

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0518050

תוספת זכויות בניה ויחידות דיור במגרשים 14 ו-15 שכונת מ-3

ירושלים

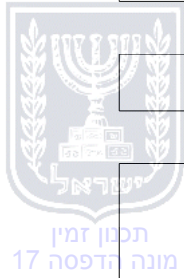
מחוז

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

מתחם התכנית נמצא ברחוב נהר הירקון בשכונה מ-3 רמת בית שמש.
תכנית בש/186 קבעה את יעוד הקרקע למגורים ב'.
התכנית מציעה תוספת 689.8 מ"ר זכויות בניה ותוספת 4 יח"ד.
כמו כן התכנית מאפשרת דיורית לכל דירה.
כן נשמר האופי התכנוני של מגרשים אלו ושל השכונה כולה, באמצעות נסיגות בכל קומה.

היתרי הבנייה שניתנו במגרשים אלו:
מגרש 14 - מס' בקשה 20140259 מס' היתר 20140163
מגרש 15 - מס' בקשה 20140260 מס' היתר 20160106

מגישי התכנית הם בעלי זכויות בתחום המגרש.

התכנית מוסיפה זכויות בהתאם לסעיפים הבאים:
לפי סעיף 62א(א)16 - תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן (341.6 מ"ר במגרש 14. 348.2 במגרש 15)
לפי סעיף 62 א (א)4 - תוספת קומות ל-5 קומות מעל לכניסה הקובעת.
לפי סעיף 62 א (א)5 - קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
לפי סעיף 62 א (א)8 - הגדלת מספר יח"ד מ-16 ל-20 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות בניה ויחידות דיור במגרשים 14 ו-15 - שכונת מ-3
-----------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	102-0518050
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	3.448 דונם
-----------------------	------------

1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-------------------------	-------------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק	62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 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 199651

קואורדינאטה Y 623938

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נהר הירקון, שכונת מ-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 הירקון		

שכונה מ-3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34294	מוסדר	חלק		52

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
בש/ 186	15, 14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בש/ 186	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית בש/ 186.	6314	344	03/11/2011



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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	2		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	08/05/2018	גאורגי שפיטלניק	13: 19 08/05/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	18/12/2017	משה אלבוחר	15: 51 18/12/2017	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/03/2017	גאורגי שפיטלניק	11: 40 20/03/2017		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 בע"מ	בית שמש	אחיה השילוני	14		077-4704530	mati9271@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			יסודות צור בע"מ	בית שמש	(1)	5	02-9996611	02-9996004	

(1) כתובת: הצבע 5, בית שמש.

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	
חוכר				יסודות צור בע"מ	בית שמש	(1)	5	02-9996611	02-9996004	

(1) כתובת: הצבע 5, בית שמש.

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	משה אלבוחר	114972	אלבוחר משה שירותי הנדסה בע"מ	ירושלים	(1)	24	02-6795581		batsheva@albocher-eng.co.il
	מודד	רם בן חיים	723	רם בן חיים	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9376720	03-0000000	

(1) כתובת: האומן 24, ירושלים.



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**

תוספת זכויות בנייה לשם תוספת יחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת ייעוד הקרקע למגורים ב'
- ב. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
- ג. קביעת שטחי הבנייה בתחום התכנית
- ד. קביעת תוספת קומות ל-7 קומות בס"ה.
- ה. קביעת שלביות ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,448.87	100
סה"כ	3,448.87	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,448.89	100
סה"כ	3,448.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	א- תותר בנייה מכוח תכנית זו על פי הקווים המנחים של נספח הבינוי. למען הסר ספק - נסח הבינוי הינו מנחה בלבד. ב- כניסת הולכי הרגל לבניין תופרד מתנועת כלי הרכב. ג- תותר בניית מרתף לדירות הגן בקונטור קומת הקרקע. ד- רצפת עליית גג תיחשב כשטח עיקרי בכל חלק שגובהו מעל 1.80 מ' נטו. ה- תותר הצמדת יותר ממחסן אחד לכל יחיד. ו- תותר סטייה של עד 1 מטר בגובה ה 0.00 של הבנין. ז- תותר דיורית לכל יחידת דיור המתאימה לכך.
ב	מרתפים
	לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.
ג	חניה
	מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי החל במקום בעת אישור הבקשה להיתר בנייה.
ד	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ה	עיצוב אדריכלי
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ובטיח/חומר גימור אחר מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים.
	הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות - אסורה.
ו	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
ז	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במידה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
						גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					סה"כ שטחי בניה			
קדמת מזרח	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	18.55	10	127	2171	221	623	368	959	1708	מגרש 14	1	מגורים	ב' מגורים
6	5	3	3	2	5	18.55	10	125	2166	185	630	392	959	1741	מגרש 15	2	מגורים	ב' מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

ב. זכויות אלו אינן כוללות חניה מקורה.



קדמית כנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד למבנה	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17