

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1097583

תוספת שטחים ויח"ד בית שמש שכונת ד' 3'

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 :
התכנית מתייחסת ל-3 מגרשים.

המגרשים ממוקמים בשכונת ד'3 ברח' תלמוד בבלי.

המגרשים מוגדרים כאזור מגורים ב' ע"פ תב"ע מס': 102-0073593 לשכונת ד'3.

בכל מגרש מבנה מגורים מאושר בן 6 קומות בעל 18-19 יח"ד.

התקבל היתר בניה לחפירה ועבודות עפר עבור שלושת המגרשים. היתר מס': 20210184

התקבלו היתרי בניה למבנים בפברואר 2022 כדלהלן :

מגרש 739 חלקה 326- היתר מס': 20220068 היתר בניה לבניין בן 6 קומות 18 יח"ד.

מגרש 740 חלקה 327- היתר מס': 20220069 היתר בניה לבניין בן 6 קומות 18 יח"ד.

מגרש 741 חלקה 328- היתר מס': 20220070 היתר בניה לבניין בן 6 קומות 19 יח"ד.

המגרשים שווקו במסגרת מחיר למשתכן כאשר מתוך 48 יח"ד הקיימות, 24 נמכרו במסגרת "מחיר למשתכן" מונה הדפסה 10

מגיש התכנית הוא בעל הזכויות היחיד בקרקע.

1. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :

* לפי סעיף 62 א (א) 16(א)1 תוספת בבניה רוויה של 20% לפי הקטן.

* לפי סעיף 62 א (א) 8 הגדלת מספר יח"ד מ-55 ל-63 יח"ד

* לפי סעיף 62 א (א) 4 (א) קביעת גובה ומספר קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת שטחים ויח"ד בית שמש שכונת ד'3

מספר התכנית 102-1097583

1.2 שטח התכנית 4.256 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) (19), 62א (א) (4א), 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 | 197454 |
| | קואורדינאטה Y | 622963 |

1.5.2 תיאור מקום
 רמת בית שמש - ד'3
 גוש 34281 חלקות 326,327,328
 מגרשים: 739,740,741.

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 34281 | מוסדר | חלק | 326-328 | |

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

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 25/01/2015 | | 3027 | 6973 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102-0073593 ממשיכות לחול. | שינוי | 102-0073593 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--------------------------------------|-------------------|---------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | אילן אפרת | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | אילן אפרת | | 1 | 1: 500 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח בינוי למגרשים 739-740-741 | 11: 32 10/08/2022 | אילן אפרת | 10/08/2022 | 1 | | מנחה | בינוי |
| לא | טבלת שטחים מפורטת | 11: 24 11/07/2022 | אילן אפרת | 11/05/2022 | 1 | | רקע | טבלת שטחים |
| לא | תשריט מאושר | 10: 26 11/07/2022 | עבדאללה אלזיר | 23/05/2022 | 1 | | רקע | קומפילציה |
| לא | תכנית תנועה חתומה ע"י אשרף מקארוה | 23: 11 25/05/2022 | דן קשינסקי | 23/05/2022 | 1 | | מנחה | תנועה |

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 | | | מוריס אגבבה חברה לבניין בע"מ | תל אביב- יפו | אלון יגאל | 65 | 03-6247015 | | |

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|----|---------------|-------------------------------|-----------------|-----------|-----|------------|-----|-------------------------|
| חוכר | | | | מוריס אגבבה קבלן בנין בע"מ | תל אביב- יפו | אלון יגאל | 65 | 03-6247015 | | agababa3@013net.n et |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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 | | פרטי | ירושלים | ארץ חפץ | 114 | 058-6543345 | | perlabernat@ gmail.com |
| | מודד | עבדאללה אלזיר | 1082 | מודדי עירון | ערערה | (1) | | 052-6744259 | | |
| מהנדס | יועץ תחבורה | דן קשינסקי | 29897 | אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ | תל אביב- יפו | אלון יגאל | 159 | 03-6959771 | 03-6958427 | main@ardan. co.il |

(1) כתובת: 30026 ת.ד. 322.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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> <p>1. שטח הדיורית לא יפחת מ 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</p> <p>3. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר.</p> <p>4. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור.</p> <p>בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב - 2011</p> |

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 ויחידות דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת שטחי בנייה למגורים.

תוספת 8 יח"ד לסה"כ 63 יח"ד.

תוספת 1 קומה לסה"כ 7 קומות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|-----------|
| מגורים ב' | 741 - 739 |

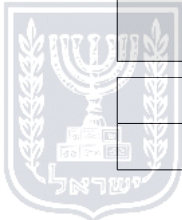
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|----------|--------|
| מגורים ב' | 4,257.43 | 100 |
| סה"כ | 4,257.43 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 4,257.43 | 100 |
| סה"כ | 4,257.43 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|--|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | א. מגורים ושטחי שירות. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | אדריכלות הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה תבוצע באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות. |
| ב | הוראות בינוי הוראות תכנית 102-0073593 תחולנה על תכנית זו. |
| ג | גגות בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. יתרת חלקי הגג אשר אינם משמשים למתקנים טכניים יפותחו כגג ירוק לרווחת דיירי הבניין ומשתמשיו. |
| ד | חניה 1. תותר חניה תת קרקעית במגרש 2. תקן חניה ייקבע לעת מתן היתר בניה. |
| ה | הנחיות מיוחדות דירית תותר דירית עבור כל יח"ד בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|------------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|------|--------------------|------|-----------------|--------------|---------|-----------|-----------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | |
| | | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | |
| 4 (1) | 4 | 7 | 21 | 60 | 2205 | 0 | 967 | 1976 | 1358 | 326 | 739 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 4 (2) | 4 | 7 | 21 | 60 | 2205 | 0 | 967 | 1975 | 1353 | 327 | 740 | מגורים ב' | מגורים ב' |
| 4 (3) | 4 | 7 | 21 | 60 | 2205 | 0 | 967 | 2025 | 1545 | 328 | 741 | מגורים ב' | מגורים ב' |

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:

ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לקומת המרתף ויהיה ניתן להשתמש בקומה זו בשימושים המותרים מעל הקרקע. ניתן יהיה לאפשר גמישות בגובה המופיעה בטבלה 5 של עד 3 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1).
- (2).
- (3).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

1. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
2. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--------------|-----------------------------------|
| 1 | שלביות ביצוע | הבנייה תממוש בהינף אחד לכל בניין. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית 5 שנים מיום האישור לאחר ההפקדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10