

15282

תכנית מס' 102-0396523 - שם התכנית: מתחם "מסורת רבותינו" בבית שמש-שינוי לתכנית בש/160א

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

הרשית בית שמש הגם תוספת
21-02-2017
נתקבל

תכנית מס' 102-0396523

מתחם "מסורת רבותינו" בבית שמש- שינוי לתכנית בש/160א

הועדה המקומית לתכנון ובניה
בית שמש
תוכנית מסורת נוס' 102-0396523
הועדה המקומית בשינוי מס' 2017.001
מיום 5/2/17 החליטה לאשר
ולתת תוקף לתכנית הנ"ל
מנהל העירייה יושב ראש הועדה

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

דניאל צרפתי
מנהל העירייה
משה יונסג
יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
וממונה תיק ההנדסה
בית - שמש

דברי הסבר לתכנית

עמותת "מסורת רבותינו" מגישה תכנית למתחם הידוע כמתחם "מסורת רבותינו", המאושר בתכנית בש/160א. המתחם כולל חמישה 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 1736.2 מ"ר לכל התכנית. ותוספת של חמש יח"ד לכל בניין סכ"ה 25 יח"ד תוספת למצב המאושר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם "מסורת רבותינו" בבית שמש-שינוי לתכנית בש/
א160

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 102-0396523

1.2 שטח התכנית 8.673 דונם

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 א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 19, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (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

קואורדינאטה X 199046

קואורדינאטה Y 623415

1.5.2 תיאור מקום התכנית ממוקמת בין הרחובות אלישע הנביא ושעיהו הנביא

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

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	4-8	

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 פרט לשינויים המובאים בתכנית 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				סילבי גור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		סילבי גור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	08/02/2017	סילבי גור	08/02/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	09/05/2016	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

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 ג'והן		מסורת רבותינו	תל אביב- יפו	ויצמן	14	03-6718600	03-6770772	rafi.raytan@weinrothlaw.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד ג'והן		מסורת רבותינו	תל אביב- יפו	ויצמן	14	03-6718600	03-6770772	rafi.raytan@weinrothlaw.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	עמליה אברמוביץ'		רמ"י	ירושלים	יפו		02-5318888	02-5318878	
חורר	דוד ג'והן		מסורת רבותינו	תל אביב- יפו	ויצמן	14	03-6718600	03-6770772	rafi.raytan@weinrothlaw.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	גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ	חיפה	הגפן (1)	1	04-8510878	04-8510918	teo@gioragur.com
מתכנן ערים	יועץ	יעקב מאור		ת.ב.ע יעקב מאור	חיפה	חפצי בה	2	04-8753836	04-8753836	taba@taba.com
מודד	מודד		570	גטניו ברני ושות'	בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	berni@datamap.com

(1) כתובת : חגפן 17 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 מכפר יחידות דיור ותוספת קומת מגורים בכל בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת השטחים עיקרי+שירות בשיעור של 1736.2 מ"ר לכל התכנית, 20% מ"ר לכל אחד מתאי השטח 311-315, עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
- ב. לשטחים העיקריים נוספו 895 מ"ר לשטחי השירות נוספו 841.2 במסגרת תכנית זאת. עפ"י סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.
- ג. הגדלת מספר יחידות דיור מ-110 ל-135 יח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)(8).
- ד. תוספת של קומת מגורים בכל בניין הכלול בתכנית, מ-6 קומות ל-7 קומות מעל הכניסה הקובעת ותוספת קומה אחת מתחת לכניסה הקובעת, עפ"י סעיף 62א (א) 4.
- ה. קביעת גודל מחסן מינימלי לכל יחידת-דיור 5 מ"ר ולא 6 מ"ר כאמור בתכנית המאושרת (סעיף 4.1.2.2 א (6)).
- ו. תירשם זיקת הנאה להולכי-רגל וכלי רכב, כמסומן בתשריט, בתחום מגרשים: 314 ו-311, לצורך גישה לבניינים ולחניונים, לפי סעיף 61א (א) 19.
- ז. קביעת ביניי, לפי סעיף 62א (א) 5. שינוי מפלס האפס, לפי סעיף 62א(א) 5.
- ח. קביעת שלביות ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	8 673
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	110	+25	135		תוספת של 5 יח"ד לכל בניין בתאי שטח 311-315.
						סכ"ה תוספת 25 יח"ד לכל המתחם
מגורים (מ"ר)	מ"ר	10,450	+895	11,345		

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'	315 - 311		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	זיקת הנאה
	מגורים ג'	314, 313, 311	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	8,672.43	100
סה"כ	8,672.43	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	8,672.43	100
סה"כ	8,672.43	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
זיקת הנאה	642 60

4. יעודי קרקע ושימושים

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

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה				גודל מגרש כללי					
4	4	4	1	7	23.8	27	244	4046	(3) 264	(2) 158	653	(1) 2111	1671	1	311	מגורים גי
4	4	4	1	7	23.8	27	245	4053	(5) 274	(4) 158	653	(1) 2111	1664	2	312	מגורים גי
4	4	4	1	7	23.8	27	235	4049	(6) 267	(2) 158	653	(1) 2111	1735	3	313	מגורים גי
4	4	4	1	7	23.8	27	218	4049	(6) 267	(2) 158	653	(1) 2111	1887	4	314	מגורים גי
4	4	4	1	7	23.8	27	237	4049	(6) 267	(2) 158	653	(1) 2111	1723	5	315	מגורים גי

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / נזקום	קו בנין	חניה-כלול בסך השטחים (מ"ר)
				(מטר)	
קדמי					
מגורים ג'	מגורים ג'	311	1	4	860
מגורים ג'	מגורים ג'	312	2	4	860
מגורים ג'	מגורים ג'	313	3	4	860
מגורים ג'	מגורים ג'	314	4	4	860
מגורים ג'	מגורים ג'	315	5	4	860

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 נוידיד משטח למטרת חניה מקורה ותוספת של 144 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת.
- (4) תוספת של 158 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת
- (5) 120 מ"ר נוידיד משטח למטרת חניה מקורה ותוספת של 154 מ"ר במסגרת 20% תוספת שטחים המבוקשים בתכנית זאת.
- (6) 120 מ"ר נוידיד משטח למטרת חניה מקורה ותוספת של 147 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. תרשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין רמחוזית בירושלים.
6.3	ניהול מי נגר
	א. בשטחים המיועדים לפיתוח: השטחים יפתחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להק: 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, כך 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 מיום אישור התכנית.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך: 20.2.17
	דוד גיוהן שם ומספר תאגיד: מסורת רבותינו 58056813		חתימה: דוד גיוהן עו"ד מ.ר. 35464
יזם	שם:	סוג:	תאריך: 20.2.17
	דוד גיוהן שם ומספר תאגיד: מסורת רבותינו 58056813		חתימה: דוד גיוהן עו"ד מ.ר. 35464
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	עמליה אברמוביץ' שם ומספר תאגיד: רמ"י 453313176	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך: 20.2.17
	דוד גיוהן שם ומספר תאגיד: מסורת רבותינו 58056813	חוכר	חתימה: דוד גיוהן עו"ד מ.ר. 35464
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סילבי גור שם ומספר תאגיד: גיורא גור ושות' אדריכלים בע"מ 512206111	עורך ראשי	חתימה: