

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0712075

הרחבת דיור מגרש 303 - נחל רביבים 19-21-23 בית שמש

ירושלים

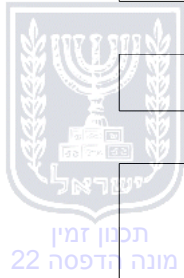
מחוז

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

תכנית הרחבת דיור למגרש 303, כוללת 44 דירות בשלושה מבני מגורים ברח' נחל רביבים 19-21-23 ברמת בית שמש ב' אשר אוכלסו בשנת 1999 לאחר קבלת טופס 4 בשנה זו.

התכנית נועדה לאפשר הרחבת שטחי הדירות לאוכלוסייה חרדית, המתאפיינת במשפחות ברוכות ילדים.

תכנית מי/במ/836 קבעה דירות בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר, הביצוע הוא של 3-4 חדרי שינה במרבית היחידות ויש צורך בהרחבת הדירות, הן להגדלת הסלון והן להוספת חדרי שינה. פרטי המגרש: גוש 34271, חלקה 30.

התכנית הינה בסמכות הועדה המקומית ע"פ תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה: הרחבת דירות קיימות עד לשיעור 140 מ"ר, תוספת עד 500 מ"ר למגרש + יתרת שטחים שלא נוצלו מכוח התכנית המקורית בהיקף 149 מ"ר.

התכנית תאפשר היתרי בניה וביצוע ההרחבות בבנייה צומחת לכל טור אנכי מקומת הקרקע עד הגג, ובניית הרחבות לדירות בקומות הגג על גבי הגגות.

פירוט היתרי בנייה שניתנו במגרש לקבלן (אפרידר בע"מ):

-נחל רביבים 19 תיק בניין 44000190 בקשה 980157

-נחל רביבים 21 תיק בניין 44000210 בקשה 980154

-נחל רביבים 23 תיק בניין 44000230 בקשה 980156

בקשות שאושרו למבקשים פרטיים אחרי טופס 4:

נחל רביבים 19

20050028 - 20090079 - 20090297 - 20150394

נחל רביבים 21

20090033 - 20090124 - 20100302



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור מגרש 303 - נחל רביבים 19-21-23 בית שמש

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

102-0712075

מספר התכנית

4.295 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

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 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

קואורדינאטה X 199376

קואורדינאטה Y 624183

1.5.2 תיאור מקום

רח' נחל רביבים 21-23 שכ' 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 רביבים	21	
בית שמש	נחל רביבים	19	
בית שמש	נחל רביבים	23	

שכונה

רמת הנחלים - 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	30	

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

לא רלוונטי

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 רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות מי/במ/836 מוסיפות לחול	4315	3773	22/06/1995
בש/ 836 / ז	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את האמור בתכנית זו וכל יתר הוראות בש/836/ז מוסיפות לחול	5601	747	30/11/2006



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				גאורגי שפיטלניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גאורגי שפיטלניק		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	02/12/2021	גאורגי שפיטלניק	13: 42 02/12/2021	נספח בינוי 1 גיליון 1 מתוך 4. תכנית העמדה, חנייה וחזיתות רחוב	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	02/12/2021	גאורגי שפיטלניק	13: 38 02/12/2021	נספח בינוי 1 גיליון 2 מתוך 4. בינוי וחישוב שטחים - נחל רביבים 19	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	02/12/2021	גאורגי שפיטלניק	12: 53 02/12/2021	נספח בינוי 1 גיליון 3 מתוך 4. בינוי וחישוב שטחים - נחל רביבים 21	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	02/12/2021	גאורגי שפיטלניק	12: 55 02/12/2021	נספח בינוי 1 גיליון 4 מתוך 4. בינוי וחישוב שטחים - נחל רביבים 23	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/06/2019	גאורגי שפיטלניק	11: 50 17/06/2019		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	מתתיהו שמעון פרומוביץ		מתי תכנון והשבחה	בית שמש	נהר הירדן	1	02-5318888	077-4704530	mati9271@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מתתיהו שמעון פרומוביץ		מתי תכנון והשבחה	בית שמש	נהר הירדן	1	02-5318888	077-4704530	mati9271@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	02-5318878	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גאורגי שפיטלניק	66119		בית שמש	הרטוב	10	02-9914461	072-2366011	george159@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עדנאן אגאבריה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון	1	052-5367267		hanen118@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	הנדסאי	ברכה וויד	53804	מתי תכנון והשבחה	בית שמש	נהר הירדן	1	02-9900731	077-4704530	office3299958@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	ישראל סובול	5663	ישראל סובול	ירושלים	(1)	5	02-6522198		sobolisrael@012.net.il

