

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0616243

הרחבת דיור ומסחר - מתחם כיכר ריב"ל רמת בית שמש

ירושלים

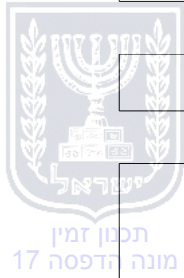
מחוז

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 ומסחר למגרש 380 ברמת בית שמש ב' נועדה לאפשר הרחבת שטחי הדירות לאוכלוסייה חרדית, המתאפיינת במשפחות ברוכות ילדים. תכנית מי/במ/853 המאושרת משנת 1996 קבעה דירות בשטח ממוצע של כ-80 מ"ר, הביצוע הוא של 3-4 חדרי שינה במרבית היחידות ויש צורך בהרחבת הדירות, הן להגדלת הסלון והן לתוספת חדרי שינה. פרטי המגרש: גוש 5940, חלקה 17. המגרש כולל 78 יח"ד, ובנוסף חזית מסחרית ב-2 מבנים ריב"ל 3 ונהר הירדן 66. התכנית מציעה הגדלת שטחי המסחר הקיימים על חשבון הקולונדה הקיימת ובניית קולונדה חדשה. התכנית תאפשר היתרי בניה וביצוע ההרחבות בבנייה צומחת לכל טור אנכי מקומת הקרקע עד הגג, ובניית הרחבות לדירות בקומות הגג על גבי הגגות.

המבנים אוכלסו בשנים 98-99, והתוספות הן בסמכות ועדה מקומית ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, סעיף 62א, על פי הפירוט הבא.

1. הרחבת דירות קיימת עד ל-140 מ"ר. ע"פ סעיף 12 לחוק.
2. הרחבת דירות מעבר ל-140 מ"ר, על בסיס זכויות בנייה נותרות במגרש - נוצלו 6,487 מ"ר עיקרי מתוך 7,020 מ"ר, היתרה לניצול היא 533 מ"ר.
3. תוספת מסחר בהיקף 195 מ"ר ע"פ סעיף 16א1 (תוספת עד 500 מ"ר) וסעיף 6 (העברה בין ייעודים במגרש).

פירוט היתרי בנייה שניתנו במגרש לקבלן (אלי ראובן בנייה והשקעות):

-נהר הירדן 66 / ריב"ל 3 בקשה 960540

-נהר הירדן 68 בקשה 960539

-ריב"ל 11 בקשה 960538

-ריב"ל 17 בקשה 960537

היתרי בנייה שאושרו במגרש למבקשים פרטיים אחרי טופס 4:

-נהר הירדן 68 בקשה 20050057 ע"ש מירסקי אלקה

-ריב"ל 13 בקשה 20140010 ע"ש שוורצמן יעקב



תכנון זמין
הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור ומסחר - מתחם כיכר ריב"ל רמת בית שמש

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0616243

מספר התכנית

9.320 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

א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62
(א) (א4), א62 (א) (5), א62 (א) (6)

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 199472

קואורדינאטה Y 625707

1.5.2 תיאור מקום

שכ' ב' רמת בית שמש, רח' נהר הירדן 66-68, רח' ריב"ל 17-3.

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	נהר הירדן	66	
בית שמש	נהר הירדן	68	
בית שמש	ריב"ל	5	
בית שמש	ריב"ל	15	
בית שמש	ריב"ל	11	
בית שמש	ריב"ל	7	
בית שמש	ריב"ל	13	
בית שמש	ריב"ל	17	
בית שמש	ריב"ל	9	
בית שמש	ריב"ל	3	

שכונה רמת בית שמש ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5940	מוסדר	חלק	17	

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 רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 853 ממשיכות לחול.	4424	3884	04/07/1996



