

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-1012954

הגדלת זכויות בניה במס' יח' הדיור ברח' תלמוד בבלי שכ' ד 3 רמת 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

המתחם נמצא ברחוב תלמוד בבלי בשכונת רמת בית שמש ד'3. שטח התוכנית הינו 12.194 דונם. תב"ע 102-0073593 קבעה את יעוד הקרקע למגורים ג'. שטח הבניה העיקרי הינו 8,184 מ"ר. צפיפות מוצעת הינה 8.7 יח"ד לדונם. מגישי התוכנית הינם חוכרים, הקרקע בבעלות רמ"י. מגישי התוכנית הם בעלי עניין בקרקע. התוכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים: 62 א (א) 4 א' - תוספת מספר הקומות מ-7 מעל הכניסה הקובעת ל-8 קומות ויציאה לגג. 62 א (א) 6 - שינוי חלוקת שטחי בניה, כמפורט בטבלה בנספח הבינוי. לפי סעיף 62 א (א) 8 - הגדלת מספר יח"ד מ 88 ל 104 יח"ד. לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) - תוספת בבניה רוויה של 20% לפי הקטן. טרם הוגשו בקשות להיתרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה במס' יח' הדיור ברח' תלמוד בבלי שכ' ד 3 רמת בית שמש

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

102-1012954 מספר התכנית

12.195 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (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 197000  
 קואורדינאטה Y 623125

### 1.5.2 תיאור מקום

דרום מערב בית שמש, שכונה ד 3 רחוב תלמוד בבלי

### 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	תלמוד בבלי		

שכונה ד 3

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34281	לא מוסדר	חלק	399-406	

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
102-0073593	831 - 824

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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
25/01/2015		3027	6973	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 102-0073593. הוראות תכנית 102-0073593 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	102-0073593
16/01/1996		1197	4371		שינוי	בש/ 200



**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				עובדיה שמואל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		עובדיה שמואל		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	11/05/2022	אייל איצקין	14: 35 11/05/2022	נספח בינוי	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה		1	10/05/2022	אריאל סדרה	10: 24 10/05/2022	נספח פיתוח 1	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה		1	10/05/2022	אריאל סדרה	10: 26 10/05/2022	נספח פיתוח 2	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה		1	10/05/2022	אריאל סדרה	10: 27 10/05/2022	נספח פיתוח 3	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה		1	10/05/2022	אריאל סדרה	10: 27 10/05/2022	נספח פיתוח 4	לא
עיצוב פיתוח ובינוי	מנחה		1	10/05/2022	אריאל סדרה	14: 36 11/05/2022	נספח פיתוח 5	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/05/2022	מוראד מחיסן	16: 03 08/05/2022	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, מרדכי חזון		חזון את גילי חברה לבניה בע"מ	ירושלים	(1)		02-5381205	02-5389004	chayam88@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז הקונגרסים ת.ד. 36530 ירושלים.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, מרדכי חזון		חזון את גילי חברה לבניה בע"מ	ירושלים	(1)		02-5381205	02-5389004	chayam88@ gmail.com

(1) כתובת: מרכז הקונגרסים ת.ד. 36530 ירושלים.

**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	02-5318706	

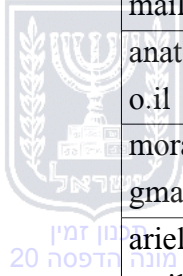
**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עובדיה שמואל	101266	פרטי	מבשרת ציון	האפרסק (1)	13	02-5345096		dizash23@g mail.com
אדריכל	אדריכל	אייל איצקין	27886		מבשרת ציון	היצירה	103	02-5333618	02-5333680	anat@itzkin.c o.il
מודד מוסמך	מודד	מוראד מחיסן	1310		ירושלים	(2)		02-5321440		morad1976@ gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	אריאל סדרה	30045174		הוד השרון	(3)		09-7407402		ariel@asadra. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 40122 קניון הראל מבשרת ציון.

(2) כתובת: ת.ד. 19647 ירושלים.

(3) כתובת: ת.ד. 25 הוד השרון 45100.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

1. הגדלת זכויות בניה ותוספת יח"ד במגרשים 825-831

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה בשיעור של 20% משטח כל מגרש ומגרש.
2. הגדלת מספר יחידות הדיור במגרש, מ 11 יח"ד ל 13 יח"ד במגרש, סה"כ 104 יח"ד בתחום התוכנית.
3. שינוי בחלוקת שטחים בין המגרשים.
4. תוספת קומות ל-8 קומות מעל הכניסה הקובעת ויציאה לגג.
5. קביעת הוראות בניה וגביעת שלבי ביצוע.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

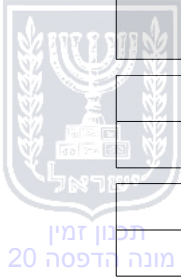
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים ג'	2, 1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	12,194	100
סה"כ	12,194	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	12,195.29	100
סה"כ	12,195.29	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	כל הוראות בדבר איכות הסביבה שנקבעו בתוכנית 102-0073593 שכונת מגורים בדרום מערב בית שמש: שכונה ד 3, ממשיכות לחול ללא שינוי.
<b>ב</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. מודגש בזאת, כי נספח הבינוי (נספר מספר 1) הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים שהינם מחייבים: מספר קומות מירבי וקווי בניין מירביים. ב. לא תותר הגדלת זכויות בניה נוספות בגין תוספת ממ"דים.
<b>ג</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	כל יתר הוראות הבינוי שנקבעו בתוכנית 102-0073593 שכונת מגורים בדרום מערב בית שמש: שכונה ד 3, ולא שונו במסגרת תוכנית זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.
<b>ד</b>	<b>חניה</b>
	תקן החניה יקבע לעת מתן היתר בניה.
<b>ה</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	כל הוראות פיתוח שנקבעו בתוכנית 102-0073593 שכונת מגורים בדרום מערב בית שמש: שכונה ד 3, ממשיכות לחול ללא שינוי.
<b>ו</b>	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.
<b>ז</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	כל הוראות בדבר עיצוב אדריכלי שנקבעו בתוכנית 102-0073593 שכונת מגורים בדרום מערב בית שמש: שכונה ד 3, ממשיכות לחול ללא שינוי.
<b>ח</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	1. תרשם זיקת הנאה למעבר רכב ולמעבר רגלי במגרשים 824 ו-825, 826 ו-827, 828 ו-829, 830 ו-831 כמסומן בתשריט.

מגורים ג'	4.1
<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                      כל הוראות בדבר הנחיות מיוחדות שנקבעו בתוכנית 102-0073593 שכונת מגורים בדרום מערב בית שמש : שכונה ד 3, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>	ט
<p><b>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</b>                      כל הוראות בדבר תנאים להיתר בניה שנקבעו בתוכנית 102-0073593 שכונת מגורים בדרום מערב בית שמש : שכונה ד 3, ממשיכות לחול ללא שינוי.</p>	י



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
4	4	4	4	27	13	60	4197.85	2205		665	1327.85	2263	חלקה מגרש 399 824	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
4	4	4	4	27	13	60	4197.85	2205		665	1327.85	1616	חלקה מגרש 400 825	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
4	4	4	4	27	13	60	4197.85	2205		665	1327.85	1557	חלקה מגרש 401 826	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
4	4	4	4	27	13	60	4197.85	2205		665	1327.85	1401	חלקה מגרש 402 827	1	מגורים ג'	מגורים ג'	
4	4	4	4	27	13	60	4197.85	2205		665	1327.85	1262	חלקה מגרש 403 828	2	מגורים ג'	מגורים ג'	
4	4	4	4	27	13	60	4197.85	2205		665	1327.85	1377	חלקה מגרש 404 829	2	מגורים ג'	מגורים ג'	
4	4	4	4	27	13	60	4197.85	2205		665	1327.85	1342	חלקה מגרש 405 830	2	מגורים ג'	מגורים ג'	
4	4	4	4	27	13	60	4197.85	2205		665	1327.85	1376	חלקה מגרש 406 831	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה המבנה מעל לכניסה הקובעת, כמפורט בטבלה, אינו כולל את המתקנים הטכניים, מעקות, חדר מדרגות ויציאה לגן..

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה	כל מבנה יבנה בהינף אחד

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20