

105275

תכנית מס': 102-0396457 - שם התכנית: מגורים במגרשים 363-370 בבית שמש שינוי לתכנית בש/160א

עיריית בית שמש אגף הנדסה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

21-02-2017

נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0396457

מגורים במגרשים 363-370 בבית שמש שינוי לתכנית בש/160א

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
בית שמש

חובות מפורטת מס' 102-0396457

הועדה המקומית בשינוי מס' 2017001

מיום 5/2/17 החליטה לאשר

ולתת תוקף לתכנית הנ"ל

יושב ראש הועדה

מנהל העירייה

דניאל צרפתי

מהנדס העיר

ומהנדס הוועדה המקומית

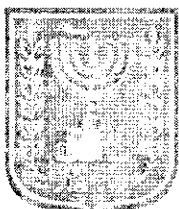
בית - שמש

משנה ליושב ראש

יו"ר ועדת התכנון לתכנון ובניה
ומסמכה תיק ההנדסה
בית שמש



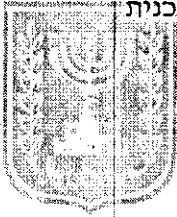
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



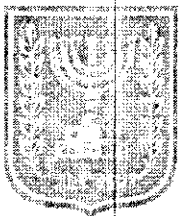
תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דברי הסבר לתכנית

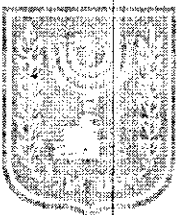
עמותות "נופי רמת בית שמש" ו"שלוש השבטים" מגישות תכנית למתחם תאי השטח 363-370, המאושר בתכנית בש/160א. המתחם כולל שמונה תאי שטח נפרדים ובכל תא שטח מתוכנן בניין אחד. מטרת התכנית היא תוספת של שטח בניה בשיעור של 20% בכל תא שטח (מגרש) סכ"ה 2651.4 מ"ר לכל התכנית עיקרי ושירות. בנוסף התכנית קובעת תוספת של 41 יח"ד לכל המתחם סך 240 יחידות דיור.



תנועת צמח
מונה לדפוס 19



תנועת צמח
מונה לדפוס 19



תנועת צמח
מונה לדפוס 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגורים במגרשים 363-370 בבית שמש שינוי לתכנית בש/160א

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 102-0396457

13.243 דונם

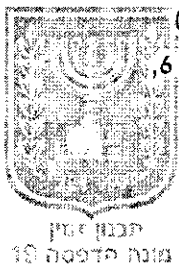
שטח התכנית 1.2

סוג התכנית תכנית מפורטת

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית



לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6, 62א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | בית שמש

קואורדינאטה X 199552

קואורדינאטה Y 623164

1.5.2 תיאור מקום | התכנית ממוקמת בין הרחובות אליהו הנביא מדרום והנביא עובדיה מצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	אליהו הנביא		
בית שמש	הנביא עובדיה		

שכונה 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
34517	מוסדר	חלק	21-24	
34518	מוסדר	חלק	13-16	

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

מסמכי התכנית

1.7

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				סילבי גור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סילבי גור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	09/02/2017	סילבי גור	09/02/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/06/2016	סילבי גור	03/06/2016		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



מנהל תכנון ומב'
מונה הדפסה 19

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	דוד גיוהן		נופי רמת בית שמש	בני ברק	ז'בוטינסקי	168 א	03-6718600	03-6770772	rafi.raytan@weinrothlaw.com
	פרטי	דוד גיוהן		שלום השבטים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	17 א	03-7181111	03-7181112	rafi.raytan@weinrothlaw.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד גיוהן		נופי רמת בית שמש	בני ברק	ז'בוטינסקי	168 א	03-6718600	03-6770772	rafi.raytan@weinrothlaw.com
פרטי	דוד גיוהן		שלום השבטים	תל אביב- יפו	אלון יגאל	17 א	03-7181111	03-7181112	rafi.raytan@weinrothlaw.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	עמליה אברמוביץ'		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	
חוכר	דוד גיוהן		נופי רמת בית שמש	בני ברק	ז'בוטינסקי	168 א	03-6718600	03-6770772	rafi.raytan@weinrothlaw.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	דוד ג'ורן		שלום השבטים	תל אביב-יפו	אלון יגאל	17 א	03-7181111	03-7181112	rafi.raytan@weinrot hlaw.com



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	סילבי גור	18235	ג'ורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	חיפה	הגפן (1)	1	04-8562026	04-8510918	teo@gioragur.com
מתכנן ערים	יועץ	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	חיפה	זחפצי בה	2	04-8753836	04-8753836	taba@taba.com
מודד	מודד		570	גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com

(1) כתובת: הגפן 1 ת.ד. 9436.



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. תוספת שטח שירות ועיקרי למגורים בכל תא שטח.
2. הגדלת מספר יחידות דיור ותוספת קומת מגורים בכל בניין.

