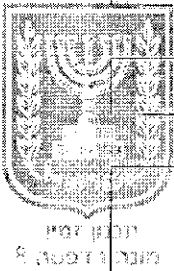


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0261594

שינוי הוראות הבינוי בשכונת ג-2, רמת בית שמש בבית שמש



ירושלים

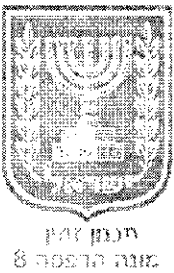
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



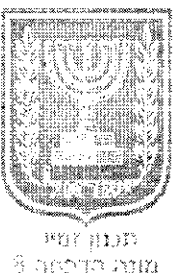
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
שכונת ג-2 - שמש

תוכנית מפורטת מס' 102-0261594
מועדה המקומית בשיבתה מס' 20/5806
מיום 6/8/15 החליטה לאשר ולתת תוקף לתכנית הנ"ל

מחזקת הנדסה
יושב ראש עיריית

מנשר הנדסה
יו"ר ועדת התכנון והבניה
ומנשר הנדסה
בית שמש

דניאל צור
מנהל הנדסה
מנהל הנדסה המקומית
בית שמש

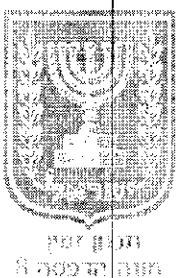
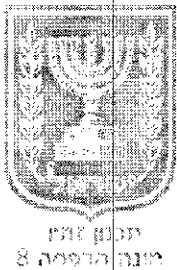


דברי הסבר לתכנית

שינוי התב"ע המבוקש מאפשר:

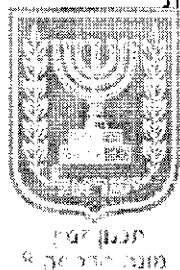
בקרקע זכתה עמותה ערבים לדיור, שמטרתה לספק דירות איכותיות לציבור ועדיין לאפשר את אותן דירות במחיר נמוך. התב"ע איפשרה דירות בשטח ממוצע עיקרי של 95 מ"ר שזה אומר 4-5 חדרים במוצע לדירה בפרויקט. משמעות הדבר שלא ניתן לספק דירות קטנות ובמחיר בר השגה. נוצר מצב שהעלויות מתחלקת על פחות משפחות ומיקר את דירותיהם. מאחר והתב"ע הגדירה את התוספת יח"ד כסטיה ניכרת אנו נאלצים לבקש את אותה תוספת של 20% יח"ד בשינויי תב"ע.

לאחר הגדלת מספר יח"ד מתקבלים במתחם 15.7 יח"ד לדונם, צפיפות סבירה במיוחד בימים אלו שבהם כולם עושים מאמצים כדי לצופף יותר ולהגדיל את היצע הדירות. שאר המגבלות הקיימות בתב"ע, בש/160' המאושרת, נשארות בעיין. בכל מקרה הליך הליווי של נציגי העירייה יכוון את תכנון הפרויקטים ע"פ הקריטריונים המקובלים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינוי הוראות הבינוי בשכונת ג-2, רמת בית שמש בבית שמש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 102-0261594

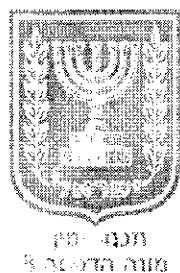
1.2 שטח התכנית 6.732 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

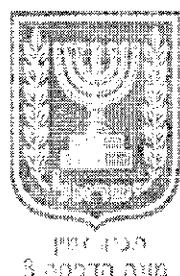


לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינטה X 199650

קואורדינטה Y 623325

1.5.2 תיאור מקום שכונת ג-2 רמת בית שמש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ג-2, רמת בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34518	מוסדר	חלק	17-20	

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

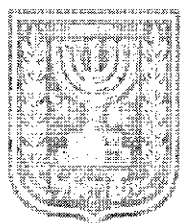
לא רלוונטי

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/160 / א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/160 / א ממשיכות לחול.	6468	6237	04/09/2012



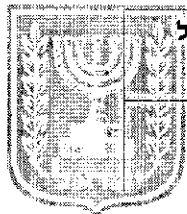
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אייל איצקין				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אייל איצקין			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/02/2015	אייל איצקין		19/02/2015		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	08/02/2015	אולגה צ'רנובסקי		19/02/2015		לא
מצב מאושר	מחייב חלקית	1: 250		15/03/2015	אייל איצקין		15/03/2015	גליון: 1	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

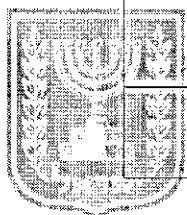
מנהל תכנון
מנהל תכנון 3

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אחר	איל איצקין	27886		מבשרת ציון	היצירה	103	02-5336618	02-5333680	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאמן עו"ד דוד נ. שמרון		עמותת ועדת ערבים לדיור	ירושלים	אגודת ספורט הפועל	1	02-6490649	02-6490659	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מנהל תכנון
מנהל תכנון 8

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	בן יהודה	34	02-6254121	02-5318878	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

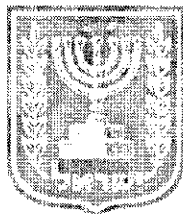
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אייל איצקין		אייל איצקין אדריכלים בע"מ	מבשרת ציון	היצירה	103	02-5336618		ronny@itzkin.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	68	02-6522294	02-6522596	
יועצת תנועה	יועץ תחבורה	אולגה צ'רנובסקי	71624		ירושלים	(1)		077-3008498	077-3008497	

(1) כתובת: רח' שימחה הולצברג 26.



מזכיר המועצה
מזכיר המועצה



מזכיר המועצה
מזכיר המועצה

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. הגדלת מספר יח"ד מ-90 ל-106 יח"ד ללא תוספת שטחי בניה על פי סעיף 62א(8).
2. שינוי בחלוקת שטחי השירות מבלי לחרוג מסה"כ המותר בתב"ע בש/160 המקורית. על פי סעיף 62א(6) בחוק.
3. תוספת מספר קומות לתא שטח 3, מגרש 374, מ-7 קומות ל-8 קומות בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק,
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה, בהתאם לסעיף 62א(א)5 לחוק,
5. קביעת בינוי והוראות בינוי, בהתאם לסעיף 62א(א)5 לחוק,
6. מתן הוראות רישום זכות מעבר להולכי רגל ורכב, בהתאם לסעיף 62א(א)5 לחוק,

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יח"ד מ-90 ל-106 יח"ד ללא תוספת שטחי בניה על פי סעיף 62א(8).
2. שינוי בחלוקת שטחי השירות מבלי לחרוג מסה"כ המותר בתב"ע בש/160 המקורית. על פי סעיף 62א(6) בחוק.
3. תוספת מספר קומות לתא שטח 3, מגרש 374, מ-7 קומות ל-8 קומות בהתאם לסעיף 62א(א)4 לחוק,
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה, בהתאם לסעיף 62א(א)5 לחוק,
5. קביעת בינוי והוראות בינוי, בהתאם לסעיף 62א(א)5 לחוק,
6. מתן הוראות רישום זכות מעבר להולכי רגל ורכב, בהתאם לסעיף 62א(א)5 לחוק,

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם			6.732	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית
			למצב המאושר *	מפורט
הערות	מתארי			
מגורים (יח"ד)	יח"ד	90	+16	106
מגורים (מ"ר)	מ"ר	6,740		6,740

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
4 - 1		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
4 - 1	מגורים ג'	זיקת הנאה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	6,740	100
סה"כ	6,740	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	6,732.71	100
סה"כ	6,732.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

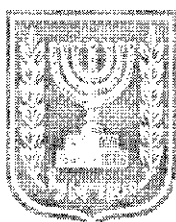
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. גובה בינוי - 1. מפלסי ה 0.00 יהיו על פי הוראות תכנית בש/160 א', כמוגדר באזור מגורים ב' יזכרון יצחק תחומי יישוב. 2. מס' קומות המירבי הינו כפי המופיע בטבלת זכויות בניה סעיף 5, המספר הקומות מעל לכביש מחייב ומספר הקומות מתחת לפני הכביש אינו מחייב. 3. מספר יחיד בכל מגרש כפי המצויין בטבלת זכויות בניה סעיף 5. 4. כל יתר ההוראות בהתאם לתב"ע בש/160 א', כמוגדר באזור מגורים ב'.



יזכרון יצחק
תחומי יישוב



יזכרון יצחק
תחומי יישוב



יזכרון יצחק
תחומי יישוב

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

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	עיקרי					שרות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
					עיקרי	שרות												
מגורים ג'	מגורים ג'	1	1619	1707.07	674.85	375.24	1030.16	3787.32	234	55	26	31	6	2	4	4	4	
מגורים ג'	מגורים ג'	2	1907	2302.1	1046.33		647.5	3995.93	210	50	28	31	8		4	4	4	
מגורים ג'	מגורים ג'	3	1571	1681.19	679.49	182.3	917.84	3460.82	220	50	24	34	6	1	4	4	4	
מגורים ג'	מגורים ג'	4	1634	2302.1	1046.33		647.5	3995.93	246	50	28	31	8		4	4	4	

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
5	1	מגורים ג'	מגורים ג'
5	2	מגורים ג'	מגורים ג'
5	3	מגורים ג'	מגורים ג'
5	4	מגורים ג'	מגורים ג'

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

6. הוראות נוספות

6.1

רישום זיקת הנאה

- א. תרשם הערת אזהרה בתאי שטח חדשים מס. 1 ו-3 בנושא זכות מעבר להולכי רגל ורכב, כפי המסומן בתשריט.
- ב. תרשם הערת אזהרה בתא שטח חדש מס. 2 לטובת מעבר כלי רכב לתא שטח חדש מס. 4, כפי המסומן בתשריט.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

- תנאים להיתר בניה:
- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקניימ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

6.3

כתב שיפוי

- הסדר נושא כתב שיפוי והתחייבות לועדה מקומית ע"י מגיש הבקשה.

6.4

היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

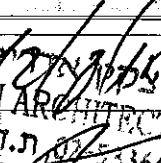
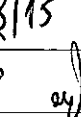
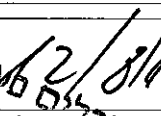
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	מיד עם אישור התכנית

7.2 מימוש התכנית

בתום 3 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אייל איצקין שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: 22/8/15 חתימה:  חתימה: 
יזם	שם: נאמן עו"ד דוד נ. שמרון שם ומספר תאגיד: עמותת ועדת ערבים לדיור 59809608	סוג:	תאריך: 22/8/15 חתימה:  חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: רשות מינהל מקרקעי ישראל 500101761 שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה: 
עורך התכנית	שם: אייל איצקין שם ומספר תאגיד: אייל איצקין אדריכלים בע"מ	סוג: עורך ראשי	תאריך: 22/8/15 חתימה:  חתימה: 

