

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0749184

הרחבת ותוספת יח"ד רח' הרצוג 37-33 שכ' ב' רמב"ש

ירושלים

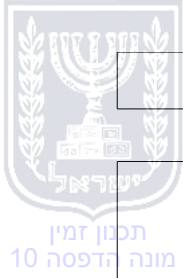
מחוז

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

במקום חלה תכנית מס' 102-0110189. עפ"י תכנית זאת מותר לבנות 72 יח"ד בשטח עיקרי כולל 7600 מ"ר מתוכם 5798 מ"ר לשטח עיקרי ו - 1802 מ"ר לשטחי שרות. בפועל ישנן עבירות בניה בכל אחד מהבניינים כתוספת שטחים שלא בהיתר. תכנית זאת מציעה תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות וכן תוספת 4 יח"ד, ומכילה את רוב רובן של העברות בחלקה. שטחים שאינם מוכשרים מסומנים כמיועדים להריסה. התכנית בסמכות מקומית לאור מטרותיה. רקע תכנוני לתכנית:



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

תיקי בניה:	היתרי בניה:	היתרי בניה לתוספות:
21600330	20030445	20100661
21600350	20030451	
21600370	20030452	20070167
		20100272
		20150400
		20160186



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת ותוספת יח"ד רח' הרצוג 33-37 שכל' ב' רמב"ש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

102-0749184 מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

4.963 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (12), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	199249
קואורדינאטה Y	627145

1.5.2 תיאור מקום

רח' הרב הרצוג 33-37, בשכונת רמת בית שמש ב'

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 רמת בית שמש ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5151	מוסדר	חלק		23

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/09/2001	4016	5018	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 853/ א ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ 853/ א
11/10/2018	632	7957		שינוי	102-0110189
04/07/1996	3884	4424	.	שינוי	מי/ במ/ 853



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גאורגי שפיטלניק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גאורגי שפיטלניק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תמונות	13: 59 25/07/2019	מרים פרידמן	17/06/2019	1	1: 100	רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי 1	13: 57 25/11/2019	מרים פרידמן	25/11/2019	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח בינוי 2	13: 58 25/11/2019	מרים פרידמן	25/11/2019	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח בינוי 3	11: 28 12/12/2019	מרים פרידמן	10/12/2019	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח חניה	11: 27 12/12/2019	ישראל סובול	12/12/2019	1	1: 250	רקע	חניה
לא		20: 32 27/10/2019	מרים פרידמן	26/09/2019	1	1: 250	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

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/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, עמרם שטיינר		ע.ש. אבן ספיר יזום וניהול פרויקטים בע"מ	בית שמש	נהר הירדן	32	02-5344884	02-5002883	office@esapir.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, עמרם שטיינר		ע.ש. אבן ספיר יזום וניהול פרויקטים בע"מ	בית שמש	נהר הירדן	32	02-5344884	02-5002883	office@esapir.com

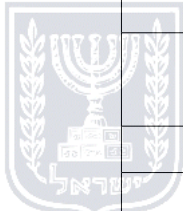
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י.	ירושלים	יפו	216	02-5318834	02-5318888	
חוכר		אריה איילנברג			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		מרדכי ארניך			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		יעקב בידרמן			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		שרה בלוי			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		שני ברגמן			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		

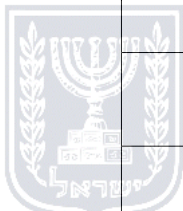


תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אסתר ברגשטיין			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		צפורה בריכטא			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		שרה ברנדזין			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		יעקב מאיר ברנדמרק			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		חיה גולדברג			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		אשר גפנר			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		אסתר גראומן			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		שאול יצחק גרובר			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		בת שבע גרינברגר			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		מנחם צבי גרינברגר			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		שלמה מאיר גרינברגר			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		גיטי דוידוביץ			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		אסתר הלפרין			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		ישראל ויזניצר			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		יהודית זיידה			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אברהם זלאטה			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		מלכה כהן			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		רעכיל לאופר			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		מאיר לודמיר			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		בינימן ליכטמן			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		לאה לנדאו			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		שרה לנדי			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		אליהו דוד שלמה נוסבוים			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		מרים נוסבוים			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		ברכה סולרש			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		שרה סופר			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		פנחס פומרנץ			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		מאשה פוקסברומר			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		יואל פרידמן			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		משה פרידמן			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		שרה פרידמן			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		מאיר פריי			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		יוסף צבי פרנקל			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		רחל ציינורט			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		ניסן יצחק קורנבליט			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		יצחק מאיר קורנגוט			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		יצחק קלוגמן			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		חנה קניגסברג			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		יום טוב קרויזר			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		שרה רבינוביץ			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		רייזל רוזנבלט			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		טויבא רוטמן			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		חיה ריגל			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		
חוכר		שושנה רייז			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		שמעון רייכמן			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		אדל שוורץ			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		צבי דב שוורץ			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		יעקב שטינברגר			בית שמש	הרב הרצוג	33	02-5344884		



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		שמעון שיפמן			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		אסתר שמילוביץ			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		חסיה שנוור			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		דוד שפיצר			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		
חוכר		שמעון שפיצר			בית שמש	הרב הרצוג	37	02-5344884		
חוכר		חיה טובא שפירא			בית שמש	הרב הרצוג	35	02-5344884		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק	66119	ע.ש. אבן ספיר יזום וניהול פרויקטים בע"מ	בית שמש	הרטוב	10	02-9914461		george159@gmail.com
	מודד	ח'אלד מחאגנה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון		04-6112138		adnanaboame@gmail.com
	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	ניסנבאום	18	02-6536303		
	מתכנן	מרים פרידמן	55960		ירושלים	ברזיל	103	054-8491170		miri@esapir.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 יח"ד, תוספת זכויות בנייה ליחידות החדשות והרחבת דיור, תוספת קומה מעל ומתחת לכניסה הקובעת ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב', לאזור מגורים ג' עפ"י מבא"ת.

2.2.2 קביעת תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשות וקביעתן ל-13,460.98 מ"ר שמתוכם

9,596.33 מ"ר למטרות עיקריות ו-3,864.65 מ"ר למטרות שרות, לפי סעיף 62 (א) 12 וסעיף 62 (א) 16 לחוק

2.2.3 קביעת גובה מירבי לבניין לפי 62 (א) 4 א לחוק עד גובה 21.50 + מ' מעל הכניסה הקובעת.

2.2.4 קביעת הגדלת קומות לבניין מעל הכניסה הקובעת מ-5 ל-6 קומות ומתחת הכניסה הקובעת מ-2 ל-3-

קומות לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

2.2.5 קביעת תוספת יח"ד מ-72 יח"ד ל-76 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק.

2.2.6 קביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

2.2.7 קביעת תנאי קבלת היתר ושלבי ביצוע.

2.2.8 קביעת שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א (א) לחוק וסעיף 4 א' לחוק.

2.2.9 מתן הוראות הריסה לפי סעיף 62 א (א) לחוק וסעיף 19 לחוק.

2.2.10 תוספת שטח שרות מתחת הכניסה הקובעת לפי סעיף 62 א (א) 15 לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,963	100
סה"כ	4,963	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,987.21	100
סה"כ	4,987.21	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4.1	מגורים ג'
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. תנאי להגשת היתר בניה הוא תשלום ליזם התכנית הזאת, ואישור התכנית להנפקת היתר בניה.</p> <p>3. תנאי קבלת היתר בניה לדירות עם חריגות בניה הוא הכנת תכנית as made מאושר ע"י מפקח, וביצוע הריסה של כל החריגות בתחום יחידות הדיור נושאות הבקשה שלא ניתן לאשר במסגרת תכנית זאת, ואישור מפקח בנייה על ביצוע ההריסה.</p> <p>4. תנאי להוצאת היתר למחסנים מוצעים בקומות תת קרקעיות, הינה הגשת בקשה בהסכמת ובחתימת דיירי הבנין ובהתאם לכל התנאים בסעיף 4.1.2 ב.4. (2) לעיל.</p>
ו	<p>תשתיות</p> <p>תיאום 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 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 המקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון בעלי הנכסים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	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	6	21.5	25	4465.03	631.95	548.1	652.32	2632.66		הרצוג 33	1	מגורים	ג' מגורים	
				3	6	21.5	25	4465.03	631.95	548.1	652.32	2632.66		הרצוג 35	1	מגורים	ג' מגורים	
				3	6	21.5	26	4530.92	631.95	548.1	664.16	2686.71		הרצוג 37	1	מגורים	ג' מגורים	
3	3	3	2				76	272	13460.98	1895.85	1644.3	1968.8	7952.03	4963	סה"כ	1	מגורים	ג' מגורים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחים, המופיעים בטבלה זאת, מכילים את כל השטחים, בתוך המעטפת של הבית לרבות שטחי מחסנים, חדרים טכניים, חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים.

הנחיות בתכנית 853/א לגבי שטחים מעבר לטבלה חלים גם בתכנית זו.

שטחי מרחבים מוגנים חושבו לפי תב"ע 102-0110189



קדמית כחון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 חניה	מקומי חניה יסופקו בהתאם לתקן חניה התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2 פסולת בניין	יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י משרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
6.3 פיקוד העורף	לפי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
6.4 כתב שיפוי	תנאי למתן תוקף הוא הסדר נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י מגישי התכנית
6.5 היטל השבחה	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שתשולם אגרת היטל השבחה המגיעה אותה שעה בשל אותן מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בתכנון עבודה	לא תותר בניה בדילוגים אלא בעמודה צומחת, למעט שטחי האופציה המקוריים.
2	בבניה על הגגות	ללא תלות בקומות התחתונות או הסמוכות.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום אישורה לתוקף.