

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0788935

הרחבת דיור נחל לכיש 22,24

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

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 נמצא ברח' נחל לכיש 22-24 ברמת בית שמש א'.
2. תב"ע מי/במ/835 קבעה את יעוד המגרש ל-מגורים א'. במתחם, קיימים 2 בנייני מגורים מדורגים.
3. לכיש 22 הוא בעל 5 קומות, סה"כ 11 יחידות דיור. לכיש 24 הוא בעל 6 קומות, סה"כ 13 יחידות דיור.
4. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :
 - רח' נחל לכיש 22, היתר בנייה מס. 9,6276, הונפק בתאריך 24/09/1996. ההיתר כולל 1028.60 מ"ר שטח מונה הדפסה 19 תכנון זמין
 עיקרי.
 - רח' נחל לכיש 24, היתר בנייה מס. 9,6275, הונפק בתאריך 24/09/1996. ההיתר כולל 1228.75 מ"ר שטח עיקרי.
- סה"כ, אושר 2257.35 מ"ר שטח עיקרי מתוך 2294 מ"ר לפי התב"ע.
5. בשנת 2008, קיבלה תוקף תכנית בש/835/ט', אשר אפשרה שימוש בחלל גג רעפס בלי שינוי בגובה שיא הגג הקיים לצורך הרחבות דיור.
6. התכנית מציעה תוספת זכויות בניה של 785.22 מ"ר שטח עיקרי.
7. בפועל, קיימות מספר חריגות בנייה שיפורטו בדו"ח פיקוח של העירייה. חריגות אלו מסומנות בקו מקווקוו בנספחי הבינוי של התכנית. חלק מהחריגות מיועדות להריסה.
8. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות ממ"י.
9. התכנית בסמכות מקומית ע"פ הסעיפים הבאים :
 -לפי סעיף 62 א (א) (6)-שינוי חלוקת שטחי הבניה.
 -לפי סעיף 62 א (א) 12-הרחבת יחיד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים.
 -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) (4)-קביעה/שינוי בקווי בנין.
 -לפי סעיף 62 א (א) (4) (א)-קביעת גובה ומספר קומות.
 -לפי סעיף 62 א (א) (19) -קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הרחבת דיור נחל לכיש 22,24

מספר התכנית 102-0788935

שטח התכנית 1.2 4.259 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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
	קואורדינאטה X	199223
	קואורדינאטה Y	624522
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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	נחל לכיש	22	
בית שמש	נחל לכיש	24	

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	11	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
20/03/2008	2428	5787	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/835/ט ממשיכות לחול.	שינוי	בש/835/ט
02/07/2013	5921	6621	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/835/כא. הוראות תכנית בש/835/כא תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בש/835/כא



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 מס' 2-נחל לכיש 24- מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	15: 09 10/03/2021	טרייסי סקריליף	10/03/2021		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 1-נחל לכיש 22- מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	10: 37 15/07/2021	טרייסי סקריליף	15/07/2021		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 3-חניה ופיתוח	11: 42 27/06/2021	טרייסי סקריליף	27/06/2021		1: 25	מנחה	חניה
לא	נספח מס' 4-נספח תמונות	09: 46 16/02/2020	טרייסי סקריליף	01/11/2019		1: 50	רקע	פיתוח סביבתי
לא	מצב מאושר	09: 11 12/03/2020	טרייסי סקריליף	01/11/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	skriloff@bezeqint.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	skriloff@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקע ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5319706	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

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	02-9919898	02-9920865	dan@dsed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		052-2389243		srgtlp4@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 50 מ"ר.</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</p> <p>3. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר.</p> <p>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</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. קביעת תוספת בנייה להרחבת 24 יחידות דיור בשני בנייני מגורים קיימים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מאזור מגורים א' (לא לפי מבא"ת) לאזור מגורים ב'.

2. הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם.

3. שינוי בקווי בנין.

4. קביעת שיא גג חדש.

5. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

6. קביעת הוראות בנושא הריסות.

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,269	מגורים א'
100	4,269	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,261.08	מגורים ב'
100	4,261.08	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. מחסנים</p> <p>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.</p> <p>2. לא יינתן לצרף יותר מ-2 מחסנים לכל יחידת דיוור.</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 הני"ל, תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 15 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.20 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.</p>
ג	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>החניה תסופק לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ו	<p>פסולת בניין</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>
ז	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תבאורה ואיכות הסביבה.</p> <p>7. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.</p> <p>8. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה</p>

4.1	מגורים ב'
	המקומית
ח	<p>היטל השבחה</p> <p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ט	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.</p>
י	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9</p>
יא	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ניתן להעביר זכויות בניה בין קומות ולשנות את נספח הבינוי בהתאם לחו"ד מהנדס העיר ללא שהדבר ייחשב הקלה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
0	3	3	3	3	3	11.33	11		1872.91	273.07	459.88	76.89	1063.07	4259	נחל לכיש 22	מגורים	ב' מגורים
0	3	3	3	3	3	11.33	13		2180.44	290.7	690.18	76.89	1122.67	4259	נחל לכיש 24	מגורים	ב' מגורים
							24	103	4053.35	563.77	1150.06	153.78	2185.74	4259	<סך הכל>		ב' מגורים

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



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל החזית הקדמית.
2	חזית אחורית	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדייר שמעל.
3	תוספת קומה	בהינף אחד לכל בניין.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19