

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-0850818

הרחבת דיור רח' שבטי ישראל (בנימין) שכונת יפת השמש, בית שמש



מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי בית שמש  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' שבטי ישראל (בנימין) בשכונת יפת השמש בבית שמש.

2. המתחם כולל 18 בתים דו משפחתיים כאשר כל חלקה הינה 220 מ"ר

3. תב"ע בש/95/יב קובעה את יעוד הקרקע לאיזור מגורים א'. שטח בניה עיקרי הינה 208 מ"ר לכל בית דו משפחתי.

4. התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה בקומת המרתף.

5. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י.

6. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :

לפי סעיף 62א(א) 16(א) - הגדלת השטח הכולל למגורים לבניה שאינה רוויה.

לפי סעיף 62א (א) 4 - קביעה/שינוי בקווי בנין.

לפי סעיף 62א (א) 5 - קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
	הרחבת דיור רח' שבטי ישראל (בנימין) שכונת יפת השמש, בית שמש	
	102-0850818	מספר התכנית
	3.970 דונם	שטח התכנית
	תכנית מפורטת	סוג התכנית
	כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
	ועדת התכנון המוסמכת מקומית	להפקיד את התכנית
	62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק
	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות
	ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה
	לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	198666
קואורדינאטה Y	627439

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' שבטי ישראל (בנימין) 10-26, שכונת יפת השמש

### 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	שבטי ישראל	26	
בית שמש	שבטי ישראל	20	
בית שמש	שבטי ישראל	22	
בית שמש	שבטי ישראל	18	
בית שמש	שבטי ישראל	12	
בית שמש	שבטי ישראל	14	
בית שמש	שבטי ישראל	10	
בית שמש	שבטי ישראל	16	
בית שמש	שבטי ישראל	24	

שכונה רח' שבטי ישראל (בנימין) 10-26, שכונת יפת השמש

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5544	מוסדר	חלק	92-103, 105-110	

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/ 95 / יב	518 - 506, 504 - 502

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/09/2006		4869	5573	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/ 95/ יב	החלפה	בש/ 95/ יב



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טרייסי סקריליף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טרייסי סקריליף		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1-נספח בינוי מחייב לעניין מיקום ההרחבות	12: 36 18/09/2022	טרייסי סקריליף	20/06/2021	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 2- נספח חניה ופיתוח	08: 43 10/11/2020	טרייסי סקריליף	01/05/2020	2	1: 250	רקע	חניה
לא	מצב מאושר	21: 26 13/02/2021	טרייסי סקריליף	11/02/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	רוחמה פרגר			בית שמש	שבטי ישראל	26			ruchamapra ger@gmail. com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רוחמה פרגר			בית שמש	שבטי ישראל	26			ruchamaprager@gm ail.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	ירושלים	יפו	216	02-5318888	077-2040070	

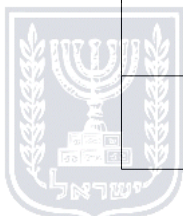
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	טרייסי סקריליף	945		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	dan@dsed.co .il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**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	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.</li> <li>הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</li> <li>הדיורית מהווה יחידה דיור כחלק מיח"ד הראשית- דירת האם. תישמר גישה פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יח"ד המרכזית לבין הדיורית וכל שינוי שלא תואם את הוראה זו או סגירה מוחלטת של הגישה בין יחידת הדיור הקיימת לבין הדיורית מהווה הפרה של הוראת תוכנית זו.</li> <li>גודל הדירה הראשית לאחר תוספת הדיורית לא יפחת מ-70 מ"ר.</li> <li>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.</li> </ol>

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 להרחבת בתים דו-משפחתיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
- קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
- קביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בניין וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
- קביעת שלביות ביצוע.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	519 - 502

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מגרשים 502-519	3,960	100
סה"כ	3,960	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,970.59	100
סה"כ	3,970.59	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים 2. משרדים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 8 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב. כמו כן המחסן צ"ל לכתחילה בתחום קווי הבנין.</p> <p>2. תותר משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר, והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת.</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
ג	חניה
	תקן החניה יהיה לפי תקן הארצי תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
ד	
	<p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראותהתוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה של אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ה	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.
ו	פיקוד העורף
	פיקוד העורף למען הסר כל ספק, זכויות הבניה המופיע בטבלה 5 כוללים היקף השטח הנדרש למרחב מוגן תקני.
ז	קווי בנין
	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי
ח	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>

מגורים א'	4.1
<p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות מקומית.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה, הכל בהתאם לדרישת רישות רישוי של הוועדה המקומית.</p> <p>7. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.</p> <p>8. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.</p>	ט

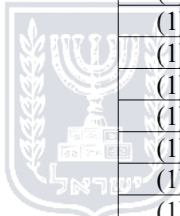


## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט	
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	226	חלקה 92	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	224	חלקה 93	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	226	חלקה 94	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	226	חלקה 95	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	223	חלקה 96	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	222	חלקה 97	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	222	חלקה 98	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	222	חלקה 99	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	221	חלקה 100	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	221	חלקה 101	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	221	חלקה 102	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	220	חלקה 103	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	220	חלקה 105	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	219	חלקה 106	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	219	חלקה 107	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	219	חלקה 108	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	218	חלקה 109	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	1	313.02	40.93	82.7	15.58	173.81	207	חלקה 110	מגורים א'		
(1)	(1)	(1)	1	2	7.6	4.5	18	44	5634.36	736.74	1488.6	280.44	3128.58	3.97	חלקות 92-103, 105-110	<סך הכל>



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
קדמי			
(1)	חלקה 92	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 93	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 94	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 95	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 96	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 97	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 98	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 99	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 100	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 101	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 102	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 103	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 105	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 106	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 107	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 108	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 109	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקה 110	מגורים	מגורים א'
(1)	חלקות 103-110, 92-105	<סך הכל>	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין כפי המסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד לכול יחידת דיור.	לא תותר בנייה בשלבים

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24