

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0763458

תוספת שטחים לבית מגורים - רח' השושן 17 בית שמש

ירושלים

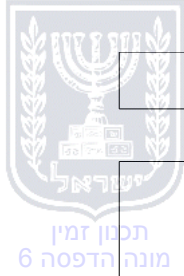
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/02/2020

להפקיד את התכנית

21/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בבית מגורים פרטי ברחוב השושן 17 בבית שמש. גוש: 5964 חלקה 33.

הבית נבנה בשנת 1995 על ידי חברת מ. אביב.

מס' הבקשה בעיריית בית שמש: 950213.

התכנית מציעה הגדלת שטחים לבית זה עד ל-50% מהשטח המאושר (182 מאושר ו-91 מוצע = 273 מ"ר), ואיטום השטחים החורגים.

יזמי התכנית הינם בעלי הנכס.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים לבית מגורים - רח' השושן 17 בית שמש

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0763458

מספר התכנית

0.547 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 198495

קואורדינאטה Y 627119

1.5.2 תיאור מקום**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	השושן	17	

שכונה גבעת שרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5964	מוסדר	חלק	33	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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/ במ/ 89/ א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית בש/ במ/ 89/ א על כל הוראותיה	4142	4192	09/09/1993



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				גיאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גיאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/07/2020	גיאורגי שפיטלניק	14: 24 06/07/2020	נספח בינוי - גיליון 1 מתוך 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/06/2019	גיאורגי שפיטלניק	14: 04 16/06/2019		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



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
בא כח	פרטי	מתתיהו שמעון פרימוביץ			בית שמש	אחיה השילוני	1	02-9900731	077-4304530	mati9271@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים ויזמן			בית שמש	השושן (1)	17	054-3518009		chaimwizman@gmail.com
פרטי	שרה ויזמן			בית שמש	השושן (1)	17	050-8568800		sarahwizman2008@gmail.com

(1) כתובת: השושן 17 בית שמש.

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	גיאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	140	02-9914461	072-2366011	george159@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגאבריה	1051		בועיינה-נוג'ידאת	בועיינה-נוג'ידאת	1	052-5367267		hanen118@gmail.com

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 יחידת דיור קיימת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי מייעוד מגורים א' מיוחד (לא לפי מבא"ת) למגורים א'.

ב. קביעת שטחי בנייה בתחום התכנית.

ג. קביעת קווי בניין.

ד. קביעת הוראות ותנאים למתן היתר בנייה.

ה. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.

ו. קביעת מס' יח"ד.

ז. קביעת שלביות ביצוע.

ח. קביעת הוראות להריסה.

ט. קביעת הוראות לאטימה עד להוצאת היתר בנייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

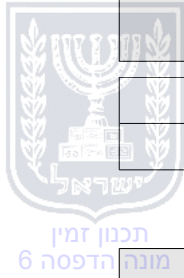
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א מיוחד	546.89	100
סה"כ	546.89	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	546.89	100
סה"כ	546.89	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה א. בניינים במגרשי מגורים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. חיפוי האבן ייעשה בנדבכים אופקיים. לא יתאפשר חיפוי הבניינים באבן נסורה. ב. השטחים הקיימים במפלס 3.40- המסומנים בנספח הבינוי בצבע טורקיז, בהיקף של 21 מ"ר, הינה שטחים המיועדים לאטימה ואסור לעשות בהם שימוש, עד להוצאת היתר בנייה כדין. ג. השטחים הקיימים במפלס 3.40- המסומנים בנספח הבינוי בצבע סגול, בהיקף של 24 מ"ר, הינם שטחים המיועדים לאטימה קבועה ואין לעשות בהם שימוש. יובהר כי לשטחים אלו, לא יהיה ניתן להוציא היתר בנייה בעתיד.
ב	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו והגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100. ב. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות. ג. בניינים במגרשי מגורים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. חיפוי האבן ייעשה בנדבכים אופקיים. לא יתאפשר חיפוי הבניינים באבן נסורה. ד. למרות האמור לעיל, יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בחזיתות, בחיפויים עמידים שיאושרו ע"י מהנדס העיר, ובתנאי שסך שטחי החזיתות אשר לא יחופו באבן לא יעלה על 20% משטח החזית. ה. פירוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיוצ"ב יפורטו בבקשה להיתר בנייה בכפוף להוראות תכנית זו. ו. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית בית-שמש לעניין צמצום מטרדי בנייה. ז. תנאי להוצאת היתר בנייה ראשון יהיה אישור יח' הפיקוח המקומית כי האטימה של השטחים החורגים בוצעה בפועל וכי לא נעשה בהם שימוש.
ג	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע מאותו סוג טיח וחיפוי, באותו גוון סיתות וכיחול הבניין הקיים.
ד	איכות הסביבה יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970
ה	עתיקות

4.1

מגורים א'

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.

ניהול מי נגר

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

סטיה ניכרת

1- גובה הבניה המרבי כמצוין בטבלה 5 בהוראות התכנית הינו מחייב וכל תוספת גובה מעבר לכך תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
2- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
3- אטימת השטחים אשר סומנו לאטימה במסמכי התכנית תיחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

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.

חניה

החנייה תהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, ובכפוף לכל דין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים א'	מגורים א'	1	השושן 17	547	204.5	12	56.5	273	50	40	1	7.16 (1)	2	1	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

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:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו, לרבות שטחי חנייה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה רום גג הרעפים.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בנייה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית - עד 5 שנים מיום אישור התכנית.

