

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0770206

תוספת יח"ד שכ' בית ומנוחה בית שמש

ירושלים

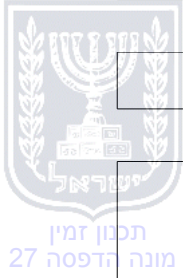
מחוז

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

מיקום התכנית:

הקריה החרדית - שכונת בית ומנוחה, ממוקמת בצפון/מזרח העיר בית שמש, וגובלת בעיר הוותיקה של בית שמש - שכונת מגדלת המים, ובשכונות גור, נחלה ומנוחה ויפה נוף.

תיאור מצב קיים:

גוש 5381 בבית שמש כולל 342 יח"ד בנויות ע"פ תכנית בש/במ/ג/90 ומתאפיין בבנייה נמוכה של 2-3 קומות מעל לכניסה הקובעת. השכונה מאוכלסת על ידי אוכלוסייה חרדית המתאפיינת במשפחות גדולות. כלל הדירות בשכונה זכו לאופציית הרחבה ע"י תב"ע בש/90/טז שאושרה בשנת 2012, מגודל ממוצע של כ-80 מ"ר לגודל של 120-160 מ"ר לדירה בממוצע. הדירות במפלסי הגג הן הגדולות ביותר, כאשר גודלן הממוצע לאחר הרחבה עומד על כ-120 מ"ר לדירה רגילה וכ-200 מ"ר לדירה במפלס הגג.

רקע ועקרונות תכנוניים בתכנית זו:

הצורך שהיה בדירות ענק אלו בשנת 2006 הולך ופוחת, כאשר האוכלוסייה שאוכלסה באמצע שנות ה-90 מתבגרת, והמשפחה הממוצעת בכל דירה מצטמצמת עקב נישואי הילדים. מאידך, קיים ביקוש מצד אוכלוסייה צעירה לרכישת דירות בשכונה, בה אין דירות פנויות, ובוודאי שלא בגודל המתאים לזוג צעיר. תכנית זו מציעה פיצול יחידות הדיור במפלסי הגג, כאשר בכל דירת גג, בקומת הדירה הקיימת תישאר יחידת הדיור המקורית בגודל של 120-140 מ"ר, ועל גבי הגג יוקמו דירות של כ-80-90 מ"ר בקומה הראשונה, וכ-30-45 מ"ר בקומה שמעליה. מטרת התכנית הינה ציפוף השכונה ויצירת יח"ד חדשות, בדגש על יח"ד קטנות ובינוניות לזוגות צעירים. בשכונה קיימים ששה טיפוסים בינוניים-בנספח הבינוי הוצג תכנון פרטני של תוספת יחידות הדיור לכל אחד מטיפוסי הבינוי, שסומנו במספרים 1-6, תוך שמירה על אופי תכנוני רציף. בסך הכול התכנית מציעה להגדיל את מסי יחידות הדיור בשכונה מ-342 ל-534 יח"ד - תוספת של 192 יח"ד, מתוכם 96 יח"ד רגילות (80-90 מ"ר) ו-96 יח"ד קטנות (30-45 מ"ר). בשכונה קיימים מוסדות חינוך פעילים העונים על צרכי 342 המשפחות המתגוררות בה כיום. לפי נתוני אגף החינוך בעיריית בית שמש, התבגרות האוכלוסייה בשכונה תיצור מחסור בתלמידים לעומת מצבת כיתות הלימוד הקיימות, כך שהגעתן של 192 משפחות צעירות חדשות לשכונה תפתור בעיה זו באמצעות "הצערה" שתמלא את השורות במוסדות החינוך הקיימים.

התכנית כוללת טיפול בשטחי ציבור, הגדלת שטחי ציבור ע"פ סעיף 3 לחוק והחלפת מיקומים בין ייעודים ציבוריים.

ציפוף: לאחר תוספת יח"ד הציפוף נטו בממוצע הינו כ-16.36 יח' דיור לדונם.

התכנית מוגשת על ידי בעלי עניין בקרקע - דיירי השכונה, וכן הועדה המקומית לתו"ב בית שמש.

התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:
לפי סעיף 62א (א) (6) - שינוי חלוקת שטחי הבניה
לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) - תוספת בבניה רוויה של 20%.
לפי סעיף 62 א (א) 5 - קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
לפי סעיף 62 א (א) 8 - הגדלת מספר יח"ד מ-342 ל-534 יח"ד.
לפי סעיף 62א (א) (4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.
לפי סעיף 62א (א) (4) (א) - קביעת גובה ומספר קומות.
לפי סעיף 62א (א) (19) - קביעת הוראות הריסה.
לפי סעיף 62א (א) (3) - הגדלת שטחים לצרכי ציבור.
לפי סעיף 62א (א) (7) - קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בנין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

תוספת יח"ד שכל בית ומנוחה בית שמש

102-0770206

מספר התכנית

84.240 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (3), 62א (א) (4),
62א (א) (4), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (6), 62א (א) (7),
62א (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 199757

קואורדינאטה Y 627580

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בית ומנוחה, הקריה החרדית בית שמש

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	32	אור שמח	בית שמש
	27	אור שמח	בית שמש
	20	אור שמח	בית שמש
	28	אור שמח	בית שמש
	22	אור שמח	בית שמש
	29	אור שמח	בית שמש
	25	אור שמח	בית שמש
	26	אור שמח	בית שמש
	34	אור שמח	בית שמש
	30	אור שמח	בית שמש
	24	אור שמח	בית שמש
	23	אור שמח	בית שמש
	21	אור שמח	בית שמש
	2	אחיעזר	בית שמש
	4	אחיעזר	בית שמש
	35	אשכול לוי	בית שמש
	5	בית ישראל	בית שמש
	9	בית ישראל	בית שמש
	7	בית ישראל	בית שמש
	5	בן זאב יהודה	בית שמש
	7	בן זאב יהודה	בית שמש
	3	המהרי"ל דיסקין	בית שמש
	5	המהרי"ל דיסקין	בית שמש
	9	המהרי"ל דיסקין	בית שמש
	1	זכרון יעקב	בית שמש
	9	רבנו חיים הלוי	בית שמש
	13	רבנו חיים הלוי	בית שמש
	5	רבנו חיים הלוי	בית שמש
	3	רבנו חיים הלוי	בית שמש
	1	רבנו חיים הלוי	בית שמש

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	רבנו חיים הלוי	11	
בית שמש	רבנו חיים הלוי	15	
בית שמש	רבנו חיים הלוי	7	
בית שמש	שפת אמת	13	
בית שמש	שפת אמת	3	
בית שמש	שפת אמת	11	
בית שמש	שפת אמת	9	
בית שמש	שפת אמת	7	
בית שמש	שפת אמת	5	
בית שמש	שפת אמת	1	

שכונה בית ומנוחה, הקריה החרדית בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5380	מוסדר	חלק	41	58
5381	מוסדר	חלק	1-13, 17-24, 27-30, 32-33, 36, 38-40	

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

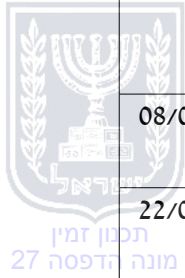
לא רלוונטי

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
בש/ 90 / ז	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית בש/90/ז	4764	3731	08/06/1999
בש/ 90 / טז	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בה, וכל יתר הוראות בש/90/טז ממשיכות לחול	6403	3482	22/04/2012
מק/ בש/ 90 / יג	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית מק/בש/90/יג	5428	3876	22/08/2005
בש/ במ/ 90 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית בש/במ/90/ג	4126	3516	01/07/1993



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: 1250	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	16/02/2021	גאורגי שפיטלניק	12: 27 16/02/2021	טבלת שטחים	כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	23/02/2021	גאורגי שפיטלניק	13: 54 23/02/2021	טיפוס 1	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	23/02/2021	גאורגי שפיטלניק	13: 54 23/02/2021	טיפוס 2	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	23/02/2021	גאורגי שפיטלניק	13: 55 23/02/2021	טיפוס 3	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	23/02/2021	גאורגי שפיטלניק	13: 56 23/02/2021	טיפוס 4	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	23/02/2021	גאורגי שפיטלניק	13: 56 23/02/2021	טיפוס 5	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	23/02/2021	גאורגי שפיטלניק	13: 57 23/02/2021	טיפוס 6	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	18/01/2021	גאורגי שפיטלניק	15: 08 18/01/2021	נספח העמדה	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	18/01/2021	ישראל סובול	15: 51 18/01/2021	נספח חנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	27/12/2020	גאורגי שפיטלניק	14: 01 27/12/2020	תשריט מצב מאושר	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900778	02-9900788	mh-han@bshemesh.co.il
	פרטי			מתי תכנון והשבחה בע"מ בשם הדיירים	בית שמש	אחיה השילוני	14	02-9900731	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	אחיה השילוני	14	02-9900731	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	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318831	

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	גאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461	072-2366011	george159@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570	תאגיד דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	BERNI@data map.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663	ישראל סובול	ירושלים	(1)	5	02-6522198		sobolisrael@ 012.net.il

(1) כתובת: בית שערים 5, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ-70 מ"ר 4. 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**

הוספת יח"ד, זכויות בנייה וקומות, הסדרת שטחים לצרכי ציבור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' ומגורים ג' (לא לפי מבא"ת) למגורים ב' ולמגורים ג', ומ"בנייני ציבור" (לא לפי מבא"ת) למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
- קביעת שטחי הבנייה למגורים, למסחר ולמבני ציבור בתחום התכנית.
- תוספת 192 יחידות דיור ובס"ה 534 יח"ד בתחום התכנית.
- קביעת מס' קומות מעל לכניסה הקובעת ל-5 קומות למגורים ול-4 קומות למבני ציבור.
- קביעת שיא הגג.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת הוראות להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1, 2, 5, 8 - 11, 19 - 22
מגורים ג'	4, 6, 7, 12, 13, 17, 18, 23, 24
מבנים ומוסדות ציבור	27 - 29, 42
שטח ציבורי פתוח	3, 32, 33, 36, 43, 281
דרך מאושרת	38 - 40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דרך מאושרת	39
חזית מסחרית	מגורים ב'	5
מבנה להריסה	דרך מאושרת	38
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	27
מבנה להריסה	מגורים ב'	1, 2, 5, 9 - 11, 19 - 22
מבנה להריסה	מגורים ג'	4, 6, 7, 12, 13, 17, 23, 24
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	32, 36

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	13,623.4	16.17
מבנים ומוסדות ציבור	25,578.2	30.36
מגורים	33,574	39.86
שטח ציבורי פתוח	11,464.68	13.61
סה"כ	84,240.28	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,623.4	16.17
מבנים ומוסדות ציבור	25,578.2	30.36
מגורים ב'	20,388.11	24.20
מגורים ג'	13,132.76	15.59
שטח ציבורי פתוח	11,517.82	13.67
סה"כ	84,240.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- מגורים - חזית מסחרית בתא שטח 5
4.1.2	הוראות
א	מסחר בתא שטח 5 יותרו שימושי מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע.
4.2	מגורים ג'
4.2.1	שימושים
	- מגורים
4.2.2	הוראות
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מבני ציבור עבור גני ילדים ומועונות יום, מוסדות חינוך, חינוך מיוחד, ישיבות, בתי כנסת, מרכזים תורניים, ספריות ומקוואות, וכל יתר השימושים למבני ציבור לפי המוגדר בסעיף 188 א' ו-ב' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. המבנים יתוכננו כך שישתלבו היטב בסביבה ובנוף האורבני. ב. מבני הציבור יבנו תוך שמירה על חזות המבנה. ניתן יהיה להקים מבני עזר הנדרשים לצורך תפקוד המבנה וסביבתו. ג. יותר ניווד זכויות בנייה בין מגרשים למבנים ומוסדות ציבור בתחום התכנית עד לשיעור של 10% באישור רשות רישוי מקומית.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	מגרשים למשחק ומצללות מקירוי קל לפי הצורך, מתקני ספורט, שבילים ומעברים להולכי רגל, דרכי חירום וגישה, גינות ונטיעות וכל כיוצ"ב.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח א. תותר גישה מהשצ"פ אל מגרשים גובלים בכל ייעוד. ב. תותר העברת תשתית עירונית בתחום המגרש ומתחת לפני הקרקע בלבד, כגון קווי מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, חשמל, וכל כיוצא בזה ומתקנים הנדסיים הנדרשים להם
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 למעט

4.5	דרך מאושרת
	מסילת ברזל.
4.5.2	הוראות
א	דרכים וחניות א. תותר הצבת מתקני מיחזור, פחי אשפה מוטמנים וכדומה. ב. יותר סימון רחבת כיבוי אש ע"ג הדרך.



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

קו בנין (מטר)	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	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי			
אחורני מונה	(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	10.92	30	145	4005	75.6	929.6	364	2635.8	2747	ט-6 בית ישראל 5-7	1	מגורים ב'	מגורים ב'
	(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	11.48	10	150	1308.5	25.2	322	121	840.3	871	ט-6 בית ישראל 9	2	מגורים ב'	מגורים ב'
	(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	10.8	30	150	3348.4	63.9	774.8	303	2206.7	2223	ט-3 מהרי"ל דיסקין 3	5	מגורים ב'	מגורים ב'
	(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	13.05	30	145	3337.8	63.5	781.8	344.8	2147.7	2299	ט-3 מהרי"ל דיסקין 5	8	מגורים ב'	מגורים ב'
	(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	12.55	30	137	3279.4	64.7	750.8	346.6	2117.3	2390	ט-3 מהרי"ל דיסקין 9	9	מגורים ב'	מגורים ב'
	(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	17.54	24	199	2732.29	20.3	245.22	291.8	2174.97	1368	ט-4 אור שמה 20-20	10	מגורים ב'	מגורים ב'
	(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	17.7	24	189	2572.5	42	438.95	265.2	1826.35	1356	ט-4 אור שמה 24-26	11	מגורים ב'	מגורים ב'
	(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	11.03	20	144	2611.1	55.2	590.1	251.6	1714.2	1814	ט-1 רבינו חיים הלוי 1-3	19	מגורים ב'	מגורים ב'
	(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	11.38	20	151	2668.7	55.2	614.2	251.6	1747.7	1757	ט-1 רבינו חיים הלוי 5-7	20	מגורים ב'	מגורים ב'
	(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	11.14	20	156	2812.3	54.2	660.9	251.6	1845.6	1795	ט-1 רבינו חיים הלוי 9-11	21	מגורים ב'	מגורים ב'

קו בנין (מטר)	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							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת														
(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	11.31	20	148	2618.8	55.2	593.8	251.6	1718.2	1769	ט-1 רבינו חיים הלוי 13-15	22	מגורים ב'	מגורים ב'
							258		31295	575	6702	3043	20975	20389	ס"ה מגורים ב'		מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	23.17	36	242	3766	59.7	659.25	387.9	2659.15	1554	ט-5 זכרון יעקב 1	4	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	21.52	36	234	3912.75	21.7	220.7	449.3	3221.05	1652	ט-3 אור שמח 27-29	6	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	19.29	36	238	4457.69	63.09	898	310	3186.6	1866	ט-3 אחיעזר 2-4	7	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	18.69	24	205	2638.7	40.6	463.85	261	1873.25	1284	ט-4 אור שמח 28-30	12	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	21.15	24	225	2562.75	21.7	217.6	291.1	2032.35	1135	ט-4 אור שמח 32-34	13	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	22.09	36	228	3716.4	60.4	659.75	390	2606.25	1630	ט-2 שפת אמת 7	17	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	19.79	24	209	2537.58	42.2	450.08	265.8	1779.5	1213	ט-2 שפת אמת 9	18	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	20.83	24	225	2594.3	41	467.5	262.2	1823.6	1152	ט-2 שפת אמת 13	23	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	1	5	16.5	21.87	36	230	3788	60.5	673.15	390.3	2664.05	1646	ט-2 שפת אמת 11	24	מגורים ג'	מגורים ג'
							276		29975	411	4710	3008	21846	13153	ס"ה מגורים ג'		מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	(1)	(1)	1					40	900				900	2223	ט-3 מהרי"ל דיסקין 3	5	מסחר	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	2	4	19			200	8374			838	7536	4187	ב.צ. 6.	27	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

קו בנין (מטר)	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			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
(1)	(1)	(1)	2	4	19			200	23068			2307	20761	11534	ב.צ.3	28	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	4	19			200	16914			1692	15222	8457	ב.צ.4	29	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	2	4	19			200	2800			280	2520	1400	ב.צ.6-א'	42	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
								200	51156			5116	46040	25578	ס"ה מבני ציבור		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(1)	ט-6 בית ישראל 5-7	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	ט-6 בית ישראל 9	2	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	ט-3 מהרי"ל דיסקין 3	5	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	ט-3 מהרי"ל דיסקין 5	8	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	ט-3 מהרי"ל דיסקין 9	9	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	ט-4 אור שמח 20-20	10	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	ט-4 אור שמח 24-26	11	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	ט-1 רבינו חיים הלוי 1-3	19	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	ט-1 רבינו חיים הלוי 5-7	20	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	ט-1 רבינו חיים הלוי 9-11	21	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	ט-1 רבינו חיים הלוי 13-15	22	מגורים ב'	מגורים ב'
	ס"ה מגורים ב'		מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	ט-5 זכרון יעקב 1	4	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	ט-3 אור שמח 27-29	6	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	ט-3 אחיעזר 2-4	7	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	ט-4 אור שמח 28-30	12	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	ט-4 אור שמח 32-34	13	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	ט-2 שפת אמת 7	17	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	ט-2 שפת אמת 9	18	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	ט-2 שפת אמת 13	23	מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	ט-2 שפת אמת 11	24	מגורים ג'	מגורים ג'
	ס"ה מגורים ג'		מגורים ג'	מגורים ג'
(1)	ט-3 מהרי"ל דיסקין 3	5	מסחר	מגורים ב'
(1)	ב.צ. 6	27	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	ב.צ. 3	28	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	ב.צ. 4	29	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	ב.צ. 6-א'	42	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
	ס"ה מבני ציבור		מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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. במגרשי המגורים יותרו גרמי מדרגות למטרת יציאה לגג בלבד, מעבר למניין הקומות וגובה שיא הגג האמורים בטבלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

- הוראות בינוי
- א. תותר תוספת יח"ד בכפוף לפיתרון חנייה ע"פ תקן חנייה תקף.
- ב. יותר ניווד שטחים בין קומות.
- ג. תותר יצירת מדרגות גישה מיחידות הדיור במפלס הגג לשימוש במרפסת גג.
- ד. תותר 'דיורית' לכל יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.

6.2

עיצוב אדריכלי

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. תוספות הבנייה יחופו בטיח דוגמת המבנה הקיים.

6.3

פסולת בניין

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

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ד. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.
- ו. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה.
- ז. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.
- ח. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.
- ט. תשלום לזים התב"ע.

6.5

קולטי שמש על הגג

- א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'.
- ב. תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבניין אל גג הבניין.
- ג. דודי השמש יוסתרו בכלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.

6.6

חניה

- מס' מקומות החנייה ייקבעו בהתאם לתקן תקף לעת הנפקת היתרי בנייה.

6.7

פיקוד העורף

- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

6.8

עתיקות

- על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במדה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת

6.8

עתיקות

מרשות העתיקות.

6.9

חלוקה ו/ או רישום

יעודכן רישום הבתים המשותפים ויבוצע רישום יחידות הדיור החדשות.

6.10

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.

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 ובכפוף לכל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה ע"ג הגג	הבניה במפלסי הגג תבוצע לכל דירה בנפרד - למעט הסדרת בנייה קיימת ו/או מקרים חריגים לפי שיקול דעת מהנדסת העיר. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תכנית צל לבנייה סימטרית בשני צידי הגג
2	הרחבת דירות קיימות לפי תכנית בש/90/טז - בחזית קדמית	א. הבניה תבוצע לכול עמודה ורטיקלית בנפרד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל החזית הקדמית. לא תותר קומת עמודים או בנייה צומחת, למעט הסדרת בנייה קיימת ו/או מקרים חריגים לפי שיקול דעת מהנדסת העיר.
3	הרחבת דירות קיימות לפי תכנית בש/90/טז - בחזית אחורית וציידית	א. הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל. ב. לא תותר קומת עמודים - למעט הסדרת בנייה קיימת ו/או מקרים חריגים לפי שיקול דעת מהנדסת העיר.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.



תאריך עדכון: 16.02.21

תוספת שטחים לפי בניינים

חלקה	ס"ה תוספת שטחים	כתובת
		רחוב ומס' לבנין לחלקה מס'
19	351	חיים הלוי 1 חיים הלוי 3
20	351	חיים הלוי 5 חיים הלוי 7
21	351	חיים הלוי 9 חיים הלוי 11
22	351	חיים הלוי 13 חיים הלוי 15
10	227	אור שמח 20-22
11	227	אור שמח 24-26
12	227	אור שמח 28-30
13	227	אור שמח 32-34
6	330.4	אור שמח 27-29
5	444.6	מהריל דיסקין 3
8	459.8	מהריל דיסקין 7
9	478	מהריל דיסקין 9
17	326	שפת אמת 7
18	230	שפת אמת 9
24	326	שפת אמת 11
23	230	שפת אמת 13
1	499.96	בית ישראל 5 בית ישראל 7
2	174.2	בית ישראל 9
4	310.8	זכרון יעקב 1
7	373.2	אחיעזר 2

נספח שטחים - פרויקט תוספת יח"ד שכל בית ומנוחה 102-0770206

טיפוס	חלקה	גודל מגרש	עיקרי מאושר	שירות מאושר	ס"ה מאושר	תוספת מוצעת	סמכות מקומית 20%	ס"ה כולל תוספת	יח"ד קיים	יח"ד מוצע	ס"ה יח"ד
1	19	1814	2109.3	150.8	2260.1	351	362.8	2611.1	12	8	20
	20	1757	2166.9	150.8	2317.7	351	351.4	2668.7	12	8	20
	21	1795	2311.5	149.8	2461.3	351	359	2812.3	12	8	20
	22	1769	2117	150.8	2267.8	351	353.8	2618.8	12	8	20
	סה"כ הטיפוס	7135	8,705	602	9,307	1,404		10,711	48	32	80
2	17	1630	3174	216.4	3390.4	326	326	3716.4	24	12	36
	18	1213	2155.58	152	2307.58	230	242.6	2537.58	16	8	24
	23	1152	2217.1	147.2	2364.3	230	230.4	2594.3	16	8	24
	24	1646	3245.2	216.8	3462	326	329.2	3788	24	12	36
	סה"כ הטיפוס	5641	10,792	732	11,524	1,112		12,636	80	40	120
3	6	1673	3342.35	240	3582.35	330.4	330.4	3912.75	24	12	36
	7	1866	3945.4	139.09	4084.49	373.2	373.2	4457.69	24	12	36
	8	2299	2703.7	174.3	2878	459.8	459.8	3337.8	18	12	30
	9	2390	2624.1	177.3	2801.4	478	478	3279.4	18	12	30
	סה"כ הטיפוס	8228	12,616	731	13,346	1,641		14,988	84	48	132
4	10	1368	2349.19	156.1	2505.29	227	273.6	2732.29	16	8	24
	11	1356	2194.3	151.2	2345.5	227	271.2	2572.5	16	8	24
	12	1284	2266.1	145.6	2411.7	227	256.8	2638.7	16	8	24
	13	1135	2178.95	156.8	2335.75	227	227	2562.75	16	8	24
	סה"כ הטיפוס	5143	8,989	610	9,598	908		10,506	64	32	96
5	4	1554	3241.6	213.6	3455.2	310.8	310.8	3766	24	12	36
	5	2223	2728.9	174.9	2903.8	444.6	444.6	3348.4	18	12	30
	סה"כ הטיפוס	3777	5,971	389	6,359	755		7,114	42	24	66
	1	2747	3299.4	205.6	3505	500	500	4005	18	12	30
	2	871	1066.1	68.2	1134.3	174.2	174.2	1308.5	6	4	10
6	סה"כ הטיפוס	3618	4,366	274	4,639	674		5,314	24	16	40
	סה"ה מגורים	33542	51,437	3,337	54,774	6,495		61,269	342	192	534