שטח ציבורי פתוח	שטח המיועד לפיתוח ירוק 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**

1. תוספת 250 יחידות דיור ללא שינוי בשטח הבניה המותר למגורים- סעיף 62א(א)8.

2. תוספת שטח שירות למחסנים בקומות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לסעיף 62 א (א) 15.

3. איחוד וחלוקה מחדש של חלק ממגרשי התכנית עפ"י דרישות הרשות המקומית, בהסכמת הבעלים סעיף 62א(א)1.

4. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה סעיף 62א(א)5.

5. קביעת קווי בניין- סעיף 62א(א)4.

6. הרחבת שטחים מיועדים לציבור לפי סעיף 62 א(א)3.

7. תוספת קומות לפי סעיף 62 א(א)4 א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יחידות דיור בנוסף ליחידות הדיור המאושרות בתוך גבולות הקו הכחול של התכנית.

2. תוספת שטח שירות למחסנים בקומות מתחת לכניסה הקובעת בהתאם לסעיף 62 א (א) 15.

3. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים של חלק ממגרשי התכנית עפ"י דרישות הרשות המקומית.

4. קביעת מס' קומות, קווי בניה, קו בניין לבליטות, מרפסות, גוזזטראות ועמודים עפ"י סעיף 62א(א)4.

6. הרחבת שטחים מיועדים לציבור לפי סעיף 62 א(א)3.

7. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה בשטח לפי סעיף 62 א(א)4 א'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	808,805 - 801,215,202,201,106,62,55
ככר עירונית	582
מבנים ומוסדות ציבור	4221,486,484 - 481,426 - 419,416 - 414
מגורים א'	102
מגורים ב'	3632,3631,3602,361,359 - 357,354,353,323 - 319,208,101,43 - 40
מגורים ג'	3601,362,210,209,207 - 205,104,103
מסחר ומשרדים	383
מתקנים הנדסיים	621 - 618,616 - 614
שטח ציבורי פתוח	3603,576 - 570,548,546 - 533,480

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	62
גשר/מעבר עילי	מסחר ומשרדים	383
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	62
זיקת הנאה למעבר רגלי	ככר עירונית	582
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ומשרדים	383
חזית מסחרית	מגורים ב'	353
קו בנין עילי	מסחר ומשרדים	383
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	808,805 - 801,215,202,201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	4221,484
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	3632,3631,3602,321,320,43 - 40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	3601,362,210,209,207,205
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3603,576 - 573,542

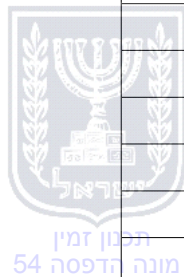
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	80,143	26.99
ככר עירונית	332	0.11
מבנים ומוסדות ציבור	68,835	23.19
מגורים א'	10,205	3.44
מגורים ב'	23,841	8.03
מגורים ג'	29,063	9.79
מגורים ג' 1	57,001	19.20
מסחר ומשרדים	7,160	2.41
מתקנים הנדסיים	834	0.28
שטח ציבורי פתוח	19,476	6.56
סה"כ	296,890	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	79,359.56	26.79
ככר עירונית	332.33	0.11

