

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0234153

מגורים ברמת נריה

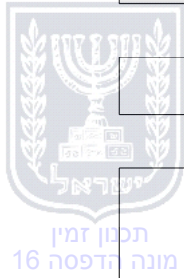
ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/06/2015

להפקיד את התכנית

ז'אנר פא"ת

01/05/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:

בתחום התכנית קיימים 2 מבנים עפ"י תב"ע בש/מ"ק/ק 853 כ"א אשר בהם נוצלו כל זכויות הבניה אך נותרו 12 יח"ד למימוש, וכן שטח ציבורי פתוח ודרך משולבת המשיקים למגרש המגורים הקיים. מטרת התכנית הינה להסדיר איחוד, חלוקה ורישום של שטחים לצרכי ציבור מתוך מגרש המגורים הקיים ולקבוע זכויות בניה חדשות במגרש המגורים.

התכנית המוצעת מייצגת מגרש מגורים חדש לבניית 120 יח"ד (תוספת 108 יח"ד) מתוכם 20% יח"ד קטנות (24 יח"ד) כולל הסדרת חניונים תת קרקעיים, וכן שטחים לצרכי ציבור עבור: שצ"פ, שטח למבנה ציבורי, ודרך משולבת.

הבינוי המוצע הינו עד 9 קומות. הועדה השתכנעה כי ניתן לחרוג מכפל הצפיפויות במסגרת התכנית (על אף הוראות תמ"א 35) מאחר והיא מיועדת לאוכלוסיה יצרנית ברמה סוציו-אקונומית גבוהה מן הממוצע בבית שמש. הועדה ציינה כי מדובר בבינוי עירוני מקובל וכי אזור התכנית מתאפיין בבניה צמודת קרקע בצפיפות בינוי נמוכה. ולפיכך הועדה השתכנעה כי לא צפוי להיות קושי באחזקת המגורים לאורך זמן.

רקע תכנוני:

בשטח התכנית תקפה תב"ע בסמכות מקומית בש/מ"ק/ק 853 כ"א והוצאו היתרי בניה בהתאם.

רח' רבי ינאי 20, תיק בניין 45800200 - תאריך היתר: 29.12.09, תאריך מתן טופס 4: 13.09.10
רח' רבי ינאי 14, תיק בניין 45800140 - תאריך היתר: 04.08.10, תאריך מתן טופס 4: 13.09.10



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים ברמת נריה
------------------------	-----------	------------------

מספר התכנית	102-0234153
-------------	-------------

שטח התכנית	10.535 דונם
------------	-------------

מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
---------	-----	--------------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי בית שמש

קואורדינאטה X 198822

קואורדינאטה Y 627203

1.5.2 תיאור מקום

מגרש בין רחובות שדרות הרב הרצוג מצפון, שדרות נהר הדן ממזרח, רח' הסתוונית מדרום ורח' רבי ינאי ממערב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	הרב הרצוג		
בית שמש	סיתוונית	2	
בית שמש	שד נהר הדן		

שכונה רמת בית שמש ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5231	מוסדר	חלק		2, 11, 19

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

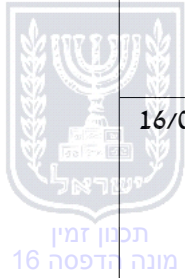
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/ מק/ 853/ כא	201, 102, 1

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/ 200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 200. הוראות תכנית בש/ 200 תחולנה על תכנית זו.	4371	1197	16/01/1996
בש/ מק/ 853/ כא	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ מק/ 853/ כא ממשיכות לחול.	6126	4473	18/08/2010



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				אליעזר רכס			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אליעזר רכס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	15/03/2016	אליעזר רכס	15/03/2016	נספח מס' 1 גיליון 1 - תכניות. מחייב לעניין מפלס +0.00, גובה מירבי, מס' קומות	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250	1	15/03/2016	אליעזר רכס	15/03/2016	נספח מס' 1 גיליון 2 - חתכים, חזיתות והדמיות. מחייב לעניין מפלס +0.00, גובה מירבי, מס' קומות	לא
דרכים וחניות	מחייב חלקית	1: 250	1	15/03/2016	משה אלבוחר	15/03/2016	נספח מס' 2 - מחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניונים	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 500	1	15/03/2016	סברי בדארנה	15/03/2016	נספח מס' 3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/03/2016	סברי בדארנה	15/03/2016		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בית שמש	בית שמש	נחל שורק (1)	8	02-9900778	02-9900788	
	פרטי			נופי אור עמי בע"מ	בית שמש	בן איש חי (2)	13	050-7443624		MBD3624@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב נחל שורק 8 בית שמש.

(2) הערה: מייל נוסף mmm603603@gmail.com, כתובת: בן איש חי 13/15 בית שמש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נופי אור עמי בע"מ	בית שמש	בן איש חי (1)	13	050-7443624		MBD3624@gmail.com

(1) כתובת: בן איש חי 13/15 בית שמש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	הצבי	15	02-5318888	02-5318878	
בעלות רשות מקומית			עיריית בית שמש	בית שמש	(1)	8	02-9900778	02-9900788	
בעלים			נופי אור עמי בע"מ	בית שמש	בן איש חי	13	050-7443624		MBD3624@gmail.com

(1) כתובת: רחוב נחל שורק 8 בית שמש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר רכס	21848	אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ירושלים	האומן	9	02-6790144		office@reche s.org.il
	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972		ירושלים	האומן	24	02-6795581		
	מודד	סברי בדארנה	1064	ע.א הנדסה ומדידות בע"מ	ירושלים	(1)		02-6446735		ozami@netvi sion.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 26166.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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**

הקמת 120 יח"ד, הקצאת שטח למוסדות ומבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד משטח מגורים א': לשטח למגורים ב', לשטח למגורים ד', לשטח ציבורי פתוח, לשטח למוסדות ומבנה ציבור ולדרך משולבת.
2. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך משולבת
3. קביעת שטחי בניה והוראות בתא שטח מס' 1 (מבנים קיימים).
4. קביעת מס' הקומות המירבי בתא שטח מס' 2 ל 9 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת (0.00) וקביעת שיא הגג.
5. קביעת מס' הקומות המירבי בתא שטח מס' 2 ל 2 קומות לחניה ומחסנים מתחת למפלס הקומה הקובעת (0.00).
6. קביעת 120 יח"ד מירבי בתא שטח מס' 2, מתוכם 20% יח"ד קטנות בשטח מירבי של עד 75 מ"ר.
7. קביעת שטחי בניה מירביים למגורים חניות ומחסנים בתא שטח מס' 2.
8. קביעת שטחי בניה לשימושים ציבוריים בתא שטח מס' 4.
9. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
10. קביעת קווי בנין חדשים.
11. הנחיות לעיצוב אדריכלי.
12. קביעת הוראות בגין הריסת גדרות.
13. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל מפלסי הפיתוח, תשתיות ושירותים כגון: ניקוז, תקשורת, חשמל וכו'.
14. קביעת הוראות בנושא איחוד וחלוקה מחדש.
15. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		10.535
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
+24	24	דירות קטנות (יח"ד)
+1,945	1,945	מבני ציבור (מ"ר)
+108	172	מגורים (יח"ד)
+10,796	15,690	מגורים (מ"ר)
4,894		

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 מוצעת	6
מבנים ומוסדות ציבור	4
מגורים ב'	1
מגורים ד'	2
שטח ציבורי פתוח	5, 3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ב'	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	2
מבנה להריסה	דרך מוצעת	6
מבנה להריסה	מגורים ב'	1
מבנה להריסה	מגורים ד'	2
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	5, 3
מבנה מוצע	דרך מוצעת	6
מבנה מוצע	מבנים ומוסדות ציבור	4
מבנה מוצע	מגורים ב'	1
מבנה מוצע	מגורים ד'	2
מבנה מוצע	שטח ציבורי פתוח	3
קו בנין עילי	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מבנים ומוסדות ציבור	4
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ב'	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ד'	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	5, 3

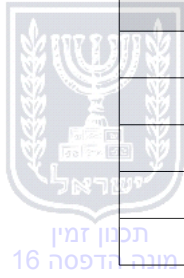
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	264.68	2.51
מגורים א	8,927.46	84.74
שטח ציבורי פתוח	1,342.52	12.74
סה"כ	10,534.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	492.02	4.67
מבנים ומוסדות ציבור	932.98	8.86
מגורים ב'	2,994.05	28.42
מגורים ד'	3,560.12	33.79
שטח ציבורי פתוח	2,555.49	24.26
סה"כ	10,534.66	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח 1. בתא שטח מס' 1 קיימים שני מבני מגורים. 2. בתא שטח מס' 1 ממשיכים לחול כל הנחיות הבינוי וזכויות הבניה הנגזרים מתכנית בש/מק 853 כ"א. 3. תותר תוספת של עד 10 מ"ר לטובת מרפסת לכל יח"ד. מיקום המרפסות יקבע לעת היתר בניה.
ב	קווי בנין קו בניין עילי הינו עבור שטחי המרפסות.
4.2	מגורים ד'
4.2.1	שימושים מגורים
4.2.2	הוראות א אדריכלות 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מלבנית ומסותת. הבניה באבן חלקה ונסורה אסורה. 2. דודי שמש בגג שטוח/משופע ישולבו בעיצוב הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר
ב	איכות הסביבה 1. יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. 2. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור היחידה הסביבתית המוסמכת.
ג	ניהול מי נגר 1. בהתאם לממצאי בדיקות הקרקע, תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת הנחיות מפורטות למי הנגר בתחום המגרש בתאום מול רשות המים. 2. תנאי לטופס איכלוס יהיה ביצוע הנחיות למי נגר לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.
ד	ביוב וניקוז טיפול בנגר עילי יהא בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית: 4/ב/34 (חילחול מי נגר) סעיף 23.3.1. א. 20% משטח הקרקע בתחום התכנית ישאר פנוי לחלחול מי נגר, השטח הפנוי אפשר שיהיה מגונן או מחופה חיפוי חדיר כגון: חצץ, דשא, חלוקים וכו'. ב. מי הנגר יופנו ככל האפשר לשטחים המגוננים בתחום התכנית.

4.2

מגורים ד'

ה

בינוי ו/או פיתוח

1. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין המירביים מעל מפלס 0.00.
2. קווי הבניין המסומנים בתשריט בשני קווים נקודה בצבע אדום הם קווי הבניין המירביים לבניה מתחת למפלס 0.00.
3. בתא שטח מס' 2 יותרו הקמת שלושה בנייני מגורים בלבד, סה"כ 120 יח"ד.
4. 20% מיח"ד תהינה יח"ד קטנות בשטח מירבי של עד 75 מ"ר.
5. יש לשמור על מרחק של שישה מטרים בין הבניינים.
6. מפלס כניסה הקובעת היא ה-0-0 המסומנת בכל בנין בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת. יש בידי הוועדה מקומית גמישות לאשר שינוי במפלס 0-0 ב- 1.0 מ' +/- מהגובה המסומן בנספח הבינוי, בעת מתן היתר בניה, ללא שהדבר ייחשב סטייה ניכרת."

ו

חניה

1. החניה תהא עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
2. בשטח המגרש יוקם חנין תת קרקעי כמפורט בנספחים. הכניסה והיציאה של החניון יהיו מרח' הסתוונית כפי שמצויין בנספחים.
3. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי בלבד.
4. תנאי להיתר בניה הוא הכנה ואישור תכנית תמרור (תנועה וחניה) ע"י הרשות המוסמכת.
5. תנאי לטופס אכלוס הוא ביצוע של תכנית התמרור המאושרת בשלמותה.

ז

היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין להם מבוקש היתר בנייה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ח

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

הגדרות והבניינים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ט

בדיקות ארכאולוגיות

1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

י

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.



4.2

מגורים ד'

2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 100:1 תוך תאום אדריכל העיר, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
3. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה, תאום חזיתות הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין.
5. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, בתחום המגרש.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה: א. אישור תכנית פיתוח עבור השטחים הציבוריים שבשטח התכנית על ידי מהנדס העיר.
 - ב. קבלת היתר בניה למבנה הציבור
 7. עריכת מסמך סביבתי שיאושר ע"י עיריית בית שמש לעניין זיהום אוויר וקרקע.
 8. תיאום עם יחידה סביבתית שורק.
 9. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מהנדס העיר.
 10. תנאי למתן טופס אכלוס הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
 11. תנאי למתן טופס אכלוס הוא חוזה עם חברת תחזוקה לתקופה של לפחות 5 שנים מאחר ויש חניון תת קרקעי.
 12. פתרון מתקנים לאיסוף אשפה תקבע ע"י מהנדס העיר / מחלקת ההנדסה של עיריית בית שמש.
 13. יצורף לכל יח"ד מחסן דירתי בגודל של בין 5 עד 8 מ"ר. המחסן ירשם כחלק מיחידת הדיוור ולא ניתן לרשום יותר ממחסן אחד לכל יח"ד ולא ניתן לרשום מחסנים כיחידות נפרדות. ניתן למקם את המחסנים בקומות תת קרקעיות, בקומת כניסה או בקומת הגג.

יא

פיקוד העורף

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

יב

שרותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

יג

זיקת הנאה

בתאי שטח 1,2 תהינה זיקות הנאה למעבר רכב לחניון במפלס +255.0 ומעבר רגלי משדרות הרב הרצוג, כפי המופיע בתשריט.

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

4.3.1

שימושים

4.3

מבנים ומוסדות ציבור

מעון יום, גני ילדים, בית כנסת וכל יעוד ציבורי אחר המותר לפי סעיף 188א' ו-ב' לחוק התכנון והבניה, עפ"י החלטת מהנדס העיר / ועדה מקומית

4.3.2

הוראות

א

הוראות בינוי

1. מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן לשטחים הציבוריים יבוצעו בתחום תא השטח, עפ"י תקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה. תותר חניה תת קרקעית במגרש.
2. הכניסה למבנה הציבורי תהיה מכיוון הרחוב ותובטח נגישות נכים.
3. תותר הקמה של מבני עזר ומתקנים הנדרשים לצורך תפקוד מבנה הציבור וסביבתו כגון: מתקני חלוקת דואר, טרנספורמציה, בזק וכו'. ניתן להציב מתקני תשתית על גג המבנים כדוגמת תחנת ניטור, מיכלי מים וכו'.

ב

תנאים למתן היתרי בניה

אישור פרוגרמה ע"י מהנדס העיר.

4.4

שטח ציבורי פתוח

4.4.1

שימושים

1. מתקני משחקים, גינות ונטיעות, מעברים להולכי רגל, פינות ישיבה וריהוט רחוב.
2. מעבר לתשתיות ציבוריות ומתקנים הנדסיים.

4.4.2

הוראות

א

פיתוח סביבתי

פיתוח השטח הציבורי יהיה בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

4.5

דרך מוצעת

4.5.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.

4.5.2

הוראות

א

עיצוב פיתוח ובינוי

1. תנתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכת ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
2. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בתאום עם מחלקת ההנדסה.
3. הריצוף יבוצע באבנים משתלבות / ריצוף מעוצב אחר בתיאום עם מחלקת ההנדסה בעיריית בית שמש.

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	1	2994	4894	1182	3178 (1)	9774 (2)	326	(3) 52	(3)	(3)	7 (3)		(4)	(4)	(4)
מגורים ד'	2	3560	8836	2556	5241	18073	508 (6)	45	120 (7)	31.5	9	2	(4)	(4)	(4)
מבנים ומוסדות ציבור	4	933	1656	230	289	111 (8)	2286	245	45	20	5	1	(4)	(4)	(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

מגורים ב'	מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	תאי שטח	קו בנין (מטר)	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				קדמי	
1				(4)	(5) 520
2				(4)	(5) 1440
4				(4)	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה 5 שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות והיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי חניה, מחסנים ושטחים למרחבים מוגנים.
- מס' הקומות מעל לכניסה הקובעת כפי שמופיע אינו כולל גג טכני.
- בתא שטח מס' 2 יותרו הקמות שלושה בנייני מגורים בלבד (מבנים 1,2,3) בני 9 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.
- מפלס הכניסה הקובעת הינו 254.0 במבנים 1/2, ו- 260.30 במבנה 3.
- לעת מתן היתרי בניה תותר תוספת קומות חניה תת קרקעיות מעבר למפורט בנספחים בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף במועד מתן היתר הבניה בשטח של 35 מ"ר לחניה.
- שטחי החניה והמחסנים יהיו תת קרקעיים במלואם בלבד. לא יותר כל שימוש אחר בשטחים הקבועים בטבלה זו ובין שטחי החניה והמחסנים. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה נכרת.
- לא יותר ניווד שטחי חניה אל מעל פני הקרקע, וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה נכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל חניה מקורה..
- (2) זכויות קיימות לפי היתר מס' בקשה 20090289 בתוספת שטחי מרפסות.
- (3) לפי היתר מס' בקשה 20090289.
- (4) עפ"י המופיע בתשריט.
- (5) לא יותר ניווד שטחים בין שטחי המרפסות לשטחי הבניה למגורים..
- (6) אחוזי הבנייה מעל הקרקע יהיו 320%.
- (7) 20% מתוך יח"ד יהיו בשטח של 75 מ"ר מירבי (סה"כ 24 יח"ד).
- (8) לא כולל שטחי חניה תת קרקעית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****כתב שיפוי**

מגיש התכנית ישפה את הועדה בגין כל תביעות שתהינה נגדה בשל אישור תוכנית זו, ויחתום לשלם כך על כתב התחייבות מתאים בנוסח שיומצא לו ע"י הועדה, על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

6.2**עתיקות**

1. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

2. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

ב. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תכנית לרישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שישה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוראות רישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.4**ניהול מי נגר**

1. טיפול בנגר עילי יהא בהתאם להוראות תכנית המתאר הארצית 34/ב'4 ולפי הנחיות סעיפים 23.3.1 ו-23.3.2 בתמ"א.

2. היקף תכסית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ-20%.

6.5**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.5

חיזוק מבנים, תמא/ 38

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של מבנה.

6.6

סטיה ניכרת

1. גובה הבניה המירבי כמצוין בפרק 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
 2. מס. הקומות כמצוין בטבלה 5 הנו מחייב/מירבי וכל סטיה ממנו/הגדלה תחשב כסטיה ניכרת.
 3. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת.
 4. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, וכל שינוי בהם יהווה סטיה ניכרת.
 5. שלביות הביצוע עפ"י הוראות סעיף 7.1 הנה מחייבת, וכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.
 6. שימושים : עפ"י סעיף 4 לעיל (יעודי קרקע ושימושים).
- נושאים אלו יחשבו כסטיה ניכרת.

6.7

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

1. מקומות חניה לרכב נכים יהיו בחניון התת קרקעי עפ"י התקנות בעת מתן היתר בניה.
2. יכול שמקום החניה לרכב גבוה עם מעלון שמיועד לדייר מדיירי הבניין יסומן ברחוב הסתוונית מחוץ לחניון.
3. כניסה עיקרית לבניין תהיה כניסה נגישה לכסאות גלגלים.

6.8

פסולת בניין

- 1) יש לפנות עודפי חפירה ופסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרותיו) התש"ל - 1970.
- 2) תותר הפעלת מגרסה
- 3) תנאי למתן היתר בניה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100 תוך תאום אדריכל העיר, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
3. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר חיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה, תאום חזיתות הבניינים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין.
5. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, בתחום המגרש.

6.9

תנאים למתן היתרי בניה

6. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה: א. אישור תכנית פיתוח עבור השטחים הציבוריים שבשטח התכנית על ידי מהנדס העיר.
- ב. קבלת היתר בניה למבנה הציבור
7. עריכת מסמך סביבתי שיאושר ע"י עיריית בית שמש לעניין זיהום אוויר וקרקע.
8. תיאום עם יחידה סביבתית שורק.
9. נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מהנדס העיר.
10. תנאי למתן טופס אכלוס הצגת אישורי קליטה בפועל של כמות הפסולת המוצהרת באתר טיפול מורשה.
11. תנאי למתן טופס אכלוס הוא חוזה עם חברת תחזוקה לתקופה של לפחות 5 שנים מאחר ויש חניון תת קרקעי.
12. פתרון מתקנים לאיסוף אשפה תקבע ע"י מהנדס העיר / מחלקת ההנדסה של עיריית בית שמש.

6.10

היטל השבחה

1. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין להם מבוקש היתר בנייה, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה ראשון	<ol style="list-style-type: none"> 1. אישור תכנית פיתוח עבור השטחים הציבוריים שבשטח התכנית עפ"י תכנית הפיתוח שבנספח הבינוי תוך השתלבות עם המדרכות הקיימות ו/או המתוכננות בפרויקט הרכבת הקלה ותוך תאום עם אישור מהנדס העיר / מחלקת הנדסה. 2. קבלת היתר בניה למבנה הציבור 3. אישור תכנית פיתוח עבור השטחים הציבוריים שבשטח התכנית על ידי מהנדס העיר. 4. תאום עם מהנדס העיר לעניין הממשק עם כביש 5.
2	ביצוע	הבנייה בתא שטח 2 תבוצע בהינף אחד לכל בניין.
3	טופס איכלוס ראשון	<ol style="list-style-type: none"> 1. סיום ביצוע בפועל של פיתוח השטחים הציבוריים הכלול בתחום התכנית תוך תאום עם מהנדס העיר. 2. קבלת טופס אכלוס למבני הציבור.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בית שמש 500226105	רשות מקומית	חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: נופי אור עמי בע"מ 514180496		חתימה:
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: נופי אור עמי בע"מ 514180496		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עיריית בית שמש 500226105	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: נופי אור עמי בע"מ 514180496	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	עורך ראשי	חתימה: