

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0883678

תוספת שטחים ויח"ד - הנביא עובדיה 14-16 שכ' ג'-2 בית שמש

ירושלים

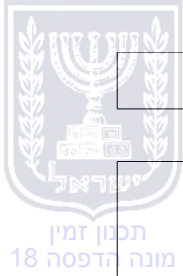
מחוז

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. המתחם נמצא ברח' הנביא עובדיה 14-16 בשכונת רמת בית שמש ג'2. שטח המגרש הינו 2.688 דונם.
2. תב"ע בש/160/א קבעה את יעוד הקרקע למגורים ב'. שטח הבניה העיקרי הינו 2,660 מ"ר ושטחי השרות המאושרים הם 2,100 מ"ר (כולל חניה).
3. במתחם קיימים 2 בניינים, כולל 4 קומות מעל כניסה הקובעת ו-3 מתחת, ובס"ה 32 יח"ד.
4. היתרי בנייה בתחום התכנית:
 - רח' הנביא עובדיה 14 מגרש 354
 - גוש 34517 חלקה 13
 - תיק בניין 47700140
 - בקשה להיתר 20150076
 - רח' הנביא עובדיה 16 מגרש 352
 - גוש 34518 חלקה 11
 - תיק בניין 47700160
 - בקשה להיתר 20150075
5. התכנית מציעה שינוי יעוד ל מגורים ג' (לפי מבא"ת).
6. התכנית מציעה תוספת 10 יח"ד.
7. קיים פיצול יח"ד (ללא תוספת שטחים) - מוצע להסדרה.
8. מגישי התכנית הינם - בעלי דירות אליהן צמודים הגגות נשואי התכנית.
9. התכנית בסמכות הועדה מקומית על פי הסעיפים הבאים:
 - לפי סעיף 62 א (א) 16(1) 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-32 ל-42 יח"ד
 - לפי סעיף 62 א (א) 4(א) קביעת גובה ומספר קומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחים ויח"ד - הנביא עובדיה 14-16 שכל ג'2- בית שמש

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 102-0883678

1.2 שטח התכנית 2.688 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 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (4), 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 199373

קואורדינאטה Y 623428

1.5.2 תיאור מקום

מתחם 'הר המלך', שכונת רמת בית שמש ג'-2

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	הנביא עובדיה	16	
בית שמש	הנביא עובדיה	14	

שכונה רמת בית שמש ג'-2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34517	מוסדר	חלק	13	
34518	מוסדר	חלק	11	

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

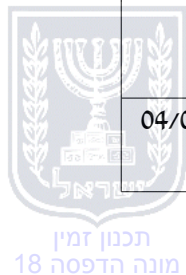
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
בש/160 /א	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית בש/160/א	6468	6237	04/09/2012



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	17/11/2021	גאורגי שפיטלניק	14: 50 17/11/2021	נספח בינוי גיליון 2 מתוך 2 - חזיתות וחתכים	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	18/11/2021	גאורגי שפיטלניק	12: 37 18/11/2021	נספח בינוי גיליון 1 מתוך 2 - העמדה, נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/01/2021	גאורגי שפיטלניק	12: 38 18/01/2021		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 אורי ברים			בית שמש	הנביא עובדיה	14	02-9900731	077-4704530	7627000@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראובן אייזנבך			בית שמש	הנביא עובדיה	16	02-9900731	077-4704530	7627000@gmail.com
פרטי	חיים אורי ברים			בית שמש	הנביא עובדיה	14	02-9900731	077-4704530	7627000@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	073-3426614	02-5318831	chaimsh@land.gov.i

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קיים חוזה חכירה ע"ש טריסון בע"מ

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
מודד מוסמך	מודד	משה יוסקוביץ	1508		בני ברק	אהרונוביץ ראובן	1	03-7541000	03-7516356	office.myos@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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. 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 עבור תוספת יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ב' (לא לפי מבא"ת) למגורים ג'.
- ב. הגדלת מספר יחידות דיור מ-32 ל-42.
- ג. הגדלת שטחי בניה למגורים.
- ד. תוספת קומות וקביעת שיא הגג.
- ה. קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.
- ו. קביעת שלביות ביצוע לביצוע תוספות הבנייה.
- ז. קביעת הוראות בנושא עדכון רישום בתים משותפים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

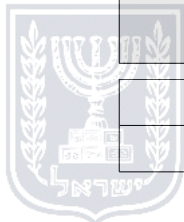
יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	2, 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	2,688	100
סה"כ	2,688	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,693.08	100
סה"כ	2,693.08	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	א. תותר יצירת מדרגות גישה מיחידות הדיור במפלס הגג לשימוש במרפסת גג. ב. תותר 'דיורית' לכל יחידת דיור בתחום התכנית לפי ההגדרות בסעיף 1.9.
ב	גגות
	גגות שטוחים בלתי מרוצפים יכוסו בשכבת בידוד. הגגות השטוחים ישמשו להצבת קולטי שמש ובלבד שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג והמעקה ויכללו בבקשה להיתר הבנייה.
ג	חניה
	מס' מקומות החנייה ייקבעו בהתאם לתקן תקף לעת הנפקת היתרי בנייה.
ד	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.
ה	חלוקה ו/ או רישום
	יעודכן רישום הבתים המשותפים ויבוצע רישום יחידות הדיור החדשות.
ו	עיצוב אדריכלי
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. תוספות הבנייה יחופו בחיפוי אבן/טיח דוגמת המבנה הקיים.
ז	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנייה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.
ח	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
ט	קולטי שמש על הגג
	א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבנייה בקומת הגג, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'. ב. תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבניין אל גג הבניין. ג. דודי השמש יוסתרו בכלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.
י	תנאים למתן היתרי בניה

4.1

מגורים ג'

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ד. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.
- ו. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום במידת הצורך עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה.
- ז. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.
- ח. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
מתחת לכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת													
3	21	15	19	2892	329	412	721	1430	1356	הנביא עובדיה 16 - מגרש 352	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
3	21	16	19	2971	329	434	721	1487	1332	הנביא עובדיה 14 - מגרש 354	2	מגורים ג'	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:

א. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.

ב. טבלת הזכויות כוללת את זכויות הבנייה המרביות כולל מרחבים מוגנים.

ג. נוסף על מניין הקומות תותר הקמת מדרגות יציאה/גישה לגג.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניית הדירות החדשות.	כל קומה (בכל בניין בנפרד) תיבנה בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18