

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז ירושלים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/07/2017



להפקיד את התכנית

הוראות התכנית

11/10/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 102-0155960

תוספת יחידת דיור וזכויות בניה, המכתש 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מכשירה מבנה קיים ע"י תוספת זכויות בניה, ותוספת יחידת דיור לסה"כ 3 יחידות. בנוסף משנה התכנית יעוד קרקע של שטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת לאפשר גישה למגרש. התכנית המאושרת בש/179 אפשרה 2 יח"ד במגרש. היתר הבניה מס' 44/78 ניתן עבור יח"ד אחת. בתחום התכנית קיימות 3 יחידות דיור - אחת בנויה בעבירה. מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תוספת יחידת דיור וזכויות בניה, המכתש 12

מספר התכנית 102-0155960

1.2 שטח התכנית 0.771 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

קואורדינאטה X 198275

קואורדינאטה Y 628975

1.5.2 תיאור מקום

רח' המכתש, 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	המכתש	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5201	מוסדר	חלק	4	21

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

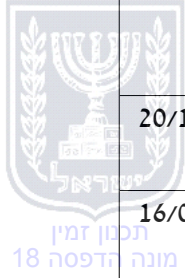
תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 / 179	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש / 179	5597	571	20/11/2006
בש / 200	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש / 200	4371	1197	16/01/1996
5 / 32 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את תרש"צ 5/32/1	1161		25/02/1965

הערה לטבלה:

תכנית 5/32/1 הינה תרש"צ.



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				אסף אביאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסף אביאל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	22/05/2018	אסף אביאל	22/05/2018	נספח בינוי מחייב לעניין מספר קומות, הריסה וגובה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/01/2017	אסף אביאל	15/01/2017	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
	פרטי	מרים חזן			בית שמש	המכתש	12 א	052-6677865	052-6677865	

1.8.2 יזם

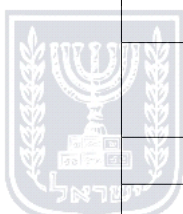
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרים חזן			בית שמש	המכתש	12 א	052-6677865	052-6677865	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
בבעלות רשות מקומית				עיריית בית שמש	בית שמש	הרצל	5	02-9909803	02-9909960	
חוכר		מרדכי חזן			בית שמש	המכתש	12 א	052-6677865	052-6677865	
חוכר		מרים חזן			בית שמש	המכתש	12 א	052-6677865	052-6677865	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אסף אביאל	108915	ABS אדריכלות ועיצוב פנים	רמת גן	הכבאים	17	077-3536200	03-6164038	adir@abs-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	באקה אל- גרביה		050-7470585		



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 זכויות בניה במגרש ברחוב המכתש בית שמש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) שינוי יעוד ממגורים למגורים א' ומשטח ציבורי לדרך.

(ב) קביעת התכלית המותרת ביעודי הקרקע.

(ג) קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.

(ד) קביעת מספר יחידות דיור ל-3.

(ה) קביעת גובה הבינוי ל-2 קומות.

(ו) קביעת קווי בניין חדשים.

(ז) קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדירכלי.

(ח) קביעת הוראות להריסה.

(ט) קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.

(י) קביעת הוראות לשלבויות ביצוע.

(יא) קביעת הוראות להיתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מוצעת	210	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	40
מגורים א'	40	מבנה להריסה 2	דרך מוצעת	210
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	40

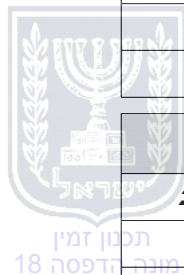
תכנון זמין
מונה הדפסה 18**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים קומה אחת	710.16	92.06
שטח ציבורי פתוח	61.24	7.94
סה"כ	771.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	61.24	7.94
מגורים א'	710.16	92.06
סה"כ	771.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) גובה קומה לא יעלה על 3.3 ברוטו מרצפה לרצפה. (2) בניינים במגרשי מגורים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. חיפוי האבן יעשה בנדבכים אופקיים. לא יתאפשר חיפוי הבניינים באבן נסורה. (3) למרות האמור לעיל, יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בחזיתות, בחיפויים עמידים שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובתנאי שסך שטחי החזיתות אשר לא יחופו באבן, לא יעלה על 20% משטח החזית. פרוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיוב' יפורטו בבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו. (4) הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים בעיצוב לעת מתן היתר בנייה, ובלבד שלא תהווה חריגה ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבניה המירביים.
ב	חניה מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ג	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ד	סטיה ניכרת (1) גובה הבניה המירבי המצוין בנספח הבינוי ובטבלה 5 להלן הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. (2) קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מירביים, וכל שינוי בהם יחשב כסטיה ניכרת. (3) מס' הקומות המצוין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת.
ה	קווי בנין קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.
ו	תנאים למתן היתרי בניה (א) תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. (ב) תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכורכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.

4.1

מגורים א'

(ג) אישור המחלקה לנגישות לצורת החיבור של המגרש המיועד לבניה אל המרחב הציבורי.
 (ד) תכנון מפורט של דרכים להולכי רגל, והכל בתיאום עם המחלקה לנגישות בעיריית בית-שמש.
 (ה) תיאום ואישור בכתב מחח"י בדבר תשתיות קיימות בשטח.
 (ו) תיאום ואישור מראש ובכתב מחח"י בדבר שילוב תחנות שנאים בכל מבנה על פי הצורך. מעל ומתחת לפני הקרקע לרבות בחניונים ציבוריים.
 (ז) הערכת רמות הקרינה ממתקני החשמל, על ידי יועץ קרינה מוסמך של מתקני החשמל וקבלת אישורי המשרד להגנת הסביבה, כנדרש על פי חוק כל דין.
 (ח) אישור מתקני אשפה ושיטת פינויה, כולל מתקני המיחזור, יהיו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
 (ט) תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בית-שמש לעניין צמצום מטרדי בניה.
 (י) תאום עם מחלקות שפ"ע, תברואה ותנועה בעירייה.
 (יא) התקנת דרך גישה ורחבה לרכב כיבוי אש, כמצוין בנספח הבינוי, או במקום חלופי באישור כבאות אש ובהסכמת מהנדס העיר.

עתיקות

(א) כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
 (ב) במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), הן יבוצעו עפ"י תנאי רשות העתיקות.
 (ג) במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
 (ד) היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית ובנספח הבינוי בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעסקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 (1) לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
 (2) תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.

מגורים א'	4.1
ניהול מי נגר שטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן: (א) בתא שטח 40, לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. (ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. (ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. (ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.	י
דרך מוצעת	4.2
שימושים	4.2.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.2.2
הוראות פיתוח תנתן אפשרות למעבר תשתיות עירוניות ולמערכת הניקוז.	א
הפקעות לצרכי ציבור השטח המיועד לצרכי ציבור, בתא שטח 210, יופקע על ידי הוועדה המקומית וירשם על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניה (מטר)					
									מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
		גודל מגרש כללי	עיקרי					שרות						סה"כ שטחי בניה
מגורים א'	40	710	387.94	11	398.94	65	40	3	5.9 (1)	2	(2)	(2)	(2)	(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

הערה ברמת הטבלה:

(א) הכניסה הקובעת תקבע לפי גובה מפלס הכביש הקיים - רח' המכתש.

(ב) שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום גג הרעפים 7.87.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהיה 7 שנים מיום אישור התכנית כחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18