

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0218040

הרחבת יחידות דיור שכונה מחסיה בית שמש

ירושלים

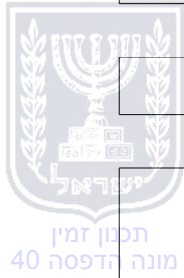
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

רקע

שכונת מחסיה - דרום, נבנתה בשנים 2004-2007 ע"י חברת חפציבה עבור אוכלוסייה חרדית. השכונה מונה כ- 800 יח"ד, בבניינים בני 5-8 קומות, המכילים 18-24 יח"ד בממוצע. הדירות המקוריות ברובן המוחלט הינן קטנות, בשיעור של 3-4 חדרים, בגודל ממוצע של 80-90 מ"ר. תכנית חלה במקום: בש/164.

במהלך שנת 2007 התמוטטה חברת חפציבה, והבניינים שהיו במצב של טרום אכלוס, אוכלסו בפועל על ידי מאות הרוכשים עוד בשנת 2007. הרחבת דיור

הבניינים תוכננו כך שהכילו דירות קטנות בנות 3 ו-4 חדרים (למעט קומות קרקע וגג). לכל דירה הוצמדה "אופציה תכנונית" באמצעות בניית שלד, אך בידי הרוכשים המבקשים להרחיב את ביתם לא נותרו זכויות בנייה על מנת לממש את האופציות.

המשפחות בשכונה נמנות על אוכלוסייה חרדית, ומונות 6-8 נפשות בממוצע, כך שהרחבת הדירות הינה צורך חיוני עבורן.

תכנית זו מציעה הרחבת דיור לכל חלקה הדרומי של השכונה, בה טיפוסי הבינוי דומים. במסגרת התכנון, יורחבו הדירות על בסיס האופציות המוצמדות לכל בית, בתוספת הרחבה לסלון ולחדר השירות, תוך שמירה על החזות החיצונית של הבתים.

התכנית שומרת על קווי המתאר האדריכליים של מבני השכונה, ובייחוד על עמודי נוי קדמיים, אשר יישארו בחזית הבתים כמאפיין מרכזי של בתי שכונת חפציבה.

בכל המגרשים בשכונה, נשמר קו בניין של 3 מטר מגבולות החלקות, למעט בעורף המגרשים 109-110 שם קו הבניין המקורי בתכנית בש/164 הוא 0 בצד המזרחי הפונה לעבר שטח ירוק (המשמש כשביל גישה לבניינים) על מנת לאפשר לכל הדיירים הרחבת דירתם באופן שווה ללא אפליות, ובכדי שלא לפגוע באחידות החזותית של השכונה.

הריסות

במסגרת התכנית, יוכשרו חריגות בנייה הקיימות בפועל. מס' חריגות בנייה שלא ניתן להכשירן סומנו להריסה. לתכנית נוסף נספח המסמן את חריגות הבנייה במגרשי החנייה התת קרקעיים. הריסת חריגות אלו נקבעה כתנאי מקדים להגשת בקשה להיתר בנייה (התנייה המוגבלת בסטייה ניכרת) כאשר מבקש בקשה אשר החנייה המוצמדת לדירתו נסגרה שלא כחוק, ייאלץ להחזיר מצב לקדמותו כתנאי להגשת בקשה להיתר הרחבה לדירה. הסדרת דרך ותכנית תנועה

ביצעו הדרכים בשכונה בפועל חורג במס' נקודות מתכנית הדרכים על פי התכנית המאושרת בש/164, בשל הוספת מעגל תנועה והרחבת דרך - בשלב הביצוע בפועל של השכונה. הדרכים נסללו על חשבון שולי מגרשי מגורים ומגרשים ציבוריים.

תכנית זו מסדירה את הדרכים על פי הביצוע בפועל, באמצעות תשריט המצב המוצע ותכנית תנועה המבוצעת בשיתוף פעולה עם עיריית בית שמש - מגישת הבקשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת יחידות דיור שכונה מחסיה בית שמש

מספר התכנית 102-0218040

1.2 שטח התכנית 105.213 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק
 62א (א) סעיף קטן 12, 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 18, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 3, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5

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	200207
קואורדינאטה Y	628474

1.5.2 תיאור מקום

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

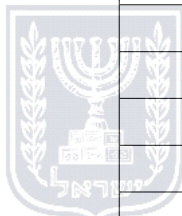
כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	40	בן איש חי	בית שמש
	35	בן איש חי	בית שמש
	36	בן איש חי	בית שמש
	29	בן איש חי	בית שמש
	30	בן איש חי	בית שמש
	32	בן איש חי	בית שמש
	27	בן איש חי	בית שמש
	3	בן איש חי	בית שמש
	24	בן איש חי	בית שמש
	20	בן איש חי	בית שמש
	11	בן איש חי	בית שמש
	25	בן איש חי	בית שמש
	13	בן איש חי	בית שמש
	22	בן איש חי	בית שמש
	19	בן איש חי	בית שמש
	1	בן איש חי	בית שמש
	34	בן איש חי	בית שמש
	38	בן איש חי	בית שמש
	5	בן איש חי	בית שמש
	23	בן איש חי	בית שמש
	21	בן איש חי	בית שמש
	9	בן איש חי	בית שמש
	31	בן איש חי	בית שמש
	33	בן איש חי	בית שמש
	4	בן ציון אבא שאול	בית שמש
	2	בן ציון אבא שאול	בית שמש
	5	החפץ חיים	בית שמש
	7	החפץ חיים	בית שמש
	6	רבי צדקה יהודה	בית שמש
	4	רבי צדקה יהודה	בית שמש



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	רבי צדקה יהודה	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5935	מוסדר	חלק	9-10, 14-15, 17-19, 21-24, 28, 31, 34, 39-41, 45, 47-50, 52	7, 20, 25, 27, 29-30, 36-37, 42, 44, 53

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

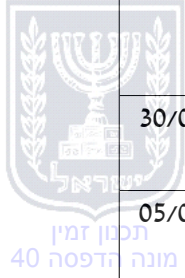
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/164	6 - 8, 106, 108 - 113, 209, 214, 215 - 307, 308 - 310, 513 - 510, 313

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/01/2000	2431	4847	תכנית זו מבטלת הוראות לתכנית בש/164	שינוי	בש/164
05/09/2002	4005	5110	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מק/בש/ 164/ב. הוראות תכנית מק/ בש/164/ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מק/בש/164/ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיקי זיידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיקי זיידמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	108 בינוי A	19/06/2017	מיקי זיידמן	19/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	108 בינוי B	19/06/2017	מיקי זיידמן	19/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	108 בינוי C	19/06/2017	מיקי זיידמן	19/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	110 בינוי A	19/06/2017	מיקי זיידמן	19/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	110 בינוי B	19/06/2017	מיקי זיידמן	19/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	113 בינוי A	19/06/2017	מיקי זיידמן	19/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	109 בינוי A	28/11/2017	מיקי זיידמן	27/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	111 בינוי A	28/11/2017	מיקי זיידמן	27/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	111 בינוי B	28/11/2017	מיקי זיידמן	27/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	111 בינוי C	28/11/2017	מיקי זיידמן	27/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	113 בינוי B	28/11/2017	מיקי זיידמן	27/06/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	חזיתות	29/11/2017	מיקי זיידמן	26/11/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	תכנית כללית	29/11/2017	מיקי זיידמן	26/11/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	109 בינוי B	28/11/2017	מיקי זיידמן	27/11/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	109 בינוי C	28/11/2017	מיקי זיידמן	28/11/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	112 בינוי A	28/11/2017	מיקי זיידמן	28/11/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	112 בינוי B	28/11/2017	מיקי זיידמן	28/11/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	112 בינוי C	28/11/2017	מיקי זיידמן	28/11/2017	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח הריסות- חניה	30/10/2016	מיקי זיידמן	30/10/2016	1	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא	נספח חניה תת קרקעית	28/11/2017	מיקי זיידמן	28/11/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא	נספח חניה- חניון עילי	28/11/2017	מיקי זיידמן	28/11/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	חניה
לא	מגרש 108- שטחים	19/06/2017	מיקי זיידמן	19/06/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא	מגרש 110- שטחים	19/06/2017	מיקי זיידמן	19/06/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא	מגרש 113- שטחים	19/06/2017	מיקי זיידמן	19/06/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא	מגרש 111- שטחים	28/11/2017	מיקי זיידמן	27/06/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא	מגרש 109- שטחים	29/11/2017	מיקי זיידמן	27/11/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	טבלת שטחים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מגרש 112- שטחים	28/11/2017	מיקי זיידמן	28/11/2017	1	1: 250	מחייב חלקית	טבלת שטחים
לא		19/06/2017	מיקי זיידמן	19/06/2017		1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בית שמש	בית שמש	דרך רבין יצחק	2	02-9900999	02-9900788	mhbspan@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מתי פרומוביץ		מתי תכנון ועיצוב (מתי פרומוביץ)	בית שמש	אחיה השילוני (1)	1	058-7681111	077-4704530	mati9271@ gmail.com

