

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0396102

חלקות 65-74, ברחובות הגאון מוילנא והרב שלמה זלמן, שכונת מ'3

ירושלים

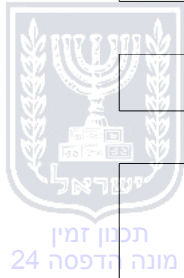
מחוז

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

שטח התכנית נמצא בשכונת מ'3, בית שמש. שטח התכנית הינו 6.377 דונם.

תכנית בש/ 186 קבעה את יעוד המגרש למגורים 5.

מתחם התכנית ריק מבינוי.

התכנית מציעה שינוי יעוד לאזור מגורים ב' וזיקת הנאה למעבר כלי רכב ותוספת זכויות בנייה.

התכנית מבקשת לחלק מחדש את המגרשים והתאמתם לבנייה טורית עם קו בניין 0 בין המגרשים, על מנת למצות את זכויות הבנייה.

התכנית כוללת 40 יח"ד. צפיפות המוצעת הינה 6.27 יח"ד לדונם.

מגישת התכנית הינה עמותת נופי חריש - עמותה לדיור, בעלת זכויות הפיתוח במקרקעין.

התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :

לפי סעיף 62 א (א) (1) איחוד וחלוקה של מגרשים

לפי סעיף 62 א (א) (4) קביעת גובהם של בניינים ומספר קומות

לפי סעיף 62 א (א) (4) קביעת קוי בניין

לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.

לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן.

לפי סעיף 62 א (א) (19) קביעת הוראות לעניין זכות מעבר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלקות 65-74, ברחובות הגאון מוילנא והרב שלמה זלמן,
שכונת מ'3

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 102-0396102

1.2 שטח התכנית
6.377 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 16, 62 א (א) 1, 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5

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	199950
קואורדינאטה Y	623650

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מ' 3 במתחם המגורים הדרומי בשכונה, בין רחובות הגאון מוילנא, הרב שלמה זלמן אויירבך, ושדרות נהר הירדן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת מ' 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34292	מוסדר	חלק	65-74	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
34292	34292

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/ 186	28 - 37

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/ 186	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 186 ממשיכות לחול.	6314	344	03/11/2011



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				יואל בריידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יואל בריידמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200		01/10/2020	מטיאס וייסבאום	15: 19 01/10/2020	נספח מספר 1 - נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	05/11/2018	ישראל סובול	09: 23 05/11/2018	נספח מספר 3- נספח תנועה חלק 1	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	05/11/2018	ישראל סובול	09: 24 05/11/2018	נספח מספר 3- נספח תנועה חלק 2	לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250		01/10/2020	ראובן אלסטר	15: 24 01/10/2020	נספח מספר 4 - איחוד וחלוקה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		01/10/2020	ראובן אלסטר	15: 21 01/10/2020		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
עו"ד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, צפריר אוסטשינסקי		עמותה לדיור	בני ברק	בר כוכבא	23	03-5706868	03-5706866	zafir@osta-law.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, צפריר אוסטשינסקי		עמותה לדיור	בני ברק	בר כוכבא	23	03-5706868	03-5706866	zafir@osta-law.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נורית אגמון	83823	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	(1)	176	02-9910367	02-9920261	office@ag-br.com
אדריכל	עורך ראשי	יואל בריידמן	80789	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	(1)	176	02-9910721	02-9920261	office@ag-br.com
אדריכל	עורך ראשי	מטיאס וייסבאום	121155	בריידמן אגמון אדריכלים	מסלת ציון	(1)	176	02-9910721	02-9920261	office@ag-br.com
	מודד	ראובן אלסטר	502		ירושלים	כנפי נשרים	86	02-6522294	02-6522596	meimad@meimad-sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663		ירושלים	ניסנבאום	18	02-6522198	02-6522199	sobolisrael@012.net.il
אדריכל	אדריכל	ישראל פייג	24602		תל אביב-יפו	ישעיהו	19	03-6049070	03-5442539	israelfg@netvision.net.il

(1) כתובת: הר יעלה 176.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם 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**

חלוקה מחדש של מגרשי המגורים ותוספת זכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים 5 למגורים ב' וזיקת הנאה.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א) לחוק.
5. קביעת קוי בניין.
6. קביעת הוראות בינוי.
7. קביעת הוראות זיקת הנאה במגרשים למעבר כלי רכב תשתיות וגז
8. קביעת תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1 - 7, 10 - 14, 89	זיקת הנאה למעבר ברכב
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ב'	11 - 14	זיקת הנאה למעבר ברכב