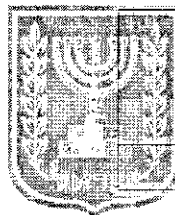
2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת השטחים עיקרי+שירות בשיעור של 2651.4 מ"ר לכל התכנית, 20% לכל אחד מתאי השטח תאי שטח 363-370, עפ"י סעיף 62א(1) סעיף קטן 16.
- ב. לשטחים העיקריים נוספו 832 מ"ר לשטחי השירות נוספו 1819.4 במסגרת תכנית זאת. עפ"י סעיף 62א(1) סעיף קטן 16.
- ג. הגדלת מספר יחידות דיור מ-199 ל-240 יחיד, עפ"י סעיף 62א(א)סעיף קטן 8.
- ד. תוספת של קומת מגורים בכל בניין הכלול בתכנית, מ-6 קומות ל-7 קומות ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. עפ"י סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.
- ה. שינוי בגודל מינימלי של מחסן מ-6 מ"ר/יחיד ל-5 מ"ר/יחיד.
- ו. שינוי במתן הוראות רישום זכות מעבר לכלי-רכב לפי סעיף 62א(א)19.
- ז. ניוד זכויות בניה בין תאי-שטח לטובת שטח שירות סכ"ה 174 מ"ר נידו בין תאי השטח לטובת שטחי שירות. עפ"י סעיף 62א(א)סעיף קטן 6.
- ח. שינוי משטח שירות המיועד לחניה לשטח שירות לכל מטרה.
- ט. קביעת הוראות בינוי, לפי סעיף 62 א (א) 5.
- י. שינוי מפלס הכניסה הקובעת וקביעת 0-0 חדש, לפי סעיף 62 א (א) 5.
- יא. קביעת שלביות ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

13.243

שטח התכנית בדונם



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	199	+41	240		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	18,905	+832	19,737		

ד"ר זמין
מנהל תכנון

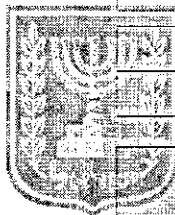
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* 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'	370 - 363



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ג'	370 - 363

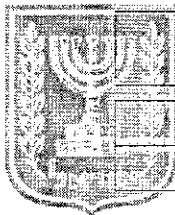
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	13,243.8	100
סה"כ	13,243.8	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	13,243.67	100
סה"כ	13,243.67	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	1,546.62

ד"ר זמין
מנהל תכנון

4. יעודי קרקע ושימושים

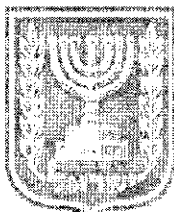
4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי-רגל, כמסומן בתשריט התכנית, לצורך גישה לבניינים, לחניונים ולשטחים הפתוחים.

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



מנהל תכנון
15

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
						גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידני- שמאלי	צידני- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי						
4	4	4	0	1	7	27	55	287	4049	(3) 268	(2) 158	653	(1) 2111	1412	363	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	33	55	259	4896	(7) 414	(6) 325	(5) 738	(4) 2372	1966	364	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	1	7	27	55	293	4038	(8) 257	(2) 158	653	(1) 2111	1384	365	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	2	7	33	55	263	4896	(10) 414	(6) 325	(9) 738	(4) 2372	1935	366	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	4	1	7	27	55	295	4038	(8) 257	(2) 158	653	(1) 2111	1378	367	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	0	4	2	7	33	50	262	4896	(11) 414	(6) 325	(5) 738	(4) 2372	1938	368	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	0	4	1	7	27	50	292	3861	(13) 268	(2) 158	653	(12) 2111	1323	369	מגורים ג'	מגורים ג'
4	4	4	0	2	7	33	50	256	4896	(14) 414	(6) 325	(5) 738	(4) 2372	1919	370	מגורים ג'	מגורים ג'



מנהל תכנון
15

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

ייעוד	שימוש	תאי שטח	חניה-כלול בסך השטחים (%)
מגורים ג'	מגורים ג'	363	860 מ"ר
מגורים ג'	מגורים ג'	364	1047 מ"ר
מגורים ג'	מגורים ג'	365	860 מ"ר
מגורים ג'	מגורים ג'	366	1047 מ"ר
מגורים ג'	מגורים ג'	367	860 מ"ר
מגורים ג'	מגורים ג'	368	1047 מ"ר
מגורים ג'	מגורים ג'	369	798 מ"ר
מגורים ג'	מגורים ג'	370	1047 מ"ר

