

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0545251

תוספת יח"ד וזכויות בנייה - מגרש 352 רח' מצפה רש"פ 5-1 בית שמש

ירושלים

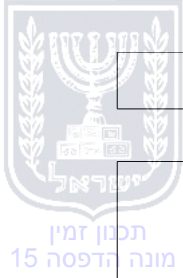
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

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

מגרש 352 כולל 3 מבני מגורים + חזית מסחרית, בכל מבנה 9 דירות מגורים ובס"ה 27 יח"ד, אשר אוכלסו בשנת 2004.

תב"ע מי/במ/853 הגדירה במגרש זה בינוי בן 5 קומות ודירות מגורים בממוצע של 90-100 מ"ר. בפועל נבנו 4 קומות הכוללות 27 יח"ד בלבד.

מספרי הבקשות להיתר הם: 20020145/20020146/20020147. היתרי בנייה ניתנו ביום 01.06.2002 וטופסי איכלוס במהלך שנת 2004.

שכונת רמת בית שמש היא יעד מרכזי לציבור החרדי, וישנו ביקוש רב להוספת יח"ד בשכונה זו. המגרש נמצא בעיבורה של השכונה, בצמוד לממוסדות חינוך רבים, מתחמי מסחר, ומבני ציבור. תא השטח הגובל במגרש מצפון הינו שטח ירוק - המשמש ברובו גן משחקים לילדי השכונה.

תכנית זו מבקשת הוספת יח"ד ע"ג גגות המבנים הקיימים, והוספת זכויות בנייה למגורים עד לסך כולל של 250%, שיעור התואם מדיניות ומקביל למגרשים אחרים בשכונה.

מעל 9 הדירות הקיימות בכל מבנה ייבנו עוד 3 דירות דופלקס המיועדות למשפרי דיור מקרב דיירי השכונה, ובנוסף 9 יח"ד קטנות (עד 45 מ"ר) עבור זוגות צעירים.

המבנים הנדונים בתכנית זו, בוצעו מראש באופן שיתאימו לתוספת של קומות ויח"ד, כאשר לכל גג הוצמדו מחסנים בקומת הכניסה. כמו"כ חדר המדרגות המשותף (אשר הינו חדר מדרגות מוגן) עולה אל תוך הגג כהכנה לבנייה זו, וכן תוכנן פיר המעלית.

מס' החניות הקיים מספק את הצרכים של הדירות החדשות, על פי מפתח של 1 חנייה לכל יח"ד (למעט יח"ד עד 45 מ"ר הפטורות מחנייה) - כמפורט במאזן החנייה המצורף לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת יח"ד וזכויות בנייה - מגרש 352 רח' מצפה רש"פ
1-5 בית שמש

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

102-0545251

מספר התכנית

2.978 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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 199371

קואורדינאטה Y 626409

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת בית שמש ב'

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	מצפה הרש"פ	5	
בית שמש	מצפה הרש"פ	3	
בית שמש	מצפה הרש"פ	1	

שכונה

רמת בית שמש ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5942	מוסדר	חלק	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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
מי/במ/ 853	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/במ/853	4424	3884	04/07/1996

הערה לטבלה:

יחס החלפה לתכנית מאושרת 102-0369066 - מתן תוקף 18.05.17 יק"פ 7508 עמ' 6087



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
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		17/03/2019	גאורגי שפיטלניק	09: 53 17/03/2019	נספח בינוי גיליון 1 מתוך 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/03/2019	גאורגי שפיטלניק	11: 54 14/03/2019		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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מתתיהו שמעון פרימוביץ		מתי תכנון ועיצוב	בית שמש	אחיה השילוני	1	052-7151773		mati9271@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, מתתיהו שמעון פרימוביץ			בית שמש	אחיה השילוני	1	052-7151773		mati9271@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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@gmail.com

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

תוספת יח"ד למבנים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד קרקע ממגורים ב' למגורים ג'.

ב. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

ג. קביעת מס' הקומות ל-6 קומות.

ד. הוספת 18 יחידות דיור וקביעתן ל-45 יחידות דיור במגרש, מתוכן 9 יחידות דיור קטנות.

ה. קביעת בניה למגורים ב-6,463 מ"ר.

ו. קביעת בנייה למסחר ב-1070 מ"ר (ללא שינוי מתכנית מאושרת).

ז. קביעת תנאים להיתר בניה.

ח. קביעת שלביות ביצוע למימוש התכנית.



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	1
חזית מסחרית	מגורים ג'	1
קו בנין עילי	מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

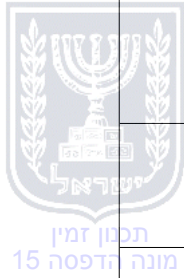
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,977.78	100
סה"כ	2,977.78	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,977.78	100
סה"כ	2,977.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים + חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר בנייה כמפורט להלן: 1. תותר תוספת קומות לשם תוספת יחידות דיור. 2. תבוצע נסיגה בחזית הקדמית ובחזיתות צד, כמסומן בנספח הבינוי (נספח מס' 1) 3. תותר תוספת 9 דירות רגילות, ו-9 דירות קטנות עד 45 מ"ר. 4. קו הבניין העילי יהיה עבור הקומות החדשות.
ב	גגות א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יועתקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות דוודים, קולטי שמש, אנטנות וכד'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.
ג	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים
ד	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 100:1. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר חיצוניות ופנימיות ואופן הסתרתן, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. 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 יקבע ע"י הרשות. 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 עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בית-שמש לעניין צמצום מטרדי בניה.
ה	סטיה ניכרת 1- גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח בינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 2- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 3- סטייה מההוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב

מגורים ג'	4.1
כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002. 4- מס' הקומות המרבי כמצוין בנספח 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.	
פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	ו
חניה 1. מס' מקומות החנייה ייקבע על פי נספח החנייה בתכנית זו. 2. יחידות הדיור הקטנות אשר גודלן לא יעלה על 45 מ"ר - יהיו פטורות מחנייה.	ז
עתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במדה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	ח
איכות הסביבה יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970	ט
היטל השבחה הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת שלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	י
ניהול מי נגר ייותר לפחות 20% 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים).	יא



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי	שרות										
מגורים ג'	מגורים	1	2981	4997	1466	6463	216	45	15.09	20.5 (1)	6 (1)	(2)	(2)	(2)	(2)	
מגורים ג'	מסחר	1	2981	1070		1070							(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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל גובה זה תותר בניית חדר מכונות/חדר יציאה לגג וכן מעקה בגובה תקני, עד גובה 24 מטר מעל לכניסה הקובעת..

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלביות ביצוע עבור תוספת קומות	הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין, מעל לגג הקיים.
2	שלביות ביצוע להרחבות	1. לא תותר קומת עמודים. 2. ביצוע תוספת השטחים העיקריים לא תותנה בביצוע שטחי השירות והמסחר בקומת הכניסה. 3. הבניה תבוצע בעמודות צומחות בלבד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים.