

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1172352

הרחבת דיור יחזקאל הנביא 2,4,6 רמת בית שמש ג'

ירושלים

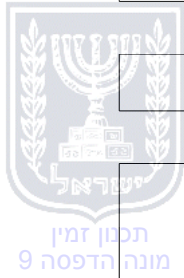
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005276272/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' יחזקאל 2,4,6 ברמת בית שמש ג', שטח התכנית 7916.9 מ"ר.
2. במתחם, קיימים 3 מבני מגורים סה"כ 38 יח"ד.
3. תכנית בש/158 קבעה את יעוד הקרקע למגורים א'.
4. היתר בניה ליחזקאל 2-6 הונפק בשנת 2012 היתר מס' 20120045. ובשנת 2013 יצא תוכנית שינויים ליחזקאל 6. היתר מס' 20190092
5. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י בנייה בגינות אחוריות ע"ג מרפסות.
6. שינוי ייעוד קרקע ממגורים א' למגורים ב' עם תוספת יחידת דיור.
7. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י.
8. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
א62 (א) (4) קביעה/שינוי בקווי בנין
א62 (א) (5) שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני
א62 (א) (13) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת דיור יחזקאל הנביא 2,4,6 רמת בית שמש ג'
		מספר התכנית	102-1172352
1.2	שטח התכנית		3.238 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) (4), 62א (א) (5), 62א.א (א) (13ב)	
	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

198335

קואורדינאטה Y

623468

1.5.2 תיאור מקום

רמת בית שמש ג'

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	יחזקאל הנביא	2	
בית שמש	יחזקאל הנביא	6	
בית שמש	יחזקאל הנביא	4	

שכונה

רמת בית שמש ג'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34356	מוסדר	חלק	9	

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/ 158	215

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	פרק	תאריך
<u>בש/ 158</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/ 158	4788	4925		26/07/1999



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				טרייסי סקרילוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טרייסי סקרילוף		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100	1	22/11/2023	טרייסי סקרילוף	13: 28 29/11/2023	נספח מס' 1-יחזקאל הנביא 2	לא
בינוי	רקע	1: 100	2	27/08/2023	טרייסי סקרילוף	10: 53 06/02/2024	נספח מס' 2- יחזקאל הנביא 4	לא
בינוי	רקע	1: 100	3	28/08/2023	טרייסי סקרילוף	12: 19 22/11/2023	נספח מס' 3-יחזקאל הנביא 6	לא
חניה	רקע	1: 250	4	27/08/2023	טרייסי סקרילוף	12: 49 28/08/2023	נספח מס' 4- נספח חניה	לא
אדריכלות	רקע	1: 250	5	22/11/2023	טרייסי סקרילוף	12: 19 22/11/2023	נספח מס' 5- תוכנית גגות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	27/08/2023	טרייסי סקרילוף	13: 30 04/01/2024	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
	פרטי	בן ציון קרוזר			בית שמש	יחזקאל הנביא	6			2036328@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טרייסי סקרילוף			בית שמש	נחל לכיש	22	02-9919898		dan@dsed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtip4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.

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 מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: - שטח הדיורית לא יפחת מ- 25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. - הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. - הדיורית מהווה יחידה דיור כחלק מיחידת הראשית דירת האם. תישמר גישה -פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יחידת המרכזית לבין הדיורית וכל שינוי שלא תואם את הוראה זו או סגירה מוחלטת של הגישה בין יחידת הדיור הקיימת לבין הדיורית מהווה הפרה של הוראות תכנית זו. - גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר. - 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

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. קביעת תוספת בנייה להרחבת 38 יחידות דיור בשלושה בנייני מגורים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים ב' (לא לפי מבא"ת) לאזור מגורים ב'.

2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

3. שינוי בקווי בנין.

4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי

5. קביעת הוראות למתן היתר בניה.

6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		215
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים ב'	215
קו בנין עילי	מגורים ב'	215

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	3,238	100
סה"כ	3,238	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,238.75	100
סה"כ	3,238.75	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	חניה החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ב	הוראות פיתוח 1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ג	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.
ד	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
ה	קווי בנין קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי/תשריט.
ו	הנחיות מיוחדות 1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.
ז	הנחיות מיוחדות תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9
ח	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. 5. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.

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	שימוש	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	21.87	14	2464			650.07	1813.93	3238.75	יחזקאל הנביא 2	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	6			1773.02			584.03	1188.99	3238.75	יחזקאל הנביא 4	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	5	17.9	9	2606.62	169.73		504.11	1932.78	3238.75	יחזקאל הנביא 6	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	6	21.87	15	6843.64	169.73		1738.21	4935.7	3238.75	<סך הכל>	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בניה בשלבים	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

