

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0749234

הרחבת ותוספת יח"ד מצפה רש"פ 6-8 שכ' ב' רמב"ש

ירושלים

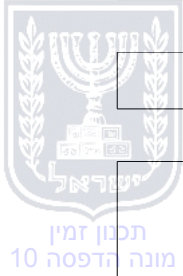
מחוז

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. המתחם נמצא ברחוב מצפבה רש"פ 6-8 שכונה ב' בבית שמש. שטח המגרש הינו 2.697 דונם
2. במקום חלה תכנית מס' 102-0110189. אשר קבעה את יעוד הקרקע ל איזור מגורים ב' ע"פ מבא"ת
3. בתחום המגרש קיימים 48 יח"ד בשטח כולל של 5243 מ"ר מתוכם 4040 מ"ר לשטח עיקרי ו - 1203 מ"ר לשטחי שרות.
4. במתחם קיימות עבירות בנייה אשר מוצעות להכשרה במסגרת התכנית.
5. התכנית מציעה שינוי יעוד לאזור מגורים ג' לצורך תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות וכן תוספת 8 יח"ד, והסדרת עבירות בנייה.
5. שטחים שאינם מוכשרים מסומנים כמיועדים להריסה.

1. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
 - לפי סעיף 62 א (א) 12 הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים.
 - לפי סעיף 62 א (א) 15 תוספת שטחי שרות למטרות עיקריות.
 - לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן.
 - לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
 - לפי סעיף 62 א (א) 8 הגדלת מספר יח"ד מ 48 ל 56 יח"ד
 - לפי סעיף 62 א (א) 4 - קביעה/שינוי בקווי בנין.
 - לפי סעיף 62 א (א) 4 (א) קביעת גובה ומספר קומות.
 - לפי סעיף 62 א (א) 19 - קביעת הוראות הריסה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת ותוספת יח"ד מצפה רש"פ 6-8 שכל ב' רמב"ש

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0749234

מספר התכנית

2.697 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

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) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (19),
א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8)

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 199426

קואורדינאטה Y 626447

1.5.2 תיאור מקום

רח' מצפה רש"פ 6-8 בשכונת 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	מצפה הרש"פ	6	
בית שמש	מצפה הרש"פ	8	

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	41	

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ 853 /א ממשיכות לחול.	5018	4016	13/09/2001
102-0110189	שינוי		7957	632	11/10/2018



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	19/07/2020	מרים פרידמן	15: 32 19/07/2020	נספח בינוי מס' 1	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	19/07/2020	מרים פרידמן	15: 34 19/07/2020	נספח בינוי מס' 2	לא
תנועה	רקע	1: 100	1	19/07/2020	ישראל סובול	15: 35 19/07/2020	נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/07/2020	מרים פרידמן	12: 24 08/07/2020	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, עמרם שטיינר		ע.ש. אבן ספיר יזום וניהול פרויקטים בע"מ	בית שמש	נהר הירדן	32	02-5344884	02-5002883	office@esapir.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, עמרם שטיינר		ע.ש. אבן ספיר יזום וניהול פרויקטים בע"מ	בית שמש	נהר הירדן	32	02-5344884	02-5002883	office@esapir.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.	ירושלים	יפו	216	02-5318834	02-5318888	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק			בית שמש	הרטוב	10	02-9914461		george159@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ח'אלד מחאגנה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון		04-6112138		adnanaboame n@gmail.co m
	יועץ תחבורה	ישראל סובול			ירושלים	ניסנבאום	18	02-6536303		
	מתכנן	מרים פרידמן	55960		ירושלים	ברזיל	103	054-8491170		miri@esapir. com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ויעמדו 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. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ-70 מ"ר. 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 זכויות בנייה לצורך הרחבות ותוספת יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית (ללא פירוט)
3. תוספת _____ 1 קומות לסה"כ _____ 6 קומות
4. תוספת _____ 8 יח"ד לסה"כ _____ 56 יח"ד
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
9. קביעת שלביות ביצוע

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,697	100
סה"כ	2,697	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,692.78	100
סה"כ	2,692.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. בדירות דו מפלסיות יותר ניווד שטחים בין הקומות. ב. למען הסר כל ספק זכויות הבניה המתווספות לפי תכנית זאת והמפורטות בטבלה בסעיף 5 לא משנות מזכויות של 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה במגורים ג' לפי תכנית מי/853 א' סעיף 15 ה'. ג. הוועדה המקומית תוכל מנימוקים תכנוניים ולאחר שמצאה כי קיים מענה לשטחי הציבור הנדרשים, לאשר תוספת יחידות דיור בנוסף ליחידות המאושרת כאמור בטבלה 5 וזאת תוך יידוע הציבור בדרך של פרסום כאמור בסעיף 149 לחוק, בהיקף של עד ל 22% מהיחידות המאושרת במצב הקיים, בכל מקרה דירה שתתווסף מכוח האמור לא תקטן מ-45 מ"ר וממוצע גודלן של כלל הדירות בכללותן לאחר התוספת לא יפחת מ-70 מר.
ב	חניה מקומות החניה יסופקו בהתאם לתקן חניה הארצי החל במקום בעת מתן היתר בניה.
ג	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם שתשולם אגרת היטל השבחה המגיעה אותה שעה בשל אותו מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	חלוקה ו/ או רישום מיד עם סיום הבניה יש להכין עדכון רישום בית משותף ולטפל באישור ועדכון הרישום בלשכת הרשם.
ה	עיצוב פיתוח ובינוי הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.
ו	פסולת בניין יש לפנות פסולת בניין לאתר מורשה ע"י משרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.
ז	פיקוד העורף לפי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
ח	קווי בנין קווי בניין יהיו כמצוין בתשריט, יותר חריגת מרפסת זיזית מעבר לקו בנין עד 40 %, או 1 מטר, הגדול מביניהם.
ט	קולטי שמש על הגג כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש,

מגורים ג'	4.1
לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה וכדומה.	
י 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 בקני"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 בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. 6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית	
יא הנחיות מיוחדות תותר הקמת מחסן אחד לכל יחידת דיור עם חצר או גינה, שמתקיימים בו תנאים אלה פטור מהיתר: 1. המחסן יוקם מחומרים קלים בלבד ; 2. גודלו אינו עולה על 6 מטרים רבועים וגובהו אינו עולה על 2.05 מטרים ; אם המחסן בעל גג משופע, לא יעלה גובהו על 2.4 מטרים ; 3. הוא לא יחובר לתשתיות לרבות מים וביוב וחשמל ; 4. לא יוקם המחסן בשטח המיועד בהיתר לחניה, ולא יוצב במרפסת לא מקורה בחזית קדמית, אלא אם כן הותר במפורש בתכנית או בהנחיות המרחביות ; 5. הודעה בדבר הקמת מחסן, ערוכה לפי הטופס שבתוספת, תימסר לרשות הרישוי בתוך 45 ימים ממועד הקמתו.	
יב הנחיות מיוחדות תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9	
יג הנחיות מיוחדות חלוקת המחסנים תהיה כך שכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 4 מ"ר וגודל מקסימלי של 20 מ"ר, לא ניתן לצרף יותר מ- 2 מחסנים לכל יח"ד, לא יהיה ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. יש לעדכן רישום הבית המשותף בנושא, וירשם ע"כ הערת אזהרה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20.22	28		4614.44	631.8	499.97	689.68	2792.99		מצפה רש"פ 6	1	מגורים	ג'
				3	6	20.22	28		4735.31	681.17	628.46	677.38	2748.3		מצפה רש"פ 8	1	מגורים	ג'
							56	347	9522.93 (1)	1312.97	1128.43	1367.06	5714.47 (1)	2697	סה"כ	1	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

הערה ברמת הטבלה:

שטחים, המופיעים בטבלה זאת, מכילים את כל השטחים, בתוך המעטפת של הבית לרבות שטחי מחסנים, חדרים טכניים, חדרי מדרגות ומרחבים מוגנים.

הנחיות בתכנית 853/א לגבי שטחים מעבר לטבלה חלים גם בתכנית זו.

שטחי מרחבים מוגנים חושבו לפי תב"ע 102-0110189

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל זיכוי של 173.18 מ"ר שטח עיקרי עבור הממ"דים.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בחזית הקדמית	הבניה תבוצע בעמודה צומחת. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל החזית הקדמית
2	חזית אחורית וצידית	בתכנון עמודה הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה , שטחי האופציה המקוריים ללא התניה
3	תוספת קומה	ללא תלות בקומות תחתונות וסמוכות

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום אישורה לתוקף.