

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0628354

הרחבת דיור - רח' תכלת מרדכי 12-4 שכ' בעלזא בית שמש

ירושלים

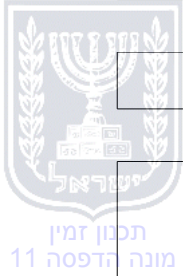
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

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

תכנית הרחבת דיור למגרש 323 גוש 5152 חלקה 16 הכולל 5 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.

ע"פ תכנית 102-011089 מותרות במגרש 120 יח"ד, אשר גודלן הממוצע כ-75 מ"ר לדירה. הן מאוכלסות במשפחות ברוכות ילדים אשר להן צורך ממשי ובווער בהרחבה משמעותית של הבית. הרחבת הדירות הינה בסמכות הוועדה המקומית ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, סעיף 62א.

במגרש בוצעו מספר חריגות בנייה, והתכנית מכשירה את חלקן. חריגות 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.

בעלי המגרש הינם הדיירים, אשר רשומים בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).

פירוט בקשות והיתרי בנייה:

מגרש 323 רמת בית שמש ב' נבנה ע"י חברת "מצפה בית שמש" ואוכלס בשנת 2005.

תכלת מרדכי 4 תיק בניין 45900040 היתר בנייה מקורי 20030201

היתרים לתוספות - 20120333, 20130394, 20140522

תכלת מרדכי 6 תיק בניין 45900060 היתר בנייה מקורי 20030204

היתרים לתוספות - 20140383

תכלת מרדכי 8 תיק בניין 45900080 היתר בנייה מקורי 20030205

תכלת מרדכי 10 תיק בניין 459000100 היתר בנייה מקורי 20040072

תכלת מרדכי 12 תיק בניין 459000120 היתר בנייה מקורי 20030207

היתרים לתוספות - 20150479, 20150085, 20140521



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור - רח' תכלת מרדכי 4-12 שכ' בעלזא בית שמש

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

102-0628354

מספר התכנית

8.125 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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 199105

קואורדינאטה Y 626782

1.5.2 תיאור מקום

רח' תכלת מרדכי 4-12, שכ' 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	תכלת מרדכי	6	
בית שמש	תכלת מרדכי	8	
בית שמש	תכלת מרדכי	10	
בית שמש	תכלת מרדכי	12	
בית שמש	תכלת מרדכי	4	

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	16	

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

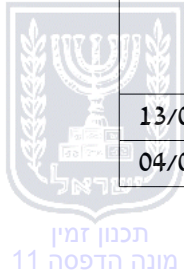
לא רלוונטי

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/ 853 /א	החלפה		5018	4016	13/09/2001
מי/ במ/ 853	החלפה		4424	3884	04/07/1996

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: 1250	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	28/03/2019	גאורגי שפיטלניק	16: 53 28/03/2019	נספח בינוי 2 גיליון 1 מתוך 1 - נספח תמונות	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	09/03/2020	גאורגי שפיטלניק	16: 14 09/03/2020	נספח בינוי 1 גיליון 2 מתוך 6 - תכלת מרדכי 4	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	09/03/2020	גאורגי שפיטלניק	16: 15 09/03/2020	נספח בינוי 1 גיליון 3 מתוך 6 - תכלת מרדכי 6	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	09/03/2020	גאורגי שפיטלניק	16: 15 09/03/2020	נספח בינוי 1 גיליון 4 מתוך 6 - תכלת מרדכי 8	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	09/03/2020	גאורגי שפיטלניק	16: 17 09/03/2020	נספח בינוי 1 גיליון 5 מתוך 6 - תכלת מרדכי 10	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	09/03/2020	גאורגי שפיטלניק	16: 17 09/03/2020	נספח בינוי 1 גיליון 6 מתוך 6 - תכלת מרדכי 12	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	16/03/2020	גאורגי שפיטלניק	14: 03 16/03/2020	נספח בינוי 1 גיליון 1 מתוך 6 - העמדה וחזיתות רחוב	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	05/06/2019	ישראל סובול	12: 54 09/03/2020	נספח חנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/02/2019	גאורגי שפיטלניק	12: 59 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	פקס	דוא"ל
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מתתיהו שמעון פרימוביץ			בית שמש	אחיה השילוני	14	058-7681111	077-4704530	mati9271@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מתתיהו שמעון פרימוביץ			בית שמש	אחיה השילוני	14	058-7681111	077-4704530	mati9271@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ר.מ.י.		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888		

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
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגאבריה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון	1	052-5367267		hanen118@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663	סובול ישראל	ירושלים	בית שערים		02-6522198		sobolisrael@ 012.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דיורית	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011

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 בניה, קביעת קווי בנין וקביעת שלביות ביצוע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד ממגורים ב' למגורים ג'.

ב. קביעת בנייה לצורך הרחבת הדיורות לפי סעיף 62 א (א) 12.

ג. קביעת בניה ב-19,761.5 מ"ר, מתוכם 13,615.5 מ"ר שטח עיקרי ו-6,146 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62 א (א) 12 ו-16 לחוק.

ד. תוספת קומה מ-4 ל-5 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת, וקביעת שיא גג ב-19.00 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לפי סעיף 62 א (א) 4 א' לחוק.

ה. שינוי קווי בנין וקביעתן בהתאם לסימון בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

ו. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

ז. מתן הוראות לגבי הריסות לפי סעיף 62 א (א) 19 לחוק.

ח. קביעת שלבי ביצוע לביצוע התוספות.

ט. קביעת עדכון לתשריט רישום בית המשותף.

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

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	8,125.77	100
סה"כ	8,125.77	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	8,125.76	100
סה"כ	8,125.76	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1- תותר תוספת קומה לדירות גג לפי נספח הבינוי. 2- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 3- תותרנה תוספת בניה בכל הקומות בהתאם למפורט בנספח הבינוי. בדירות הגג תותר העברת שטחים מקומה לקומה. 4- למען הסר כל ספק, זכויות הבנייה המתווספות לפי תכנית זאת המפורטות בטבלה בסעיף 5 לא משנות מזכויות של 23 מ"ר לכל יחיד בקומה העליונה במגורים ג'-1 לפי תכנית מי/853/א' - סעיף 15 להוראות התכנית. 5- למען הסר כל ספק, זכויות הבנייה המפורטות בטבלה 5 כולל ניצול זכויות עקב שינוי בתקנות פיקוד העורף, בגודל מרחב מוגן דירתי תקני, ממועד מתן היתר בניה להקמת במבנה למועד מתן תוקף לתכנית זו. 6. תותר דיורית לכל יחדת דיור המתאימה לכך.
ב	מרתפים 1- בבניינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי 6.0 מ"ר וגודל מקסימלי של 15 מ"ר. 2- לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור. 3- לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. 4- יש לעדכן רישום הבית המשותף בנושא - וירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים.
ג	חניה מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי החל במקום בעת אישור הבקשה להיתר בניה.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באותו אבן טבעית מסותת/טיח ובאותו גוון אשר נבנה הבניין.
ה	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.
ו	קווי בנין קווי בנין במגרש יהיו 3 מטר לכל הצדדים בהתאם למסומן בתשריט.
ז	קולטי שמש על הגג 1- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה בקומת הגג, את

4.1

מגורים ג'

המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'
 2- תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין.
 3- דודי השמש יוסתרו ו/או יותקנו בחלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.

ח

תנאים למתן היתרי בניה

1- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את הדברים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים וחזיתות, חניה ושיוך חניה לדירה, מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניינים, פרטי בנין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
 2- בדירות בהם פוצלו יחידות דיור ושאינן מבוקשות להכשרה בתכנית זו - יש להגיש תכנית as-made המציג מצב בפועל כולל הריסה ואיחוד יחידות נפרדות והקמת גרם מדרגות פנימי ואטימות דלתות נוספות, כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה לדירות אלה.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	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)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחור/נכנס מונה	
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ג'	מגורים ג'	1	מגרש 323	8125.77	11074.5	2568	2541	3578	19761.5	243	120	14.76	19	5 (1)	2	3	3	5



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
3	מגרש 323	1	מגורים ג'	מגורים ג'

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) בנוסף למניין הקומות תותר יציאה לגג מחדר המדרגות המשותף..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות**6.1****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.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

1- יעודכן ע"י וע"ח מבקשי הבקשה להיתר רישום הבתים המשותפים ויבוצעו בנושא עדכון תשריט הבית המשותף ורישום בהתאם לתכנית זו.
2- תירשם הערת אזהרה לטובת עיריית בית שמש לגבי אי התאמה להיתרי בנייה בנכסים בגוש 5152 חלקה 16 תתי-חלקות מס' 1,2,3,17,19,20,21,22,23,24,35,37,39,40,57,58,59,60,61,77,79,80,97,98,99,100.
עם הכשרה או הריסה של החריגות הנ"ל תבוטל הערת האזהרה.

6.3**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה ליח"ד חדשות יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

תשלום ליזם התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בניה.

6.5**כתב שיפוי**

תנאי למתן תוקף לתכנית זו הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יוזמי התכנית.

6.6**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.

6.7**הריסות ופינויים**

תנאי להגשת בקשה להיתר הוא סימון הריסה של כל חריגה שלא נכללת בבקשה שהוגשה, עפ"י המסומן בנספח הבינוי, ביחס למבקש ההיתר בלבד.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בעמודות צומחות בלבד למעט הבניה בקומת הגג שתהיה ללא תלות בדירות התחתונות או בדירות הסמוכות.	לא תותר קומת עמודים.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11