(1) כתובת: 1/14.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

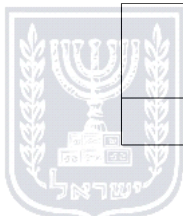
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מדינת ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318831	

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	מיקי זיידמן	39943		ירושלים	(1)	52	02-5635819	072-2505819	mzaidman1@ 012.co.il
מודד	מודד	רם בן חיים	723	רם בן חיים	ראשון לציון	הכשרת הישוב (2)	10	03-9316720	03-0000000	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה וחניה	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	(3)	5	02-6522198		sobolrael@ 012.net.il

(1) כתובת: הפלמ"ח 52א'.

(2) כתובת: ..

(3) כתובת: רח' בית שערים 5, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

- 2.1.1 הרחבת יחידות הדיוור הקיימות
- 2.1.2 שינוי קווי בנין
- 2.1.3 הסדרת דרכים ותנועה
- 2.1.4 הסדרת שצ"פים ושטחים למבני ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע (לא לפי מבא"ת) מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ג' ואזור מגורים ד'.
- 2.2.2 קביעת הבינוי לתוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיוור הקיימות בשטח, ותוספת קומה לדירות הגג.
- 2.2.3 הגדלת שטחי הבניה וקביעתם כדלהלן:

למגורים - 118031 מ"ר שבתוכם 90,672 מ"ר שטח עיקרי ו-27,357 מ"ר שטח שרות, לפי סעיף 62 א (א) 12 ו 16 לחוק.

לחזית מסחרית - 900 מ"ר שטח עיקרי ו 517.12 מ"ר שטח שירות, ללא שינוי.

למבני ציבור - 61,054 מ"ר שבתוכם 54,461 מ"ר שטח עיקרי ו-6,593 מ"ר שטח שרות.

למתקנים הנדסיים - 150 מ"ר שטח שרות, ללא שינוי.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה כאמור.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאי לקבלת היתר בניה בשטח לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

2.2.5.1 קביעת הוראות להריסת חריגות בניה לפי סעיף 62 א (א) 19 לחוק.

2.2.6 קביעת הוראות לסטייה נכרת.

2.2.7 שינוי מס' הקומות המותרים במגרש לבניין ציבורי, תא שטח 30 ותא שטח 24 - יותרו 4 קומות מעל

מפלס ה-0 ו-3 קומות מתחת למפלס ה-0 - ותוספת 20% זכויות בנייה למגרשים אלו לבניין ציבורי לפי סעיף 62 א (א) 4 ו-4 לחוק.

2.2.8 הרחבת דרך והסדר תנועה חדש לפי סעיף 62 א (א) 2 לחוק.

2.2.9 שינוי יעוד ממגורים מיוחד לשצ"פ לפי סעיף 62 א (א) 3 ו-18 לחוק.

2.2.10 קביעת גובה גג מקסימלית ועד 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

2.2.11 קביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

2.2.12 העברת שטח ירוק מחלקה 26 לחלקות 14,19 והעברת שטח למבני ציבור מחלקות 14,29 לחלקה 26

וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 1 לחוק.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		105.213			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	51,782	+2,679	54,461	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	678	+43	721	43 יח"ד נוספות אושרו בתהליך של הקלה בעת מתן היתר בניה.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	56,950	+33,722	90,672	
מסחר (מ"ר)	מ"ר	900		900	

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
דרך מאושרת	3, 4, 13, 15, 18, 44
דרך מוצעת	7, 10, 11, 17, 20, 22, 23
מבנים ומוסדות ציבור	16, 19, 24, 26, 30, 32
מגורים ג'	1, 6, 12, 108, 112
מגורים ד'	110
מתקנים הנדסיים	8, 28, 31, 50A, 52A
שטח ציבורי פתוח	2, 5, 9, 14, 21, 25, 27, 29

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	108
מבנה להריסה	דרך מאושרת	18
מבנה להריסה	מגורים ג'	6, 112
מבנה להריסה	מגורים ד'	110
מבנה מוצע	מגורים ג'	1, 6, 12, 108, 112
מבנה מוצע	מגורים ד'	110
מבנה מוצע	שטח ציבורי פתוח	2
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מאושרת	3, 4, 13, 18
מגרש המחולק לתאי שטח	דרך מוצעת	7, 10, 11, 17, 20, 22, 23
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	16, 19, 24, 26
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים ג'	1, 6, 12, 112
מגרש המחולק לתאי שטח	מתקנים הנדסיים	8, 28, 50A, 52A
מגרש המחולק לתאי שטח	שטח ציבורי פתוח	2, 5, 9, 14, 21, 25, 27, 29

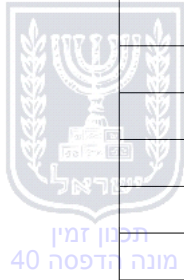
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	29,313	29.53
מבנים ומוסדות ציבור	20,782	20.94
מגורים ג'	45,797	46.14
מתקנים הנדסיים	260	0.26
שטח ציבורי פתוח	3,115	3.14
סה"כ	99,267	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	31,136.51	29.80
דרך מוצעת	1,532.65	1.47
מבנים ומוסדות ציבור	26,752.66	25.60
מגורים ג'	36,889.16	35.30
מגורים ד'	3,059.76	2.93
מתקנים הנדסיים	451.49	0.43
שטח ציבורי פתוח	4,677.53	4.48
סה"כ	104,499.77	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחזית מסחרית לתא שטח חדש מס' 108.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. אין לתכנן חלונות הפונים אחד לשני במרחק הפוחת מ-6 מ'. 2. יש להוסיף קיר בגובה 1.8 מ' כאשר המרפסת פונה לבניה או מרפסת אחרת במרחק הפוחת מ-6 מ'.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בכל קומה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1 גיליונות 1-7) ובהתאם לקיים בשטח. 2. תותר תוספת בקומות עליית הגג הקיימות, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח בינוי מס' 1, גיליונות 1-7. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה כמפורט בטבלה מס' 5 לכל חלקה. ו. תותר בניית מרפסות זיזיות בתכנית פרטנית לבניין או לדייר המציגה בינוי סימטרי. ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה ובטיח שפריץ כהמשך לבינוי הקיים. ח. יותר שימוש למשרדים בעלי מקצועות חופשיים בתחום מגרשי המגורים. ט. בחזיתות המסומנות כ"חזית מסחרית" בתשריט התכנית יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע, בקומה שמעליה ובקומה שמתחתיה בלבד.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגשת בקשה להיתר כרוכה באישור פיקוח כי החנייה/חניות שבעלות מבקש ההיתר לא נסגרו שלא כחוק, ואם נסגרו יהרסו לאלתר. רק לאחר חתימת מדור פיקוח כי החנייה משמשת לייעודה, יותר דיון בבקשה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. הגובה המירבי של הבנין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>

מגורים ג'	4.1
<p>2. מס' הקומות הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>4. התניית הריסות ופינויים בסעיף 4.1.2 ב' הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>	
<p style="text-align: center;">תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>ה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיוור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר היא הריסה של כל חריגה ופינוי של כל חריגה בנכס של המבקש (לפי אישור בעלות ע"י כונס הנכסים בהעדר הוכחה אחרת - רישום מרשות מקרקעי ישראל או רישום בית המשורת) כנקבע בהיתר המקורי של הבנין.</p> <p>5. בדופלקסים - יהיה שימוש כיחידה אחת בלבד והקמת מדרגות פנימיות המחבר בין שני הקומות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

