

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1037514

תוספת שטחים בית שמש שכונת ד'4

ירושלים

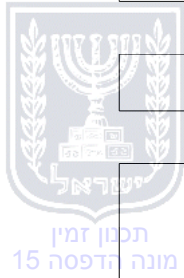
מחוז

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

תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה: בשטח חלה תכנית מס'

102-0082552

המגדירה זכויות ויעודי בניה ברמה בית שמש די 4 במספר מתחמי בניה.

מתחם D: 50180 הכולל 8 מגרשים, מגרשים מס': 1007-1000, גוש 34579 חלקות 34-41

מתחם E: 50183 הכולל 4 מגרשים, מגרשים מס': 1033-1028, גוש 34579 חלקות 56-61

מתחם F: 50181 הכולל 6 מגרשים, מגרשים מס': 1013-1008, גוש 34580 חלקות 34-39

במתחמים D- F הוגשו דירות גג בעלות חלל כפול, מטרת השטחים המנויידים היא לסגור את החלל כפול ולאשרו כדופלקס בכדי למנוע בניית לא חוקיות.

היום נעתר לבקשת העירייה, והקצה שטח עבור מבנה ציבור במתחם 50183 (E) - כל ייעוד ציבורי המותר ע"פ סעיף 188 א' ו- ב' לחוק התו"ב.

בתכנית מוגשות מספר בקשות אשר הם בסמכות הועדה המקומית לפי חוק התכנון סעיף 62 א (א), ע"פ הפרוט הסעיפים להלן:

תוספת שטח (16) (א) (1)

הרחבת שטח מיועד לציבור (3)

שינוי קו בנין (4)

קביעת מספר קומות (4א)

שינוי הוראות בינוי (5)

הזכות להפקעה (19)

תוספת השטח בכל הטיפוסים זהה בקומות העליונות, השינויים בתוספת השטח בכל בנין היא עקב שינויים נומינליים בקומות התחתונות עבור תכנית שינויים.

במתחם E תוספת השטח הוא רק עבור מבנה הציבור, אין תוספת ו/או שינוי בשטח המגורים ולכן אין נספחי בינוי למבנים אלו.

לכל הבקשות הוגשו ואושרו הקלות שב"ס כחלון לעניין שטחים ויח"ד, תוספת קומות, תוספת מחסנים מעבר למס' יח"ד, הקלה בגודל המחסנים וניוד של כ- 400 מ"ר לכל מתחם D ו-F ממתחמים E ו-C.

ההקלות אושרו בישיבה מס' 2019013 בתאריך 11/12/2019 ובישיבה 2020009 בתאריך 24/09/2020.

כמו כן הבקשות עברו רשות רישוי לעדכון שטחים בישיבה מס': 2021009 בתאריך 21/10/2021.

להלן רשימת ההיתרים במגרשים:

היתרים לעבודות עפר:

מגרשים: 1007-1000 מס' היתר: 20200200

מגרשים: 1013-1008 מס' היתר: 20200201

מגרשים: 1033-1028 מס' היתר: 20200198

היתרים לבנייה חדשה:

מגרש: 1000 מס' בקשה: 20190441

מגרש: 1001 מס' בקשה: 20190442

מגרש: 1002 מס' בקשה: 20190445

מגרש: 1003 מס' בקשה: 20190446

מגרש: 1004 מס' בקשה: 20190447

מגרש: 1005 מס' בקשה: 20190448

מגרש: 1006 מס' בקשה: 20190449

מגרש: 1007 מס' בקשה: 20190450

מגרש: 1008 מס' בקשה: 20190443

מגרש: 1009 מס' בקשה: 20190451

מגרש: 1010 מס' בקשה: 20190452

מגרש: 1011 מס' בקשה: 20190453

מגרש: 1012 מס' בקשה: 20190455

מגרש: 1013 מס' בקשה: 20190457

מגרש: 1028 מס' בקשה: 2090498

מגרש: 1030-1029 מס' בקשה: 20190499

מגרש: 1031 מס' בקשה: 2090500

מגרש: 1033-1032 מס' בקשה: 2090501

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שטחים בית שמש שכונת ד'4
------------------------	-----------	-------------------------------

מספר התכנית	102-1037514
-------------	-------------

שטח התכנית	45.240 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 א (א) (16) א (א) (1), א62 א (א) (19), א62 א (א) (3), א62 א (א) (4), א62 א (א) (4), א62 א (א) (א4), א62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי** בית שמש

קואורדינאטה X 196268

קואורדינאטה Y 623829

1.5.2 תיאור מקום

רמת בית שמש - ד'4

גוש 34579, חלקות: 34,35,36,37,38,39,40,41 מגרשים:

1001,1002,1003,1004,1005,1006,1007

המכונה מתחם (D) 50180

גוש 34579 - חלקות: 56,57,58,59,60,61 מגרשים:

1028,1029,1030,1031,1032,1033

המכונה מתחם (E) 50183

גוש 34580 - חלקות: 34,35,36,37,38,39 מגרשים:

1008,1009,1010,1011,1012,1013

המכונה מתחם (F) 50181

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	אילפא		
בית שמש	רב ייבא סבא		

ד 4 בית שמש

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34579	מוסדר	חלק	9, 34-41, 56-61	
34580	מוסדר	חלק	34-39	

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**

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
102-0082552	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 102-0082552. הוראות תכנית 102-0082552 תחולנה על תכנית זו.	6959	2502	04/01/2015



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				אילן אפרת			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אילן אפרת		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/07/2022	אילן אפרת	17: 59 06/07/2022	נספח בינוי + חישובי שטחים לתא שטח 19 - מבנה ציבור	לא
בינוי	מנחה	1: 100	2	22/08/2022	אילן אפרת	21: 36 22/08/2022	נספח בינוי + חישוב שטחים מגרש D1 - 1000	לא
בינוי	מנחה	1: 100	2	22/08/2022	אילן אפרת	21: 37 22/08/2022	נספח בינוי + חישוב שטחים מגרש D2 - 1001 F6 - 1013	לא
בינוי	מנחה	1: 100	2	22/08/2022	אילן אפרת	21: 37 22/08/2022	נספח בינוי + חישוב שטחים מגרש D3 - 1002 D4-1003 D5-1004 D6-1005 D7-1006 D8-1007 F1-1008 F2-1009 F3-1010 F4-1011 F5-1012	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 100		03/07/2022	אילן אפרת	18: 46 06/07/2022	טבלת שטחים מפורטת לכל המגרשים בתבע	לא
קומפילציה	רקע	1: 500	1	28/06/2022	משה יוסקוביץ	21: 34 22/08/2022	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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובנייה בית שמש	בית שמש	נחל שורק	8	02-9900778	02-9900788	

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			טריסון ייזום ובניה בע"מ	בית שמש	נחום הנביא		03-9700805		mcohen179@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	אילן אפרת	8176	פרטי	ירושלים	ארץ חפץ				perlabernat@gmail.com
	הנדסאי	פרלה ברנט	47692		ירושלים	ארץ חפץ				perlabernat@gmail.com
	מודד	משה יוסקוביץ	1508	יוסקוביץ שוורץ מדידות	בני ברק	סוקולוב	36	03-6561498		office.myos@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 מיח"ד 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. הדיורית מהווה יחידת דיור כחלק מיח"ד הראשית - דירת האם. תישמר גישה פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יח"ד המרכזית לבין הדיורית וכל שינוי שאינו תואם את הוראה זו או סגירה מוחלטת של הגישה בין יח"ד הקיימת לבין הדיורית, מהווה הפרה של הוראות תכנית זו. 4. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר. 5. 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 בניה למגורים ומבנים למוסדות ציבור והרחבת שטחים ציבוריים:

א. תוספת שטחים עד 20% בסמכות ועדה מקומית בבניה רוויה.

ב. הרחבת שטחים ציבוריים עד 500 מ"ר.

ג. הרחבת יח"ד.

ד. שינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת זכויות בניה למגורים ומבנים למוסדות ציבור והרחבת שטחים ציבוריים.

2.2.2 העברת זכויות בין מגרשים.

2.2.3 קביעת קווי בנין.

2.2.4 תוספת וקביעת מספר קומות ושיא הגג.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1 - 18	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
מבנים ומוסדות ציבור	19, 20	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	19	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
מגורים ב'	15 - 18	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	7,474.73	19.76
מגורים ב'	30,345.1	80.24
סה"כ	37,819.83	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	8,118.51	21.47
מגורים ב'	29,701.17	78.53
סה"כ	37,819.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ושטחי שרות. ב. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק יח' הדיור ובתנאי שימשו את בעלי הדירה בלבד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות תכנית 102-0082552 תחולנה על תכנית זו.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	כל ייעוד ציבורי הכולל דת, חינוך וקהילה ו/או המותר לפי סעיפים 188 א' ו- ב' לחוק התכנון והבניה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות תכנית 102-0082552 תחולנה על תכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	19	2029-5	644	280	0	220	0	500	12	2	4	3	3	(1) 3
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	20	202	7466	2613	1120	7466	3360	14559	12	2	4	5	5	(1) 5
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1000-34	1595	1464.69	465.13	419.02	392.33	2741.17	19	5	2	10	3	(1) 4
מגורים ב'	מגורים ב'	10	1009-35	1565	1327.94	400.79	813.42	596.44	3138.59	19.5	5	4	10	3	(1) 4
מגורים ב'	מגורים ב'	11	1010-36	1616	1340.5	388.38	813.67	595.35	3137.9	19.5	5	4	10	3	(1) 4
מגורים ב'	מגורים ב'	12	1011-37	1618	1311.91	404.27	813.65	596.29	3126.12	19.5	5	4	10	3	(1) 4
מגורים ב'	מגורים ב'	13	1012-38	1578	1352.17	369.88	806.88	581.47	3110.32	19.5	5	4	10	3	(1) 4
מגורים ב'	מגורים ב'	14	1013-39	1664	1329.51	405.5	608.52	541.8	2885.33	19.5	5	4	10	3	(1) 4
מגורים ב'	מגורים ב'	15	59-1	1762	1231.89	508.34	673.2	432.58	2846.01	25	7	3	11	4	(1) 5
מגורים ב'	מגורים ב'	16	60-61-2	1799	1231.89	508.34	673.2	432.58	2846.01	25	7	3	11	4	(1) 5
מגורים ב'	מגורים ב'	17	56-57-4	1490	2193.02	931.07	0	0	3124.09	28	8	0	3	4	(1) 5
מגורים ב'	מגורים ב'	18	58-3	1488	2193.02	931.07	0	0	3124.09	28	8	0	3	4	(1) 5
מגורים ב'	מגורים ב'	2	1001-35	1574	1324.67	391.52	626.82	494.4	2837.41	19.5	5	3	10	3	(1) 4
מגורים ב'	מגורים ב'	3	1002-36	1651	1339.5	389.93	806.89	609.95	3146.27	19.5	5	4	10	3	(1) 4
מגורים ב'	מגורים ב'	4	1003-37	1680	1328.73	407.64	813.28	595.85	3145.5	19.5	5	4	10	3	(1) 4
מגורים ב'	מגורים ב'	5	1004-38	1699	1339.51	389.93	848.37	597.05	3174.86	19.5	5	4	10	3	(1) 4
מגורים ב'	מגורים ב'	6	1005-39	1699	1339.5	389.87	806.89	650.07	3186.33	19.5	5	4	10	3	(1) 4
מגורים ב'	מגורים ב'	7	1006-40	1699	1329.35	407.09	846.54	604.12	3187.1	19.5	5	4	10	3	(1) 4
מגורים ב'	מגורים ב'	8	1007-41	1804	1350.99	371.48	806.86	650.48	3179.81	19.5	5	4	10	3	(1) 4
מגורים ב'	מגורים ב'	9	1008-34	1707	1306.76	409.36	806.88	650.14	3173.14	19.5	5	4	10	3	(1) 4

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

הוראות טבלה 5:

תינתן אפשרות ניווד שטחים בין המגרשים בתב"ע זו או בשכונה.

תותר תוספת שטחי שירות בתת הקרקע מעבר לשטחי המותרים בטבלה למתקנים הנדסאיים, תשתיות וחדרי חשמל.

למבני הציבור יותרו שטחי שירות עבור מרחבים מוגנים וחדרי מדרגות ע"פ חוק התו"ב.

יותר נייד של עד 2 קומות מהמפלס מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת.

שינויים שיוגשו על סמך הערות אלו, לא יחשבו כהקלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

עם סיום הבניה חל חובה על היזם להכין תשריט עדכון רישום בית משותף ולטפל באישור ועדכון הרישום בהתאם בלשכת הרשם.

6.2 הפקעות ו/או רישום

1. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

כל זכויות הבניה המוצעות בתכנית זו הינן לשימוש היזם בלבד או באישורו בכתב.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

ההפקעה תוסדר בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה המקומית.

6.5 הנחיות מיוחדות

דירית-
תותר דירית עבור כל יח"ד בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.
מימוש הדיוריות יתאפשר באישור יזם התוכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	טופס אכלוס	תנאי לטופס אכלוס יהיה השלמת ביצוע עבור כל מגרש בפני עצמו.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.