

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0366088

כנסת הבוגרים ישיבת חברון-מגרשים 383-388, שכל' ג'2 רמת בית שמש

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש	
תוכנית כיפורטת מס'	102-0366088
הועדה המקומית בוטיבתה מס'	2016005
מיום	20/7/16
החליטה לאשר	
ולתת תוקף לתכנית הנ"ל	
יושב ראש הועדה	ד"ר אילן
יו"ר ועדת הנשיאה לתכנון ובניה	מהנדס העיר
וממנהל הוועדה המקומית	ומהנדס הוועדה המקומית
בית שמש	בית שמש

דברי הסבר לתכנית

תכנית המוסיפה 6 יח"ד ל- 96 יח"ד מאושרות, סה"כ 102 יח"ד. בנוסף, התכנית מוסיפה שטחים עיקריים ושטחי שירות בסמכות ועדה מקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 102-0366088

1.2 שטח התכנית 6.571 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

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 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 199438

קואורדינטה Y 623236

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ג-2 רמת בית שמש, בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34518	מוסדר	חלק	29-34	

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

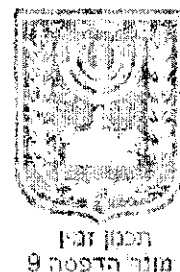
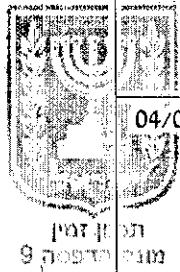
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
388 - 383	בש/160 א

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 160 / א. הוראות תכנית בש/ 160 / א תחולנה על תכנית זו.	6468	6237	04/09/2012



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				בנימין אנקשטיין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		בנימין אנקשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 250	1	21/01/2016	יצחק בלנק	14/02/2016	נספח פיתוח	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	21/01/2016	דוד בזירנו	14/02/2016	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 1250	1	18/11/2015	בנימין אנקשטיין	22/11/2015	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	אלי הבלין		עמותת כנסת הבוגרים ישיבת חברון	ירושלים	הלל (1)	31		02-6515141	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 43165
ירושלים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלי הבלין		כנסת הבוגרים ישיבת חברון	ירושלים	הלל (1)	31		02-6515141	

(1) כתובת: ת.ד. 43265
ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי (1)	15	03-9533333	02-6549001	
בעלים	אלי הבלין		כנסת הבוגרים ישיבת חברון	ירושלים	הלל (2)	31		02-6515141	

(1) כתובת: ת.ד. 2600.

(2) כתובת: ת.ד. 43265
ירושלים.

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	בנימין אנקשטיין	37196	וי 5 אדריכלים	גבעתיים	כורזין	1	03-7237300	03-6188325	BennyA@v5arch.com
מודד מוסמך	מודד	אריק נתן שליסינגר	1234	שליסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	(1)	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	איזי (יצחק) בלנק	35993		בני ברק	(2)		03-6160016	03-5799961	izy@blankland.net
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דוד בזירנו	66722		מודיעין-מכבים-רעות	(3)		08-9701106	08-9750390	david_bez@bezeqint.net

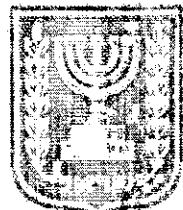
(1) כתובת: החומה 12 ראשון לציון.

(2) כתובת: כנרת 13, בני ברק 5120263.

(3) כתובת: מגדל המנורה 8/8, מודיעין.



ת.א.ן זמין
מנהל הדפסה 9



תכנון זמין
מנהל הדפסה 9

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

תוספת שטחי בנייה ותוספת יח"ד לתאי שטח 383-388 הנכללים בשכונת רמת בית שמש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד לכל תא שטח סה"כ 6 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק.
2. תוספת שטח שרות מתחת למפלס כניסה קובעת בהתאם לסעיף 62 א (א) 15.
3. תוספת שטח עיקרי 20% משטח כל מגרש בהתאם לטבלה בסעיף 5 לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק.
4. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ג'.
5. מתן הוראות בינוי.
6. מתן הוראות למתן היתר בניה.
7. מתן הוראות לגבי עדכון רישום הבית המשותף.
8. מתן הוראות בנושא שלביות.
9. שינוי קו בנין לפי סעיף 62 א (א) 4 ו-9 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

6.571

שטח התכנית בדונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	96	+6	102		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	9,120	+1,311	10,431		

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 ג'	388 - 383

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	6,571	100
סה"כ	6,571	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	6,564.56	100
סה"כ	6,564.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח על פי תכנית מס' בש/160 א' המאושרת.
ב	בינוי ו/או פיתוח מחסנים: - בבנינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר יהיה מחסן בגודל מינמלי של 6.0 מ"ר. - לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור. - לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. - תרשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין המחוזית בירושלים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי					
4	5	3.6	3.6	7	26	17	205	162		396	1744	1122	383	מגורים ג'
4	5	3.6	3.6	7	26	17	208	135		396	1738	1091	384	מגורים ג'
4	5	3.6	3.6	7	26	17	209	135		396	1737	1088	385	מגורים ג'
4	5	3.6	3.6	7	26	17	210	162		396	1738	1094	386	מגורים ג'
4	5	3.6	3.6	7	26	17	206	135		396	1740	1103	387	מגורים ג'
4	5	3.6	3.6	7	26	17	211	135		396	1734	1074	388	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

הערה ברמת הטבלה:

1. חניה מקורה לפי תכניות בקשה שהוגשו.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

לא יינתן היתר לעבודות בתחום תכנית זו ללא הסדר נושא שיפוי לתביעות בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה לטובת הועדה המקומית.

6.2 חניה

החניה תהיה בהתאם לדרישות הועדה המקומית בעת מתן היתר בניה.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית.

6.4 סטיה ניכרת

כל שינוי בקוי בנין המסומנים בתשריט ורשומים בטבלה 5 מהווים סטיה ניכרת לתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

תאור שלב

מספר שלב

התוספת תיבנה בהינף אחד תוך 10 שנים.

1

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום מתן תוקף.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אלי הבלין שם ומספר תאגיד: עמותת כנסת הבוגרים ישיבת חברון 580567956	סוג:	תאריך: 25/7/16 חתימה: עמותת כנסת הבוגרים ישיבת חברון - רמת בית שמש ע"ר 580567956
יזם	שם: אלי הבלין שם ומספר תאגיד: כנסת הבוגרים ישיבת חברון 580567956	סוג:	תאריך: 25/7/16 חתימה: עמותת כנסת הבוגרים ישיבת חברון - רמת בית שמש ע"ר 580567956
בעל עניין בקרע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרע	שם: אלי הבלין שם ומספר תאגיד: כנסת הבוגרים ישיבת חברון 580567956	סוג: בעלים	תאריך: 25/7/16 חתימה: עמותת כנסת הבוגרים ישיבת חברון - רמת בית שמש ע"ר 580567956
עורך התכנית	שם: בנימין אנקשטיין שם ומספר תאגיד: וי 5 אדריכלים 54023320	סוג: עורך ראשי	תאריך: 25/7/16 חתימה: V5 אדריכלים כוזניק 1, גבעתיים 3583 03-7237300