

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0157677

שינוי מרווח בין בניינים ותוספת יח"ד ללא שינוי בשטחי בנייה מותרים

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה	
בית שמש	
תוכנית מפורטת מס'	102-0157677
הוועדה המקומית בשיבתה מס'	20'4002
מיום	12/6/14
החליטה לאשר	
לתת תוקף לתכנית הנ"ל.	
מועמד העירייה	

מושה מונטג
יו"ר ועדת המושה לתכנון ובניה
וממונה תיק ההנדסה
בית שמש

דניאל צרפתי
מועמד העירייה
ומהנדס קוועדה המקומית
בית שמש

כצוק ארנון

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תיק אינה מס' 10611886, 10611886

דברי הסבר לתכנית

מטרות התוכנית: קביעת בינוי לתוספת 5 יח"ד (סה"כ 130 יח"ד) ללא הגדלת שטחים למטרות עיקריות.

שינוי מרווח בין מבנים בתוך המגרש מ-10 מטר ל-6 מטר.

רקע סטטוטורי: קיימים היתרי בניה ללא הקלות.
ע"פי היתרי הבניה הקיימים במגרש, שהוצאו מתוקף תב"ע מאושרת ב.ש/158, קיימים במגרש 8 בניינים בבנייה רוויה בני 9-12 יח"ד, ו-7 בניינים צמודי קרקע.
תוספת יח"ד תעשה ב-5 מתוך 8 בניינים בבנייה רוויה, בהם 9-11 יח"ד קיימות. בכל בניין תתווסף יח"ד אחת, כך ש-5 בניינים אלו יהיו בעלי 10-12 יח"ד כל אחד.
תוספת הדירה תהיה בקומה העליונה, בה קיימת דירה אחת בלבד, כאשר בשאר הקומות קיימות 2 דירות בכל קומה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי מרווח בין בניינים ותוספת יח"ד ללא שינוי בשטחי
בנייה מותרים

102-0157677

מספר התכנית

14.705 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 ממונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 197975

קואורדינאטה Y 623525

1.5.2 תיאור מקום דרומית לעיר בית שמש, שכונה ג 1.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבין חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	נריה הנביא		

שכונה ג'1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34359	מ'סדר	חלק		6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תמי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/ 158	200

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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות בתוכנית בש/ 158 ממשיכות לחול.	4788	4925	26/07/1999

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוד נגב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוד נגב			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב	1: 250	5	20/06/2014	דוד נגב		24/08/2014		לא
דרכים תנועה וחניה	מחייב חלקית	1: 250	1	20/06/2014	משה אלבוחר		24/08/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/06/2014	דוד נגב		24/08/2014		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
			דוד קניג בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	12 ב	02-5634663	02-5619223	

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		דוד קניג בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	12 ב	02-5634663	02-5619223	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	

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	דוד נגב	29765		ירושלים	בן סירא	5	02-6231280	02-6232533	David-n@013net.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581	02-6795571	moshealbocher@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	סרגי טלפה	945		אביעזר	(1)	153	02-9151075	02-9151075	

(1) כתובת: מושב אביעזר.

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

1. קביעת בינוי לתוספת 5 יח"ד (סה"כ 130 יח"ד) ללא הגדלת שטחים למטרות עיקריות.
2. שינוי מרווח בין מבנים בתוך המגרש מ-10 מטר ל-6 מטר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת מספר יח"ד ל 130, לפי סעיף 62(א)8 בחוק.
2. קביעת מרחק מינימלי בין בנינים באותו מגרש- לפי סעיף 10.4 בתכנית בש/158 יהא 10 מ' ו- 6 מ', וכן 6 מ' במקרה של קומות הצמודות לקרקע.
3. קביעת בינוי עבור יח"ד נוספות, לפי סעיף 62(א)5 בחוק.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		14.705	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר *
סה"כ מוצע בתוכנית	הערות	מפורט	מאומרי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	125	-5
מגורים (מ"ר)	מ"ר	11,625	
שטחים עיקריים מותרים לפי תוכנית מאושרת בש/158			

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**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	14,705	100
סה"כ	14,705	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	14,699.93	100
סה"כ	14,699.93	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ע"פ המפורט בתוכנית ב.ש/158
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	מרחק מינימלי בין בניינים באותו מגרש- לפי סעיף 10.4 בתכנית ב.ש/158 יהא 10 מ' ו- 6 מ', וכן 6 מ' במקרה של קומות הצמודות לקרקע.
ב	חניה
	מספר מקומות החניה לחמש יחידות הדיור הנוספות, ייקבע יחסית לכל יחידת דיור ע"פ תוכנית ב.ש/158.
ג	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י הרשות המקומית.
ה	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית פיתוח כללית ע"י מהנדס העיר. תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית מים וביוב ע"י תאגיד המים "מי שמש". תנאי להיתר בניה הוא אישור תכנית ניקוז לכל המתחם. תנאי להיתר בניה הוא אישור פתרון תברואתי ע"י אגף שפ"ע, עיריית בית שמש. תנאי להיתר בניה הוא הסדרת נושא שיפוי לטובת עיריית בית שמש, ע"י יזם התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מסמך קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה										
			גודל מגרש כללי	עיקרי							שרות	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	200	14705	11625	1875	13500	130	37	130	8.8	(1)	5	5	5	5	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ נספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התוכנית 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התביעה	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דוד קניג בע"מ 512502105		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: דוד קניג בע"מ 512502105		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	חתימה:
סדר התביעה	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

אין לנו חתונות עקרוניות לתוכנית, כתבנו שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חתום לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים. חתוננו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות מתאים למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ואין זכותנו לבטל או הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואם על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור, נע"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנסקודה מבט תכנית עמליה אברמוביץ - מתכנתת רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים

15-09-2014