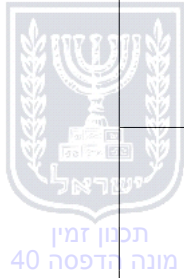


תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4.1	מגורים ג'
	6. רישום הערת אזהרה בנושא הכנה או עדכון לרישום בית המשותף לפי אישור הועדה מקומית.
ו	<p>כתב שיפוי</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בניה.</p>
4.2	מגורים ד'
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים</p>
4.2.2	<p>הוראות</p>
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. אין לתכנן חלונות הפונים אחד לשני במרחק הפוחת מ-6 מ'. 2. יש להוסיף קיר בגובה 1.8 מ' כאשר המרפסת פונה לבניה או מרפסת אחרת במרחק הפוחת מ-6 מ'.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:</p> <p>1. תותרנה תוספות בנייה בכל קומה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן/ בהם, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1 גיליונות 1-7) ובהתאם לקיים בשטח. 2. תותר תוספת בקומות עליית הגג הקיימות, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח בינוי מס' 1, גיליונות 1-7. ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים. ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה כמפורט בטבלה מס' 5 לכל חלקה. ו. תותר בניית מרפסות זיזיות בתכנית פרטנית לבניין או לדייר המציגה בינוי סימטרי. ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. ח. יותר שימוש למשרדים בעלי מקצועות חופשיים בתחום מגרשי המגורים. ט. בחזיתות המסומנות כ"חזית מסחרית" בתשריט התכנית יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע, בקומה שמעליה ובקומה שמתחתיה בלבד.</p>
ג	<p>הריסות ופינויים</p> <p>הגשת בקשה להיתר כרוכה באישור פיקוח כי החנייה/חנייות שבבעלות מבקש ההיתר לא נסגרו</p>

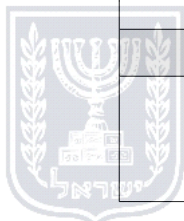


4.2	מגורים ד'
	<p>שלא כחוק, ואם נסגרו יהרסו לאלתר. רק לאחר חתימת מדור פיקוח כי החנייה משמשת לייעודה, יותר דיון בבקשה.</p>
ד	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1.. הגובה המירבי של הבנין מעל מפלס ה-0.00 כפי שמפורט בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>2. מס' הקומות הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>3. קוי הבנין הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p> <p>4. התניית הריסות ופינויים בסעיף 4.1.2 ב' הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר היא הריסה של כל חריגה ופינוי של כל חריגה בנכס של המבקש (לפי אישור בעלות ע"י כונס הנכסים בהעדר הוכחה אחרת - רישום מרשות מקרקעי ישראל או רישום בית המשורת) כנקבע בהיתר המקורי של הבנין.</p> <p>5. בדופלקסים - יהיה שימוש כיחידה אחת בלבד והקמת מדרגות פנימיות המחבר בין שני</p>



4.2	מגורים ד'
	הקומות.
	6. רישום הערת אזהרה בנושא הכנה או עדכון לרישום בית המשותף לפי אישור הועדה מקומית.
ו	כתב שיפוי תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בניה.
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	לפי הוראות בש/164
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי לפי הוראות בש/164
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	כל השימושים המותרים לפי סעיף 188 א' ו- ב' לחוק התכנון והבניה.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי לפי הוראות בש/164 יותר לבנות יותר ממבנה אחד במגרש.
ב	קווי בנין שטח חום הפונה לעבר שטח ירוק יזכה בקו בנין 0 מטר.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	גינון, נטיעות, מעברים להולכי רגל ותשתית עירונית, מתקני משחקים וכו'
4.5.2	הוראות
א	הוראות בינוי לפי הוראות בש/164
4.6	דרך מאושרת
4.6.1	שימושים
	לפי הוראות בש/164
4.6.2	הוראות
א	זרכים לפי הוראות בש/164

4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	לפי הוראות בש/164
4.7.2	הוראות
א	דרכים
	לפי הוראות בש/164



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
3	3	2	4	16			50	225	19946			2216.25	17730	8865	מגרש 311	16	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	2	4	16			50	225	6609.6			734.4	2937.6	2937.6	מגרש 313	19	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	2	4	16			50	245	15085			1539	13546	6157.89	מגרש 312	24	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
2	0	3	3	16			50	225	2138.17			213.8	1924.35	950.3	מגרש 207	26	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	0	3	4	16			50	245	17538.27			1627.27	15911	7232.3	מגרש 306	30	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
0	0	2	4	16			50	225	1370.25			137	1233.25	609.6	מגרש 313	32	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	3	6	21.25	16.5	132	50	309	24654.3	5998.3	4507.7	1534.7	12613.6	7963	מגרש 109	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	3	1	7	21.25	14.5	146	30	208	21141.8	1070.44	766.5	2198.85	17106	10143	מגרש 108	108	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	3	1	1	21.25			30	14	1416.38	361.86	426.46	155.26	472.8	10143	מגרש 108 חזית - מסחרית	108	מסחר	מגורים ג'	
3	3	3	6	21.25	20	150	50	334	25228	4598	4033	884	15712.3	7550	מגרש 112	112	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	3	2	6	21.25	14.7	72	45	324.5	11813	1988	1586	938	7301	3638	מגרש 113	12	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	3	3	6	21.25	18.2	143	50	283	21520	2450	2736	1844.3	14488	7593	מגרש 111	6	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	3	3	6	21.25	25.6	78	50	448	13674	2930	2399.1	922.15	7422.85	3053	מגרש 110	110	מגורים ד'	מגורים ד'	
								38	50			50		132	מגרש 508	28	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
								0.7	50			50		70.7	מגרש 511	50A	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
								0.69	50			50		72.5	מגרש 513	52A	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
								0.42	50			50		118.7	מגרש 510	8	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	

