

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0650804

הרחבת דיור ותוספת יח"ד - מגרש 343 רח' רבי טרפון 5-7 בית שמש

ירושלים

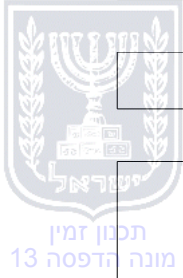
מחוז

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

תכנית הרחבת דיור למגרש 343, הכולל שני מבני מגורים ברח' רבי טרפון 5-7 ברמת בית שמש ב' אשר אוכלסו בשנת 1999.

התכנית 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.

כמו"כ התכנית מציעה הוספת 5 יח"ד, 4 יח"ד ע"ג הגגות באמצעות הוספת קומה. יח"ד נוספת בבנין 7 מוצעת בחלל קיים במפלס הכניסה הקובעת.

בס"ה התכנית מציעה הגדלת מס' יח"ד מ-24 ל-29. לכל דירה יוקצה מקום חנייה אחד, כמפורט בנספח החנייה.

פרטי המגרש: גוש 5941, חלקה 7.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה.

התכנית תאפשר היתרי בניה וביצוע ההרחבות בבנייה צומחת לכל טור מקומת הקרקע עד הגג, ובניית הרחבות לדירות בקומות הגג על גבי הגגות.

פירוט היתרי בנייה שניתנו במגרש לקבלן (שרבט בע"מ):

-רבי טרפון 5 תיק בנין 46800050 בקשה 970331

-רבי טרפון 7 תיק בנין 46800070 בקשה 970332

היתרי בנייה שאושרו במגרש למבקשים פרטיים אחרי טופס 4:

-רבי טרפון 7 בקשה 20030089 ע"ש אהרן אבישי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור ותוספת יח"ד - מגרש 343 רח' רבי טרפון 5-7
בית שמש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 102-0650804

1.2 שטח התכנית
3.024 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (14),
62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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

199653

קואורדינאטה Y

625835

1.5.2 תיאור מקום

רבי טרפון 5-7 בית שמש

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמת בית שמש ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5941	מוסדר	חלק	7	

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	פרק	תאריך
מי/ במ/ 853	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות 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		14/10/2021	גאורגי שפיטלניק	17: 09 27/10/2022	בינוי רבי טרפון 5	לא
בינוי	מנחה	1: 100		30/10/2022	גאורגי שפיטלניק	09: 35 30/10/2022	בינוי רבי טרפון 7	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		30/10/2022	גאורגי שפיטלניק	10: 05 30/10/2022	העמדה ופיתוח, חזיתות וחתכי רחוב, תלת מימד	לא
תנועה	מנחה	1: 250		14/08/2018	ישראל סובול	17: 24 21/11/2018	נספח חנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/11/2018	גאורגי שפיטלניק	13: 21 20/11/2018	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	מתתיהו שמעון פרומוביץ		מתי תכנון והשבחה	בית שמש	נהר הירדן	1	02-5318888	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 והשבחה	בית שמש	נהר הירדן	1	02-5318888	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
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
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	ברכה וויד	53804	מתי תכנון והשבחה	בית שמש	נהר הירדן	1	02-9900731	077-4704530	office3299958@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663	ישראל סובול	ירושלים	(1)	5	02-6522198		sobolisrael@012.net.il

(1) כתובת: בית שערים 5, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הרחבת יח"ד קיימות, תוספת יח"ד, שינוי קווי בניין וקביעת שלביות ביצוע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת בנייה לצורך הרחבת יחידות דיור קיימות.

ב. הוספת יחידות דיור והגדלתן מ-24 ל-29 יחידות דיור לפי סעיף 62א (א) (8) לחוק.

ג. קביעת בינוי למגורים ב-4616 מ"ר, מתוכם 3730 מ"ר שטח עיקרי ו-886 מ"ר שטחי שירות לפי סעיף 62א (א) (12) (15) (16) לחוק.

ד. הוספת קומות מ-5 ל-6 מעל לכניסה הקובעת וקביעת שיא הגג ב-22.50 מ' ביחס למפלס הכניסה לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.

ה. קביעת מרחק בין מבנים 6 מטר למעט מרפסות זיזיות.

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

ז. קביעת שלביות ביצוע.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג' 1	3,024.36	100
סה"כ	3,024.36	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,024.36	100
סה"כ	3,024.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1- תותר תוספת קומה לדירות גג לפי נספח הבינוי. 2- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2- תותרנה תוספת בניה בכל הקומות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.	
הוראות בינוי	ב
1- לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור, גודל מחסן לא יפחת מ-6 מטר ולא יעלה על 20. 2- לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. 3- יש לעדכן רישום הבית המשותף בנושא לא יאוחר מ-6 חודשים מגמר הבנייה - תירשם הערת אזהרה בלשכת המקרקעין ירושלים.	
חניה	ג
מספר מקומות החניה הוא 1 חנייה לכל יח"ד, ובהתאם לנספח החנייה.	
עיצוב אדריכלי	ד
הבניה תבוצע באותו אבן טבעית מסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבנין.	
פסולת בניין	ה
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.	
קווי בנין	ו
קווי בנין במגרש יהיו כמסומן בתשריט.	
קולטי שמש על הגג	ז
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 הבניין אל גג הבניין. 3- דודי השמש יוסתרו או יותקנו בחלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.	
תנאים בהליך הרישוי	ח
1- הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ של 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו 2- 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,	

מגורים ב'	4.1
מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובן בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות.	
3- פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניינים, פרטי בנין, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.	



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט		
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	22.5	29	4616	109	777	3730	3024	1	מגורים	מגורים ב'
3 (1)	3	3	3	6										

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) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

יעודכן ע"י וע"ח מבקשי הבקשה להיתר רישום הבתים המשותפים ויבוצעו בנושא רישום בעלות ביח"ד החדשות.

6.3**סטיה ניכרת**

סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התכנית להריסה תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

6.4**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתר בניה לדירות המגורים החדשות יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

תשלום לזים התב"ע ואישורו החתום להנפקת היתר בניה.

6.6

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

15 שנה