

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1233915

תוספת זכויות בניה, מלאכי הנביא 8, רמת בית שמש ג'.

ירושלים

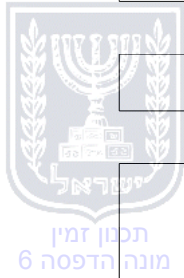
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005316272/310>

דברי הסבר לתכנית

1. קיים בניין מגורים ברחוב מלאכי הנביא 8, מגרש 206 בשכונת רמת בית שמש ג'1. שטח המגרש הוא 0.746 דונם.
2. תב"ע בש/158 קבעה את יעוד הקרקע כאזור מגורים ב'. שטח הבניה העיקרי הינו- 837 מ"ר ושטח שרות-137 מ"ר + שטחי שרות עבור חניה מקורה, חדרי מדרגות משותפים, מעברים משותפים, ארקדות וחללי כניסה משותפים.
3. במגרש קיים בניין בודד, בן 6 קומות- קומה אחת מתחת לקרקע ו- 5 מעל לקרקע, סה"כ 9 יח"ד.
4. היתר בניה מס' 20120262 מתאריך- 28/06/12, תיק בנין מס' 51800080, בהיתר מאושר 836 מ"ר עיקרי ו- 911 מ"ר שרות.
5. בעלי הנכס הם מגישי התכנית.
6. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי ושרות- הגדלת מס' יח"ד מ- 9 לסה"כ 10 יח"ד, מחסנים בקומה מינוס 1 ובניית מועדון דיירים (בררכת שחיה) ע"י תוספת קומה בתת הקרקע (קומה מינוס 2).
7. התכנית בסמכות מקומית ע"פ הסעיפים הבאים:
לפי סעיף 62א 13ב 2 תוספת זכויות למגרש אשר קיים בו מבנה שאינו טוען חיזוק של 50% מהזכויות המאושרות.
לפי סעיף 62א (א) (4) (א) קביעת גובה ומספר קומות.
לפי סעיף 62 א (א) 8 הגדלת מספר יח"ד מ-9 ל-10 יח"ד.
לפי סעיף 62 א (א) 15 תוספת שטחי שרות תת קרקעיים למטרות עיקריות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה, מלאכי הנביא 8, רמת בית שמש ג'.

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
102-1233915

שטח התכנית
0.746 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 א (א) (15), א62 א (א) (א4), א62 א (א) (8), א62 א.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

198173

קואורדינאטה Y

623780

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מלאכי הנביא 8.

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	מלאכי הנביא	8	

שכונה

רמת בית שמש ג'.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34355	מוסדר	חלק	87	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
בש/ 158	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 158 ממשיכות לחול.	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				דינה גלר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דינה גלר		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע			20/09/2023	דינה גלר	12: 48 21/09/2023	נספח בינוי.	לא
ביוב וניקוז	רקע	1: 100		16/06/2024	אסתר קניג	14: 34 24/06/2024	נספח ניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/09/2023	דינה גלר	12: 27 21/09/2023		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
אדריכל	פרטי	ביאטריס רוזדאל			בית שמש	מלאכי הנביא	8			

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ביאטריס רוזדאל			בית שמש	(1)	8	050-3792040		

(1) כתובת : מלאכי הנביא.

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	דינה גלר	48246		ירושלים	הרב רובין		052-7611983		6519207hb@gmail.com
	מודד	אלחנן צ'רנוביצקי	1586		בית שמש	חולדה הנביאה				
	יועץ	אסתר קניג	45874835		ביתר עילית	המגיד ממעזריטש				esti2027@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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: 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 יחידה דיור כחלק מיחיד הראשית - דירת האם. תישמר גישה פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יחיד 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 4. גודל הדירה הראשית לאחר תוספת הדיורית 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 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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
2. תוספת קומה אחת, לסה"כ 7 קומות.
3. תוספת יחיד אחת, לסה"כ 10 יחיד.
4. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
6. קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	746	100
סה"כ	746	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	745.88	100
סה"כ	745.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה תבוצע באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות.
ב	חניה תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר הבניה.
ג	פסולת בניין יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ד	קווי בנין קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.
ה	תנאים בהליך הרישוי 1. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 2. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.
ו	עתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח 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.
ז	הנחיות מיוחדות דיורית תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9
ח	היקף אחסון 1. בבניינים שבהם יש תוספת שירות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה על פי הגודל המופיעה בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. 2. לא יינתן לצרף יותר מ-2 מחסנים לכל יחידת דיור. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת, יירשם הערת אזהרה בנושא זה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט					
(1)	(1)	(1)	(1)	2	5	18.5	10	30	2443.2	340.83	546.63	824	731.74	745.88	מלאכי הנביא 8	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) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע- התכנית תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.

