

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0902999

הרחבת דיור נחל לכיש 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

תיאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' נחל לכיש 30 ברמת בית שמש א'. גבולותיו: פארק איילון לדרום, מוסדות ציבור למערב ולמזרח. שטח התוכנית הוא 2.04 דונם.

2. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :

- רח' נחל לכיש 30, היתר בנייה מס. 96277. ההיתר כולל 1228.75 מ"ר שטח עיקרי. להלן ההיתרים שיצאו משנת 2006 : - היתר מספר 20060031 לתוספת פרגולה

- היתר מספר 20090061 לשטח עיקרי 71.40 מ"ר.

-היתר מספר 20090064 לשטח עיקרי 42.90 מ"ר

2. תב"ע מי/במ/835 קבע את ייעוד הקרקע לאזור מגורים א'. במתחם קיים בניין מגורים מדורג, בעל 6 קומות. שטח הבניה העיקרי הינו 1259 מ"ר המחולק בין 13 יח"ד.

3. התכנית מציעה שינוי יעוד לאזור מגורים ב' לצורך הרחבת יחידות דיור.

4. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי בגינות, מרפסות ובעליית הגג. אין תוספת יח"ד.

5. הצפיפות היא 6.3 יח"ד/דונם

6. מגישי התכנית הוא בעל קרקע.

7. בשטח קיים מספר חריגות בניה. התכנית תכשיר את חריגות אלו.

8. התכנית בסמכות מקומית 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)16א(1) - תוספת בבנייה רוויה, עד 20% משטח המגרש (2040 מ"ר) = 408 מ"ר

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.

לפי סעיף 62א(א)4א - קביעת/שינוי גובה הבניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור נחל לכיש 30

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0902999

מספר התכנית

2.041 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



א62 (א) (12), א62 (א) (16), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4)

לפי סעיף בחוק

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 199340

קואורדינאטה Y 624480

1.5.2 תיאור מקום

רח' נחל לכיש 30, 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 לכיש	30	

שכונה רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34274	מוסדר	חלק	12	

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

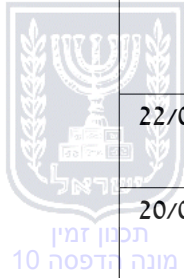
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מ/י במ/ 835	213

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	תאריך
מי/ במ/ 835	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ במ/ 835	4315	3773	22/06/1995
בש/ 835 / ט	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 835 / ט ממשיכות לחול.	5787	2428	20/03/2008
בש/ 835 / כא	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/ 835 / כא	6621	5921	02/07/2013



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 סקריליף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טרייסי סקריליף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	18/03/2021	טרייסי סקריליף	13: 56 13/06/2021	נספח מספר 1- נחל לכיש 30 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
חניה	מנחה	1: 250	2	01/10/2020	טרייסי סקריליף	21: 56 12/10/2020	נספח מספר 2-נספח חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/10/2020	טרייסי סקריליף	10: 41 23/11/2020	מצב מאושר	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	עמנואל אריה פזנק			בית שמש	נחל לכיש	30	02-5346511	02-5346511	ariposnack@gmail.com

1.8.2 יזם**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	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים	עורך ראשי	טרייסי סקריליף			בית שמש	נחל לכיש	24	02-9919898	02-9920865	dan@dsed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		052-2389243		srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.

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	דיוריתחדר 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. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר. 4. 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 א' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים ב'.
2. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
4. קביעת בינוי בגובה 11.3 מ'.
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**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה מוצע
מגורים ב'	213		מגורים ב'	213	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,042.6	100
סה"כ	2,042.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,042.35	100
סה"כ	2,042.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה תבוצע באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות.
ב	חניה תקן החניה יהיה לפי תקן התקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
ג	היטל השבחה 1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע באותה שעה שבאותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ד	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.
ה	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה אדום.
ו	קולטי שמש על הגג 1. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ז	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 3. היתר בניה ינתן בשני שלבים: א. הריסת המסומן להריסה בנספח הבינוי, ב. היתר מלא 4. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.
ח	הנחיות מיוחדות דיורית תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9



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					
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				גודל מגרש כללי				
קדמי-תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	3	11.33	6.4	13		2344.22	342.36	779.37	76.89	1145.6	2042	נחל לכיש 30	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)															

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:

בגג רעפים - מפלס תחילת שיפוע הגג בהתאם לנספח הבינוי.

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	תוספת בחזית הקדמית	הבניה תבוצע לכול בנין בנפרד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל החזית הקדמית
2	חזית אחורית	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית