

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0166728

מגרש 203 של ג'1 תוספת 2 יח"ד

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית סוג תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
102-0166728 - 101 20140801 14/5/14 ולתת תוקף לתכנית חטי"ל. מנהל העירייה יושב ראש עיריית משה מלכנס יורד ועדת המעלה לתכנון ובניה וממונה תיק ההנדסה בית שמש מנהל העירייה וממונה תיק ההנדסה בית שמש שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

תכנית הזו מוסיפה 2 יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגרש 203 שכל ג'1 תוספת 2 יח"ד

מספר התכנית 102-0166728

1.2 שטח התכנית 3.343 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 13/11/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9

היתיים 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 לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 198100

קואורדינאטה Y 623685

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	זכריה הנביא	8	
בית שמש	זכריה הנביא	2	
בית שמש	זכריה הנביא	4	

שכונה רמת בית שמש ג 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34355	מוסדר	חלק		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
34355	34295

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתבניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

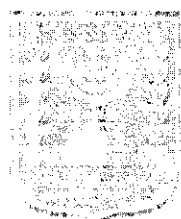
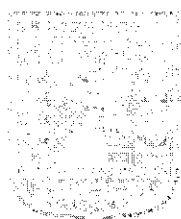
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
158/בש	203

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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/ 158	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' בש/158 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' בש/158 ממשיכות לחול.	4788	4925	26/07/1999



1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גאורגי שפיטלניק				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גאורגי שפיטלניק			תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מחייב	1: 250	1	10/10/2013	גאורגי שפיטלניק		12/10/2013	נספח חניה	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/11/2013	גאורגי שפיטלניק		13/11/2013		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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי		ש.י. שפץ וקנין בע"מ	קרית מלאכי	העמל	21	08-8587262	08-8587262	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון		ש.י. שפץ וקנין בע"מ	קרית מלאכי	העמל	21	08-8587262	08-8587262	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318831	
אחר			ש.י. שפץ וקנין בע"מ	קרית מלאכי	העמל	21	08-8587262	08-8587262	

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	גאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461	072-2366011	george159@g mail.com

תכנית מס': 102-0166728 - שם התכנית: מגרש 203 שכל ג'1 תוספת 2 יח"ד

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יאיר גרינוולד	545		קרני שומרון	האורנים	10	09-7929666	09-7929666	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 תוספת 2 יחידות.

2.1.2 סה"כ 46 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

ממגורים ב' לא לפי מבא"ת למגורים ב' לפי מבא"ת.

2.2.2 קביעת בינוי לתוספת 2 יחידות דיור ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62 א(א) 8 בחוק.

2.2.3 תוספת קומה ל-7 קומות במקום 6 לפי סעיף 62 א(א) 9 בחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.343
סוג נתון כמותי	ערך	מצב
שינוי (+/-)	מאזן*	למצב המאזן *
סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	44
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,092
		+2
		+46
		+4,092

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריכ
1	מגורים ב'	קו בנין מתוכנית קודמת

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,341	100
סה"כ	3,341	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,341.38	100
סה"כ	3,341.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. בתכנית הזו חלות כל ההוראות של תכנית מס' 158 למעט כמות יחידות דיור. ב. תותרנה תוספת 2 יחידות דיור ויגיעתן ל-46 יחידות דיור. ג. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 46 יחידות דיור. ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ב	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מרנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים בחיובים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות						מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים ב'	1	3341	4092	660	4752	145	46	13.8	19	6	מעל הכניסה הקובעת	3	3	3
											קדמי			5

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 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערה ברמת הטבלה:

1. השטחי המפורטים הכוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין למעט מרפסות פתוחות שלא תחשבו בשטח עיקרי ומחושבים בהתאם לתקנון תכנון ובניה 1992.
2. תותר תוספת שטחי שרות לשטחים המפורטים בטבלה לשימושים הבאים: חניה מקורן, חדרי מדרגות משותפות, מעברים משותפים, ארקדות, חללי כניסה משותפים. שטחים אלא לא ימנה במכסת שטחי השרות המותרים.
3. בנוסף לזכויות הבניה המיועדות לשטחי שרות, את שיטחם של המנוי"דים שנוספו כתוצאה מתוספת יח"ד לפי תכנית זו. לגבי יח"ד שאושרו בתכנית המקורית ! בש/158, ניתן יהיה לחוסף את הפרשי שטחי השרות הנדרשים לממ"דים יחסית לתאריך אישור התבי"ע המקורית (26.7.99) והתקנה שבתקוף בעת הגשת הבקשה להיתר.

6. הוראות נוספות

6.1	כתב שיפוי
	תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת העירייה בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בניה.
6.2	היטל השבחה
	1. הוועדה מקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתן ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית		
מייד לאחר קבלת מתן תוקף התכנית הזו.		

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ש.י.שפץ וקנין בע"מ 511226584	חברה/תאגיד ממשלתי	חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ש.י.שפץ וקנין בע"מ 511226584	בעל זיכיון	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מדינת ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ש.י.שפץ וקנין בע"מ 511226584	אחר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גאורגי שפיטלניק	עורך ראשי	חתימה:

ש.י.שפץ וקנין
ח.פ. 511226584
גאורגי שפיטלניק
אדריכל
מ.ר. 66118

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו תיחזק לצרכי תכנון בלבד.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקצה חשטח ונחתם עמט חסכם פתאים בגינו. ואין חתימתנו זו באה במקום חסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון וראו כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזו כי אם נעשה או ייעשה על ידינו חסכם בגין חשטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרת או

24-06-2014

הודאח בקיום חסכם כאמור ו/או זכותינו לבסלו בכלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשתו בשטח, וראו על כל נכות אחרת העומדת לנו מכח חסכם כאמור ועפ"י כל דין.
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

ענת ישראלי - ס/מתכננת
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים