

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0844456

תוספת יח"ד - חגי הנביא 14-4 שכ' ג'-1 בית שמש

ירושלים

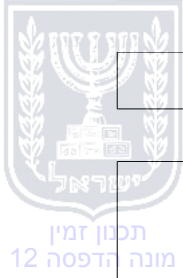
מחוז

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

1. התכנית נמצאת ברחוב חגי הנביא 4-14 בשכונה ג'1 בית שמש.
2. שטח המגרש הינו 8.105 דונם.
3. תכנית בש/158 קבעה את יעוד המגרש למגורים ב'.
4. במתחם קיימים 6 מבנים בני 6-7 קומות
5. התכנית מציעה שינוי ייעוד לאזור מגורים א'.
6. התכנית מציעה תוספת יח"ד על ידי פיצול 4 יחידות דיור גדולות שהיקפן הוא כ-210 מטר.

חנייה : לכל אחת מהדירות הנ"ל הוצמדו 2 מקומות חנייה, ובס"ה 8 מקומות חנייה עבור 4 הדירות המקוריות ו- 4 הדירות החדשות, לפי מפתח של מקום חנייה אחד לכל דירה.

מס' בקשות - היתרי בנייה :

חגי 4 - בקשה 20120064
חגי 6 - בקשה 20120063
חגי 8 - בקשה 20120062
חגי 10 - בקשה 20120061
חגי 12 - בקשה 20130272/20120059
חגי 14 - בקשה 20130271/20120060

מגישי התכנית הינם חוכרים.

התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :

לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
לפי סעיף 62 א (א) 8 הגדלת מספר יח"ד מ-56 ל-60 יח"ד



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תוספת יח"ד - חגי הנביא 4-14 שכל ג'1- בית שמש

מספר התכנית 102-0844456

1.2 שטח התכנית 8.105 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5), 62א (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 198265

קואורדינאטה Y 623219

1.5.2 תיאור מקום רח' חגי הנביא 4-14 ש"ל רמת בית שמש ג'1.**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	חגי הנביא	10	
בית שמש	חגי הנביא	8	
בית שמש	חגי הנביא	14	
בית שמש	חגי הנביא	12	
בית שמש	חגי הנביא	6	
בית שמש	חגי הנביא	4	

שכונה רמת בית שמש ג'1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34356	מוסדר	חלק	15	

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/ 158	234

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
בש/ 158	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/158	4788	4925	26/07/1999



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: 500	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	26/04/2020	גאורגי שפיטלניק	14: 57 26/04/2020	נספח בינוי - גיליון 1 מתוך 1. העמדה, בינוי, חזיתות, חתכים, חנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/11/2020	גאורגי שפיטלניק	13: 05 01/11/2020		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	חיים טויב			בית שמש	חגי הנביא	8	02-5318888	077-4704530	TAUB88@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מתתיהו שמעון פרימוביץ		מתי תכנון והשבחה בע"מ בשם בעלי עניין בקרקע	בית שמש השילוני	אחיה	1	02-9900731	077-4704530	mati9271@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	סרגיי טלפה	945		אביעזר	אביעזר (1)	153	052-2389243	077-4704530	srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: שדרת האורן 153 אביעזר.

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. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ-70 מ"ר. 3. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור 4. 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 4 יח"ד ללא תוספת זכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממגורים ב' (לא לפי מבא"ת) למגורים א'.
- ב. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
- ג. הוספת 4 יחידות דיור וקביעתן ל-60 יחידות דיור.
- ד. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.
- ה. קביעת שלבי ביצוע לביצוע התוספות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	234

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	8,104.45	100
סה"כ	8,104.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	8,104.45	100
סה"כ	8,104.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. תותר תוספת יחידות דיור כמפורט בנספח הבינוי. ב. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. תותר דיורית עבור כל יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.
ב	חניה מספר מקומות החנייה ייקבע בהתאם לתקן החנייה הארצי החל במקום בעת אישור הבקשה להיתר בנייה.
ג	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.
ד	חלוקה ו/ או רישום יעודכן רישום הבתים המשותפים ויבוצע רישום בעלות ליח"ד החדשות.
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	פיקוד העורף תנאי למתן היתר בניה ליח"ד חדשות יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בדירות אלו.
ז	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תנאי להוצאת היתר בניה בכל דירה בה מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. 6. תנאים להיתר בנייה לפי שיקול דעת מהנדס/ת העיר יהיו תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה, הטמעת ההנחיות המרחביות. 7. אישור יזם התב"ע טרם להנפקת היתר בנייה.

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	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							עיקרי	שרות	עיקרי						שרות
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14	60	99.5	8063	1190	1562	1853	3458	8105	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	3	4										מגורים א'	מגורים א'

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:

זכויות הבנייה המפורטות בטבלה זו כוללות את הזכויות המרביות בתכנית זו - עיקרי ושירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



קדמית כנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	פיצול יחידות דיור	כל דירה בנפרד

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12