

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0682716

הרחבת דיור נחל רפאים 21,23 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 רפאים ברמת בית שמש א'. המתחם מחולק ל-2 מבנים זהים: רפאים 21 ו-23, ובכל אחד קיימים 6 קוטגים טוריים. לפי תב"ע מי/במ/836 מספר המגרש הוא 108. המגרש מוגדר כאיזור מגורים א' עם שטח בניה עיקרי של 1500 מ"ר המחולק בין 12 יח"ד.
2. יצא היתר בנייה מס. 96185 בתאריך 31.07.1996 כולל 1456 מ"ר שטח עיקרי. לאחר האיכלוס ניתנו מספר היתרי בנייה לסגירת חניה מקורה לצורך מחסן. היתרים אלו מסומנים בנספחי הבינוי. אין בתכנית חריגות בנייה המיועדות להריסה.
3. המתחם מאוכלס ע"י משפחות ברוכות ילדים ומעמד גבוה, והרחבת הדיור מהווה מענה טבעי לגידול מספר הנפשות בבית.
4. התכנית מציעה הרחבת הדירות ע"י השלמת קומת המרתף, סגירת חניה מקורה ומרפסות ובניה בגינה. כמו כן, התכנית מציעה המרת שטחים קיימים משירות למגורים.
5. בפועל, קיים מספר חריגות בנייה שיפורטו בדו"ח פיקוח של העירייה, כולם 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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור נחל רפאים 21,23 רמת בית שמש א'	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	102-0682716	מספר התכנית
2.791 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א), (12) א62 (א), (16) א62 (א), (4) א62 (א), (א4) א62 (א) (5)	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	199763
קואורדינאטה Y	624243

1.5.2 תיאור מקום

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	23	נחל רפאים	בית שמש
	21	נחל רפאים	בית שמש

רמת בית שמש א'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34271	מוסדר	חלק	20	

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	108

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/במ/ 836 ממשיכות לחול.	4315	3773	22/06/1995
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



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 סקריליף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טרייסי סקריליף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1-נחל רפאים 21	11: 54 07/05/2019	טרייסי סקריליף	07/05/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 2-נחל רפאים 23	11: 55 07/05/2019	טרייסי סקריליף	07/05/2019	2	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 3-נספח חניה	11: 55 07/05/2019	טרייסי סקריליף	07/05/2019	3	1: 250	רקע	חניה
לא	נספח מספר 4-נספח תמונות	11: 55 07/05/2019	טרייסי סקריליף	07/05/2019	4	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי
לא	מצב מאושר	11: 56 07/05/2019	טרייסי סקריליף	07/03/2019		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

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	אליעזר רוזנבלום			בית שמש	נחל רפאים	23	02-9951107	02-9951107	rosy379@aol.com

1.8.2 יזם

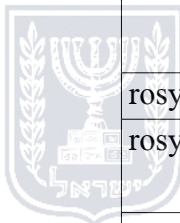
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליעזר רוזנבלום			בית שמש	נחל רפאים	23	02-9951107	02-9951107	rosy379@aol.com

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	02-5318888	
חוכר		יוסף בן לולו			בית שמש	נחל רפאים	21	02-9994049	02-9994049	rosy379@aol.com
חוכר		מיכלי בן לולו			בית שמש	נחל רפאים	21	02-9994049	02-9994049	rosy379@aol.com
חוכר		ברוך יעקובוביץ			בית שמש	נחל רפאים	21	02-9994278	02-9994278	rosy379@aol.com
חוכר		שלומית יעקובוביץ			בית שמש	נחל רפאים	21	02-9994278	02-9994278	rosy379@aol.com
חוכר		אורטל ישי			בית שמש	נחל רפאים	23	077-2181920	077-2181920	rosy379@aol.com
חוכר		עמוס ישי			בית שמש	נחל רפאים	23	077-2181920	077-2181920	rosy379@aol.com
חוכר		אהרון כהן			בית שמש	נחל רפאים	23	02-9994270	02-9994270	rosy379@aol.com
חוכר		רבקה כהן			בית שמש	נחל רפאים	23	02-9994270	02-9994270	rosy379@aol.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	מרים לויתן				בית שמש	נחל רפאים	21	02-9992674	02-9992674	rosy379@aol.com
חוכר	מרק לויתן				בית שמש	נחל רפאים	21	02-9992674	02-9992674	rosy379@aol.com
חוכר	יוסף איתן נוסבכר				בית שמש	נחל רפאים	21	02-9996230	02-9996230	rosy379@aol.com
חוכר	ליסה נוסבכר				בית שמש	נחל רפאים	21	02-9996230	02-9996230	rosy379@aol.com
חוכר	דבורה לוריאן סאסן				בית שמש	נחל רפאים	21	02-9994142	02-9994142	rosy379@aol.com
חוכר	יונתן מרק סאסן				בית שמש	נחל רפאים	21	02-9994142	02-9994142	rosy379@aol.com
חוכר	מיכאל לי סטרין				בית שמש	נחל רפאים	23	077-7992284	077-7992284	rosy379@aol.com
חוכר	צילה סטרין				בית שמש	נחל רפאים	23	077-7992284	077-7992284	rosy379@aol.com
חוכר	אבי פרטיג				בית שמש	נחל רפאים	21	02-9997523	02-9997523	rosy379@aol.com
חוכר	אסתר הינדה פרטיג				בית שמש	נחל רפאים	21	02-9997523	02-9997523	rosy379@aol.com
חוכר	אליעזר רוזנבלום				בית שמש	נחל רפאים	23	02-9951107	02-9951107	rosy379@aol.com
חוכר	שרית רוזנבלום				בית שמש	נחל רפאים	23	02-9951107	02-9951107	rosy379@aol.com
חוכר	אריה רנדל				בית שמש	נחל רפאים	23	077-2181920	077-2181920	rosy379@aol.com
חוכר	שירלי רנדל				בית שמש	נחל רפאים	23	077-2181920	077-2181920	rosy379@aol.com
חוכר	חיה שניצר				בית שמש	נחל רפאים	21	077-9124275	077-9124275	rosy379@aol.com
חוכר	נתנאל אברהם שניצר				בית שמש	נחל רפאים	21	077-9124275	077-9124275	rosy379@aol.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
-----	-------	----	------------	----------	------	------	-----	-------	-----	-------

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: רנדל אריה מספר דרכון-488380026

רנדל שירלי מספר דרכון-521883883

פרטיג אבי מספר דרכון-154591584

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	skriloff@bez eqint.net
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtip4@gma il.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין
מנהל הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 12 יחידות דיור קיימות ברח' נחל רפאים 21 ו-23 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- 2,979.78 מ"ר (מתוכם 1,939.68 מ"ר שטחים עיקריים ו-1,040.1 מ"ר שטחי שרות, בהתאם לסעיף 62א (א) 12, 15 ו-16 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 ובנספחי בינוי, בהתאם לסעיף 62א (א) 19 בחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	108	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	108
מבנה מוצע	מגורים א'	108

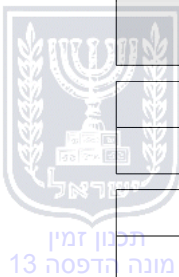
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,747	100
סה"כ	2,747	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,791.5	100
סה"כ	2,791.5	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
א. מחסנים - תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה 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 רצוי שהמחסן יהיה בתחום קווי הבנין.	
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.	
היטל השבחה	ד
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 שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.	
סטיה ניכרת	ה
1. השטחים המפורטים בנספחים מספר 1-2 הינם מחייבים, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2001. 2. הגובה המירבי של בניין מעל מפלס ה - 0.00 כפי שמפורט בנספחים מספר 1-4 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב, 2002.	
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 המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.	
תנאים למתן היתרי בניה	ט
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. 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	

4.1

מגורים א'

אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיוור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמון פתונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

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 יהיה על חשבון מגישי התכנית.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המגיש/היזם על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.

5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית 'AS MADE' מאושר ע"י מפקח על הבניה, כאשר כל חריגה יסומן להריסה. הריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בניה.

כתב שיפוי

תנאי למתן תוקף סופי של תב"ע זו הוא הסדרת נושא השיפוי לטובת עיריית בית שמש ע"י יזמי התכנית.

שמירה על עצים בוגרים

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.



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	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					שטחי בניה סה"כ	עיקרי	שירות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7.6	6	1374.07	237.91	166.32	969.84	נחל רפאים 21	מגורים א'	
				מעל הכניסה הקובעת	7.6	6	1605.71	469.55	166.32	969.84	נחל רפאים 23	מגורים א'	
5	2	3	3			12	2979.78	707.46	332.64	1939.68	2790	<סך הכל>	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.

6.2 הנחיות מיוחדות

יש לרשום הערות אזהרה בלשכת המקרקעין שקיימות חריגות בניה בגוש 34271, חלקה 20-בתתי חלקות 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, חלקות 11 ו-12.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.

