

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0723502

הרחבת דיור נחל שמשון 8,10,12,14,16,18,20 רמת בית שמש א'

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 :

21/03/2021

להפקיד את התכנית

31/10/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 שמשון 8,10,12,14,16,18,20 ברמת בית שמש א'. במתחם, קיימים 31 בתים פרטיים. לפי תב"ע מי/במ/836 מספר המגרש 156. המגרש מוגדר כאיזור מגורים א' מיוחד. שטח הבניה העיקרי הינו 4650 מ"ר המחולק בין 31 בתים פרטים.

2. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :

- רח' נחל שמשון 8, היתר בנייה מס. 96078, הונפק בתאריך 17/06/1996. ההיתר כולל 764 מ"ר שטח עיקרי.
- רח' נחל שמשון 10, היתר בנייה מס. 96077, הונפק בתאריך 17/06/1996. ההיתר כולל 596 מ"ר שטח עיקרי.
- רח' נחל שמשון 12, היתר בנייה מס. 96076, הונפק בתאריך 17/06/1996. ההיתר כולל 447 מ"ר שטח עיקרי.
- רח' נחל שמשון 14, היתר בנייה מס. 96075, הונפק בתאריך 17/06/1996. ההיתר כולל 447 מ"ר שטח עיקרי.
- רח' נחל שמשון 16, היתר בנייה מס. 96074, הונפק בתאריך 17/06/1996. ההיתר כולל 756 מ"ר שטח עיקרי.
- רח' נחל שמשון 18, היתר בנייה מס. 96073, הונפק בתאריך 17/06/1996. ההיתר כולל 756 מ"ר שטח עיקרי.
- רח' נחל שמשון 20, היתר בנייה מס. 96072, הונפק בתאריך 17/06/1996. ההיתר כולל 447 מ"ר שטח עיקרי.

3. משנת 2003 ואילך, העירייה נתנה עוד כ- 19 היתרי בנייה, רובם לתוספת שטחי שירות, עיקרי.

4. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י, סגירת מרפסות בחזית הקדמית, בינוי במרווחים שבין המבנים ובנייה בעליית הגג.

5. בפועל, קיימות מספר חריגות בנייה. חריגות אלו מסומנות בקו מקווקו בנספחי הבינוי של התכנית. חלקן מיועדות להכשרה וחלק מהחריגות מיועדות להריסה.

6. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות ממ"י.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

הרחבת דיור נחל שמשון 8,10,12,14,16,18,20 רמת בית שמש א'

מספר התכנית 102-0723502

שטח התכנית 9.941 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 200085

קואורדינאטה Y 624487

1.5.2 תיאור מקום

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 שמשון	10	
בית שמש	נחל שמשון	18	
בית שמש	נחל שמשון	16	
בית שמש	נחל שמשון	12	
בית שמש	נחל שמשון	14	
בית שמש	נחל שמשון	8	
בית שמש	נחל שמשון	20	

רמת בית שמש א'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34269	מוסדר	חלק	5	

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/ במ/ 836	156

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/ 836	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/במ/ 836	4315	3773	22/06/1995



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 סקילוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טרייסי סקילוף		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/04/2021	טרייסי סקילוף	12: 13 21/06/2021	נספח 1-נחל שמשון 8	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/04/2021	טרייסי סקילוף	11: 01 07/04/2021	נספח 2-נחל שמשון 10	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/04/2021	טרייסי סקילוף	11: 02 07/04/2021	נספח 3-נחל שמשון 12	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/04/2021	טרייסי סקילוף	11: 03 07/04/2021	נספח 4-נחל שמשון 14	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/04/2021	טרייסי סקילוף	12: 14 21/06/2021	נספח 5-נחל שמשון 16	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/04/2021	טרייסי סקילוף	12: 15 21/06/2021	נספח 6-נחל שמשון 18	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	06/04/2021	טרייסי סקילוף	11: 05 07/04/2021	נספח 7-נחל שמשון 20	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	01/03/2019	טרייסי סקילוף	10: 14 27/05/2019	נספח 8-נספח חניה ופיתוח	לא
חתכים	מנחה	1: 100	1	01/03/2019	טרייסי סקילוף	12: 10 16/08/2021	נספח מס 9-חתך עקרוני	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/03/2019	טרייסי סקילוף	11: 08 12/07/2020	נספח 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	דוד אהרון פלזנטל			בית שמש	נחל שמשון	12	052-7343126		davefelsenthal@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד אהרון פלזנטל			בית שמש	נחל שמשון	12	052-7343126		davefelsenthal@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 מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5319706	
חוכר	דוד אהרון פלזנטל				בית שמש	נחל שמשון	12	052-7343126		davefelsenthal@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פלזנטל דוד אהרון- מיפה כח של כל בעלי עניין בקרקע.

