

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0756833

הרחבת דיור ותוספת יח"ד - רבי אלעזר 17-27 בית שמש

ירושלים

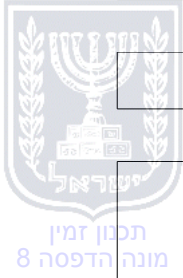
מחוז

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

תכנית הרחבת דיור למגרש 345, גוש 5942 חלקה 14 כוללת 4 מבני מגורים בשכונת רמת בית שמש ב', ונועדה לאפשר הרחבת שטחי הדירות לאוכלוסייה חרדית, המתאפיינת במשפחות ברוכות ילדים. במגרש קיימות 45 יח"ד אשר נבנו ע"פ התכנית החלה מ/במ/853 וגודלן הממוצע כ-95 מ"ר. הן מאוכלסות במשפחות ברוכות ילדים אשר להן צורך ממשי ובווער בהרחבה משמעותית של הבית. כמו"כ מציעה התכנית תוספת יח"ד במפלסי הגג - מתוך מטרה לענות על מצוקת הדיור לזוגות צעירים בשכונה זו, ובהתאם לפרוגרמה מאושרת בועדה המקומית המתירה תוספת 22% יח"ד למגרש.

הן הרחבת הדירות והן תוספת יח"ד הינן בסמכות הועדה המקומית ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה :
 - תוספת 8 יח"ד לפי ס"ק 8 לחוק.
 - הרחבת דירות עד ל-140 מ"ר בהיקף מצטבר של כ-1,100 מ"ר, לפי ס"ק 12 לחוק.
 - למטרת תוספת יח"ד - תוספת שטחים של 500 מ"ר לפי ס"ק 16(א) לחוק, המצטרפים ליתרת זכויות קיימות של 161 מ"ר, ובס"ה עד למקסימום של 661 מ"ר.

המגרש נבנה ע"י חברת "אלי ראובן" ואוכלס בשנים 1998-1999.

פירוט בקשות והיתרי בנייה :

רבי אלעזר 17
 תיק בניין 46500170 היתר בנייה מקורי 960529
 היתרים לתוספות 20160083, 20130395, 20150356

רבי אלעזר 19
 תיק בניין 46500190 היתר בנייה מקורי 960530

רבי אלעזר 23
 תיק בניין 46500230 היתר בנייה מקורי 960526

רבי אלעזר 27 (מופיע גם כ-25)
 תיק בניין 46500250-46500270 היתר בנייה מקורי 960527
 היתרים לתוספות 20120276

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור ותוספת יח"ד - רבי אלעזר 17-27 בית שמש

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

102-0756833

מספר התכנית

6.045 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62
(א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

לפי סעיף בחוק

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 199675

קואורדינאטה Y 626065

1.5.2 תיאור מקום

המגרש ממוקם בקצה הדרומי של רחוב רבי אלעזר - בלב שכונת רמב"ש ב', רמת התנאים

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	רבי אלעזר	19	
בית שמש	רבי אלעזר	27	
בית שמש	רבי אלעזר	17	
בית שמש	רבי אלעזר	23	

שכונה רמת בית שמש ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5942	מוסדר	חלק	14	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/ במ/ 853	החלפה		4424	3884	04/07/1996



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				גיאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	19/04/2020	גיאורגי שפיטלניק	15: 59 19/04/2020	נספח בינוי מס' 1 גיליון 3 מתוך 4 - בינוי ושטחים רבי אלעזר 23	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	19/04/2020	גיאורגי שפיטלניק	16: 00 19/04/2020	נספח בינוי מס' 1 גיליון 4 מתוך 4 - בינוי ושטחים רבי אלעזר 27	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	10/05/2020	גיאורגי שפיטלניק	16: 41 10/05/2020	נספח בינוי מס' 1 גיליון 1 מתוך 4 - בינוי ושטחים רבי אלעזר 17	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	11/05/2020	גיאורגי שפיטלניק	15: 28 11/05/2020	נספח בינוי מס' 1 גיליון 2 מתוך 4 - בינוי ושטחים רבי אלעזר 19	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	10/05/2020	גיאורגי שפיטלניק	16: 43 10/05/2020		לא
חניה	מנחה	1: 250	1	19/04/2020	ישראל סובול	16: 02 19/04/2020	נספח בינוי מס' 2 גיליון 2 מתוך 2 - חנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	19/04/2020	גיאורגי שפיטלניק	12: 49 19/04/2020		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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מתי תכנון והשבחה בע"מ בשם הדיירים	בית שמש	נהר הירדן	1	02-5318888	077-4704530	mati9271@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מתי תכנון והשבחה בע"מ בשם הדיירים	בית שמש	נהר הירדן	1	02-5318888	077-4704530	mati9271@gmail.com

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		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	073-3426614		chaimsh@land.gov.i

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	גיאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461		george159@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגאבריה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון	1	052-5367267		hanen118@g mail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663	סובול ישראל	ירושלים	בית שערים		02-6522198		sobolisrael@ 012.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור 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

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**

הגדלת זכויות בנייה לצורך הרחבת יחידות דיור קיימות, תוספת יחידות דיור וזכויות בנייה, שינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג'-1 (לא לפי מבא"ת) למגורים ב'.
- ב. הוספת 8 יחידות דיור וקביעתן ל-53 יחידות דיור לפי סעיף 62 א (א) 8.
- ג. קביעת בניה ב-7,713 מ"ר מתוכם 6,107 מ"ר שטח עיקרי ו-1,606 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62 א (א) 12 ו-16 לחוק.
- ד. תוספת קומה מ-4 ל-5 קומות וקביעת שיא גג ב-18 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 א' לחוק.
- ה. התרת בליטת מרפסות מעבר לקו הבניין כמסומן בנספח הבינוי לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- ו. שינוי קווי בנין וקביעתן בהתאם לסימון בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- ז. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
- ח. קביעת שלבי ביצוע לביצוע התוספות.
- ט. קביעת הוראות בנושא הריסה בהתאם לסעיף 62 א (א) 19 לחוק.
- י. קביעת עדכון לתשריט רישום בית המשותף.
- יא. התרת בליטת מרפסות מעבר לקו בניין כמסומן בנספח הבינוי ללא שייחשב כהקלה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ב'	מבנה להריסה

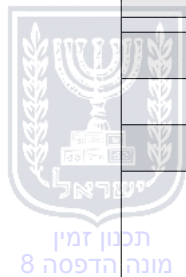
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'-1	6,045	100
סה"כ	6,045	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	6,037.99	100
סה"כ	6,037.99	100

4. יעודי קרקע ושימושים

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



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
מעל הכניסה הקובעת	5	18	8.8	53	127.5	7713	396	787	1210	5320	6045	מגרש 345	1	מגורים ב'	מגורים ב'

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד.
3. תותר בליטת מרפסות מעבר לקו הבניין ללא שהדבר ייחשב להקלה.
4. תותר דיורית לכל יח"ד בתחום התכנית המתאימה לכך.

6.2**עיצוב אדריכלי**

הבניה תבוצע באותו חיפוי/טיח ובאותו גוון אשר נבנה הבניין.

6.3**קווי בנין**

קווי בנין במגרש יהיו על פי המסומן בתשריט.

6.4**חניה**

החנייה תהיה לפי תקן תקף בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

6.5**חלוקה ו/ או רישום**

יעודכן ע"י וע"ח בעלי הדירות במגרש רישום הבתים המשותפים ויבוצע בנושא רישום בעלות ביח"ד החדשות.

6.6**פיקוד העורף**

1. תנאי למתן היתר בניה ליחידות הדיור החדשות יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
2. למען הסר כל ספק, היקף השטח הנדרש למרחב מוגן תקני נכלל בזכויות בנייה המפורטות בטבלה 5.

6.7**פיקוד העורף**

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.

6.8**קולטי שמש על הגג**

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה בקומת הגג, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'.
2. תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין.
3. דודי השמש יוסתרו באמצעות מעקה, בתיאום עם מהנדס העיר.

6.9**תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הגשת תכנון מפורט בקני"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, פרטי בנין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ב. תשלום לזים התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בנייה.

6.10**כתב שיפוי**

תנאי למתן תוקף לתכנית הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י בעלי הדירות במגרש, ולא פחות מאחד בבניין.

היטל השבחה**6.11**

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.

ביצוע התכנית**7.****7.1 שלבי ביצוע****7.1**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	א. הבניה תבוצע בעמודות צומחות.ב. הבניה בקומת הגג תהיה ללא תלות בדירות התחתונות או בדירות הסמוכות, ותיבנה באופן סימטרי ו/ או לפי שיקול דעת מהנדס העיר.	לא תותר קומת עמודים, למעט במקרים חריגים לפי שיקול דעת מהנדס העיר וללא צורך בהקלה.

7.2 מימוש התכנית**7.2**

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנה.