

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-0714196

הרחבת דיור נהר הירדן 120,122

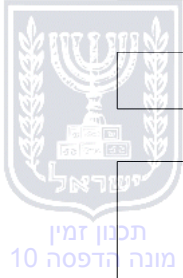
מחוז

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

1. המתחם נמצא ברח' נהר הירדן 120-122 ברמת בית שמש 'א'. המתחם מוקף בנייני מגורים בכל גבולותיו.
2. במתחם, קיימים 2 בנייני מגורים זהים, כל אחד בן 12 יח"ד.
3. היתרי בניה מס. 96299 ו-96300 הונפקו בשנת 1996. לא היו עוד בקשות לתוספת בניה.
4. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י בנייה בגינות אחוריות ועל גבי מרפסות קיימות.
5. ייעוד קרקע נשאר מגורים ב' ללא שינוי ואין תוספת יח"ד.
6. מגיש התכנית הינה בעל קרקע.
7. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:  
לפי סעיף 62 א (א) 12 הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים.  
לפי סעיף 62 א (א) 16 (א) תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר.  
לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.  
לפי סעיף 62 א (א) (4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.  
לפי סעיף 62 א (א) (19) - קביעת הוראות הריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 120,122 הרחבת דיור נהר הירדן

ומספר התכנית

מספר התכנית 102-0714196

3.694 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 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

200217 קואורדינאטה X

624012 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** רח' נהר הירדן 120 ו-122, 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	נהר הירדן	120	
בית שמש	נהר הירדן	122	

רמת בית שמש א'

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34270	מוסדר	חלק	24	

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	209

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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 סקרילוף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טרייסי סקרילוף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1-הירדן 120- מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	12: 36 14/02/2022	טרייסי סקרילוף	14/02/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 2-הירדן 122-מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	12: 36 14/02/2022	טרייסי סקרילוף	14/02/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 3-חניה ופיתוח	12: 37 14/02/2022	טרייסי סקרילוף	14/02/2022	1	1: 500	רקע	חניה
לא	מצב מאושר	09: 59 16/11/2020	טרייסי סקרילוף	12/11/2020	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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	שון גבין קאהן			בית שמש	נהר הירדן	120	02-9920268	02-9920268	seangavinkahn@gmail.com

**1.8.2 יזם**

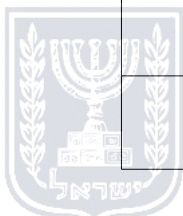
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שון גבין קאהן			בית שמש	נהר הירדן	120	02-9920268	02-9920268	seangavinkahn@gmail.com

**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		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
מתכננת ערים	עורך ראשי	טרייסי סקרילוף	84211	דן שפר תכנון והנדסה	בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9921380	skriloff@bez eqint.net
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		02-9921380	02-9921380	srgtlp4@gmail.com





תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



**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 דיוור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.</li> <li>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיוור.</li> <li>3. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ-70 מ"ר.</li> <li>4. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיוור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</li> </ol>

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 זכויות לשם הרחבת

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי מאזורי מגורים ב' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים ב'.
2. שינוי בקווי בנין.
3. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
4. קביעת הוראות להריסת מבנים.
5. קביעת שלביות ביצוע.
6. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		209
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	209
מבנה מוצע	מגורים ב'	209

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,717	מגורים ב'
100	3,717	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,718.33	מגורים ב'
100	3,718.33	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	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. 2. תותר דיורית לכל יחידת דיור המתאימה.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.	
חניה	ג
החניה תסופק לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.	
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 בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.	ד
הריסות ופינויים	ה
הבניין/חלק המבנה/הגדר/ המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה.	
עיצוב אדריכלי	ו
הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.	
פסולת בניין	ז
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.	
קווי בנין	ח
קווי הבנין הנם בהתאם למפורט ב הריסות/פינויים.	
תנאים בהליך הרישוי	ט
1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 3. הריסה-היתר בניה יינתן בשני שלבים: א. הריסת המסומן להריסה בנספח הבינוי. ב. היתר מלא. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.	

מגורים ב'	4.1
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9</p>	<p>כ</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי							גודל מגרש כללי				
5					2501.98	895.67	1606.31	3718	נהר הירדן 120	מגורים ב'	
5					2459.31	895.67	1563.64	3718	נהר הירדן 122	מגורים ב'	
			24	46	4961.29	1791.34	3169.95	3718	<סך הכל>	מגורים ב'	

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.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (\*).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בחזית הקדמית	הבניה תבוצע לכל 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 יהיה 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10