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
23.25	68,877.75	מבנים ומוסדות ציבור
1.64	4,854.39	מגורים א'
29.50	87,387.05	מגורים ב'
9.28	27,497.29	מגורים ג'
2.42	7,176.81	מסחר ומשרדים
0.28	834.63	מתקנים הנדסיים
6.71	19,877.68	שטח ציבורי פתוח
100	296,197.5	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי חלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית מי/853 א' בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן: א. גבולות המגרשים באזור זה יהיו כמסומן בתשריט. ב. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט בקו נקודה אדום, בנוסף יותר, באישור הוועדה המקומית, קו בנין 0 צידי למרפסות זיזיות, יותרו מרפסות זיזיות עד 1.80 מ' מקו בנין קדמי ואחורי. ג. זכויות הבניה הם כמפורט בטבלה 5. ד. אין בהוראות התכנית כדי לשנות בצורה כלשהי מהוראות תכנית מי/853/א לגבי מגרש 102. במקרה של סתירה בין הוראה זו ובין הוראה אחרת בתכנית, תגבר הוראה זו.
ב	הוראות פיתוח א. תכנית זו לא מהווה אישור בניה ויש להגיש בקשה להיתר כולל כל פרטי הפיתוח לשביעות רצונו של מהנדס העיר. ב. לצורך השלמת חוסרים במאזן השטחים הציבוריים, ישתתף היוזם בעלויות פיתוח השטחים הירוקים הגובלים בפרויקט.
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	מגורים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי חלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית מי/853 א' בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן: א. גבולות המגרשים באזור זה יהיו כמסומן בתשריט. ב. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט בקו נקודה אדום, בנוסף יותר, באישור הוועדה המקומית, קו בנין 0 צידי למרפסות זיזיות, יותרו מרפסות זיזיות עד 1.80 מ' נקו בנין קדמי ואחורי. ג. זכויות הבניה הן כמפורט בטבלה 5. ד. בנוסף לזכויות למגורים הרשומים בטבלה מס' 5 לגבי חלקה 17 (תא שטח חדש מס' 353) יש זכויות למסחר, 250 מ"ר עיקרי, ו-80 מ"ר שטחי שירות המיועדים למסחר לפי תכנית מי/853 א'. ה. אין בהוראות התכנית כדי לשנות בצורה כלשהי מהוראות תכנית מי/853/א לגבי מגרש 101, במקרה של סתירה בין הוראה זו ובין הוראה אחרת בתכנית, תגבר הוראה זו.
ב	הוראות פיתוח א. תכנית זו לא מהווה אישור בניה ויש להגיש בקשה להיתר כולל כל פרטי הפיתוח לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

4.2

מגורים ב'

ב. לצורך השלמת חוסרים במאזן השטחים הציבוריים, ישתתף היזם בעלויות פיתוח השטחים הירוקים הגובלים בפרויקט.

4.3

מגורים ג'

שימושים

4.3.1

מגורים

הוראות

4.3.2

הוראות בינוי

א

חלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית מ/853 א' בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. גבולות המגרשים באזרו זה יהיו כמסומן בתשריט.

ב. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט בקו נקודה אדום, בנוסף יותר, באישור הוועדה המקומית, קו בנין 0 צידי למרפסות זיזיות, יותרו מרפסות זיזיות עד 1.80 מ' מקו בנין קדמי ואחורי.

ג. זכויות הבניה הם במפורט בטבלה 5.

ד. תותר קומת עמודים מפולשת בשיעור של עד 50% מתכסית המגרש לשימוש חניה.

הוראות פיתוח

ב

א. תכנית זו לא מהווה אישור בניה ויש להגיש בקשה להיתר כולל כל פרטי הפיתוח לשביעות רצונו של מהנדס העיר. ב. לצורך השלמת חוסרים במאזן השטחים הציבוריים, ישתתף היזם בעלויות פיתוח השטחים הירוקים הגובלים בפרויקט.

4.4

מתקנים הנדסיים

שימושים

4.4.1

מתקנים הנדסיים שונים כגון: חדרי חשמל וצוברי גז.

הוראות

4.4.2

תשתיות

א

חדרי טרנספורמציה, חדרי חשמל וחדרי בזק.

4.5

מבנים ומוסדות ציבור

שימושים

4.5.1

מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

הוראות

4.5.2

הוראות בינוי

א

על שטח זה חלות הוראות תכנית מ/853 א' בנוסף להוראות הבאות:

מגרש 411 לפי תכנית מ/853 א', הצמוד לגבול הדרומי של תכנית זו, מיועד למבני ציבור שישמש כחלק מפתרון כולל של מוסדות הציבור הנדרשים בתכנית זו.

הפקעות לצרכי ציבור

ב

4.5

מבנים ומוסדות ציבור

ג

קווי בנין

ניתן לקבוע קו בניין אפס (0) בין מגרשים מיועדים למבנים ומוסדות ציבור לפי הסכמת הוועדה המקומית.

4.6

שטח ציבורי פתוח

4.6.1

שימושים

מיועד לטיפול נופי, גינון, מתקני משחקים לילדים, שבילים להולכי רגל וכו'.

4.6.2

הוראות

א

פיתוח סביבתי

על שטח זה חלות הוראות תכנית מי/853 א' בנוסף להוראות הבאות:

א. שטח ציבורי פתוח מיועד לרווחת הציבור.

ב. יותר שינוי לטובת תחנת טרנספורמציה.

4.7

ככר עירונית

4.7.1

שימושים

א. ככר עירונית, שיבלים, גינון ואזור נטיעה.

ב. מתקני משחקים ואזורי ישיבה.