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	6,376.8	100
סה"כ	6,376.8	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	6,376.77	100
סה"כ	6,376.77	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מפלסי ה +0.00 בכל מגרש יהיה כמפורט בנספח הבינוי - נספח מספר 1. 2. תותר בניית גזוסטראות בשטח עד 14 מ"ר (ממוצע של 12 מ"ר ליחידת דיור). תותר הבלטה של הגזוסטראות מעבר לקווי הבניין בשיעור של עד 40% מהמרווח, או 2 מ' הקטן מביניהם. 3. תותר סטייה של +1 מ' במלפס ה 0.0 וסטייה זו לא תחשב סטייה ניכרת. 4. תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.
ב	היטל השבחה 1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. 2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל המקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ג	חלוקה ו/ או רישום 1. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) תוך 6 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית. 2. מיד אם אישורה של תכנית זו, תירשם הערת אזהרה בנושא רישום זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט בתאי שטח מס' 11, 12, ו-13. 3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף הרשום לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח. 4. יעשה עדכון רישום בתים משותפים.
ד	קווי בנין 1. קווי הבניין יהיו כמפורט בתשריט.
ה	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של המבנים עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. 3. תאום 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 קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך

4.1

מגורים ב'

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 המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

4. הגשה ואישור תכנית חנייה מפורטת בתוך המגרשים הפרטיים עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה ועפ"י מידות תקינות.

5. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום בנושא נטיעת עצים בוגרים עם מחלקת שפ"ע. נטיעת עצים בפועל תהווה תנאי לתעודת אכלוס.

ו

זיקת הנאה

סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר ברכב

1. השטח המסומן בתשריט בתאי שטח חדשים 10, 11, 12, 13 ו-14 בקווים אלכסוניים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רכב ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע. בשטח זה תותר מעבר הולכי רגל, ומעבר כלי רכב בין מגרשים.

2. יותר מעבר תשתיות כגון גז וניקוז, בין מגרש למגרש בתחום התכנית ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעיגון הזכות לטיפול ותחזוקת התשתיות.



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10	3	50	107.38	647.29	123.79		51.43	472.07	602.83	1	מגורים	ב'
(1)	(1)	1	3	10	2	50	152.53	477.57	88.16		35.43	353.98	313.1	2	מגורים	ב'
(1)	(1)	1	3	10	2	50	152.68	477.58	88.16		35.43	353.99	312.79	3	מגורים	ב'
(1)	(1)	1	3	10	2	50	153.32	477.58	88.16		35.43	353.99	310.42	4	מגורים	ב'
(1)	(1)	1	3	10	2	50	154.01	478.8	87.95		36.17	354.68	310.89	5	מגורים	ב'
(1)	(1)	1	3	10	2	50	150.61	471.28	84.75		37.42	349.11	312.92	6	מגורים	ב'
(1)	(1)	1	3	10	2	50	150.1	462	81.58		37.92	342.5	307.8	7	מגורים	ב'
(1)	(1)	1	3	10	3	50	104.43	564.13			57.43	506.7	540.18	89	מגורים	ב'
(1)	(1)	1	3	10	5	50	127.02	924.14	150.34	30.73	68.48	676.59	727.55	10	מגורים	ב'
(1)	(1)	1	3	10	4	50	140.51	887.14	160.03		66.75	660.36	631.37	11	מגורים	ב'
(1)	(1)	1	3	10	4	50	139.06	843.48	150.38		63.92	629.18	606.58	12	מגורים	ב'
(1)	(1)	1	3	10	4	50	139.03	843.34	150.38		63.92	629.04	606.58	13	מגורים	ב'
(1)	(1)	1	3	10	5	50	128.59	1007.54	173.37		72.43	761.74	783.51	14	מגורים	ב'
					40		134.46	8561.87	1427.05	30.73	660.16	6443.93			סך הכל<	ב'



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(1)	1	מגורים	מגורים ב'
(1)	2	מגורים	מגורים ב'
(1)	3	מגורים	מגורים ב'
(1)	4	מגורים	מגורים ב'
(1)	5	מגורים	מגורים ב'
(1)	6	מגורים	מגורים ב'
(1)	7	מגורים	מגורים ב'
(1)	89	מגורים	מגורים ב'
(1)	10	מגורים	מגורים ב'
(1)	11	מגורים	מגורים ב'
(1)	12	מגורים	מגורים ב'
(1)	13	מגורים	מגורים ב'
(1)	14	מגורים	מגורים ב'
		<סך הכל>	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כפי שמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24