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		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	dan@dsed.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		052-2389243		srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הרחבת 31 בתים פרטיים קיימים ברח' נחל שמשון 8-20 רמת בית שמש א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד מאזור מגורים א' מיוחד (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזור מגורים א'.

קביעת התכליות המותרות בייעודי הקרקע.

קביעת שטחי הבניה בתחום התכנית.

קביעת קווי בניין חדשים.

קביעת תכנית הבינוי.

תוספת קומה (עלית גג) מ-2 ל-3 קומות.

קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

הריסת מבנים ע"פ המסומן בנספחי בינוי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	156	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה מוצע
מגורים א'	156	
מגורים א'	156	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	9,941	100
סה"כ	9,941	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	9,945.33	100
סה"כ	9,945.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו מריצפה לריצפה. 2. חלה חובה לשיפוץ מעטפת הבניין בבניינים שבהם תעשה תוספת בנייה. השיפוץ יכלול הריסת תוספת בנייה כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת ו/או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין, הכל לפי מה שיקבע מהנדס העיר עם מגיש הבקשה להיתר.
ב	היטל השבחה ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה שכל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ג	הריסות ופינויים חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	סטיה ניכרת 1. מס' הקומות הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 . 2. הגובה המירבי של בניין מעל מפלס ה - 0.00 כפי שמפורט בנספחים מספר 1-7 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002 . 3. קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול במגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 4. השטחים הקבועים בהוראות התכנית הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.
ה	עיצוב אדריכלי 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
ו	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.
ז	קווי בנין קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט מצב מוצע בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.
ח	תנאים למתן היתרי בניה 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

4.1

מגורים א'

2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדות הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר.
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 יבוצע על ידי מגיש הבקשה להיתר.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ליח"ד אחת הקיימת בבניין.
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.

ט

עתיקות

על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות. להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

י

הנחיות מיוחדות

תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם. יש לרשום הערות אזהרה בלשכת המקרקעין שקיימות חריגות בניה בגוש 34269 חלקה 5 עפ"י תת החלקות המפורטים בנספח הרישום.

יא

ניהול מי נגר

יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת שרות							מעל הכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים	נחל שמשון 8		1137.79	79.62		1217.41			6		8.2	2	3	3	3	3
מגורים א'	מגורים	נחל שמשון 10		850.75	57.76		908.51			4		8.2	2	3	3	3	3
מגורים א'	מגורים	נחל שמשון 12		667.45	43.32	111.24	822.01			3		8.2	2	3	3	3	3
מגורים א'	מגורים	נחל שמשון 14		658.33	43.32		701.65			3		9.5	2	3	3	3	3
מגורים א'	מגורים	נחל שמשון 16		1164.37	80.46	155.88	1400.71			6		9.5	3	3	3	3	3
מגורים א'	מגורים	נחל שמשון 18		1311.85	80.46		1392.31			6		9.5	3	3	3	3	3
מגורים א'	מגורים	נחל שמשון 20		676.12	43.89		720.01			3		9.5	3	3	3	3	3
מגורים א'	<סך הכל>		9945	6466.66	428.83	267.12	7162.61	71	34	31	3.1						

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:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	בהינף אחד לכול קבוצת מבנים, כמסומן בנספחי הבינוי.

7.2 מימוש התכנית

10 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.

