

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0520122

הרחבת דיור ותוספת יח"ד - האדמו"ר מבעלזא 9-13 בית שמש

ירושלים

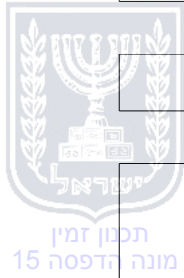
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1000791873/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית הרחבת דיור למגרש 321 גוש 5152 חלקה 14 הכולל 3 מבני מגורים בשכונת רמת בית שמש ב' נועדה לאפשר הרחבת שטחי הדירות לאוכלוסייה חרדית, המתאפיינת במשפחות ברוכות ילדים, עד לשיעור של 140 מ"ר לדירה.

במגרש קיימות 54 דירות אשר נבנו ע"פ התכנית החלה בש/853/א אשר גודלן הממוצע כ-70 מ"ר בלבד. הן מאוכלסות במשפחות ברוכות ילדים אשר להן צורך ממשי ובווער בהרחבה משמעותית של הבית. התכנית מציעה תוספת 15 יח"ד.

הן הרחבת הדירות והן תוספת יח"ד הינה בסמכות הועדה המקומית ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה. תכנית זו מציעה שינוי קווי בניין ל-3 מטר מכל עברי המגרש, לבד צמצום נקודתי בחזית המזרחית הפונה לעבר שטח ירוק, אשר בה קו הבניין ע"פ התב"ע המקורית בש/853/א הינו 1 מטר. במגרש בוצעו מספר עבירות בנייה, והתכנית מכשירה את חלקן. עבירות אשר אין דרך להכשירן - סומנו להריסה במסמכי התכנית. התכנית תאפשר הגשת בקשות להיתר בנייה וביצוע ההרחבות בבנייה צומחת לכל טור אנכי מקומת הקרקע עד הגג.

פירוט בקשות והיתרי בנייה:

מגרש 321 רמת בית שמש ב' נבנה ע"י חברת "מצפה בית שמש" ואוכלס בשנת 2005.

האדמו"ר מבעלזא 9, תיק בניין 778300090 היתר בנייה מקורי - 20030235

האדמו"ר מבעלזא 11, תיק בניין 7783000110 היתר בנייה מקורי - 20030174

היתרים שניתנו לתוספות בנייה במבנה זה - 20140523 - 20150136 - 20150231

האדמו"ר מבעלזא 13, תיק בניין 7783000130 היתר בנייה מקורי - 20030175



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור ותוספת יח"ד - האדמו"ר מבעלזא 9-13 בית שמש

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
102-0520122

שטח התכנית
4.008 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 (א) (1), א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (13)ב

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 199197

קואורדינאטה Y 626597

1.5.2 תיאור מקום

שכונת בעלזא, בחלקה הצפוני שך 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	האדמו"ר מבעלזא	9	
בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	13	
בית שמש	האדמו"ר מבעלזא	11	

שכונה

רמת בית שמש ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5152	מוסדר	חלק	14	
5171	מוסדר	חלק	20	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
מי/ 853/ א	החלפה		5018	4016		13/09/2001

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את תכנית 102-0110189 מיום 11.10.18 י.פ. מס' 7579 עמ' 632.



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	5		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100		09/12/2024	גאורגי שפיטלניק	17: 16 09/12/2024	נספח בינוי גיליון 1 מתוך 2 - העמדה, חתכים	לא
בינוי	רקע	1: 250		09/12/2024	גאורגי שפיטלניק	15: 27 09/12/2024	נספח בינוי גיליון 2 מתוך 2 - תכניות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		10/02/2019	גאורגי שפיטלניק	11: 44 10/02/2019		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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה בית שמש	בית שמש	אחיה השילוני	34	073-3502411	mo-han@bshemesh.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	מתתיהו שמעון פרימוביץ		מתי תכנון והשבחה בע"מ	בית שמש	אחיה השילוני	14	058-7681111	mati9271@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461	george159@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגבאריה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון	1	052-5367267	hanen118@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663	ישראל סובול	ירושלים	בית שערים	5	02-6522198	sobolisrael@012.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 זכויות בנייה לצורך הרחבת יחידות דיור קיימות, תוספת יחידות דיור וזכויות בנייה, שינוי בקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' וממגורים ג' (לא לפי מבא"ת) למגורים ג'.

ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים בייעודי הקרקע.

ג. קביעת שטחי בנייה לצורך הרחבת דיור ליחידות קיימות ותוספת יחידות דיור חדשות.

ד. קביעת מס' יח"ד לס"ה 69 יח"ד.

ה. קביעת מס' קומות ל-6 קומות ומעליהן יציאה לגג ומתקנים טכניים.

ו. קביעת קווי בניין.

ז. קביעת הוראות בניה.

ח. קביעת תנאים בהליך הרישוי.

ט. קביעת שלביות ביצוע.

י. קביעת הוראות בנושא הריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		מגורים ג'
		תאי שטח כפופים
		1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	4,008.1	100
סה"כ	4,008.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	4,008.05	100
סה"כ	4,008.05	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי א. בדירות הגג תותר העברת שטחים מקומה לקומה. ב. תורת הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין. ג. מרחק בין מבנים (לא כולל מרפסות) יהיה 5 מ'. יותר צמצום נקודתי של המרחק בין המבנים בתואם לעקרונות המופיעים בנספח הבינוי.
ב	מרתפים א. בבניינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי 6.0 מ"ר ובגודל מקסימלי 15 מ"ר. ב. לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור. ג. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.
ג	חניה מקומות החנייה יהיו לפי תקן חנייה ארצי, וככל שיאושר תקן עירוני - לפי תקן עירוני.
ד	קולטי שמש על הגג א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה בקומת הגג, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין. ג. דודי השמש יוסתרו או יוצבו בחלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.



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	מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מ"ר מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						
מגורים ג'	מגורים ג'	1	4008	7280	9019	225	69	17.2	21	6	966

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

הוראות טבלה 5:

א. קווי בניין יהיו לפי תשריט.

ב. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין בהתאם לעקרונות נספח הבינוי.

ג. נוסף על מניין הקומות והגובה המפורטים בטבלה - תותר יציאה לגג (מחדר מדרגות משותף בלבד), מעקה גג וכיו"ב.

ד. למען הסר ספק, זכויות הבנייה המתווספות לפי תכנית זו ומפורטות בטבלה לא משנות מזכויות של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה במגורים ג'-1 לפי תכנית מי/853/א' - סעיף 15 להוראות התכנית.

ה. למען הסר ספק, זכויות הבנייה המתווספות לפי תכנית זו ומפורטות בטבלה כוללות ניצול זכויות עקב שינוי בתקנות פיקוד העורף, בגודל מרחב מוגן דירתי תקני, בין מועד מתן היתר בנייה להקמת

במבנה ובין מועד מתן תוקף לתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי בהליך הרישוי לקומות הקרקע יהיה הגשת תכנית פיתוח לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. תנאי בהליך הרישוי להיתר הריסה ו/או חפירה ו/או בניה יהיה תיאום נספח סביבתי לשלב העבודות עם המחלקה לאיכות הסביבה שורק והטמעת הנחיותיה בתכניות העבודה.
- ג. תנאי בהליך הרישוי הוא תשלום ליזם התב"ע וקבלת אישורו החתום להנפקת היתר בנייה.
- ד. תנאי בהליך הרישוי הוא סימון עבירות בנייה שבוצעו, להסדרה ו/או הריסה, ואישור מפקח בנייה כנדרש.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בנייה חדשה.	תבוצע בעמודות צומחות בלבד. לא תותר קומת עמודים.
2	בניה בקומת הגג ובחללים פנימיים או הסדרת בנייה קיימת.	ללא תלות בדירות תחתונות או בדירות סמוכות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - 10 שנים.