

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 102-0537571**

**הרחבת דיור רח' נחל לוז 8 רמת בית שמש א'**

**ירושלים**

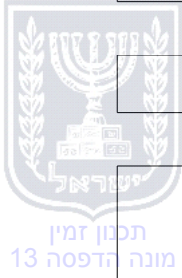
**מחוז**

**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 הנמצא ברח' נחל לוז ברמת בית שמש י'א'. במתחם, קיימים 9 בתים טוריים חד משפחתיים, כל אחד בעל 2 קומות עם מרתף. לפי תב"ע מי/במ/836 מספר המגרש הוא 102. המגרש מוגדר כאיזור מגורים א' עם שטח בניה עיקרי של 1350 מ"ר המחולק בין 9 יח"ד.
2. יצא היתר בנייה מס. 970024 בתאריך 04.02.1997 כולל 1226 מ"ר שטח עיקרי ו-775 מ"ר שירות. לאחר פשיטת רגל של היזם, הקונים השלימו את הבנייה. לאחר האיכלוס ניתנו מספר היתרי בנייה לתוספת שטח שירות במרתף וסגירת חניות לצורך מחסן. היתרים אלו מסומנים בנספחי הבינוי. חריגות בנייה המיועדות להריסה מסומנות גם כן בנספחי בנייה.
3. המתחם מאוכלס ע"י משפחות ברוכות ילדים ומעמד גבוה, והרחבת הדיור מהווה מענה טבעי לגידול מספר הנפשות בבית. בניינים סמוכים כבר סיימו את התהליך של הרחבת דיור.
4. התכנית מציעה הרחבת הדירות ע"י השלמת קומת המרתף, סגירות מרפסות ובניה בעליית הגג, הכל בתוך מעטפת הבניין הקיימת.
5. בפועל, קיים מספר חריגות בנייה שיפורטו בדו"ח פיקוח של העירייה, רובם כלולים בשינוי התב"ע.
6. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות ממ"י.
7. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א (א), 12 ו-14. ייעוד המגרש הוא בניה רוויה, על קרקע שהיא מקרקעי ישראל. התכנית מיועדת להרחבת יח"ד קיימות שנבנו לפני יותר מ-10 שנה, ללא תוספת יח"ד. תוספת שטח מעל 140 מ"ר הוא סה"כ פחות מ-500 מ"ר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13תכנון זמין  
מונה הדפסה 13**דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית הרחבת דיור רח' נחל לוז 8 רמת בית שמש א'

**מספר התכנית** 102-0537571

**1.2 שטח התכנית** 2.289 דונם

**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) סעיף קטן 12, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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

199590 קואורדינאטה X

624273 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רמת בית שמש א'

רחוב נחל לוז 8

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34271	מוסדר	חלק	17	

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	102

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
בש/ 836 / ז	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 836 / ז. הוראות תכנית בש/ 836 / ז תחולנה על תכנית זו.	5601	747	30/11/2006
מי/ במ/ 836	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 836 ממשיכות לחול.	4315	3773	22/06/1995



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סקרילוף טרייסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סקרילוף טרייסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח 3-תמונות	24/05/2017	סקרילוף טרייסי	08/05/2017		1: 250	רקע	אדריכלות
לא	נספח בינוי 1 - נחל לוז 8	03/12/2017	סקרילוף טרייסי	07/07/2017		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח 2- חנייה	24/05/2017	סקרילוף טרייסי	08/05/2017		1: 100	מחייב חלקית	חנייה
לא	תדפיס תשריט מצב מאושר	24/05/2017	סקרילוף טרייסי	16/05/2017		1: 250	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	סוננברג אריה			בית שמש	נחל לוז	8	02-9917334	02-9917334	aryehsonne nberg@gmail.com

**1.8.2 יזם**

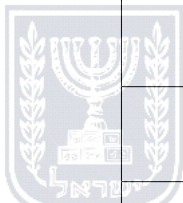
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סוננברג אריה			בית שמש	נחל לוז	8	02-9917334	02-9917334	aryehsonnenberg@g mail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318888	
חוכר	זאב וויסמאנדל			בית שמש	נחל לוז	8	02-9918980	02-9918980	
חוכר	קרן מיכל וויסמאנדל			בית שמש	נחל לוז	8	02-9918980	02-9918980	
חוכר	אליהו ליבא			בית שמש	נחל לוז	8	02-9999386	02-9999386	
חוכר	דניאלה ליבא			בית שמש	נחל לוז	8	02-9999386	02-9999386	
חוכר	לורי מרקסון			בית שמש	נחל לוז	8	02-9996866	02-9996866	
חוכר	מיכאל מרקסון			בית שמש	נחל לוז	8	02-9996866	02-9996866	
חוכר	אריה ליב סוננברג			בית שמש	נחל לוז	8	02-9917334	02-9917334	
חוכר	ג'ולין סוננברג			בית שמש	נחל לוז	8	02-9917334	02-9917334	
חוכר	ליסה פלר			בית שמש	נחל לוז	8	02-9921720	02-9921720	



מנהל תכנון ומב'  
מונה הדפסה 13



מנהל תכנון ומב'  
מונה הדפסה 13

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מאיר פלר			בית שמש	נחל לוז	8	02-9921720	02-9921720	
חוכר	גרשון משה קגן			בית שמש	נחל לוז	8	02-9992883	02-9992883	
חוכר	יעל לאה קגן			בית שמש	נחל לוז	8	02-9992883	02-9992883	
חוכר	אשר קורנבליט			בית שמש	נחל לוז	8	02-9990217	02-9990217	
חוכר	מרים קורנבליט			בית שמש	נחל לוז	8	02-9990217	02-9990217	
חוכר	דבורה לאה רוזן			בית שמש	נחל לוז	8	02-9921651	02-9921651	
חוכר	דוב מרדכי רוזן			בית שמש	נחל לוז	8	02-9921651	02-9921651	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 1. פלר ליסה, מספר דרכון: 140585241

2. פלר מאיר, מספר דרכון: 110597676

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סקרילוף טרייסי	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9921380	skriloff@bez eqint.net
	מודד	טלפה סרגיי	945		אביעזר	(1)		052-2389243		Srgtlp4@gma il.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 להרחבת 9 יחידות דיור קיימות ברח' נחל לוז 8 ברמת בית שמש א'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי מאזורי מגורים 'א' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים 'א'.

2. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- קביעת קווי בניין לבנייה, לפי המסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק

- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל- 2720 מ"ר (מתוכם 1338 מ"ר שטחים עיקריים ו-882 מ"ר שטחי שרות, בהתאם לסעיף 62א (א) 12, 15 ו-16 בחוק.

- תוספת קומה וקביעת שיא הגגות בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק.

- קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח, בהתאם לסעיף 62א (א) 5 בחוק.

- הריסת מבנים ע"פ המסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) 19 בחוק



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

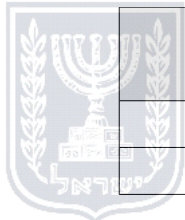


תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

2.289

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	9			9	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,838		+488	1,350	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	101

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב	2,289	100
סה"כ	2,289	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,289.44	100
סה"כ	2,289.44	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> מחסנים 1. בבניינם שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל המופיע בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת. 2. לא יינתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור. 3. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. 4. יירשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים
ב	<b>אדריכלות</b> מחסני גינה 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. כמו כן המחסן צ"ל בתחום קווי הבנין.
ג	<b>אדריכלות</b> חומר גמר - כל תוספת בניה תהיה מצופה עם אבן. אין אפשרות של שימוש בחומרים אחרים כמו עץ, טיח או פוליפח.
ד	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
ה	<b>היטל השבחה</b> 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 שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ו	<b>הריסות ופינויים</b> חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ז	<b>סטיה ניכרת</b> מספר יחידות המירבי בבנין הינו כמופיע בנספחי הבינוי והוראות התוכנית סה"כ 9 יח"ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. מס' הקומות עפ"י המופיע בנספחי הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. הגובה המירבי של בניין מעל מפלס ה - 0.00 כפי שמפורט בנספח מספר 1 הינו מחייב וכל סטייה

4.1	מגורים א'
	<p>ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.</p> <p>קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול במגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.</p> <p>השטחים המפורטים בנספח מספר 1 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה ( סטייה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2001.</p>
ח	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.</p>
ט	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>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</p>
י	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקיבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>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, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמון פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>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 וכיצא בזה תהינה 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 יהיה על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>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 בבנין.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המגיש/היזם על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.</p>
יא	<p><b>כתב שיפוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית ומבקשי הבקשה להיתר בנייה.</p>

4.1	מגורים א'
יב	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>חפירה ו/ או שינוי במפלס ו/ או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים .                      נציג מחלקת גננות יבדוק עצים, חיוניותם וחיבורת למערכת ההשקיה כתנאי לטופס אכלוס.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	צידי- ימני	צידי- שמאלי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שורות		עיקרי
3	3	1	3	9.48	4	9	118	2720.06	779.45		102.14	1838.47	2289	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

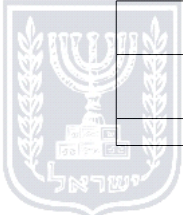


תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

קו בנין (מטר)		יעוד
קדמי	אחורי	
5		מגורים א'

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תותר בנייה בכל יחדיה בנפרד.

**7.2 מימוש התכנית**

15 שנה מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13