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	1	18/03/2019	גאורגי שפיטלניק	13: 47 18/03/2019	נספח בינוי 1 גיליון 2 - חתכי וחזיתות רחוב	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	18/03/2019	גאורגי שפיטלניק	13: 46 18/03/2019	נספח בינוי 1 גיליון 4 - נספח תמונות מהשטח הקיים	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	11/04/2019	גאורגי שפיטלניק	16: 03 14/04/2019	נספח בינוי 2 גיליון 3 - ריב"ל 13 מבנה F	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	07/08/2019	גאורגי שפיטלניק	15: 21 07/08/2019	נספח בינוי 2 גיליון 2 - ריב"ל 15-17 מבנה A	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	07/08/2019	גאורגי שפיטלניק	15: 22 07/08/2019	נספח בינוי 2 גיליון 4 - ריב"ל 11 מבנה E	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	03/09/2019	גאורגי שפיטלניק	11: 32 03/09/2019	נספח בינוי 1 גיליון 3 - מבטים בתלת מימד	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/09/2019	גאורגי שפיטלניק	11: 33 03/09/2019	נספח בינוי 2 גיליון 1 - ריב"ל 3-5 מבנה B	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/09/2019	גאורגי שפיטלניק	11: 33 03/09/2019	נספח בינוי 2 גיליון 5 - נהר הירדן 66, ריב"ל 7 - מבנה C	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	14/01/2020	גאורגי שפיטלניק	09: 49 01/03/2020	נספח בינוי 2 גיליון 6 - נהר הירדן 68, ריב"ל 9 - מבנה D	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 175	1	10/10/2019	גאורגי שפיטלניק	13: 08 10/10/2019	נספח בינוי 1 גיליון 1 - תכנית העמדה, פיתוח וחנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/02/2019	גאורגי שפיטלניק	16: 52 21/02/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	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 פרומוביץ		מתי תכנון ועיצוב	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				מינהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318878	

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
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	ברכה ווייד	53804		בית שמש	נהר הירדן (1)	1	02-9900731	077-4704530	office3299958@gmail.com

(1) כתובת: מתי תכנון והשבחה בע"מ - מרכז מסחרי לב הרמה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 למגורים ולמסחר, הוספת קומות, שינוי קווי בניין, קביעת שלביות ביצוע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

ב. קביעת בנייה לצורך הרחבת דיור ליחידות קיימות.

ג. קביעת בנייה לצורך הרחבת מסחר לחזית מסחרית קיימת.

ד. קביעת בניה למגורים ב-12,131 מ"ר, מתוכם 10,199 מ"ר שטח עיקרי ו-1,932 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62 א (א) 12 ו-16 לחוק.

ה. קביעת בנייה למסחר ב-806 מ"ר, מתוכם 495 מ"ר שטח עיקרי ו-311 מ"ר שטח שירות לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק.

ד. תוספת קומה במבנים A-D-E-F מ-4 ל-5 קומות וקביעת שיא גג ב-16.00 מ' בהתאם לנספח בינוי לפי סעיף 62 א (א) 4 א' לחוק.

ד. תוספת קומה במבנים B-C מ-6 ל-7 קומות מעל למפלס ה-0.00+ וקביעת שיא גג ב-21.00 מ' מעל למפלס ה-0.00+ בהתאם לנספח בינוי לפי סעיף 62 א (א) 4 א' לחוק.

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

ו. הקטנת מרחק מינימלי נקודתי בין בנינים כמסומן בנספח הבינוי.

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

ח. קביעת שלבי ביצוע לביצוע התוספות.

ט. קביעת עדכון לתשריט רישום בית המשותף.

י. קביעת הוראות בנושא הריסה לפי סעיף 62 א (א) 19 לחוק.

יא. העברת זכויות בנייה בין ייעודים במגרש לפי סעיף 62 א (א) 6 לחוק.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	חזית מסחרית
מגורים ב'	1	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	יעוד
100	9,317.58	מגורים ג מיוחד
100	9,317.58	סה"כ

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	9,317.58	מגורים ב'
100	9,317.58	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין 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- יותר שינוי נספח הבינוי - בשינוי הכולל עמודה שלמה, ובהסכמת דיירי הבניין. 5- בקומות הגג תותר בנייה בשונה מנספח הבינוי, במגבלת זכויות הבנייה המאושרת ותוך שמירה על נסיגה בקומה עליונה. 6- בדירות הגג תותר הצבת מתקן אחסנה בגודל עד 6 מ"ר לאחסון כלי גינה וכדו', ללא ניצול זכויות בנייה וללא צורך בהגשת בקשה להיתר. 7-תותר דיורית לכל יחידת דיור המתאימה לכך.
ב	חניה מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום בעת אישור הבקשה להיתר בנייה.
ג	עיצוב אדריכלי א. הבניה תבוצע באותו אבן טבעית מסותתת ובטיח ובאותו גוון אשר נבנה הבנין. ב. כל בנייה שבוצעה שלא על פי המבנה הקיים (כגון פוליפח וכדו') תיהרס ותיבנה מחדש על פי הוראות אלו לאחר מתן היתר בניה.
ד	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.
ה	קווי בנין א. קווי הבניין במגרש יהיו כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספחי הבינוי. ב. קו בניין למסחר יהיה ע"פ נספח הבינוי, בחזית המסחרית תותר בניית קולונדה עד לקו 0 - גבול המגרש.
ו	קולטי שמש על הגג 1- 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'. 2- תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין. 3- דודי השמש יוסתרו במעקה או בחלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.

4.1

מגורים ב'

תנאים למתן היתרי בניה

ז

הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול את הדברים הבאים: העמדת ההרחבה ביחס לבניין הקיים, 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.

מסחר

ח

א - שטח הבנייה המרביים יהיו ע"פ הטבלה בסעיף 5.
 ב - הרחבת יחידות המסחר הקיימות תהיה ע"פ נספח הבינוי.
 ג - הבקשה להיתר בנייה תפרט את מיקום השילוט בחזית המסחר.
 ד - החזית המסחרית תיבנה עם מעבר מקורה עם זכות מעבר לציבור, כמסומן בנספח הבינוי, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין, בדגש על שמירת זכות המעבר לציבור בכל עת.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
קדמי מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
3	3	3	3	1	5	16	44	7098	519	29	823	5727	9320	A מבנים +D+E+F	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(1) 3	3	(1) 3	(1) 3	1	7	21	34	5033			590	4443	9320	B מבנים +C	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(3) 3	3	0	0	(2)	1			806			311	495	9320	B מבנים +C	1	מסחר	מגורים ב'
								12937	519		1724	10694	9320	ס"ה שטחים במגרש	1		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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בניין 0 במבנים B+C בחלק הפונה לעבר הכיכר.

(2) גובה קומה מסחרית - 4 מטר.

(3) תותר בניית קולונדה עד לקו בניין 0.

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 מגישי הבקשה להיתר רישום הבתים המשותפים.
- 2 - בבניינים שבהם יש תוספת שטח שירות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 6.0 מטר.
- 3 - לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור ולא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.
- 4 - יש לעדכן רישום הבית המשותף עם סיום הבנייה ע"פ תכנית זו.
- 5 - בגין חריגות בנייה יירשמו הערות אזהרה בלשכת המקרקעין המחוזית בירושלים.
- 6 - יירשמו הערות אזהרה בספרי הנספחים בלשכת הרישום המחוזי בירושלים כדלקמן, לגבי גוש 5940 חלקה 17 תתי חלקות 1,7,8,9,12,27,29,32,42,46,55,64,67 תירשם הערה על אי התאמה לתקנה 29 - לטובת עיריית בית שמש.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

תשלום ליזם התבי"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בנייה.

6.4**כתב שיפוי**

תנאי למתן תוקף לתכנית זו הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש.

6.5**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.

6.6**הריסות ופינויים**

א. בבתים אשר קיימים בהם חריגות שלא הוכשרו במסגרת תכנית זו, תוכן ותוגש תכנית as made מאושר ע"י מפקח בניה כאשר כל חריגה נוספת תסומן להריסה. ביצוע הריסה בפועל יהיה תנאי למתן היתר בניה.

ב. סימון הבנייה הקיימת להריסה כמפורט בנספחי הבינוי הינה מחייבת ביחס למבקש הבקשה להיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות הבנייה והמרפסות לדירות המגורים יבוצעו בעמודות צומחות, ללא תלות בקומת המסחר. תוספת הבנייה ע"ג הגגות יבוצעו	לא תותר קומת עמודים - למעט קומת המסחר.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	בנפרד ללא תלות בדיירים מתחת או לצד הדירה - ע"פ שיקול דעת מהנדס העיר לעניין סימטריה.	
2	ההרחבות למסחר יתאפשרו יחד בתנאי ביצוע הקולונדה החדשה במקביל.	

7.2 מימוש התכנית

15 שנה.

