

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1083427

תוספת בינוי בחלקה, רח' רמב"ם 12

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/01/2025

לאשר את התוכנית

21/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

12/11/2023

להפקיד את התכנית

07/10/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005221516/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוגשת בגוש 5209 חלקה 10 ברחוב רמב"ם 12, שכונת רמת לח"י, בית שמש.
בתחום התכנית קיים מבנה בעל 2 יח"ד צמודי קרקע המאושר בהתאם לתכנית בש/99
התכנית מציעה הרחבת יח"ד, תוספת דיורית, תוספת שימוש משרד בהתאם למדיניות התכנון של בנה ביתך
בבית שמש.
כמו כן התכנית מציעה הרחבת תחום הדרך, ומציעה הריסת עברות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

תוספת בינוי בחלקה, רח' רמב"ם 12

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

102-1083427

מספר התכנית

1.164 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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

199000

קואורדינאטה Y

628975

1.5.2 תיאור מקום

מגרש משופע העולה מרח' רמב"ם עד לשביל הולכי רגל

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	רמב"ם	12	

שכונה

רמת לח"י

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5209	מוסדר	חלק	10	

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

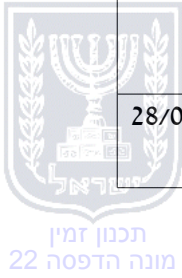
לא רלוונטי

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
<u>בש/ 99</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/ 99	3166	1519		28/02/1985



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				משה זיידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה זיידמן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 250	1	23/03/2022	משה זיידמן	19: 28 12/07/2022	נספח תמונות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	12/09/2024	משה זיידמן	09: 13 16/09/2024	מחייב לעניין עברות הבניה המסומנות להריסה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/07/2022	משה זיידמן	19: 29 12/07/2022		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	שולמית בן חיים			בית שמש	רמב"ם	12	02-9912647		
	פרטי	רודשל בנימינוב			בית שמש	רמב"ם	12			roshell573123@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רודשל בנימינוב			בית שמש	רמב"ם	12			roshell573123@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	משה זיידמן		מ.זיידמן אדריכלים	ירושלים	הפלמ"ח	52	02-5635819		mzaidman1@012.net.il
מודד	מודד	ח'אלד מחאגנה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון		04-6112138		adnanaboame@gmail.com

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 (ושטחה כלול בשטח יחידת הדיור), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית יהיה בין 25-50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור כגון ממ"ד (כלומר נגישות ברורה), חניה וכו'. 3. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. 4. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011. לפיה: א. הדיורית לא ניתנת לרישום בנפרד מיחידת הדיור. ב. הפתרון המיגוני בעיתות חירום (מרחב מוגן) לדיורית מתבסס על יחידת הדיור המארכת.

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. רח' הרמב"ם 12, בית שמש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. קביעת בינוי בהתאם למפורט במסמכי התוכנית.

ב. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

ג. קביעת השטח המותר לבניה.

ד. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבניה כאמור.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ו. קביעת הוראות להריסה.

ז. קביעת הוראות להפקעה.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	1	בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ב'	1
דרך מוצעת	2	בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1
		להריסה	דרך מוצעת	2
		להריסה	מגורים ב'	1
		מבנה מוצע	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,170	100
סה"כ	1,170	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	62.61	5.35
מגורים ב'	1,107.97	94.65
סה"כ	1,170.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. דיוריות. ג. משרדים.
4.1.2	הוראות א בינוי א. יותר תוספת בינוי, בהתאם לעקרון התכנוני המופיע בנספח הבינוי ב. גובה הגדרות סביב תא שטח מספר 1 לא יעלה על 1.2 מ' כלפי הרחוב וחלקות סמוכות ביחס למפלסי קק"ט. הגדרות בהיקף המגרש יצופו אבן. ג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יסותרו בחלל הגג. ד. יותר תוספת דיורית ומשרד לכל יח"ד קיימת. חניה ב פתרון החניה יינתן בשלב הרישוי, ככל שלא יתאפשר פתרון חניה בהתאם לתקן, יהיה ניתן לממש רק את זכויות הבניה שלהן קיים פתרון חניה. ניהול מי נגר ג א. יעד נפח נגר יממתי לניהול בתחומי התכנית יהיה לפחות 50% מנפח הנגר הייממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים. הפתרונות ישולבו בתכנית הפיתוח ב. רום מפלסי הבינוי והפיתוח ותכנון מערכות הניקוז וניהול הנגר יבטיחו הגנה מפני הצפות. תנאים בהליך הרישוי ד א.: תנאי בהליך הרישוי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בקני"מ 1:500 לכל שטח התכנית אשר תכלול בין השאר הוראות והנחיות מפורטות בנושאים הבאים: 1. תכנית נטיעות למרחב הציבור. 2. פיתוח רצועת המדרכה לרבות התייחסות לשבילי אופניים. 3. מפלס הכניסה הקובעת לבניינים ויחס לטופוגרפיה הטבעית והמרחב הציבורי הגובל. 4. קירות תמך וגדרות, גובהם ומאפייניהם העיצוביים. 5. תשתיות ופתרונות למתקנים הנדסיים כגון אצירת אשפה וכדומה, ואופן שילובם בתכנון. ב.: תנאי בהליך רישוי יהיה הכנת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט במסגרתו יוצעו פתרונות לעמידה ביעד נפח נגר יממתי מנוהל של לפחות 50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח התכנית בתקופת חזרה של 1:50 שנים, הפתרונות ישולבו בנספח הפיתוח. ג. תנאי בהליך הרישוי יהיה היועצות מול פקיד היערות בדבר הנחיות לנטיעת עצים בוגרים בשטח. ד. תנאי בהליך הרישוי יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הוועדה המקומית. ה. תנאי בהליך הרישוי יהיה הריסת עברות הבניה הקיימות בחלקה ומעל תחום הדרך של מגיש הבקשה להיתר כפי המפורט בנספח הבינוי.
4.2	דרך מוצעת

4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	הרחבה לדרך קיימת
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח הוראות פיתוח הדרך יקבעו בתוכנית בקני"מ 1: 500 שתאושר ע"י הוועדה המקומית עפ"י העקרונות המופרטים בסעיף 4.1.1 ד.4 (א) לעיל.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ב'	מגורים ב'	1	1170	1070	100	0	0	1170	100	1	7.5	2	1	(5)	(5)	אחורי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
צידי	קדמי			
(6)	(5)	1	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) על קרקעיים.

(2) תותר הכללת דיורית לכל יח"ד כהגדרתה בתכנית זו. השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יפחת מ-115 מ"ר.

(3) מעל גובה זה יותר להוסיף גג רעפים בשיפוע מקסי' של 30 מעלות.

(4) תותר בניית גג רעפים מעל קומות אלו ויותר שימוש בחלל גג רעפים עבור מגורים.

(5) ע"פ המסומן בתשריט.

(6) ע"פ המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1 הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות הדין.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספות בניה	תותר הרחבת בניה של כל יח"ד בנפרד, ובלבד שההרחבה של כל יח"ד תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

פרק הזמן למימוש התכנית יהיה 10 שנה מיום פרסומה למתן תוקף.

