

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0815423

הרחבת דיור נחל הבשור 5,7 רמת בית שמש

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

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 תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' נחל הבשור 5,7 בשכונת רמת בית שמש א'. גבולותיו הן: רחובות נחל רפאים, נחל הבשור ונחל רזיאל. שטח המגרש הוא 2.3 דונם.
2. תב"ע מי/במ/836 קבעה את יעוד הקרקע לאיזור מגורים ג'. שטח הבניה העיקרי הינה 2200 מ"ר. במתחם קיים בנין אחד עם 2 כניסות ו-22 יח"ד.
3. היתר בנייה מס. 970387 לבניין ברח' נחל הבשור 7 הונפק בתאריך 09/10/1997. ההיתר כולל 1072.58 מ"ר שטח עיקרי. ההיתר לבניין השני אינו קיים בעירייה.
4. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י בנייה בגינות אחוריות, סגירת מרפסות בחזית הקדמית ובנייה בעליית הגג.
5. התכנית מציעה שינוי ביעודי קרקע לאזור מגורים ב'. התכנית אינה מוסיפה יח"ד.
6. צפיפות מוצעת הינו 9.6 יח"ד לדונם.
7. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות ממ"י.
8. התכנית מוסיפה זכויות בהתאם לסעיפים הבאים:
לפי סעיף 62א(א)12- הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים.
לפי סעיף 62א(א)16(1) - תוספת בבנייה רוויה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן.
לפי סעיף 62א(א)4 - קביעה/שינוי בקווי בנין.
לפי סעיף 62א(א)5 - שינויים בהוראות בינוי.
לפי סעיף 62א(א)19 - קביעת הוראות הריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור נחל הבשור 5,7 רמת בית שמש	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
102-0815423		
2.314 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	200087
קואורדינאטה Y	624165

1.5.2 תיאור מקום

רח' נחל הבשור 5 ו-7, שכונת 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 הבשור	5	
בית שמש	נחל הבשור	7	

שכונה נחל הבשור 5,7 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	34	

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	317

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/11/2006	747	5601	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 836 / ז. הוראות תכנית בש/ 836 / ז תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בש/ 836 / ז
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 הבשור 5	10: 15 02/08/2020	טרייסי סקריליף	02/08/2020	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מספר 2 - נחל הבשור 7	10: 18 26/07/2020	טרייסי סקריליף	22/07/2020	2	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מספר 3-חניה ופיתוח	10: 52 23/07/2020	טרייסי סקריליף	22/07/2020	3	1: 250	רקע	חניה
לא	נספח מספר 4-נספח תמונות	13: 09 27/02/2020	טרייסי סקריליף	01/03/2020	4	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	מצב מאושר	13: 25 24/09/2020	טרייסי סקריליף	02/08/2020	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	שרה הופנר			בית שמש	נחל הבשור	5	076-5484155		aharon2222@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שרה הופנר			בית שמש	נחל הבשור	5	076-5484155		aharon2222@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקע ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5319706	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	dan@dsep.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 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

1. קביעת תוספת בנייה לשם הרחבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזורי מגורים ג' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים ב'.

2. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.

3. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.

4. קביעת בינוי בגובה 15.7 מ' (נחל הבשור 5) ו-17.8 מ' (נחל הבשור 7).

5. קביעת קווי בניין.

6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

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

8. קביעת הוראות להריסה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
317		מגורים ב'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
317	מגורים ב'	מבנה להריסה
317	מגורים ב'	מבנה מוצע

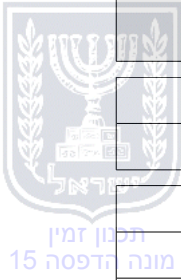
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,294.3	מגורים ג'
100	2,294.3	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,314.97	מגורים ב'
100	2,314.97	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 8 מטרים מרובעים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב. כמו כן, לכתחילה, המחסן צריך להיות בתחום קווי הבניין.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
ג	חניה
	תקן החניה יהיה לפי תקן הארצי תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
ד	היטל השבחה
	1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה שבאותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ה	קווי בנין
	קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.
ו	תנאים למתן היתרי בניה
	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: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום חזיתות ואופן הסרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, מיקום וצורה של מסתורי כביסה, ופרטי בנייה באופן אחיד לכל הבניין. 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), צינורות 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. 4. תנאי להוצאת היתר בניה/ היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.

מגורים ב'	4.1
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם. 2. תותר דיוריות לכל יחידת דיור מתאימה.</p>	<p>ז</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(1)	(1)	(1)	5	1525.18	228.33		203.04	1093.81		נחל הבשור 5	מגורים	ב' מגורים	
(1)	(1)	(1)	5	2278.52	252.12		323.2	1703.2		נחל הבשור 7	מגורים	ב' מגורים	
				3803.7	480.45		526.24	2797.01	2314.97	סה"כ	מגורים	ב' מגורים	

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:

(* כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין כפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	חזית קדמית	הבנייה תבוצע בהינף אחד.
2	חזית אחורית	הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15