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) תוספת של 21 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת.
- (2) תוספת של 158 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת.
- (3) 120 מ"ר נידו משטח למטרת חניה מקורה ותוספת של 147 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת.
- (4) נידוד של 288 מ"ר שטח עיקרי אל מתחת לקרקע.
- (5) נידוד של 30 מ"ר שטח שירות אל מתחת לקרקע.
- (6) תוספת של 37 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת.
- (7) 178 מ"ר נידוד משטח למטרת חניה מקורה 30 מ"ר נידוד משטח שירות מעל הקרקע ותוספת של 72 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת.
- (8) 120 מ"ר נידוד משטח למטרת חניה מקורה ותוספת של 137 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת.
- (9) נידוד של 36 מ"ר שטח שירות אל מתחת לקרקע.
- (10) 178 מ"ר נידוד משטח למטרת חניה מקורה 66 מ"ר נידוד משטח שירות מעל הקרקע ותוספת של 170 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת.
- (11) 178 מ"ר נידוד משטח למטרת חניה מקורה 30 מ"ר נידוד משטח שירות מעל הקרקע ותוספת של 206 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת.
- (12) תוספת של 116 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת.
- (13) 112 מ"ר נידוד משטח למטרת חניה מקורה ותוספת של 156 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת.
- (14) 178 מ"ר נידוד משטח למטרת חניה מקורה 30 מ"ר נידוד משטח שירות מעל הקרקע ותוספת של 170 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

הוראות הבינוי ועיקריהם כלולים בנספח הבינוי המצורף לתכנית. סטייה מהנספח ועיקריו תותר באישור ותיאום של מהנדס העיר ובאישור הועדה המקומית.

6.2 בינוי ו/או פיתוח

מחסנים:

- א. בבינויים יש תוספת שטחי שירות, חלוקת המחסנים יהיה כך שלכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 5 מ"ר.
- ב. לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור.
- ג. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.
- ד. תירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין המחוזית בירושלים.

6.3 ניהול מי נגר

- א. בשטחים המיועדים לפיתוח: השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
 1. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
 2. מרבית מי הגשם יופנו להחדרה תת קרקעית ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
 - ב. בתכנון איזור המגורים שבתחום התכנית תובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי, באמצעות שטחי חילחול ישירים או מתקני החדרה.
 - השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
 3. אחזקת הכבישים הפנימיים תעשה ע"י עיריית בית שמש.

6.4 תנאים למתן היתרי בניה

- לא יוצאו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שמולאו התנאים הבאים:
 1. אושר ע"י הועדה המקומית תשריט חלוקת קרקע עפ"י התכנית.
 2. הבטחת ביצוע הדרכים לרוחבן הסופי.
 3. קבלת אישור פיקוד העורף.
 4. תשלום האגרות וההיטלים לשביעות רצונו של יו"ר הועדה המקומית.

6.5 כתב שיפוי

יוזם התכנית ימסור לוועדה המקומית כתב שיפוי כנגד תביעות עפ"י סעיף 197 לחוק. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר שנמסר כתב השיפוי, לשביעות רצונו של יו"ר הועדה המקומית.

6.6 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לאחר טופס איכלוס	תותר הרחבת יחידת מגורים, עפ"י התכנון האדריכלי וכפי שמסומן בנספח הבינוי המצורף לתכנית. זאת בתנאי שלא תחרוג מגבולות הבנייה הקיימת ובתנאי שסך השטחים העיקריים המוקצים לכך בתכנית זו, לא ישתנו. ההרחבה תתאפשר בעמודות שלמות עפ"י חזיתות הביניים ולא תפגע בחזותם. חומרי הגמר והצבעים יהיו זהים לחזיתות הבניין

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: דוד גיוהן	סוג:	תאריך: 20.2.17
	שם ומספר תאגיד: נופי רמת בית שמש 580568319		חתימה: דוד גיוהן, עו"ד מ.ר. 35464
מגיש התכנית	שם: דוד גיוהן	סוג:	תאריך: 20.2.17
	שם ומספר תאגיד: שלום השבטים 580568293		חתימה: דוד גיוהן, עו"ד מ.ר. 35464
יזם	שם: דוד גיוהן	סוג:	תאריך: 20.2.17
	שם ומספר תאגיד: נופי רמת בית שמש 580568319		חתימה: דוד גיוהן, עו"ד מ.ר. 35464
יזם	שם: דוד גיוהן	סוג:	תאריך: 20.2.17
	שם ומספר תאגיד: שלום השבטים 580568293		חתימה: דוד גיוהן, עו"ד מ.ר. 35464
בעל עניין בקרקע	שם: עמליה אברמוביץ	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 453313176		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: דוד גיוהן	סוג: חוכר	תאריך: 20.2.17
	שם ומספר תאגיד: נופי רמת בית שמש 580568319		חתימה: דוד גיוהן, עו"ד מ.ר. 35464
בעל עניין בקרקע	שם: דוד גיוהן	סוג: חוכר	תאריך: 20.2.17
	שם ומספר תאגיד: שלום השבטים 580568293		חתימה: דוד גיוהן, עו"ד מ.ר. 35464
עורך התכנית	שם: סילבי גור	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: גיוור גור ושות' אדריכלים בע"מ 512206111		חתימה: