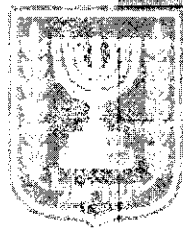


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0403899

תוספת יחידות דיור ברמת בית שמש שכונת מ-3



תכנון
תוכנית

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון
תוכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש	
תוכנית מפורטת מס' 102-0403899	
הועדה המקומית בירוקתה מס' 1017009	מיום 5/2/17
החליטה לאשר ולתת תוקף לתכנית הנ"ל	
יושב ראש הוועדה	מנהל תכנון
דניאל צוקרמן	דניאל צוקרמן
יו"ר ועדה המשנה לתכנון ובניה וממונה תיק ההנדסה בית שמש	מנהל תכנון בית שמש



תכנון
תוכנית

דברי הסבר לתכנית

על מגרשים 19, 25, 26, 27 חלה תכנית בש/186 אשר מקנה זכויות בנייה גדולות עבור 8 יח"ד בכל מגרש (סה"כ 32 יח"ד).



משרד הדיור והבנייה
מנהל תכנון ופיקוח

התכנית הנוכחית מבקשת להגדיל את מספר יחידות הדיור ב- 3 מהמגרשים הקטנים ל-9 ובמגרש הגדול (19) 15 יח"ד וכן להגדיל את מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת. כמו כן, מציעה תכנית לשפר את מופע המגרשים כלפי הרחוב על ידי הצבת החניות בעורף המגרשים עם גישה באמצעות רמפות אל המפלס השני, ועל ידי כך "לפנות" את המרווח הקדמי לגינות פרטיות, ולרחבות כניסה רגלית לבניינים.

בשל ביטול הקומות התת קרקעיות מבקשת התכנית להעביר חלק מזכויות הבנייה לשטחי שרות אל זכויות בנייה עיקריות, בהתאם לסעיף 101 בתקנות התכנון והבנייה.



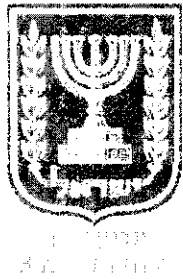
משרד הדיור והבנייה
מנהל תכנון ופיקוח



משרד הדיור והבנייה
מנהל תכנון ופיקוח

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תוספת יחידות דיור ברמת בית שמש שכונת מ-3

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 102-0403899

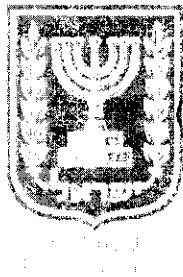
1.2 שטח התכנית 4.606 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

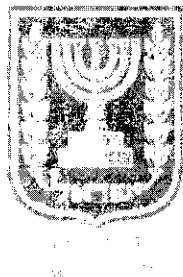


לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

קואורדינאטה X 200000

קואורדינאטה Y 623725

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

בית שמש - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

שכונה מ-3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34292	מוסדר	חלק		28, 36

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

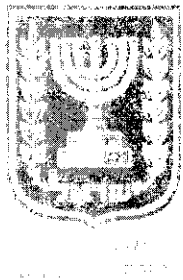
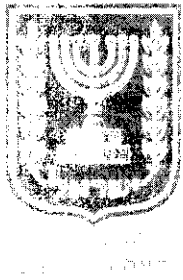
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/ 186	27 - 25, 19

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/ 186	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית בש/186 עפ"י המפורט בתכנית, כל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	6314	344	03/11/2011



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				לארי שטרנשיין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		לארי שטרנשיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1:200	1	25/02/2016	לארי שטרנשיין	03/05/2016	נספח בינוי פיתוח ותנועה	לא
מצב נאוויר	רקע	1:250	1	17/01/2016	ברני גטניו	14/04/2016		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			א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ	פתח תקוה	(1)		03-5793834	03-5794834	shmulik@efinativ.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השילוח 9
ת.ד. 7552.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ	פתח תקוה	(1)		03-5793834	03-5794834	shmulik@efinativ.co.il

(1) כתובת: השילוח 9
ת.ד. 7552.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

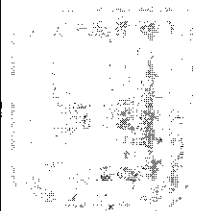
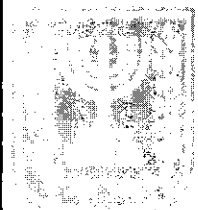
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי הקרקע הם מנהל מקרקעי ישראל

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	לארי שטרנשיין		לארי שטרנשיין	בית נקופה	(1)	1	02-5792044	077-4512520	larry@ls-arch.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע	בני ברק	(2)	67	03-7541000	03-7516356	DORIT@datamap.com

(1) כתובת: רחוב השקד 1 בית נקופה.

(2) כתובת: 64 הירקון בני ברק.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת 42 יח"ד ולפיתוח המגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. במגרשים 25, 26 ו- 27 תוספת יח"ד מ- 8 ל- 9 יח"ד בכל מגרש בהתאם לסעיף 62 א (א) 8 לחוק.



ב. במגרש 19 תוספת 7 יח"ד מ- 8 ל- 15 יח"ד בהתאם לסעיף 62 א (א) 8 לחוק בהתאם לסעיף 62 א (א) 8 לחוק.

ג. במגרשים 25, 26 ו- 27 הגבהת שיא הגג מ- 16 מ' מעל ה 0-0 ל- 17 מ' מעל ה 0-0 בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 לחוק.

ד. במגרש 19 תוספת קומה מ- 5 ל- 6 קומות וקביעת שיא גג 21 מ' מעל ה 0-0 בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 לחוק.

ה. תוספת 250 מ"ר שטח עיקרי במגרש 19 בהתאם לסעיפים 62 א (א) 5 ו- 16 לחוק.

ו. במגרשים 25, 26 ו- 27, העברת 100 מ"ר שטח שרות ממפלס מתחת לכניסה הקובעת למפלס מעל כניסה הקובעת בהתאם לסעיף 62 א (א) 5 לחוק.

ז. העברת 35 מ"ר שטח שרות ממגרשים 25, 26 ו- 27 למגרש 19, ותוספת 105 מ"ר שטח שרות מעל הקרקע במגרש 19 בהתאם לסעיפים 62 א (א) 5 ו- 16 לחוק.



ח. במגרש 19, העברת 150 מ"ר שטח שרות ממפלס מתחת לכניסה הקובעת למפלס מעל כניסה הקובעת בהתאם לסעיף 62 א (א) 5 לחוק.

ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה וקביעת שלביות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.606



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	32	+10	42		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	4,000	+250	4,250		שטחים עיקריים

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'	4 - 1



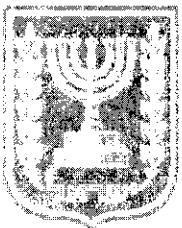
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	4,606	100
סה"כ	4,606	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,606	100
סה"כ	4,606	100



4. יעודי קרקע ושימושים



משרד הדיור והבנייה



משרד הדיור והבנייה



משרד הדיור והבנייה

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה ומחסנים לשימוש המגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1_ כללי:
	א- מחסנים
	1. "בבנינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים חלוקת המחסנים יהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 3.0 מ"ר."
	2. "לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור."
	3. "לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת."
	4. "יירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים."
	ב- תותר גישה לשצ"פים 206, 207, 208 מתחומי המגרשים עבור הולכי רגל במסגרת פיתוח השטח.
	- תירשם זיקת הנאה באזור הכניסה לרכב בין מגרשים 3 ו-4 לבין מגרשים 1-2.
	2_ מגרשים 1, 2, 3:
	א- תותר הבלטת מרפסות זיזיות מקו בנין קדמי עד 40% מהמרווח.
	ב- הבנינים יתוכננו עם מופע מדורג כלפי חזית הרחוב, עם לפחות 2 דירוגים. מותר דירוג חלקי ועומק הנסיגה אינה מוגבל.
	ג- יתר הוראות ומגבלות בנייה יהיו לפי המפורט בטבלה בסעיף 5.
	3_ מגרש 4:
	א- תותר הבלטת מרפסות זיזיות מקו הקדמי עד 40% מהמרווח.
	ב- הבנין יתוכנן עם מופע מדורג כלפי חזית הרחוב, עם לפחות 2 דירוגים. מותר דירוג חלקי ועומק הנסיגה אינה מוגבל.
	ג- עיצוב המבנה יטופל תוך התייחסות לפינה הצפון מערבית בו נפגשים הכביש ושצ"פ 206.

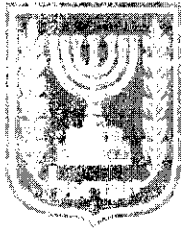
4.1	מגורים ב'
	ד- אין חובת היצמדות לקוי בנין. ה- יתר הוראות ומגבלות בנייה יהיו לפי המפורט בטבלה בסעיף 5.
ב	תשריט התכנית השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח עבור אזור מגורים ב'. ראה הוראות בינוי ופיתוח בסעיף 6.



משרד הדיור והבנייה



משרד הדיור והבנייה



משרד הדיור והבנייה

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	תאי שטח	שימוש	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
								אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
	5	3	3	0	(3) 5	(3) 17	9	38	139	1425	0	0	(2) 505	(1) 920	1027	1	1		מגורים ב'
	5	3	3	0	(3) 5	(3) 17	9	38	140	1425	0	0	(2) 505	(1) 920	1021	2	2		מגורים ב'
	5	3	3	0	(3) 5	(3) 17	9	38	136	1425	0	0	(2) 505	(1) 920	1054	3	3		מגורים ב'
	5	3	3	0	(3) 6	(3) 21	15	35	153	2290	0	0	(5) 800	(4) 1490	1504	4	4 (ח)		מגורים ב'
							42			6570			2315	4250	4606	1,2,3,4		<סך הכל>	מגורים ב'

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

קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
5	1	1		מגורים ב'
5	2	2		מגורים ב'
5	3	3		מגורים ב'
5	4	4		מגורים ב'
	1,2,3,4		<סך הכל>	מגורים ב'

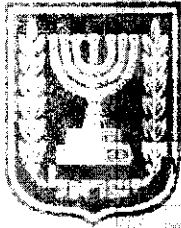
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל 17 מ"ר שטח מרפסות מקורות בשעור של עד 12 מ"ר ליחיד.
- (2) כולל 95 מ"ר שטח חניה מקורה או קומה מפולשת, 13 מ"ר שטח בליטות ו-12.5 מ"ר/יחיד שטח מרחב מוגן..
- (3) לא כולל קומה טכנית על הגג.
- (4) כולל 51 מ"ר מרפסות מקורות בשעור של עד 12 מ"ר ליחיד.
- (5) כולל 145 מ"ר שטח חניה מקורה או קומה מפולשת, 13 מ"ר שטח בליטות ו-12.5 מ"ר/יחיד שטח מרחב מוגן..

6. הוראות נוספות



6.1

חניה

תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.2

סטיה נכרת

חריגה מהוראות התכנית בדבר מספר יח"ד, גובה המבנה ומספר קומות תיחשב לסטיה נכרת.

6.3

פיתוח סביבתי

- אין חובה להקצות חצרות או שטחי גינון משותפים.
- גובה קירות פיתוח בתוך המגרשים ולכיוון חזית הרחוב לא יעלה על 3.0 מ'.

יתר ההוראות לפי תכניה בש/186

6.4

כתב שיפוי

מגישי התכנית מתחייבים לפשות את הועדה בגין כל תשלום שתחויב בו הועדה ויחתמו על כתב שיפוי בנוסח המקובל בועדה לשם כך.

6.5

היטל השבחה

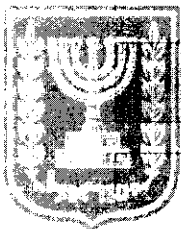
א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיעה אותה שעה בשל אותה הבנייה המבוקשת במקרקעין.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי לאופס 4	השלמת כל חלקי הבניין והפיתוח כולל הגיגון באופן מלא
2	ביצוע המבנה	הבנייה תתבצע בהינף אחד כדי למנוע מטרד למגרשים הסמוכים במהלך הבניה



7.2 מימוש התכנית

עד 10 שנים מיום אישורה. לאחר מכן יחזור לתוקפו המצב המאושר טרם אישורה.

8. חתימות



הרשון ליד
אשר

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ 511519134		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: א.פ.י. נתיב פיתוח בע"מ 511519134		חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	לארי שטרנשיין שם ומספר תאגיד: לארי שטרנשיין	עורך ראשי	חתימה:

