

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0689802

הרחבת דיור, רח' נחל נחשון 1,3,5,7 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

1. המתחם נמצא ברח' נחל נחשון 1,3,5,7 ברמת בית שמש 'א'. המתחם מוקף בבניינים מגורים בכל גבולותיו.
2. במתחם, קיימים 4 בנייני מגורים זהים, עם סה"כ 70 יח"ד.
3. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י בנייה בגינות אחוריות, סגירת מרפסות ובנייה בעליית הגג.
4. תכנית מי/במ/835 קבעה את יעוד הקרקע בתכנית למגורים ג' והתכנית מציעה שינוי למגורים ב'. אין תוספת יח"ד וצפיפות במתחם נשארת ללא שינוי ב-7.9 יח"ד לדונם.
5. היתרי בניה הונפקו לכל 4 בניינים בתאריך 03.07.96. משנת 2004 ואילך, העירייה נתנה עוד 4 היתרי בנייה, תכנון זמין, מונה הדפסה 17 לתוספת שטחי שירות. בשטח נמצא מספר חריגות בניה אשר יוכשרו ע"י תכנית זו.
6. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י.
7. התכנית מוסיפה זכויות בהתאם לסעיפים הבאים:
 - לפי סעיף 62(א)12- הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים.
 - לפי סעיף 62(א)16(א)- תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר או 20% לפי הקטן.
 - לפי סעיף 62(א)4 - קביעה/שינוי בקווי בנין
 - לפי סעיף 62(א)4 - קביעת/שינוי גובה הבניה
 - לפי סעיף 62(א)5 - שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני
 - לפי סעיף 62(א)19 - קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור, רח' נחל נחשון 1,3,5,7 רמת בית שמש א'

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 102-0689802

1.2 שטח התכנית 8.859 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) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 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

199463 קואורדינאטה X

624600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' נחל נחשון 1-7, 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 נחשון	7	
בית שמש	נחל נחשון	5	
בית שמש	נחל נחשון	1	
בית שמש	נחל נחשון	3	

שכונה רמת בית שמש 'א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34274	מוסדר	חלק	22	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
417	מ/י במ/ 835

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/02/2007	1763	5633	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 835 / יג. הוראות תכנית בש/ 835 / יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בש/ 835 / יג
22/06/1995	3773	4315	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 835 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/ במ/ 835



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1-נחל נחשון 1	12: 50 16/02/2020	טרייסי סקריליף	01/06/2019	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 2-נחל נחשון 3	13: 02 10/11/2019	טרייסי סקריליף	01/06/2019	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 3-נחל נחשון 5	13: 03 10/11/2019	טרייסי סקריליף	01/06/2019	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 4-נחל נחשון 7	13: 04 10/11/2019	טרייסי סקריליף	01/06/2019	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מס' 6-נספח תמונות	09: 56 26/12/2018	טרייסי סקריליף	01/10/2018	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	נספח מס' 5- נספח חניה ופיתוח	13: 05 10/11/2019	טרייסי סקריליף	01/06/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	11: 15 08/08/2019	טרייסי סקריליף	01/10/2018	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

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	דניאל שפר			בית שמש	נחל מאור	12	054-4911841	02-9920865	dan@dsed.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניאל שפר			בית שמש	נחל מאור	12	054-4911841	02-9920865	dan@dsed.co.il

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	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

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

(1) כתובת : מושב אביעזר 153.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:</p> <p>1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 70 מ"ר.</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</p> <p>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</p>

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. תוספת זכויות לבנייה לשם הרחבת יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזורי מגורים ג' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים ב'.

2. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.

3. קביעת שטחי הבנייה בתחום התכנית.

4. קביעת תוספת קומה ל-5 קומות סה"כ.

5. קביעת קווי בניין.

6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח.

8. קביעת הוראות להריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		417
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	417
מבנה מוצע	מגורים ב'	417

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	8,861	100
סה"כ	8,861	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	8,863.67	100
סה"כ	8,863.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. בבניינם שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר תכנון זמין מונה הדפסה 17</p> <p>בבנין יהיה מחסן בגודל המופיע בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת.</p> <p>2. לא יינתן לצרף יותר מ-2 מחסנים לכל יחידת דיור.</p> <p>3. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.</p> <p>4. יירשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת רישום המקרקעין בירושלים.</p> <p>5. בנוסף למחסנים הנ"ל, תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 6 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב.</p> <p>6. תותר דיורית לכל יחידת דיור המתאימה.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	ב
תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.	
חניה	ג
מקומות חניה יסופקו לפי תקן הארצי תקף בעת הגשת בקשה להיתר.	
היטל השבחה	ד
<p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה ובאותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>	
עיצוב אדריכלי	ה
הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.	
פסולת בניין	ו
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	ז
קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.	
תנאים למתן היתרי בניה	ח
<p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקיבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדותהבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית,</p>	

מגורים ב'	4.1
<p>ואופן שילובם בחזיתות הגדרות , חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמוך פתרונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.</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 וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. במידת הצורך יעותקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בפועל של ההריסה המסומנת במסמכי התכנית.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המתכנן על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם. 2. יש לרשום הערת אזהרה בלשכת המקרקעין שקיימות חריגות בניה בגוש 34274 חלקה 22 בתתי חלקות : 1,2,3,11,12,30,49,50,51,52,53,54,55,56,63,66</p>	ט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי										
0	3	3	3	3	5	16.34		18		3191.64	209.2	542.06	568.4	1871.98		נחל נחשון 1	417	מגורים	ב'
0	3	3	3	3	5	16.34		18		3170.52	188.08	542.06	568.4	1871.98		נחל נחשון 3	417	מגורים	ב'
0	3	3	3	3	5	16.34		18		3191.64	209.2	542.06	568.4	1871.98		נחל נחשון 5	417	מגורים	ב'
0	3	3	3	3	5	16.34		16		2832.26	104.6	287.28	568.4	1871.98		נחל נחשון 7	417	מגורים	ב'
0	3	3	3	3	5	16.34	7.9	70	38	12386.0 6	711.08	1913.46	2273.6	7487.92	8859	סה"כ	417	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



קדמית כונן זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 בניה 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.
3	תוספת קומה	בהינף אחד לכל בניין.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17