

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0556340

הגדלת שטחי מסחר - מגרש 401 שכונת מחסיה, בית שמש

ירושלים

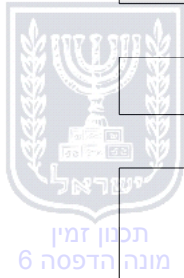
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

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

מגרש 401 גוש 5934 חלקה 42 בכתובת בן איש 39 כולל מבנה מסחרי, אשר בו 2 קומות מעל למפלס הכניסה וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
המבנה המסחרי נועד לשמש את תושבי השכונה, והוא מכיל חנויות, מרכול מרכזי, וקופת חולים.
המבנה כולל בינוי שטח עיקרי בהיקף 1,200 מ"ר ושטח שירות בהיקף 350 מ"ר ע"פ תב"ע בש/164. היתר בניה ניתן ביום 18.02.2014 וטופס 4 ניתן ביום 12.06.17.
תכנית זו מציעה הגדלת היקף השטחים למסחר במבנה זה בשיעור של 130 מ"ר עיקרי ושטחי שירות בהיקף דומה - למטרת מענה על צרכי המסחר של השכונה, אשר גדולים מהקיים בפועל.
היתר קיים : בקשה 20130288.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת שטחי מסחר - מגרש 401 שכונת מחסיה, בית שמש

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

102-0556340

מספר התכנית

0.646 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16, 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

200149

קואורדינאטה Y

628356

1.5.2 תיאור מקום

רחוב בן איש חי 39, בית שמש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת חפציבה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5935	מוסדר	חלק	42	

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	401

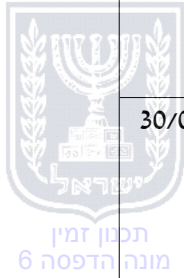
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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/ 164	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 164 ממשיכות לחול.	4847	2431	30/01/2000



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				גאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית			20/02/2018	גאורגי שפיטלניק	20/02/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		22/08/2017	גאורגי שפיטלניק	23/08/2017		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
חברה כלכלית	פרטי			רימינסון נכסים בע"מ	בני ברק	סוקולוב) (1	34	052-7123007		

הערה למגיש התכנית:

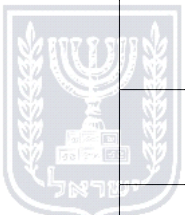
(1) הערה: באמצעות מיופה כח: מתי פרומוביץ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית		רימינסון נכסים בע"מ	בני ברק	סוקולוב	34	052-7123007		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	
חוכר				רימינסון נכסים בע"מ	בני ברק	סוקולוב	34	052-7123007		

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	גאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461	072-2366011	george159@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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. תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת בינוי לצורך תוספת זכויות בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

2.2.2 קביעת בנייה ב- 1749 מ"ר, מתוכם 1330 מ"ר שטח עיקרי ו-419 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62 א (א) 16 ו-15 לחוק..

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

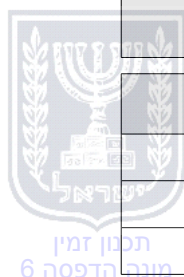
יעוד	תאי שטח
מסחר	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	653.26	100
סה"כ	653.26	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	653.26	100
סה"כ	653.26	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
מסחר	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
כל ההוראות הקיימים בתב"ע מס' בש/164 תחת סעיף 11 יחולו על המסחר בתכנית זו למעט זכויות בניה ושימושים.	
הוראות בינוי	ב
תותרנה תוספות בנייה בהתאם למפורט בנספחי הבינוי.	
עיצוב אדריכלי	ג
הבנייה תבוצע באותה אבן טבעית ומסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבניין. הבניה באבן חלקה שאינה מסותת אסורה.	
ד	
פסולת בניין	ד
יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.	
קווי בנין	ה
קווי בנין יהיו 0 מכל הצדדים	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי
0	0	0	0	1	3	14.5	281	1749	95	417	324	913	623.26	1	מסחר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

6.2**סטיה ניכרת**

- 1- גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 2- קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.3**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

בעת בקשה לתוספת שטחי המסחר - יידרש אישור יזם התב"ע להנפקת היתר בניה.

6.5**כתב שיפוי**

תנאי למתן היתר בניה להסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י מבקשי הבקשה להיתר הבנייה.

6.6**היטל השבחה**

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****מספר שלב****תאור שלב****התנייה**

1

מיד לאחר קבלת אישור התכנית יש להגיש בקשה להיתר בניה.

7.2 מימוש התכנית

2 שנים.