

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0821264

תוספת שטחי שירות בקומת המרתף רח' נריה הנביא 18,22,26,30

ירושלים

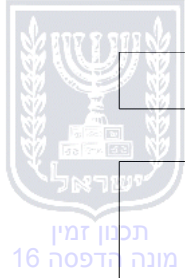
מחוז

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' נריה הנביא בשכונת רמת בית שמש ג' בבית שמש. שטח המתחם הינו 14.7 דונם.
2. תכנית בש/158 קבעה את יעוד הקרקע לאזור מגורים ב'. במתחם קיימים מבני מגורים בני 6 ו-7 קומות, וקוטג'ים דו משפחתיים. בשנת 2012 יצאו היתרי בניה לכל 8 הבניינים והקוטג'ים. אושרו סה"כ 11625 מ"ר שטח עיקרי.
3. התכנית מציעה הרחבת שטח שירות בקומת המרתף בקוטג'ים קיימים. רק ל 18 קוטג'ים אשר נמצאים במתחם הדרומי, בשאר הקוטג'ים לא ניתן לאפשר מרתף.
4. בתכנית אין שינוי בייעודי קרקע (מגורים ב'), במספר יח"ד (130), או בצפיפות (8.5 יח"ד לדונם).
5. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י.
6. התכנית בסמכות מקומית ע"פ הסעיפים הבאים:
לפי סעיף 62א(א)15- תוספת שטחי שירות למטרות עיקריות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטחי שירות בקומת המרתף רח' נריה הנביא

18,22,26,30

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

102-0821264

מספר התכנית

14.705 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (15)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 197985

קואורדינאטה Y 623530

1.5.2 תיאור מקום

שכונת 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	נריה הנביא	6	
בית שמש	נריה הנביא	2	
בית שמש	נריה הנביא	18	
בית שמש	נריה הנביא	12	
בית שמש	נריה הנביא	20	
בית שמש	נריה הנביא	30	
בית שמש	נריה הנביא	26	
בית שמש	נריה הנביא	22	
בית שמש	נריה הנביא	16	
בית שמש	נריה הנביא	14	
בית שמש	נריה הנביא	32	
בית שמש	נריה הנביא	4	
בית שמש	נריה הנביא	8	
בית שמש	נריה הנביא	24	
בית שמש	נריה הנביא	28	
בית שמש	נריה הנביא	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34356	מוסדר	חלק	4	

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 כחלקותתכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
200	בש/ 158

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



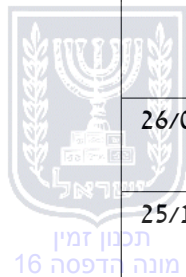
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
בש/ 158	פירוט	תכנית זו מבטלת את תכנית בש/ 158.	4788	4925	26/07/1999
102-0157677	פירוט	תכנית זו מבטלת את תכנית 102-0157677 .	6952	2148	25/12/2014



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: 500	1		טרייסי סקרילוף		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		13/12/2020	טרייסי סקרילוף	09: 11 13/12/2020	נספח מצב מאושר	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		02/02/2021	טרייסי סקרילוף	17: 06 02/02/2021	נספח מס' 1 - נריה הנביא 18, מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		02/02/2021	טרייסי סקרילוף	17: 07 02/02/2021	נספח מס' 2 - נריה הנביא 22, מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		02/02/2021	טרייסי סקרילוף	17: 07 02/02/2021	נספח מס' 3 - נריה הנביא 26, מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		02/02/2021	טרייסי סקרילוף	17: 07 02/02/2021	נספח מס' 4 - נריה הנביא 30, מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	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	שאול טריבץ			בית שמש	נריה הנביא	18			shloole@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאול טריבץ			בית שמש	נריה הנביא	18			shloole@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו		02-5318888	02-5319706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	טרייסי סקרילוף	84211	דן שפר תכנון והנדסה	בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	danschaeffer01@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ-70 מ"ר. 2. 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 שטחי שירות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי שירות בתת הקרקע

2. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

3. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

4. קביעת שלביות ביצוע



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	200

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	14,705	100
סה"כ	14,705	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	14,699.95	100
סה"כ	14,699.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 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.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
ג	חניה
	1. החניה תסופק לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ד	היטל השבחה
	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 בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ה	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.
ו	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 בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. 6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.
ז	הנחיות מיוחדות
	1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.

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					גודל מגרש כללי		
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
				5	16.7	10		1362.22	262.9	0	256.86	842.46	14701	נריה הנביא 2	מגורים ב'
				5	16.7	12		1615.7	385.84	130.54	256.86	842.46	14701	נריה הנביא 6	מגורים ב'
				5	16.7	12		1615.7	385.84	130.54	256.86	842.46	14701	נריה הנביא 8	מגורים ב'
				5	16.7	12		1615.7	385.84	130.54	256.86	842.46	14701	נריה הנביא 12	מגורים ב'
				5	16.7	12		1588.55	374.09	130.54	241.46	842.46	14701	נריה הנביא 16	מגורים ב'
				5	16.7	12		1588.55	374.09	130.54	241.46	842.46	14701	נריה הנביא 20	מגורים ב'
				5	16.7	12		1588.55	374.09	130.54	241.46	842.46	14701	נריה הנביא 24	מגורים ב'
				5	16.7	10		1362.22	262.9	0	256.86	842.46	14701	נריה הנביא 28	מגורים ב'
				5	6.82	20		4063.7	1468.7	0	463.7	2131.3	14701	נריה הנביא 4,10,14	מגורים ב'
				2	6.82	5		1007.7	354.64	0	118.04	535.02	14701	נריה הנביא 18	מגורים ב'
				2	6.82	5		1007.7	354.64	0	118.04	535.02	14701	נריה הנביא 22	מגורים ב'
				2	6.82	5		1007.7	354.64	0	118.04	535.02	14701	נריה הנביא 26	מגורים ב'
				2	6.82	3		618.98	214.31	0	87.29	317.38	14701	נריה הנביא 30,32	מגורים ב'
(1)	5	5	5			130	137	20042.97	5552.52	783.24	2913.79	10793.42	14701		מגורים ב' <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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

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.

