

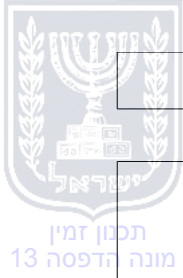
הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0814996

הרחבת דיור נחל מאור 1,3,5,7,9

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' נחל מאור 1,3,5,7,9 ברמת בית שמש א'. המתחם ששטחו הוא 5.5 דונם מוקף ברחובות: נחל מאור ונהר הירדן, פרט לצד הדרומי.
2. במתחם קיימים 17 קוטגים זהים בני שתי קומות, כל אחד 140 מ"ר שטח עיקרי.
3. לפי תב"ע מי/במ/836 המגרש מוגדר כאיזור מגורים א' מיוחד. התכנית מציעה הרחבת חלק מהקוטגים ללא תוספת יח"ד.
4. התכנית מציעה ייעוד קרקע אזור מגורים א'.
5. הצפיפות המוצעת היא ללא שינוי מהקיימת: 3 יח"ד לדונם.
6. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות ממ"י.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת דיור נחל מאור 1,3,5,7,9

ומספר התכנית

מספר התכנית 102-0814996

שטח התכנית 5.535 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

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	200227
קואורדינאטה Y	624107

1.5.2 תיאור מקום

רמת בית שמש א'

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	נחל מאור	9	
בית שמש	נחל מאור	7	
בית שמש	נחל מאור	1	
בית שמש	נחל מאור	3	
בית שמש	נחל מאור	5	

שכונה

רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34270	מוסדר	חלק	21	

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
מ/י במ/ 836	159

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/06/1995	3773	4315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/ 836 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/במ/ 836



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טרייסי סקריליף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טרייסי סקריליף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1- נחל מאור 1	14: 24 15/06/2020	טרייסי סקריליף	15/03/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 2 - נחל מאור 3	14: 24 15/06/2020	טרייסי סקריליף	15/03/2020	2	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 3- נחל מאור 5	14: 24 15/06/2020	טרייסי סקריליף	15/03/2020	3	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 4- נחל מאור 7	14: 25 15/06/2020	טרייסי סקריליף	15/03/2020	4	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 5- נחל מאור 9	14: 25 15/06/2020	טרייסי סקריליף	15/03/2020	5	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 6- נספח חניה	14: 26 15/06/2020	טרייסי סקריליף	15/03/2020	6	1: 250	רקע	חניה
לא	נספח מספר 7-נספח תמונות	10: 53 17/03/2020	טרייסי סקריליף	15/03/2020	7	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	מצב מאושר	12: 10 03/05/2020	טרייסי סקריליף	15/03/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	דיירי הנכסים (באמצעות דניאל שפר)			בית שמש	נחל מאור	12	02-9920865	02-9920865	dan@dsed.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דיירי הכסים (באמצעות דניאל שפר)			בית שמש	נחל מאור	12	02-9920865	02-9920865	dan@dsed.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קק"ל באמצעות רשות מקרקע ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5319706	
בעלים		חווה לאה בכר			בית שמש	נחל מאור	7	02-9921245	02-9921245	tdervan@gmail.com
בעלים		מיכאל ארנולד בכר			בית שמש	נחל מאור	7	02-9921245	02-9921245	tdervan@gmail.com
בעלים		פיליפ הרי ברודי			בית שמש	נחל מאור	9	02-9994701	02-9994701	tdervan@gmail.com
בעלים		רומי אנדראה ברודי			בית שמש	נחל מאור	9	02-9994701	02-9994701	tdervan@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
tderovan@gmail.com	02-9921245	02-9921245	7	נחל מאור	בית שמש			וונדי ג'קובס		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9920149	02-9920149	1	נחל מאור	בית שמש			מרדכי איתמר גולובנציץ		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9920149	02-9920149	1	נחל מאור	בית שמש			נורית גולובנציץ		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9994799	02-9994799	7	נחל מאור	בית שמש			טרי גלזר		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9994799	02-9994799	7	נחל מאור	בית שמש			שאול גלזר		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9921323	02-9921323	3	נחל מאור	בית שמש			נתנאל דירובן		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9921323	02-9921323	3	נחל מאור	בית שמש			צביה דירובן		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9994701	02-9994701	9	נחל מאור	בית שמש			חנה הופמן		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9994701	02-9994701	9	נחל מאור	בית שמש			מרק הופמן		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9918464	02-9918464	9	נחל מאור	בית שמש			מנשה מנחם		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9918464	02-9918464	9	נחל מאור	בית שמש			פליפה שרה מנחם		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9917256	02-9917256	5	נחל מאור	בית שמש			צבי היידן מרצינט		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9920401	02-9920401	5	נחל מאור	בית שמש			גיי סולטן		בעלים

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
tderovan@gmail.com	02-9920401	02-9920401	5	נחל מאור	בית שמש			מרים סולטן		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9915874	02-9915874	5	נחל מאור	בית שמש			דוד טובי סומר		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9915874	02-9915874	5	נחל מאור	בית שמש			קנדיס לי סומר		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9951515	02-9951515	1	נחל מאור	בית שמש			מיכאל סטור		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9999722	02-9999722	9	נחל מאור	בית שמש			סוזן רבקה פרוליד		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9999722	02-9999722	9	נחל מאור	בית שמש			סטורט דניאל פרוליד		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9921245	02-9921245	7	נחל מאור	בית שמש			ישראל מאיר קליינמאן		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9921245	02-9921245	7	נחל מאור	בית שמש			רבקה חוה קליינמאן		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9951515	02-9951515	1	נחל מאור	בית שמש			ונסה לאה רדום		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9951515	02-9951515	1	נחל מאור	בית שמש			מרק פרדריק רדום		בעלים
tderovan@gmail.com	02-9921323	02-9921323	3	נחל מאור	בית שמש			פיליפ אליוט רוזנברג		בעלים

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רוזנברג פיליפ אליוט-מספר דרכון: 530486071

ג'קובס וונדי- מספר דרכון 151678705

הופמן חנה-מספר דרכון 471187189

הופמן מרק-מספר דרכון 481826218

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	dan@dsed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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. 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</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**

קביעת תוספת בנייה להרחבת 17 בתים פרטיים קיימים ברח' נחל מאור 9-1 רמת בית שמש א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי מאזורי מגורים א' מיוחד (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים א' (ייעוד לפי מבא"ת).

קביעת הבינויים הבאים בשטח:

2. הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 3469.13 מ"ר (מתוכם 2887.94 מ"ר שטחים מגורים עיקריים, ו- 581.19 מ"ר שטחי שרות) בהתאם לסעיף 62א (א) 12 ו-16 בחוק.

3. תוספת קומה (עלית גג) מ-2 ל-3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקביעת שיא הגגות ב-8.90 מ' מעל מפלס ה-0.0 בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק, הכל לפי הסימון בנספחי הבינוי.

4. שינוי בקווי בנין בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק, הכל לפי הסימון בנספחי הבינוי.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור, הכל לפי הסימון בנספחי הבינוי.

6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח בהתאם לסעיף 62א (א) 5 בחוק.

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

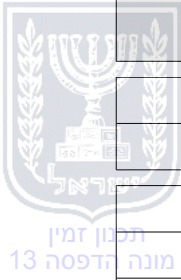
יעוד		תאי שטח
מגורים א'		159
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	159
מבנה מוצע	מגורים א'	159

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	5,606.4	100
סה"כ	5,606.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	5,537.46	100
סה"כ	5,537.46	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 8 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב. כמו כן המחסן צ"ל בתחום קווי הבנין. 2. תותר דיורית לכל יחידת דיור המתאים.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.	
קווי בנין	ג
קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	3	8.9	735.83	88.69	95.86	551.28	נחל מאור 1	מגורים	א' מגורים		
3	3	3	(1)	8.9	492.58		54.08	438.5	נחל מאור 3	מגורים	א' מגורים		
3	3	3	3	8	734.8		87.72	647.08	נחל מאור 5	מגורים	א' מגורים		
3	3	3	3	8	752.57		96.76	655.81	נחל מאור 7	מגורים	א' מגורים		
3	3	3	3	8	753.35		158.08	595.27	נחל מאור 9	מגורים	א' מגורים		
			17	62	3469.13	88.69	492.5	2887.94	5535	<סך הכל>			

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:

(* כמפורט בתשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) *



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>חפירה ו/ או שינוי במפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים . נציגי מחלקת גננות יבדוק עצים, חיוניותם וחיבורת למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 פסולת בניין</p> <p>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.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקיבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו . התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדות הבניין , מפלסי בניו ופיתוח , מפלס חצר , קירות תומכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה , ציון מיקום יחידות מיוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתם , מיקום מתקני אשפה , צוברי גז , ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות , חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינן ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה , מיקום וצורה של מסתורי כביסה . ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כלל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/ או דרך ו/ או קווי תאורה ו/ או מרכזיית תאורה , וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) , תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים) , צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית . ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגישי התכנית. 4. תנאי למתן היתר בניה ואישור להגיש הבקשה להיתר יהיה אישור המגיש/היזום על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע. 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית 'AS MADE' מאושר ע"י מפקח על הבניה, כאשר כל חריגה תסומן להריסה או הכשרה במסגרת ההיתר שניתן לקבל לפי תכנית זאת. הריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 כתב שיפוי</p> <p>תנאי לאישור תוכנית זאת הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י לפחות בעל דירה אחד בכל בנין.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 היטל השבחה</p> <p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 הנחיות מיוחדות</p> <p>1.תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.</p>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תותר בניה בכל יחידה בנפרד

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13