(1) כתובת: בית שערים 5, ירושלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	חדר 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. 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**

הרחבת יחיד קיימות, שינוי קווי בניין וקביעת שלביות ביצוע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד ממגורים ג' (לא לפי מבא"ת) למגורים ב'
- ב. קביעת בנייה לצורך הרחבת יחידות דיור קיימות לפי סעיף 62א (א) (12) (16) לחוק.
- ג. קביעת בינוי למגורים ב-7,525 מ"ר, מתוכם 5,822 מ"ר שטח עיקרי ו-1,703 מ"ר שטחי שירות לפי סעיף 62א (א) (12) (15) (16) לחוק.
- ד. הוספת קומות מ-5 ל-6 מעל לכניסה הקובעת וקביעת שיא הגג כמסומן בנספח הבינוי לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק.
- ה. קביעת מרחק בין מבנים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בנייה וקביעת הוראות בנייה לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק.
- ז. קביעת הוראות בנושא הריסה לפי סעיף 62א (א) (19) לחוק.
- ח. קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג	4,296.87	100
סה"כ	4,296.87	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,296.87	100
סה"כ	4,296.87	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	
קדמי				1	(2) 6	(1)	18	3081	319		373	2389	4295	בניין 19	מגורים ב'	מגורים ב'
מונה				1	(2) 6	(1)	8	1424	154		236	1034	4295	בניין 21	מגורים ב'	מגורים ב'
				1	(2) 6	(1)	18	3020	239		382	2399	4295	בניין 23	מגורים ב'	מגורים ב'
	3	3	3	1	(2) 6	(1)	44	7525	712		991	5822	4295	סה"כ מגרש 303	מגורים ב'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה המרבי יהיה כמסומן בנספח הבינוי..
- (2) תותר יציאה לגג מהשטח המשותף באמצעות סולם מעבר למניין הקומות, ובנוסף תותר גישה למרפסות בקומת הגג באמצעות מדרגות אך ורק מתוך דירות מגורים - כגישה למרפסות גג..

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	הבניה תבוצע באותו אבן טבעית מסותת ובאותו גוון אשר נבנה הבניין.
6.2	בינוי ו/או פיתוח
	1- תותר תוספת קומה למטרת הרחבת דירות גג. 2- תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 3- תותרנה תוספת בניה בכל הקומות. 4- נספח הבינוי הינו מנחה, יותרו שינויים מהתכנון המופיע בנספח תוך שמירה על בינוי אחיד ונאות. 5- תותר דיורית לכל יח"ד המתאימה לכך.
6.3	קווי בנין
	קווי בנין במגרש יהיו 3 מטר לכל הצדדים בהתאם למסומן בתשריט.
6.4	עתיקות
	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, במדה ויתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.
6.5	חניה
	מספר מקומות החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	יעודכן ע"י וע"ח מבקשי הבקשה להיתר רישום הבתים המשותפים ויבוצעו בנושא רישום בעלות ביח"ד החדשות.
6.7	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל - 1970.
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.9	קולטי שמש על הגג
	1- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה בקומת הגג, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכו'. 2- תישמר גישה חופשית לכלל דיירי הבנין אל גג הבנין. 3- דודי השמש יוסתרו או ימוקמו בחלל הגג, בתיאום עם מהנדס העיר.
6.10	תנאים למתן היתרי בניה
	א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

- ה. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום במידת הצורך עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה.
- ו. תשלום ליזם התבי"ע ואישורו החתום יהיו תנאי לשיבוץ הבקשה להיתר לדיון, ולמתן היתר בנייה.
- ז. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.
- ח. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.

6.11

מרתפים

- 1- בבניינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דיור בבניין יהיה מחסן בגודל מינימלי של 6 מ"ר ולא יותר מ-15 מ"ר ליחיד.
- 2- לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור.
- 3- לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.
- 4- יש לעדכן רישום הבית המשותף בנושא - ותירשם הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים.

6.12

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת שלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.13

הריסות ופינויים

תנאי להגשת בקשה להיתר הוא סימון הריסה של כל חריגה שלא נכללת בבקשה שהוגשה, עפ"י המסומן בנספח הבינוי, ביחס למבקש ההיתר בלבד.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בעמודות צומחות בלבד למעט הבניה בקומת הגג שתהיה ללא תלות בדירות התחתונות או בדירות הסמוכות.	לא תותר קומת עמודים, למעט מקרים חריגים לפי שיקול דעת מהנדס/ת העיר ובאישור רשות רישוי.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה