

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0850818

הרחבת דיור רח' שבטי ישראל (בנימין) שכונת יפת השמש, בית שמש

ירושלים

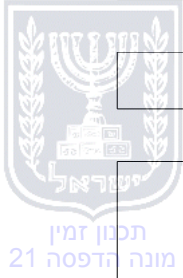
מחוז

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

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' שבטי ישראל (בנימין) בשכונת יפת השמש בבית שמש.
2. המתחם כולל 18 בתים דו משפחתיים כאשר כל חלקה הינה 220 מ"ר
3. תב"ע בש/95/יב קובעה את יעוד הקרקע לאיזור מגורים א'. שטח בניה עיקרי הינה 208 מ"ר לכל בית דו משפחתי.
4. התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה בקומת המרתף.
5. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י.
6. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
לפי סעיף 62א(א)(15) - הוספת שטחי שירות למטרות עיקריות.
לפי סעיף 62א(א)16(א)(2) - הגדלת השטח הכולל למגורים לבניה שאינה רוויה.
לפי סעיף 62א(א)(4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.
לפי סעיף 62א(א)(5) - קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
	הרחבת דיור רח' שבטי ישראל (בנימין) שכונת יפת השמש, בית שמש	
	מספר התכנית	102-0850818
	שטח התכנית	3.970 דונם
	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5)
	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

X קואורדינאטה

198666

Y קואורדינאטה

627439

1.5.2 תיאור מקום

רח' שבטי ישראל (בנימין) 10-26, שכונת יפת השמש

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	שבטי ישראל	12	
בית שמש	שבטי ישראל	10	
בית שמש	שבטי ישראל	16	
בית שמש	שבטי ישראל	26	
בית שמש	שבטי ישראל	14	
בית שמש	שבטי ישראל	22	
בית שמש	שבטי ישראל	18	
בית שמש	שבטי ישראל	24	
בית שמש	שבטי ישראל	20	

שכונה

רח' שבטי ישראל (בנימין) 10-26, שכונת יפת השמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5544	מוסדר	חלק	92-103, 105-110	

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
בש/ 95 / יב	502 - 504, 506 - 518

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/ 95/ יב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/ 95/ יב	5573	4869	04/09/2006



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				טרייסי סקריליף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טרייסי סקריליף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	16/03/2021	טרייסי סקריליף	14: 13 16/03/2021	נספח מספר 1-נספח בינוי מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
חניה	רקע	1: 250	2	01/05/2020	טרייסי סקריליף	08: 43 10/11/2020	נספח מספר 2- נספח חניה ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/02/2021	טרייסי סקריליף	21: 26 13/02/2021	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
	פרטי	רוחמה פרגר			בית שמש	שבטי ישראל	26			ruchamaprager@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוחמה פרגר			בית שמש	שבטי ישראל	26			ruchamaprager@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	077-2040070	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	טרייסי סקריליף	945		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	dan@dsed.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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**

תוספת זכויות בנייה להרחבת בתים דו-משפחתיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
2. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
5. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
6. קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	519 - 502

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מגרשים 502-519	3,960	100
סה"כ	3,960	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,970.59	100
סה"כ	3,970.59	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרדים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 8 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב. כמו כן המחסן צ"ל לכתחילה בתחום קווי הבנין. 2. תותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר, והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
ג	חניה
	תקן החניה יהיה לפי תקן הארצי תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
ד	היטל השבחה
	1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע באותה שעה של אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ה	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
ו	פיקוד העורף
	פיקוד העורף למען הסר כל ספק, זכויות הבניה המופיע בטבלה 5 כוללים היקף השטח הנדרש למרחב מוגן תקני.
ז	קווי בנין
	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי
ח	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

4.1

מגורים א'

3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות מקומית.
5. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.
6. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה, הכל בהתאם לדרישת רישות רישוי של הוועדה המקומית.
7. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.
8. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.

הנחיות מיוחדות

ט

תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.



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

יעוד	שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה									
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים	חלקה 92	226	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 93	224	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 94	226	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 95	226	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 96	223	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 97	222	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 98	222	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 99	222	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 100	221	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 101	221	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 102	221	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 103	220	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 105	220	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 106	219	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 107	219	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 108	219	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 109	218	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	מגורים	חלקה 110	207	174.03	6.31	84.03	57.27	321.64	1		7.6	2	1	(1)	(1)	(1)	
מגורים א'	<סך הכל>	חלקות 92-103, 105-110	3.97	3132.54	113.58	1512.36	1030.86	5789.34	44	18	4.5	2	1	(1)	(1)	(1)	

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
קדמי			
(1)	חלקה 92	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 93	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 94	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 95	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 96	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 97	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 98	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 99	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 100	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 101	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 102	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 103	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 105	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 106	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 107	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 108	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 109	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 110	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקות 103-110, 92-105	<סך הכל>	מגורים א'

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) קווי בניין כפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21