4.7.2

הוראות

א

בינוי ו/או פיתוח

הוראות הבניה עפ"י תב"ע בש/853/כ':

א. בתחום השטח לכיכר עירונית לא תותר בניה של קבע מעל פני הקרקע, פרט לארקדות מוצלות ופרגולות אשר גובהן המירבי לא יעלה על 4.0 מ' מעל פני הקרקע הסופיים.

ב. בתחום שטח זה תותר בניה פריקה ו/או ארעית כגון: גדרות, מתקנים ומבנים ארעיים, בתנאי שהללו יוסרו מיד לאחר תום האירועים שבגינם הוקמו.

ג. קיים איסור מוחלט על חניה בכיכר העירונית. אכיפת תקנה זו תתאפשר ע"י התקנת מחסומי רכב מאבן, אשר יוצבו לאורך הדרכים הציבוריות הסמוכות.

4.8

דרך מאושרת

4.8.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה- 1965 למעט מסילת ברזל.

4.8.2

הוראות

א

דרכים

א. דרך למעבר תנועה מוטורית ולהולכי רגל.

ב. תותר שילוב אזורי גינון, נטיעה וישיבה בתחום המיועד לזכות הדרך.

4.9

מסחר ומשרדים

4.9.1

שימושים

מסחר תעסוקה משרדים ומוסדות ציבור- בתי אוכל, מרפאות, בית הבראה לילדות, אולם אירועים, סופרמרקט ברמה שכונתית בלבד, שלא יהוו מטרד עשן, ריח, בטיחות וכו'.

4.9.2

הוראות

4.9

מסחר ומשרדים

הוראות בינוי

א

א. הוראות הבניה יהיו עפ"י תב"ע בש/853/כ'.

ב. תותר השימוש של מוסדות ציבור בשלושה קומות המותרות לפי תכנית זו מעל הקומות

המיועדות למסחר ומשרדים בהתאם לתכנית בש/853/כ'.

הקיף השטחים המותרים למוסדות ציבור הם כמפורט בטבלה מס' 5.

תכנון זמין
מונה הדפסה 54תכנון זמין
מונה הדפסה 54תכנון זמין
מונה הדפסה 54

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור		414	1453	2901	(1)					12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		415	2175	4343	(1)					12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		416	18575	34500	(1)					12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		419	10408	19900	(1)					12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		420	11893	22900	(1)					12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		421	1316	2637	(1)					12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		422	1327	2657	(1)					12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		4221	1192	2384	(1)					12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		423	851	1686	(1)					12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		424	2283	4576	(1)					12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		425	6864	13709	(1)					12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		426	1844	3707	(1)					12	3		(2)	(2)	(2)	(2)

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מבנים ומוסדות ציבור		481	4351	8691	(1)			8691		12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		482	862	1719	(1)			1719		12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		483	1192	2378	(1)			2378		12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		484	696	1392	(1)			1392		12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מבנים ומוסדות ציבור		486	1647	3278	(1)			3278		12	3		(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'		102	4862	3416	636	423	48	4523	93	10.5	3	1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'		101	5343	4315	433		1701	6449	121	10	3	1	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים ב'		208	4864	5328	2490	616	1061	9495	195	23	7	2	0.9	4	0.9	4
מגורים ב'		319	1394	1348	467			1815	130	16	5		3	5	3	5
מגורים ב'		320	4747	4932	856	800	1075	7663	161	25	5	3	3	5	3	5
מגורים ב'		321	4022	3871	1444			5315	132	25	5	0	3	5	3	5
מגורים ב'		322	6313	6982	2503			9485	150	16	5		3	5	3	5
מגורים ב'		323	8138	6533	1307	1280	1352	10472	129	22	4	3	3	5	3	5
מגורים ב'		353	5171	4913	1242	821	1035	8011	155	28	6	3	3	5	3	5
מגורים ב'		354	6796	5396	903		983	7282	107	16	5		3	5	3	5
מגורים ב'		357	4968	4206	925	946	796	6873	138	22	5	2	3	5	3	5
מגורים ב'		358	5624	4520	1050	896	973	7439	132	22	5	2	3	5	3	5
מגורים ב'		359	6533	9300	1974			11274	172	22	5	0	3	5	3	5
מגורים ב'		3602	1292	1318	396	354	296	2337	181	22	6	1	3	5	3	5
מגורים ב'		361	3554	3184	631	777	504	5096	143	25	8	2	3	5	3	5
מגורים ב'		3631	4963	4593	980	1205	822	7600	153	25	8	2	3	5	3	5
מגורים ב'		3632	1268	1318	397	354	357	2426	191	25	8	2	3	5	3	5
מגורים ב'		40	2052	2625	1374			3999	195	22	5	0	3	5	3	5
מגורים ב'		41	2697	3275	653	765	550	5243	194	22	5	2	3	5	3	5
מגורים ב'		42	1935	1719	934			2653	137	21	6		2.5	5	2	5
מגורים ב'		43	6041	7119	1583	1200	1175	11077	183	22	5	2	3	5	3	5
מגורים ג'		103	3515	3998.35	1935	199.05	1977	8109.4	230	24	8	2	0.9	4.5	0.9	4
מגורים ג'		104	2394	2961.76	1452	148.84	1467	6029.6	251	25	8	2	0.9	4.5	0.9	4

