

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0536375

תוספת יחידות דיור רחוב רמב"ם 24, בית שמש



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה :
 במקום חלה תכנית מס' בש/99 המאפשר בניית 360.00 מ"ר שטח עיקר (לא כולל שטחי שרות עבור מקלטם, חדרי מדרגות, מחסנים וכו') ו-2 יחידות דיור. קיימת 4 היתרים משנת 1971 עד 1997 להקמה והרחבה מבנה של 2 יח"ד. בקשות אלו כלל הקלה של 5.93% לגבי צד אחד כך שהזכויות הקיימות בשטח הם 180 מ"ר וטו לכל יח"ד * 2 יח"ד, 2 ממ"דים של 12.3 מ"ר כל אחד והקלה היסטורי של 22.36 מ"ר. התכנית מבקש תוספת שטח על מפלס כניסה הקובעת של 7% משטח החלקה ($754 * 7\% = 52.78$ מ"ר) שטח עיקרי על או מתחת למפלס כניסה הקובעת ושטח שרות על כניסה הקובעת (ממ"ד החדשים ל-6 יח"ד). התכנית גם מבקש תוספת שטח שרות מתחת למפלס כניסה הקובעת לצורך, חניה מקורה, מחסנים וכו'.

רקע תכנוני לתכנית :

בית מקורי בנוי בשנות הששים.

מס' בקשות מס' היתר

710029

730005

800070

970208

20020170 20020126

פרטים משמעותיים לגבי הבניה הקיימת בפועל :
 אין עבירות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תוספת יחידות דיור רחוב רמב"ם 24, בית שמש

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

102-0536375

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.949 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 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 | 199200 |
| קואורדינאטה Y | 628920 |

1.5.2 תיאור מקום

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 | 24 | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 5209 | מוסדר | חלק | 15 | 19 |

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|--|---------|-------------------|
| 28/02/1985 | 1519 | 3166 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 99 ממשיכות לחול. | שינוי | בש/ 99 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------|-----------------|-------------|---------------------|----------|-------------|----------------|
| כן | | | גאורגי שפיטלניק | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | גאורגי שפיטלניק | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | מחייב בנושאים שטח בניה עיקרי מרבי, מספר יחידות דיור מרבי, גובה בניה מרבי. | 22/05/2018 | גאורגי שפיטלניק | 29/04/2018 | 1 | 1: 100 | מחייב חלקית | בינוי |
| לא | חישוב שטחים | 22/05/2018 | גאורגי שפיטלניק | 29/04/2018 | 1 | 1: 250 | מנחה | הסדרת שטח |
| לא | מצב מאושר | 22/05/2018 | גאורגי שפיטלניק | 12/06/2017 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |

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 | אליהו גולדברג | | | בית שמש | רמב"ם | 24 | 02-9914322 | 02-9914322 | |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|---------------|---------------|----------|---------|-------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | אליהו גולדברג | | | בית שמש | רמב"ם | 24 | 02-9914322 | 02-9914322 | |

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 | 02-5318837 | |
| בבעלות רשות מקומית | | | | עיריית בית שמש | בית שמש | דרך רבין יצחק | 4 | 02-9900999 | 02-9900788 | |
| חוכר | | אליהו גולדברג | | | בית שמש | רמב"ם | 24 | 02-9914322 | 02-9914322 | |
| חוכר | | חדוה גולדברג | | | בית שמש | רמב"ם | 24 | 02-9914322 | 02-9914322 | |
| חוכר | | אנוואר חגמה | | | בית שמש | רמב"ם | 24 | 02-9918723 | 02-9918723 | |
| חוכר | | סוהם חגמה | | | בית שמש | רמב"ם | 24 | 02-9918723 | 02-9918723 | |

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@g mail.com |
| | מודד | עדנאן אגבאריה | 1051 | | באקה אל גרבייה | (1) | | 04-6281066 | 04-6281066 | hanen118@g mail.com |

(1) כתובת : באקה אל גרביה

30100 ת.ד. 5019.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

1. תוספת יחידות דיור.
2. תוספת שטח עיקרי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1. הגדלת כמות יחידות דיור מ-2 עד 8 יחידות דיור לפי סעיף 62א (א)8.
- 2.2.2. תוספת זכויות בניה עד 574.78 מ"ר, שבתוכם 412.78 מ"ר שטח עיקרי ו-162.00 מ"ר שטח שרות לפי סעיף 62א (א) 16.
- 2.2.3. קביעת הוראות בנושא תוספת יחידות דיור.
- 2.2.4. קביעת הוראות לגבי הריסה לפי סעיף 62 א (א) 19 לחוק.
- 2.2.5. התרת חניה מקורה בגבול המגרש בחזית לדרך עם מרפסת מעל לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- 2.2.6. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
- 2.2.7. קביעת שלביות ביצוע.



