הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0602912

הרחבת דיור ותוספת יחידת דיור נחל רפאים 38

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי בית שמש

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 רפאים 38 ברמת בית שמש א'. במתחם, קיים בנין מגורים עם חזית מסחרית.

2.תב"ע מי/במ/836 קבעה את יעוד המגרש לאיזור מגורים ג'. שטח הבניה העיקרי למגרש הינה 1600 מ"ר המחולק בין 16 יח"ד לפי התב"ע. כמו כן, המגרש כולל 100 מ"ר חזית מסחרית. מספור הדירות הוא לפי תת-חלקות. בנסח טאבו, תת- חלקה 1 היא מסחר. תת- חלקות 2-17 הן דירות מגורים. התכנית מציעה תוספת יח"ד ובהתאם תת- חלקה חדשה מס. 18 .סה"כ מוצעות 18 יחידות ולכן, יש צורך ב- 18 מחסנים, מחסן לכל אחד, פרט ל- 4 מחסנים קיימים השייכים לתת- חלקה 15.

3. יצאו היתרי בנייה כלדקמן:
- רח' נחל רפאים 38,היתר בנייה מס. 96315 כולל 1571.66 מ"ר שטח עיקרי., הונפק היתר ב-30.10.1996

4. משנת 2011 ואילך, העירייה נתנה עוד היתר, להוספת שטח עיקרי + מרפסת פתוחה ומקורה (שטחי שרות). הבקשה כוללת הקלה בקווי הבנין אחורי 2.70 מ' במקום 4.00 מ' ללא פתחים.

5. התכנית מציעה הרחבת הדירות ע"י בנייה בחזיתות האחוריות, והצידיות של הבניינים, סגירת מרפסות בחזיתות הקידמיות ובנייה בעליית הגגות הקיימים. כמו כן התכנית מציעה פיצול דירת דופלקס לשתי דירות ויצירת ממ"ד חדש.

6. בפועל, קיימות מספר חריגות בנייה שיפורטו בדו"ח פיקוח של העירייה. חריגות אלו מסומנות בקו מקווקוו בנספחי הבינוי של התכנית. חלק מהחריגות מיועדות להריסה.

7. מגישי התכנית הינם חוכרים מהוונים. הקרקע בבעלות רמ"י.

8. 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) 15 תוספת שטחי שרות למטרות עיקריות.
לפי סעיף 62 א (א) 16(א) תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן.
לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
לפי סעיף 62 א (א) 8 הגדלת מספר יח"ד מ 16 ל 17 יח"ד
לפי סעיף 62א (א) (4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.
לפי סעיף 62א (א) (4) (א) קביעת גובה ומספר קומות.
לפי סעיף 62א (א) (19) - קביעת הוראות הריסה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	**שם התכנית**	הרחבת דיור ותוספת יחידת דיור נחל רפאים 38
	מספר התכנית	102-0602912
1.2 שטח התכנית		1.581 דונם
1.4 סיווג התכנית	**סוג התכנית**	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) (12), 62א (א) (15), 62א (א) (16), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (4א), 62א (א) (5), 62א (א) (8)
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	199797
קואורדינאטה Y	624406

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת בית שמש א'

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 רפאים	38	

שכונה רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34270	מוסדר	חלק	39	

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
מי/ במ/ 836	326

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	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/ 836/ ז.	5601	747	30/11/2006
מי/ במ/ 836	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/במ/836.	4315	3773	22/06/1995

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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				טרייסי סקרילוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		טרייסי סקרילוף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1:100	1	06/01/2021	טרייסי סקרילוף	13:05 15/02/2021	נספח מספר 1 - רפאים 38 (מחייב לענין מיקום ההרחבות)	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1:100		01/06/2019	טרייסי סקרילוף	12:30 16/06/2019	נספח 2-נספח תמונות	לא
חניה	רקע	1:250	3	01/06/2019	טרייסי סקרילוף	11:49 03/09/2019	נספח 3-חניה	לא
מצב מאושר	רקע	1:500		01/06/2019	טרייסי סקרילוף	12:26 16/11/2020	תשריט מצב מאושר	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

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	יעקב פיש			בית שמש	נחל רפאים	38	02-9999930	02-9999930	yahakovf@clal-ins.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב פיש			בית שמש	נחל רפאים	38	02-9999930	02-9999930	yahakovf@clal-ins.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	

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	skriloff@bezeqint.net
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				Srgtip4@gmail.com

(1) כתובת : מושב אביעזר 153.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ״ר 4.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

תוספת זכויות לשם הרחבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.שינוי מאזורי מגורים ׳ג׳ (ייעוד שאינו לפי מבא״ת) לאזורי מגורים ׳ג׳ .

2.קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.

3.שינוי בקווי בנין.

4.תוספת קומה מ-5 קומות ל-6 קומות.

5.תוספת יחידת דיור מ-16 יח״ד ל-17 יח״ד.

6.קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

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

8.קביעת הוראות להריסת מבנים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	326

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ג'	326
מבנה מוצע	מגורים ג'	326

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,581	100
סה"כ	**1,581**	**100**

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,581.41	100
סה"כ	**1,581.41**	**100**

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מגורים ג'**
4.1.1	**שימושים**
	מגורים וחזית מסחרית
4.1.2	**הוראות**
א	**אדריכלות** א. מחסנים 1. בבניינם שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבניין יהיה מחסן בגודל המופיע בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת. 2. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. 3. יירשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים. 4. בנוסף למחסנים הנ"ל, תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך אחסון 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. כמו כן המחסן צ"ל בתחום קווי הבניין.
ב	**בינוי ו/או פיתוח** תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
ג	**היטל השבחה** 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.
ד	**הריסות ופינויים** תנאי להוצאת היתר בניה בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.
ה	**עיצוב אדריכלי** הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג , גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.
ו	**פסולת בניין** 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.
ז	**קווי בנין** קווי הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.
ח	**תנאים למתן היתרי בניה** 1.תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2.הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 100 :1 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3.תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4.במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4.1	מגורים ג'
	5.תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה. 6.תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות. 7.תנאי להיתר הבניה יהיה הריסה / הכשרה של כול הבינוי הקים בתחום הבקשה להיתר כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה בכפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.
ט	**הנחיות מיוחדות** דיורית תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים	נחל רפאים 38	1581	2226.85	377.86		366.06	2970.77		17	19.4	6	1	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ג'	מסחר	נחל רפאים 38	1581	98.89				98.89						(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ג'	מגורים ומסחר	נחל רפאים 38	1581	2325.74	377.86		366.06	3069.66	44	17	19.4	6	1	(1)	(1)	(1)	(1)

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) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בחזית הקדמית	הבניה תבוצע לכול בנין בנפרד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל החזית הקדמית.
2	חזית אחורית	הבניה תבוצע בעמודות 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 27