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

קו בנין (מטר)		בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי				
3	3	מגרש 311	16	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	0	מגרש 313	19	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	0	מגרש 312	24	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
2	0	מגרש 207	26	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	מגרש 306	30	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	3	מגרש 313	32	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
3	0	מגרש 109	1	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	מגרש 108	108	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	מגרש 108 - חזית מסחרית	108	מסחר	מגורים ג'
3	3	מגרש 112	112	מגורים ג'	מגורים ג'
3 (2)	3 (1)	מגרש 113	12	מגורים ג'	מגורים ג'
3	3	מגרש 111	6	מגורים ג'	מגורים ג'
3	0	מגרש 110	110	מגורים ד'	מגורים ד'
		מגרש 508	28	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
		מגרש 511	50A	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
		מגרש 513	52A	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
		מגרש 510	8	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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- קווי בנין במגרשים למבני ציבור יהיו 0 לעבר שצ"פ בלבד.

2- יותר ניווד זכויות בניה במגרשים למבני ציבור ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת עפ"י מספר הקומות המאושר בטבלא זו.

3- במגרשי המגורים יותר קו בנין עילי למרפסות זיזיות 1.0 מטר מגבול מגרש כמסומן בנספחי הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למעט בקטעים המסומנים בנספח הבינוי כקו בנין 0.

(2) למעט צמצום נקודתי כמסומן בנספח הבינוי.

(3) למעט צמצום נקודתי עפ"י הבינוי בפועל כמסומן בנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

מחסנים :

1. בבניינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 6 מ"ר.
2. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.
3. יש לעדכן רישום הבית המשותף בנושא- ותירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים.
4. לא יותר חלונות הפונים אחד לשני במרחק של פחות מ- 6 מ'.
5. יש להוסיף קיר בגובה 1.80 מטר כאשר קיימת מרפסת הפונה לבניה במרחק של פחות מ- 6.0 מטר.
6. גזוזטראות: תהיה הועדה המקומית לאשר מרפסות גזוזטראות מעבר לקו בנין במסגרת הקלה הניתנת בחוק התכנון והבניה ללא שהדבר ייחשב כסטייה ניכרת מתכנית.

6.2**חניה**

- א. מקומות החניה הנדרשים- 1 לכל יח"ד.
- ב. כ-70% ממקומות החניה יסומנו בתוך תחומי המגרש ע"פ נספח החניה.

6.3**הפקעות ו/או רישום**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4**פסולת בניין**

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

6.5**תנאים למתן היתרי בניה**

תנאי למתן היתר בנייה :

הגשת תכנית מדידה מעודכנת של כל הבנין, מאושר ע"י מפקח על הבניה על מנת להציג את כל הבניה הקיימת. במידה ויש חריגות הן בבניה והן בשימוש שלא ניתן לאשר לפי תכנית זו, יש לבצע הריסה בפועל באישור המפקח על הבניה כתנאי לדיון בבקשה להיתר בועדה.

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

תשלום ליזם התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בנייה.

6.7**היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

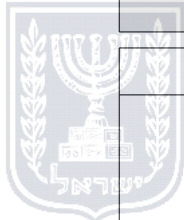
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בעמודות צומחות בלבד. קומת הגג תבוצע בנפרד ללא תלות בדירות התחתונות או בדירות הסמוכות.	לא תותר קומת עמודים.
2	בניה בתחום האופציה התכנונית שהוצגה בבקשה המקורית להיתר	תותר בניה יחידנית ללא תלות בדירות התחתונות או העליונות.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה לאחר קבלת מתן תוקף תכנית הזו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40