

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0607218

תוספת זכויות לחלקות 194-195 במ"ר

ירושלים

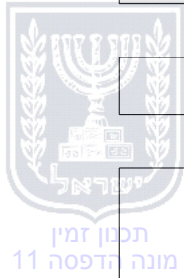
מחוז

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

בשטח התכנית נבנו מבני מגורים ומבנה מסחר על פי היתר שניתן בשנת 2016. לאחר מתן ההיתר פוצל שטח מגרש 4 לשתי חלקות נפרדות- תא שטח 1 (194) משמש בפועל למסחר ומשרדים בלבד ותא שטח 2 (195) למגורים בלבד.

תכנית זו מוסיפה 804 מ"ר לתכנית בסמכות ועדה מקומית מכח סעיף 62 א (א) 16 - המאפשר תוספת של 20% או 500 מ"ר (הקטן מביניהם) לזכויות הבניה במגרש ברשות עירונית. חלוקת שטח התכנית לשתי חלקות בוצעה ונרשמה כחוק בלשכת המקרקעין. תוספת השטחים בתכנית זו - 500 מ"ר עבור חלקה 194 (תא שטח 1) ועוד 304 מ"ר עבור חלקה 195 (תא שטח 2) ינותבו במלואם להרחבת שטחי המסחר בתא שטח 1 במסגרת ניווד שטחים מוסדר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

תוספת זכויות לחלקות 194 ו-195 במ"ר

102-0607218

מספר התכנית

6.352 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

א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4, א62 (א) סעיף
קטן 4, א62 (א) סעיף קטן 5, א62 (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא

נושא התכנית



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 199100

קואורדינאטה Y 624350

1.5.2 תיאור מקום

רחוב פרוש פינת שלמה לורנץ

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			

שכונה מע"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34294	מוסדר	חלק	194-195	

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/ 168	4

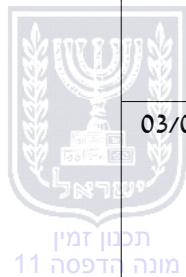
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 168	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 168 ממשיכות לחול.	5395	2565	03/05/2005



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 הוראות הוראות התכנית	מחייב				מיכאל רונה			כן
תשריט מצב מוצע תשריט תשריט מצב תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מיכאל רונה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי בינוי	מנחה	1: 250		02/09/2018	מיכאל רונה	18: 52 02/09/2018	תוספת בניה - מבנה מסחר ומשרדים בתא שטח 1	לא
תנועה תנועה	מנחה	1: 250	1	12/08/2018	מיכאל רונה	10: 11 14/08/2018		לא
מצב מאושר מצב מצב מאושר	רקע	1: 2500		02/09/2018	מיכאל רונה	18: 51 02/09/2018		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
קבלן בניין	פרטי	מוריס אגבבה		מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ יפו	תל אביב-	(1)	65	03-6241040	03-6247015	agababa3@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יגאל אלון 65 תל אביב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוריס אגבבה		מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ יפו	תל אביב-	(1)	65	03-6241040	03-6247015	agababa3@netvision.net.il

(1) כתובת: יגאל אלון 65 תל אביב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	02-6549052		mate@land.gov.il
חוכר		מוריס אגבבה		מוריס אגבבה קבלן בניין בע"מ יפו	תל אביב-	(1)	65	03-6241040	03-6247015	agababa3@netvision.net.il

(1) כתובת: יגאל אלון 65 תל אביב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכאל רונה		רונה-כהן אדריכלים	תל אביב- יפו	תבואות הארץ	3	03-6470424		office@coarc h.co.il
מודד מוסמך	מודד	מחמיד נור	1238	מודדי עירון	חדרה	(1)	73	052-6744259	074-7022865	iron.engineer s@gmail.com

(1) כתובת: הנשיא 73 חדרה ת.ד. 322.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

תוספת 804 מ"ר להרחבת נפח המסחר במתחם

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. תוספת 500 מ"ר לתא שטח 1 לשימוש מסחרי- על פי סעיף 62 א' (א) 16

2. תוספת 304 מ"ר לתא שטח 2 לשימוש מגורים - על פי סעיף 62 א' (א) 16

3. ניווד שטחי התוספת מתא שטח 2 לתא שטח 1 על פי סעיף 62 א' (א) 6

4. התווית אזורים אפשריים לניצול הזכויות ותוספת שטחים לבניין קיים בנספח בינוי מנחה לפי סעיף 62 א' (א) 5 לחוק.

5. שינוי תכסית מותרת מ 43% ל 50% לפי סעיף 62 א' (א) 5 לחוק.

6. שינוי בגובה שיא הגג מ- 18 מ' ל 23 מ' בהתאם לסעיף 62 א' (א) 4 לחוק.

7. שינוי בקווי בניין בהתאם לסעיף לפי סעיף 62 א' (א) 4 לחוק.

8. קביעת תנאים למתן היתר בניה והוראות בינוי.

9. קביעת שלביות ביצוע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ומסחר	2, 1	זיקת הנאה למעבר רגלי
יעוד	תאי שטח כפופים	חזית מסחרית
מגורים ומסחר	1	
מגורים ומסחר	1	

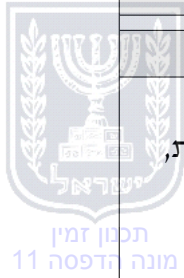
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
משרדים מסחר ומגורים	5,834	100
סה"כ	5,834	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	6,352.17	100
סה"כ	6,352.17	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	1. בתא שטח 2 יותרו שימושים למגורים 2. בתא שטח 1 יותרו שימושים לטובת חנויות קמעונאיות וסיטונאיות, אולמי תצוגה, מסעדות, מזנונים, בנקים, משרדים כולל מו"פ, קופות חולים ומלכ"רים, מלונאות ואסנויות. 3. סעיף 11 ו' בתכנית בש/168 לא חל לגבי תא שטח 2. 4. סעיף 11 ז' בתכנית בש/168 לא חל לגבי תא שטח 1.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט : חזית מסחרית בחזית המסומנת בקו סגול כהה חלה חובה להתקין ארקדה מסחרית אשר שטחה אינו כלול בשטחים המפורטים בטבלה בסעיף 5 להלן



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	מער	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	0	0	0	0	4828	1	מסחר ומשרדים	מגורים ומסחר	
0	6 (1)	0	0	0	0	7900	0	0	1298	3264	1	חניון	מגורים ומסחר
1	8 (2)	1 (3)	1 (3)	5	0	0	3374	647	1523	2	מגורים	מגורים ומסחר	
0	0	0	0	0	0	2900	0	0	0	2	חניון	מגורים ומסחר	

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:

א. שטחה של הארקדה המסחרית בחזית שסומנה לכך בתשריט אינו כלול בשטחים המפורטים לעיל כפי שמנחה גם תכנית קודמת - ב.ש/168

ב. בניגוד לאמור בתכנית ב.ש/ 168 (סעיף 11 ו') לא יוגבלו שטחי מסחר לקומת הקרקע בלבד

ג. קווי בניין תא שטח 2- לפי המסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל קומות מתחת למפלס הרחוב ומעליו.

(2) ק.קרקע+7+חדרים טכניים על הגג.

(3) לפי סימון בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

יש לוודא נגישות מלאה של אזורי המסחר לאנשים עם מוגבלויות

6.2 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

1. תתוכנן הפרדה מוחלטת בין חלקי בניין השייכים למסחר ובין החלקים השייכים למגורים בכל הקשור בחניה, גישה, מתקנים טכניים ומערכות בניין.
2. יושם דגש על הפרדה אקוסטית בין שימושי הבניין השונים ומניעת "היזק ראייה" לשמירה על פרטיות דיירי הבנינים.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

1. תכנית זאת לא מהווה אישור בניה ויש להגיש בקשה להיתר הכוללת את כל פרטי הפיתוח כנדרש בק.מ. 1:100 לשביעות רצון מהנדס העיר
2. הסדרת נושא כתב שיפוי והתחייבות לועדה המקומית ע"י מגיש הבקשה
3. אישור שילוט ע"י מהנדס העיר
4. אישור היחידה הסביבתית שורק

6.4 זיקת הנאה

זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל בשטחי הקולונאדה כמסומן בתשריט ותכנית הבינוי

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מתן תוקף לתכנית	
2	בקשת היתר בניה	

7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו יוצאו בקשות להיתר בניה בהתאם.

תוקף התכנית- 10 שנים מיום מתן תוקף