

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0754846

רח' האשל 8 תוספת יח"ד וזכויות בניה

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 :

08/08/2021

להפקיד את התכנית

24/04/2022

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 מתייחסת למגרש דו משפחתי והיא מציעה להגדיל את מספר יחידות הדיור בחלקה, משתיים לארבע יחידות דיור. היחידות המוצעות הן עבור בן ממשיך. במקומות בהם מרווח הבניה קטן מ-3 מ', כנדרש, מצב זה מאושר בהיתר בניה. המצב המשפטי לעת עתה הוא שבעקבות כתב אישום שהוגש על החריגה, התקבל הסדר בבית המשפט, בו צויין כי:

"הנאשם, הרס את כל הבניה המפורטת בכתב האישום ומכאן ההסדר" ובנוסף לכך, במסגרת התכנית יסומן להריסה מחסן פלסטיק קטן שמוצב במגרש ושעדיין לא הוסר.

כמו כן הבעלים מבקשים להכשיר חריגת בניה קיימת, במסגרת תב"ע זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	102-0754846
-------------	-------------

שטח התכנית	1.222 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	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	199109
קואורדינאטה Y	629133

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	שביל האשל	8	

שכונה בית שמש שכונה וותיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5204	מוסדר	חלק	12	

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 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
בש/ 99	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחומה את תכנית בש/ 99	3166	1519		28/02/1985



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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				דוד שגיא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דוד שגיא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	13/12/2020	דוד שגיא	18: 09 20/12/2020	נספח בנוי	לא
תנועה	מחייב	1: 250		08/03/2022	בנימין דנה פיקאר	08: 49 09/03/2022	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/12/2020	דוד שגיא	07: 55 21/12/2020	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900778		mhbsplan@gmail.com
	פרטי	איתמר בן שטרית			בית שמש	שביל האשל (1)	8	02-9900778		shlomibs7@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה : גוש 5204 חלקה 12.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איתמר בן שטרית			בית שמש	שביל האשל	8	02-9900778		shlomibs7@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900778		mhbsplan@gmail.com
בעלים		איתמר בן שטרית			בית שמש	שביל האשל	8			shlomibs7@gmail.com
בעלים		שני בן שטרית			בית שמש	שביל האשל	8			eshni@hadassah.org.il
בעלים		יעל גורן			בית שמש	שביל האשל	8			gorenofer1@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עופר גורן			בית שמש	שביל האשל	8			gorenofer1@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דוד שגיא	17891		ירושלים	דוידסון	8	02-5638430		sdavid250@gmail.com
	מודד	מוחמד גנאים	1259		באקה אל גרבייה	(1)		04-6281066		mohamed83@gmail.com
	יועץ תחבורה	בנימין דנה פיקאר	30532	צופיה הנדסה	ירושלים	בית הדפוס	12	02-6521099		zofiaeng1@gmail.com

(1) כתובת : באקה אלגרביה 30100.

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

הוספת שתי יח"ד לשתיים הקיימות. בסך הכל יתאפשרו ארבע יח"ד בתחום החלקה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים א'.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת בינוי בגובה 9 מטר.
5. קביעת מס. יח"ד ל-4 יחידות דיור.
6. קביעת קווי בנין.
7. קביעת תכנית בינוי.
8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.
11. קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.
12. קביעת שלביות ביצוע.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1, 2
דרך משולבת	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	37.04	3.05
מגורים ב'	1,176.93	96.95
סה"כ	1,213.97	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	37.04	3.05
מגורים א'	1,176.93	96.95
סה"כ	1,213.97	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי - גובה קומה לא יעלה על 3.3 מטר ברוטו מריצפה לריצפה. - בניינים במגרשי מגורים יחופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. חיפוי האבן יעשה בנדבכים אופקיים. לא יתאפשר חיפוי הבניינים באבן נסורה. - למרות האמור לעיל, יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בחזיתות, בחיפויים עמידים שיאושרו עי מהנדס העיר, ובתנאי שסך שטחי החזיתות אשר לא יחופו באבן, לא יעלה על 20% משטח החזית. - פרוט מלא של חומרי גמר, פרטי גמר, סוגי אבן, צורת סיתות וכיוב' יפורטו בבקשה להיתר הבניה בכפוף להוראות תכנית זו. - הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים בעיצוב לעת מתן היתר בניה, ובלבד שלא תהווה חריגה ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבניה המירביים וממספר הקומות המירביים. - גובה הגדר לא יעלה על 120 ס"מ ממפלס הרחוב.
ב	בינוי ו/או פיתוח שיפוץ מעטפת הבניין חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בניה. השיפוץ יכלול הריסת תוספות בניה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין,
ג	הריסות ופינויים - חלקי הבינוי המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה. - תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר בניה ראשון בתחום התכנית/ בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה, וזאת ע"י מבקש ההיתר או עי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	חניה מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
ה	סטיה ניכרת - מספר הקומות המירבי כמצויין בטבלה 5 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת. - קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו מספר הבנין יחשב כסטיה ניכרת. - שלבי ביצוע התכנית בהתאם לסעיף 7.1 הינם מחייבים וכל סטיה תיחשב סטיה ניכרת.
ו	שמירה על עצים בוגרים תנאי להיתר בניה יהיה תאום נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית מול פקיד היערות.

4.1

מגורים א'

תנאי לאיכלוס המבנה יהיה נטיעת 3 עצים בוגרים לפחות, בתחום התכנית, לשביעות רצונה של מהנדסת העיר או מי מטעמה.

ז

ניהול מי נגר

יותרו 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).

4.2

דרך משולבת

4.2.1

שימושים

דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.

4.2.2

הוראות

א

הוראות בינוי

א. תינתן אפשרות מעבר לתשתיות עירוניות ולמערכות ניקוז בתוואי הכביש המוצע.
ב. תכנון מפורט של הדרך יכלול תכנון נוף בהתאם להנחיות מהנדסת העיר בית שמש או מי מטעמה.



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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מער הכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי						אחורי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(1)	2	(1)	(1)	9	3.03	2	30.53	56	363	0	0	19.5	343.5	658	1	מגורים א'
(1)	2	(1)	(1)	9	3.79	2	39.53	73	384	0	0	19.5	364.5	527	2	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

קו בניה (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(1)	1	מגורים	מגורים א'
(1)	2	מגורים	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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתא שטח מס' 3, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965. ובכפוף לכל דין.

6.2**תנאים בהליך הרישום**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפוף שיקבע מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3**חלוקה ו/או רישום**

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו, יוכן עי מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר תשריט חלוקת קרקע כמשמעו בפרק ד' בחוק התוב התשכ"ח 1965. תשריט חלקות הקרקע יוגש בתוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. לא הוגש תשריט חלוקה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התשריט והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה ראשון בשטח.
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהא אישור תשריט חלוקה עי הוועדה המקומית.

6.4**עתיקות**

1. על פי חוק העתיקות, התשלח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשלח - 1978.
3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשלח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמט-1989, ייעשו על ידי היזם ובמימונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינוי בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה של כל המבנה תבוצע בהנף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

יבוצע בתוך 10 שנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23