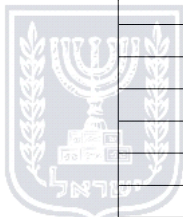
קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל כללי							
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי					עיקרי	שרות
4	2	2.7	0.9	0	7	21	42	244	5052	209		1512	3331	2073	205		מגורים ג'
4	4	0.9	2.7	1	7	21	44	245	4740	222	144	1383	2991	1935	206		מגורים ג'
4	4	2.7	0.9	2	7	21	68	236	7833	929	415	1836	4653	3325	207		מגורים ג'
4	4	0.9	1	1	7	21	108	267	11219	484	280	3576	6879	4197	209		מגורים ג'
4	3.6	0.9	1.5	2	7	21	46	294	4528	747	414	811	2556	1538	210		מגורים ג'
5	5	3	3	1	6	22	96	259	12009	1434	1651	1262	7662	4625	3601		מגורים ג'
5	5	3	3	2	5	22	62	213	8047	1177	386	1462	5022	3780	362		מגורים ג'
(4)	(4)	(4)	(4)	2	4	28		203	10210	6280	2105	625	1200	7160	383	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים
(4)	(4)	(4)	(4)						4335			600	3735	7160	383	משרדים	מסחר ומשרדים
														104	614		מתקנים הנדסיים
														104	615		מתקנים הנדסיים
														149	616		מתקנים הנדסיים
														123	618		מתקנים הנדסיים
														146	619		מתקנים הנדסיים
														107	620		מתקנים הנדסיים
														101	621		מתקנים הנדסיים

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מספר מבנים מרבי בתא שטח	תאי שטח	שימוש	יעוד
	414		מבנים ומוסדות ציבור
	415		מבנים ומוסדות ציבור
	416		מבנים ומוסדות ציבור
	419		מבנים ומוסדות ציבור
	420		מבנים ומוסדות ציבור
	421		מבנים ומוסדות ציבור
	422		מבנים ומוסדות ציבור
	4221		מבנים ומוסדות ציבור
	423		מבנים ומוסדות ציבור
	424		מבנים ומוסדות ציבור
	425		מבנים ומוסדות ציבור
	426		מבנים ומוסדות ציבור
	481		מבנים ומוסדות ציבור
	482		מבנים ומוסדות ציבור
	483		מבנים ומוסדות ציבור
	484		מבנים ומוסדות ציבור
	486		מבנים ומוסדות ציבור
6	102		מגורים א'
6	101		מגורים ב'
4	208		מגורים ב'
1	319		מגורים ב'
4	320		מגורים ב'
4	321		מגורים ב'
5	322		מגורים ב'
5	323		מגורים ב'
3	353		מגורים ב'
4	354		מגורים ב'
3	357		מגורים ב'
3	358		מגורים ב'
4	359		מגורים ב'
1	3602		מגורים ב'
2	361		מגורים ב'
3	3631		מגורים ב'
1	3632		מגורים ב'
2	40		מגורים ב'
2	41		מגורים ב'



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מספר מבנים מרבי בתא שטח	תאי שטח	שימוש	יעוד
2	42		מגורים ב'
5	43		מגורים ב'
4	103		מגורים ג'
3	104		מגורים ג'
2	205		מגורים ג'
2	206		מגורים ג'
3	207		מגורים ג'
5	209		מגורים ג'
2	210		מגורים ג'
4	3601		מגורים ג'
4	362		מגורים ג'
	383	מסחר	מסחר ומשרדים
	383	משרדים	מסחר ומשרדים
	614		מתקנים הנדסיים
	615		מתקנים הנדסיים
	616		מתקנים הנדסיים
	618		מתקנים הנדסיים
	619		מתקנים הנדסיים
	620		מתקנים הנדסיים
	621		מתקנים הנדסיים

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

הערה ברמת הטבלה:

א. השינוי המתבקש לא שינה תא שטחי הבניה למגורים בפרויקט, למעט תוספת לשטחי שירות לממ"דים תקינים בהתאם לתקן בתוקף בעת הגשת בקשה להיתר.

ב. גודל המתקן ההנדסי יקבע על פי ההיתרים שיוגשו להיתרים.

ג. חישוב שטח עפ"י סעיפים 15 א' ו-19 ה' (1) (2) לתב"ע מ/853 א'.

ד. למגרשים 205/207/103/104/206/208/209/210 קווי הבניין יהיו מסומנים על גבי התשריט.

ה. אין בהוראות התכנית כדי לשנות בצורה כלשהי מהוראות תכנית מ/853/א לגבי מגרשים 101 ו-102. במקרה של סתירה בין הוראה זו ובין הוראה אחרת בתכנית, לרבות סתירה בין הוראת תכנית מ/853/א לטבלת הזכויות או להוראה אחרת בתכנית, תגבר הוראה זו ויחולו הוראות תכנית מ/853/א (והכל לגבי מגרשים 101,102).

ו. אין בהוראות התכנית כדי לשנות את הזכויות לפי התכניות התקפות הקודמות בנוגע למגרש 383 ובהקשר זה אין בתכנית זו כדי לשנות תכניות קודמות.
 גמישות:

א. היקפי בנייה וזכויות בנייה בתאי שטח חדש מס' 103-104, 205-210 הם כמפורטים בטבלה 5.

ב. לגבי יתרת תאי השטח (318-323, 353, 355-363) מאחר ויש בנינים קיימים ובנוסף יש זכויות שלא נוצלו וזכויות נמצאים בידי היזם, ניתן באישור הועדה מקומית לאשר העברת זכויות ממגרש למגרש בתחום התכנית לצורך הרחבת דיור עד לניצול אחרונה זכויות אלו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי סעיף 21 ט' בתכנית מס' מי/853א'.

(2) קווי בניין בהתאם לתכנית מי/853 א'.

(3) קווי הבניין יהיו כמסומנים בתכניות מי/853א' ו- מי/במ/853..

(4) קווי בניין בהתאם לתכנית בש/853 כ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.

היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.

6.2**ביוב וניקוז**

ינתן תוקף לתכנית זו רק לאחר חו"ד ואישור רשות הניקוז לתכנית ניקוז.

6.3**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. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 6.4 ב. רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ד. ירשם הערת אזהרה לגבי זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל בין מגרשים 3631 ו-3632, 3601 ו-3602, 42 ו-43, 40 ו-41.

6.4**פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר בניה.

שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי אגרות) התש"ל-1970.

פינוי פסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

א. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום כל המערכות עם הגורמים השונים ברשויות.

ב. תכנית זו לא מהווה אישור בניה ויש להגיש בקשה להיתר כולל כל פרטי הפיתוח הנדרשים ע"י מהנדס העיר.

ג. נספחי הבינוי הינם מנחים פרט למפלס ה- 0.00 האבסולוטי ומס' הקומות המבנים מחייב.

ד. על אף האמור בסעיף הקודם יותר שינוי של עד + 1.00 מ' במפלס ה-0.00+.

ה. תנאי למתן היתר בניה לכל בנין מגורים לפי תכנית זאת היא סימון בתכנית בקשה להיתר הרחבת דיור של דירות 3 חדרים ל-4 חדרים, בעתיד כאופציה.

ו. תנאי למתן היתרי בניה הינו כמפורט בשלב א' בסעיף 7.1.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה סיכום תכנית פיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר.

ח. תכנית זו לא מהווה אישור בניה ויש להגיש בקשה להיתר כולל כל פרטי הפיתוח הנדרשים ע"י מהנדס העיר.

ט. תנאי למתן היתר בניה ראשון למגורים לפי תכנית זאת היא הכנת תכנית תמרוך לתחום התכנית.

י. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון למגורים הוא הגשת תכנית פיתוח לשצ"פים

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

576,575,574,573 ו-3603 והשטח כמפורט בסעיף 6.7 ג'.

התכנון יהיה עפ"י הסטנדרטים שאישרה העירייה לביצוע משהב"ש בפיתוח השצ"פים בשכונות החדשות הדרומיות של בית שמש.

י"א. יתווסף בגוף כל היתר בניה למבני מגורים שאי ביצוע של השצ"פים במועד כנקבע בסעיף 7.1 לתכנית זאת מהווה עילה לביטול ההיתר. כמו כן יסתיים בשלמות ביצוע שלב א' לפני התחלת שלבי ב' או ג'.

6.6

תנאים למתן היתרי איכלוס

א. תנאי למתן טופס 4 יהיה מסמך מעיריית בית שמש המצהיר כי עבודות הפיתוח בהתאם להסכם הפיתוח עם חברת בית שמש הושלמו.

ב. ביצוע כל עבודות הפיתוח והתשתית העירונית: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב, קווי מים וביוב, ניקוז, חשמל, טל"כ וכו', מעברים ושטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, כפי שנדרשים בתכנית האחרונה שסוכמה עם חברת רסידו, כאשר היזם יתקן תשתית לקויה בתחום התכנית.

ג. יפותח 7 דונם כשטח ציבורי פתוח ברמה אינטנסיבית על פי המקובל בבית שמש כפי שיידרשו על ידי מהנדס העיר, במגרש הצמודה מספר 701 לפי תכנית מ/853 א' במרכז תכנית זאת.

ד. תנאי למתן טופס אכלוס ראשון למגורים לפי תכנית זאת היא ביצוע תכנית התמרון המאושרת בשלמותה.

ה. תנאי למתן טופס אכלוס למבנה מגורים הראשון המותר לפי תכנית זאת במגרשים 206 ו-207 הוא סיום ביצוע שצ"פים מס' 574, 573 ו-3603.

תנאי למתן טופס אכלוס למבנה מגורים במגרשים מס' 209 ו-210 הוא סיום ביצוע שצ"פים 576 ו-575.

תנאי למתן טופס אכלוס לבניין האחרון למגורים במגרשים 103 ו-104 הוא סיום שצ"פ במגרש 701.

6.7

כתב שיפוי

התכנית תקבל תוקף רק לאחר הסדרת נושא שיפוי בין יזם התכנית לעיריית בית שמש.

6.8

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יופק היתר בניה קודם להסדרת היטל השבחה החל בעותה העת בגין המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.9

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המקומית.

הוראות הפקעה לא חל על מגרש 4221.

למען הסר כל ספק הפרשי השטחים בתכנית זו, המיועדים לשטחי ציבור ושטח למבנים ומוסדות, הם לשרת את יחידות הדיור אשר שהתווספו לאזור תכנית זו.

6.10

סטיה ניכרת

א. אי עמידה בל"ז סיום פיתוח תשתית עירונית כמפורט בסעיפים 6.7 א', ב' ו-ד' לעיל, יחשב סטיה ניכרת לתכנית.

6.10

סטיה ניכרת

- ב. אי עמידה בלוח"ז סיום פיתוח שצ"פים כמפורט בסעיף 6.7 ג' ו-ה' לעיל, יחשב סטיה ניכרת לתכנית.
- ג. על אף האמור ככל ולא ניתן יהיה לבצע או להשלים את ביצוע פיתוח התשתיות והשצ"פים במועד מנסיבות שאינן תלויות ביזמי התכנית, לרבות בשל פעולות הרשויות או צדדים שלישיים, יהיה זה באחריות הגורמים הרלוונטיים להסיר את המכשול, ובכל מקרה של עיכוב שאינו תלוי ביזמי התכנית יידחו לוחות הזמנים להשלמת ביצוע הפיתוח וינתנו אישורי איכלוס.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תוקף לתכנית	-
2	הוצאת תצ"ר	-
3	פיתוח השטחים הציבוריים בהתאם למפורט להלן: שלב א': עם קבלת היתרי הבניה והתחלת הביצוע בפועל של בנייני המגורים במגרשים 206 ו-207, יחל ביצוע הפיתוח במגרשים מס' 573, 574 ו-3603. השלמת שלב זה תיעשה עד לקבלת טופס 4 של הבניין הראשון. שלב ב': ביצוע הפיתוח במגרשים מס' 574 ו-576. ביצוע שלב זה ייעשה לאחר השלמת בנייני המגורים במגרשים 209 ו-210 וכתנאי למתן טופס 4 לבניין הראשון. שלב ג': ביצוע פיתוח של 7 דונם למגרש 701, השלמת שלב זה תעשה עד לקבלת טופס 4 לבניין האחרון בפרויקט.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.