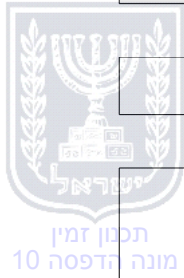


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 102-0519801**

**תוספת זכויות בניה במגרשים 200-202 - שכונת משקפיים**



**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

תב"ע זו מטרתה להגדיל את זכויות הבנייה במגרשים 200-202 אשר בשכונת המשקפיים הגדלה אשר הינה בסמכות ועדה מקומית. על מגרשים אלו חלה תב"ע בש/181. הבינוי המוצע בתכנית זו, מציג ניצול מיטבי של תא השטח, באמצעות תוספות זכויות בניה בכל מגרש, כאשר תמהיל הבינוי הכולל דירות גדולות למשפרי דיור נשמר. כן נשמר האופי התכנוני של מגרשים אלו ושל השכונה כולה, באמצעות נסיגות בכל קומה. כמו"כ התכנית משנה קווי בנין על מנת לשפר את תכנון הדירות.



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

תוספת זכויות בניה במגרשים 200-202 - שכונת משקפיים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

102-0519801

מספר התכנית

5.971 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי בית שמש

200420 קואורדינאטה X

624521 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הרב אברהם שפירא

הרב קוק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת משקפיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80030	מוסדר	חלק	17-19	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
202 - 200	181 / בש

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
11/06/2012	4654	6430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 181 ממשיכות לחול.	שינוי	בש/ 181



## 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	נספח 1 - העמדה + חזיתות טיפוסיים, בניין 200 + חתכים	05/11/2018	גאורגי שפיטלניק	05/11/2018	1		מנחה	בינוי
לא	נספח 2 - בניין 201 + חתכים	05/11/2018	גאורגי שפיטלניק	05/11/2018			מנחה	בינוי
לא	נספח 3 - בניין 202 + חתכים	05/11/2018	גאורגי שפיטלניק	05/11/2018			מנחה	בינוי
לא	נספח 4 - חנייה	30/11/2017	משה אלבוחר	29/04/2017	1		מנחה	תנועה
לא		06/09/2017	גאורגי שפיטלניק	06/09/2017	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	מתתיהו שמעון פרומוביץ		מתי תכנון ועיצוב	בית שמש	אחיה השילוני	14		077-4704530	mati9271@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יסודות צור בע"מ	בית שמש	(1)	5	02-9996611	02-9996004	

(1) כתובת: הצבע 5, בית שמש.

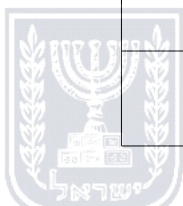
**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				יסודות צור בע"מ	בית שמש	(1)	5	02-9996611	02-9996004	

(1) כתובת: הצבע 5, בית שמש.

**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



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	אלבוחר משה שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	24	02-6795581		batsheva@albocher-eng.co.il

(1) כתובת: האומן 24, ירושלים.



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- הגדלת זכויות בניה
- 2- הוספת קומה אחת
- 3- שינוי קווי בנין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

- א. קביעת בינוי לצורך הוספת זכויות בניה.
- ב. קביעת בנייה של 8133 מ"ר מתוכם 5028 מ"ר שטח עיקרי ו-3105 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק.
- ג. תוספת קומה מ-5 ל-6 קומות וקביעת שיא גג ב-14 מ' לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- ד. תוספת קומה טכנית - חדר מדרגות לגג בכפוף להוראות לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- ה. קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
- ו. שינוי קווי בנין וקביעתן בהתאם לסימון בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	202 - 200



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	202, 201

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	5,972.42	100
סה"כ	5,972.42	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	5,972.42	מגורים ב'
100	5,972.42	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<b>שימושים</b> א. מגורים ב. מתקני עזר לשימוש הבית כגון מחסן דיירים משותף, חדר פעילות משותף, חדרי גז, חדרי חשמל, חדר אשפה וכו'.
4.1.2	<b>הוראות</b> <b>הוראות בינוי</b> א
	1- מגרש 200 : מס' יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 10 יח"ד. טיפוסי הבניה יכלול קומת חניון עם מפלסי מגורים מדורגים מעליו ומתחתיו. 2- מגרשים 201-202 : מס' יח"ד מקסימלי בתא שטח יהיה 12 יח"ד. טיפוסי הבניה יכלול קומת חניון עם מפלסי מגורים מדורגים מעליו ומתחתיו. 3- טיפוס המגורים יהיה בעל מופע מדורג בנסיגה של לפחות 3 מ' מקו החזית העיקרית. שטחי הגגות ישמשו כמרפסות גג לא מקורות. 4- קומת החניה : א. כדי לאפשר נטיעת עצים על תקרת המרתף, יובטח עומק לבית גידול של 1 מ'. ב. החניה תהיה בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה. 5- שטחי שירות למגורים : א. תותר בניית מחסן בהיקף של עד 25 מ"ר בצמוד לכל יח"ד בכל קומות המבנה. ב. לכל מחסן הצמוד לדירת מגורים תתוכנן כניסה חיצונית. ג. גודל מחסן לא יעלה על 25 מ"ר וחלונות מחסנים יהיו חלונות רפרפה. 6. שטח החדר הטכני במפלס הגג יצומצם באופו שייכלל בו רק חדר מדרגות הדרוש ליציאה למתקנים טכניים ולגג. הנפקת היתר בנייה לחדר טכני זה מותנית בחוות דעת כיבוי אש, שלפיה הדבר נדרש מטעמי בטיחות. 7. קומת המגורים העליונה תיבנה בנסיגה של 6.0 מטר בשני צידי הבנין - על פי גבול סטייה המפורט בנספחי הבינוי.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	3	3	3	3	14	10	118	2404	462	852	449	641	2000	200	מגורים ב'
5	5	3	3	4	3	14	12	136	2855	629	1136	449	641	2080	201	מגורים ב'
5	5	3	(1) 3	4	3	14	12	150	2874	629	1136	487	622	1890	202	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

הערה ברמת הטבלה:

במפלס 6.24 תבוצע נסיגה מחייבת של 6 מטר משני צידי המבנה - צד ימני וצד שמאלי, כמפורט בנספח הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובהתאם לתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
<b>6.2</b>	<b>הפקעות /או רישום</b>	יש לרשום הערת אזהרה זכות מעבר לכלי רכב בהתאם לסימון בתשריט בלשכת המחוזי בירושלים.
<b>6.3</b>	<b>סטיה ניכרת</b>	1- גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002. 2- קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>	תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	1- תשלום לזים התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בניה. 2. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 3. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את הדברים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים חזיתות, חניות ושיוך חניה לדירה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניינים, פרטי הניין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
<b>6.6</b>	<b>כתב שיפוי</b>	תנאי למתן היתר בניה להסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י מבקשי הבקשה להיתר הבנייה.
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.8</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>	החדר הטכני במפלס הגג ייבנה בגודל המינימלי הנדרש, בכפוף לחוות דעת כיבוי אש על הצורך ביציאה זו מטעמי בטיחות.

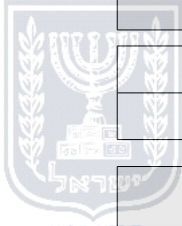
**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	

**7.2 מימוש התכנית**

15 שנים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10