

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 102-0844456**

**תוספת יח"ד - חגי הנביא 14-4 שכ' ג'-1 בית שמש**

**ירושלים**

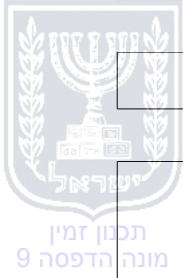
**מחוז**

**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

התכנית חלה במגרש 234 - גוש 34356 חלקה 15 רמת בית שמש ג'1.  
מטרת התכנית: תוספת יח"ד נקודתית בתתי חלקות: 27,36,43,524.  
מהות התכנית: פיצול 4 יח"ד גדולות שהיקפן כ-200 מ"ר לדירות סטנדרטיות בנות כ-100 מ"ר, בכתובות: חגי חנייה: לכל אחת מהדירות הנ"ל הוצמדו 2 מקומות חנייה, ובס"ה 8 מקומות חנייה עבור 4 הדירות המקוריות ו-4 הדירות החדשות, לפי מפתח של מקום חנייה אחד לכל דירה.

מס' בקשות - היתרי בנייה:

חגי 4 - בקשה 20120064  
חגי 6 - בקשה 20120063  
חגי 8 - בקשה 20120062  
חגי 10 - בקשה 20120061  
חגי 12 - בקשה 20130272/20120059  
חגי 14 - בקשה 20130271/20120060



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|             |             |     |
|-------------|-------------|-----|
| שם התכנית   | שם התכנית   | 1.1 |
| מספר התכנית | מספר התכנית |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 102-0844456 |
|-------------|-------------|

|            |            |     |
|------------|------------|-----|
| שטח התכנית | 8.105 דונם | 1.2 |
|------------|------------|-----|

|            |                   |     |
|------------|-------------------|-----|
| סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית | 1.4 |
|------------|-------------------|-----|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (5), א62 (א) (8)

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 198265

קואורדינאטה Y 623219

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' חגי הנביא 4-14 שכל רמת בית שמש ג'1.

**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 | חגי הנביא | 6        |       |
| בית שמש | חגי הנביא | 14       |       |
| בית שמש | חגי הנביא | 12       |       |
| בית שמש | חגי הנביא | 8        |       |
| בית שמש | חגי הנביא | 4        |       |
| בית שמש | חגי הנביא | 10       |       |

רמת בית שמש ג'1

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 34356    | מוסדר   | חלק           | 15                  |                   |

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 |
|-------------|------------------|
| 158 / בש    | 234              |

**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/ 158           | החלפה   |           | 4788               | 4925                    | 26/07/1999 |



**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: 500   | 1                 |             | גאורגי שפיטלניק |                   | תשריט מצב מוצע                                                         | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 100   | 1                 | 26/04/2020  | גאורגי שפיטלניק | 14: 57 26/04/2020 | נספח בינוי - גיליון 1 מתוך 1.<br>העמדה, בינוי, חזיתות,<br>חתכים, חנייה | לא                  |
| מבנים קיימים   | רקע   | 1: 250   | 14                | 26/04/2020  | גאורגי שפיטלניק | 15: 28 26/04/2020 | נספח תצלומים                                                           | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 500   | 1                 | 10/06/2020  | גאורגי שפיטלניק | 10: 35 10/06/2020 |                                                                        | 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/<br>תואר | סוג  | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל            |
|----------------|------|-----------|---------------|----------|---------|-----------|-----|------------|-------------|------------------|
|                | פרטי | חיים טויב |               |          | בית שמש | חגי הנביא | 8   | 02-5318888 | 077-4704530 | TAUB88@gmail.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם                    | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                                            | ישוב    | רחוב            | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל              |
|------|-----------------------|---------------|-----------------------------------------------------|---------|-----------------|-----|------------|-------------|--------------------|
| פרטי | מתתיהו שמעון פרימוביץ |               | מתי תכנון<br>והשבחה בע"מ<br>בשם בעלי עניין<br>בקרקע | בית שמש | אחיה<br>השילוני | 1   | 02-9900731 | 077-4704530 | mati9271@gmail.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם              | מספר<br>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@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | סרגיי טלפה      | 945           |          | אביעזר  | אביעזר (1) | 153 | 052-2389243 | 077-4704530 | srgtlp4@gmail.com   |

(1) כתובת: שדרת האורן 153 אביעזר.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח   | הגדרת מונח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| דיורית | <p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:</p> <p>1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור</p> <p>3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011</p> |

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 4 יח"ד ללא תוספת זכויות בנייה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' (לא לפי מבא"ת) למגורים א'.
- ב. הוספת 4 יחידות דיור וקביעתן ל-60 יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) 8.
- ג. קביעת בניה ב-8,063 מ"ר, מתוכם 5,020 מ"ר שטח עיקרי, ו-3,043 מ"ר שטחי שירות (ללא שינוי).
- ד. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
- ה. קביעת שלבי ביצוע לביצוע התוספות.
- ו. קביעת עדכון לתשריט רישום בית המשותף.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 234     |

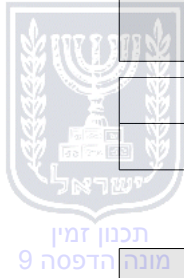
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר      | אחוזים |
|-----------|----------|--------|
| מגורים ב' | 8,104.45 | 100    |
| סה"כ      | 8,104.45 | 100    |

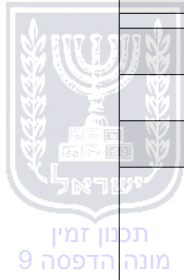
##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 8,104.45  | 100          |
| סה"כ      | 8,104.45  | 100          |



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

| מגורים א'                                  | 4.1   |
|--------------------------------------------|-------|
| שימושים                                    | 4.1.1 |
| הוראות                                     | 4.1.2 |
| הוראות בינוי                               | א     |
| הוראות בינוי והוראות נוספות - להלן סעיף 6. |       |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד      | שימוש     | תאי שטח | בניין / מקום | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) |                   |      |                    | אחוזי בניה כוללים (%) | מספר יח"ד | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות     |      |   |
|-----------|-----------|---------|--------------|-----------------|-----------------|-------------------|------|--------------------|-----------------------|-----------|------------------------------------|----------------|------|---|
|           |           |         |              |                 | גודל מגרש כללי  | מעל הכניסה הקובעת |      | מתחת לכניסה הקובעת |                       |           |                                    | סה"כ שטחי בניה |      |   |
|           |           |         |              |                 |                 | עיקרי             | שרות | עיקרי              |                       |           |                                    |                | שרות |   |
| מגורים א' | מגורים א' | 234     | חגי 6-14     | 8105            | 3458            | 1853              | 1562 | 1190               | 8063                  | 99.5      | 60                                 | 14             | 4    | 3 |

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:

א. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

ב. זכויות הבנייה המפורטות בטבלה כוללות את הזכויות המרביות בתכנית זו - עיקרי ושירות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

- א. תותר תוספת יחידות דיור כמפורט בנספח הבינוי.
- ב. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ג. תותר דיורית לכל יחידת דיור בתחום התכנית המתאימה לכך.

**6.2****חניה**

מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי החל במקום בעת אישור הבקשה להיתר בנייה.

**6.3****חלוקה ו/ או רישום**

יעודכן ע"י וע"ח מגישי התכנית רישום הבתים המשותפים ויבוצעו בנושא רישום בעלות ביח"ד החדשות.

**6.4****פסולת בניין**

יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.

**6.5****פיקוד העורף**

- א. תנאי למתן היתר בניה ליח"ד חדשות יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בדירות אלו.
- ב. למען הסר כל ספק, היקף שטח הנדרש למרחב מוגן תקני נכלל בזכויות הבנייה המפורטות בטבלה בסעיף 5 להוראות אלו.

**6.6****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את הדברים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים וחזיתות, חניה ושיוך חניה לדירה, מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניינים, פרטי בנין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ב. תשלום לזים התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בנייה.

**6.7****כתב שיפוי**

תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י בעלי יח"ד החדשות.

**6.8****היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת שלישית לחוק. 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        | תותר הגשת בקשה להיתר לפיצול יח"ד - בנפרד לכל דירה גדולה הניתן לפיצול ע"פ תכנית זו. |        |

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנה.