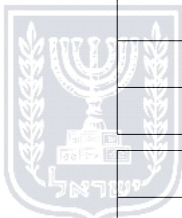
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------|---------|
| מגורים א' | 1 |
| שטח ציבורי פתוח | 10 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|-----------------------|-----------------|----------------|
| מבנה להריסה 2 | מגורים א' | 1 |
| מבנה להריסה 2 | שטח ציבורי פתוח | 10 |
| קו בנין מתוכנית קודמת | מגורים א' | 1 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר | יעוד |
|------------|------------|-----------------|
| 98.42 | 810 | מגורים א |
| 1.58 | 13 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 823 | סה"כ |

מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד |
|--------------|---------------|-----------------|
| 98.27 | 754.09 | מגורים א' |
| 1.73 | 13.24 | שטח ציבורי פתוח |
| 100 | 767.34 | סה"כ |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



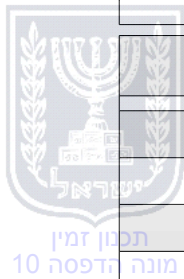
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>אדריכלות</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת באותו. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.</p> |
| ב | <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(א) תותר הגדלת שטח עיקרי לבניה בשטח וקביעתם ל-412.78 מ"ר כמפורט בטבלה מס' 5. (ב) תותר הגדלת מספר יחידות הדיור מ-2 יחידות דיור ל-8 יחידות דיור. (ג) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה מעל המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. (ד) מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירב, גובה בניה מירב, מס' קומות מירב, שטחי בניה מירביים, קווי בניין מירביים.</p> |
| ג | <p>קולטי שמש על הגג</p> <p>(א) יתקנו על הגגות קולטי שמש לכל יחידת דיור. (ב) לאפשר גישה חופשית לכל דייר לקולטי שמש השייכים ליחידת דיור שלו. (ג) יתוכנן מסתור מתאימה לקולטי שמש לפי הנחיות מהנדס העיר.</p> |
| ד | <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>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 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, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. 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</p> |



| מגורים א' | 4.1 |
|--|---|
| <p>(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.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>4. אישור מהיזם על תשלום עבור הוצאות התב"ע.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה הוא הקמת קירות תמך, גדרות ומדרגות בתחום החלקה והחזרת שטח מחוץ לחלקה לבעלים הרשומים בצורת פיתוח מתאימה לפיתוח הקיימת מסביב.</p> <p>6. יתוכנן ע"י מהנדס מיזוג מקום למתקני מיזוג בצורה נאותה שיתואמו עם חזיתות המבנה.</p> <p>7. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הוא הכנת תכנית as made ואישורו ע"י מפקח הבניה עם סימנים של כל החלקי הבניין שלא ניתן לאשר במסגרת תכנית הזאת. ביצוע הריסה בפועל הוא תנאי למתן היתר בניה בפועל.</p> | |
| שטח ציבורי פתוח | 4.2 |
| | <p>4.2.1 שימושים</p> <p>שטח ציבורי פתוח.</p> |
| | <p>4.2.2 הוראות</p> |
| <p>א גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p> <p>המבנה המסומנת בצבע צהוב/כתום בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר/ בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.</p> | |

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

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|---|---|--------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|----------------------|------|-----------------------|---------|-------|-----------|-----------|
| | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | | | סה"כ שטחי בניה | עיקרי | עיקרי | שרות | | | | | |
| 3 | 3 | 3 | 8.5 | 8 | 50 | 77 | 574.78 | 46 | 54.63 | 116 | 358.15 | 754 | 1 | מגורים א' | מגורים א' |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

| קו בנין (מטר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|------------------|---------|-----------|-----------|
| קדמי 3.5 | 1 | מגורים א' | 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

הערה ברמת הטבלה:

- זכויות הבניה לעיל הם זכויות עיקריות ושרות המותרות במבנה לרבות מרחבים מוגנים, מדרגות, מעברים, מבוא, מחסנים ומרפסות מקורות ולמעט חניה מקורה.
- שטח עיקרי מחולק בין שתי תת-חלקות שווה בשווה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

| | | |
|------------|---------------------------|---|
| 6.1 | חניה | מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר. |
| 6.2 | פסולת בניין | יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970. |
| 6.3 | פיקוד העורף | תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |
| 6.4 | כתב שיפוי | תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת העירייה בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בניה. |
| 6.5 | מרתפים | <ol style="list-style-type: none"> בבנינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים חלוקת המחסנים יהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל ימלי של 4.0 מ"ר. לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. |
| 6.6 | היטל השבחה | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |
| 6.7 | הסדרת שטח/ מקרקעין | מיד עם סיום הבניה חל חובה על היזם להכין תשריט עדכון רישום בית המשותף ולטפל באישור ועדכון הרישום בהמאם בלשכת הרשם. |

7. ביצוע התכנית

| | | |
|------------|---------------------|-------------------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע | |
| | מספר שלב | תאור שלב |
| | 1 | כל כניסה תבצע בניה בהינף אחד. |
| | | התנייה |
| | | לא תותר בניה בשלבים. |
| 7.2 | מימוש התכנית | |
| | | 10 שנים מקבלת מתן תוקף. |