

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0336172

הגדלת זכויות בניה תוספת 2 יחידות דיור רחוב רמב"ם בית שמש

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית



אישורים

מינהל התכנון - מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, תשע"ז
ביום 18.6.17
☐ התכנית לא תוסבע טענה אישור
☐ התכנית תוסבע טענה אישור
מנהל מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/04/2016

להפקיד את התכנית

ביאור ח"ט

09/03/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

א. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
במקום חלה תכנית מס' בש/99, אשר מאפשרת בניית 4 יחידות דיור בשטח עיקרי 500.0 מ"ר. בנוסף נוספו שטחים בהקלה ולמממ"דים. עניין זה יצר יח"ד עגדולות ועל כן התכנית מציעה לפצל את יח"ד ולהוסיף מחסנים. הבית נמצא ברכוש משותף של בעלי הדירות וכולם משתתפים בתכנית הזו.

ב. רקע תכנוני לתכנית במקום :
ישנו היתר בניה מספר : 20060080

ג. פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת :
בפועל ישנן 6 יחידות דיור ומנצלים חללים בין היסודות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
הגדלת זכויות בניה תוספת 2 יחידות דיור רחוב רמב"ם
בית שמש

מספר התכנית 102-0336172

1.2 שטח התכנית 0.874 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

קואורדינטה X 199684

קואורדינטה Y 628700

1.5.2 תיאור מקום רח' רמב"ם 53, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	רמב"ם	53	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5207	מוסדר	חלק	8	

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/ 200	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 200. הוראות תכנית בש/ 200 תחולנה על תכנית זו.	4371	1197	16/01/1996
בש/ 99	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 99 ממשיכות לחול.	3166	1519	28/02/1985

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
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1:100	1	30/09/2016	גאורגי שפיטלניק	30/09/2016	מחייב בנושאי קווי בנין, גובה והריסה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/08/2016	גאורגי שפיטלניק	17/08/2016		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	אורי חי		בית שמש	רמב"ם	53	02-6509591	02-6509591		

1.8.2	יזם	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורי חי			בית שמש	רמב"ם	53	02-6509591	02-6509591		

1.8.3	בעלי עניין בקרקע	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	בעלים	צילה איל			בית שמש	רמב"ם	53	02-9922732	02-9922732		
	בעלים	שלמה איל			בית שמש	רמב"ם	53	02-9922732	02-9922732		
	בעלים	מאיר בלעיש			בית שמש	רמב"ם	53	02-9915984	02-9915984		
	בעלים	קרן בלעיש			בית שמש	רמב"ם	53	02-9915984	02-9915984		
	בעלים	אורי חי			בית שמש	רמב"ם	53	02-6509591	02-6509591		
	בעלים	חביח בן חי			בית שמש	רמב"ם	53	02-9915984	02-9915984		
	בעלים	מזל חי			בית שמש	רמב"ם	53	02-6509591	02-6509591		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק		פרטי	בית שמש	הרטוב	10	02-9914461		george159@gmail.com
מודד	מודד	מוחמד גנאי	1256		באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066	04-6283066	mohamed83@gmail.com

(1) כתובת: באקה אל גרבייה

30100 ת.ד. 5019.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 אחוזי בנייה לצורך תוספת 2 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב'1 למגורים ב'.
2. קביעת בינוי לתוספות שטחי בנייה.
3. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-873.0 מ"ר.
4. הגדלת מספר יחידות הדיור מ-4 יחידות דיור ל-6 יחידות דיור.
5. מספר הקומות יהיה 3.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. קביעת הוראות בגין הריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.874

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				למצב המאושר *	מפורט	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+2		6	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	552.44	+150.56		703	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	1

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
מגורים ב'	874	100	
	874	100	סה"כ
מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
מגורים ב'	870.8	100	
	870.8	100	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	0.82

מועד הפקדה: 30/09/2016 18:34 - עמוד 11 מתוך 15 - מונה תדפיס הוראות: 12

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, גינון 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 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. תנאי למתן היתר בניה יהיה בתאום עם: שפ"ע, כיבוי אש ותחבורה ותבארה.

כתב שיפוי

ח

תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת העירייה בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בניה.

חיזוק מבנים, תמ"א 38

ט

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01.01.1980, ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

1. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
2. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
3. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של

ניהול מי נגר

י

ייותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: תצץ וחלוקים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)
מעל הכניסה הקובעת											
גודל מגרש כללי											
עיקרי											
שרות											
סה"כ שטחי בניה											
מגורים ב'	מגורים	1	874	703	170	873	100	45	6	6.9	9.36 (1)
											3 מעל הכניסה הקובעת
											ציד-י ימני (2)
											ציד-י שמאלי (2)
											אחורי (2)
											קדמי (2)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה יותר מעקה תקין / חדר יציאה לגג עד גובה 10.5 מ'.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם: אורי חי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
שם: אורי חי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	יזם
שם: צילה איל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: שלמה איל שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מאיר בלעיש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: קרן בלעיש שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: אורי חי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: חביח בן חי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: מזל חי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרקע
שם: גאורגי שפיטלניק שם ומספר תאגיד: פרטי	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: גאורגי שפיטלניק אורי חי מ.ר. 66119	עורך התכנית