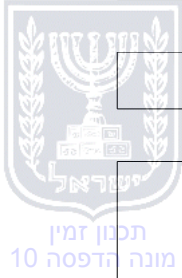


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0778720

הרחבת דיור ותוספת שלוש יחידות דיור, רחוב נחל עין גדי 23,25,27



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 עין גדי 23-25 ברמת בית שמש 'א'. שטחו הוא 4.8 דונם.
2. במתחם, קיימים 3 בנייני מגורים זהים. לפי תב"ע מי/במ/835 שטח הבניה העיקרי הינו 3015 מ"ר המחולק בין 30 יח"ד. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן:
 - רח' נחל עין גדי 23, היתר בנייה מס. 96331, הונפק בתאריך 05/11/1996. ההיתר כולל 1001.10 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' נחל עין גדי 25, היתר בנייה מס. 96330, הונפק בתאריך 05/11/1996. ההיתר כולל 1001.10 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' נחל עין גדי 27, היתר בנייה מס. 96329, הונפק בתאריך 05/11/1996. ההיתר כולל 1001.10 מ"ר שטח עיקרי.
 - רח' נחל עין גדי 25, היתר בנייה מס. 20120207, הונפק בתאריך 305/05/2012. ההיתר כולל 28 מ"ר שטח שירות. סה"כ, אושר 3003.3 מ"ר שטח עיקרי מתוך 3015 מ"ר לפי התב"ע.
3. התכנית מציעה הרחבת דירות ע"י בנייה בגינות אחוריות, סגירת מרפסות בחזית הקידמית ובנייה בעליית הגג.
4. ייעוד קרקע הנה מגורים ב'. התכנית מציעה הגדלת מספר יח"ד ל-33 ע"י פיצול 3 יח"ד בעליית הגג.
5. צפיפות מוצעת הינה 7 יח"ד לדונם.
6. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י.
7. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפי 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) 16 - תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר.
 לפי סעיף 62 א (א) 16 (1) - הגדלת השטח הכולל למגורים בבניה רוויה או לא למגורים.
 לפי סעיף 62 א (א) 5 - קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
 לפי סעיף 62 א (א) 8 - הגדלת מספר יח"ד מ 30 ל 33 יח"ד
 לפי סעיף 62 א (א) 4 - קביעת שינוי בקווי בנין.
 לפי סעיף 62 א (א) 4 - קביעת גובה ומספר קומות.
 לפי סעיף 62 א (א) 19 - קביעת הוראות הריסה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הרחבת דיור ותוספת שלוש יחידות דיור, רחוב נחל עין גדי
23,25,27

מספר התכנית 102-0778720

1.2 שטח התכנית

4.771 דונם

1.4 סיווג התכנית

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) (16) א (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	198382
קואורדינאטה Y	624807

1.5.2 תיאור מקום

נחל עין גדי, 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 עין גדי	25	
בית שמש	נחל עין גדי	27	
בית שמש	נחל עין גדי	23	

שכונה

רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34277	מוסדר	חלק	7	

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/ 835	306

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				טרייסי סקריליף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		טרייסי סקריליף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		28/06/2020	טרייסי סקריליף	09: 15 28/06/2020	נספח מס' 1-נחל עין גדי 23, מחייב לענין מיקום ההרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		28/06/2020	טרייסי סקריליף	09: 16 28/06/2020	נספח מס' 2-נחל עין גדי 25, מחייב לענין מיקום ההרחבות	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		28/06/2020	טרייסי סקריליף	09: 17 28/06/2020	נספח מס' 3-נחל עין גדי 27, מחייב לענין מיקום ההרחבות	לא
חניה	מנחה	1: 250		28/06/2020	טרייסי סקריליף	09: 17 28/06/2020	נספח מס' 4-חניה ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		07/03/2021	טרייסי סקריליף	12: 27 07/03/2021	מצב מאושר נחל עין גדי 23,25,27	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	ליאור קטן			בית שמש	נחל עין גדי	25			liorcattan@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאור קטן			בית שמש	נחל עין גדי	25			liorcattan@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	02-5319706	

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	dan@dsed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	אביעזר	153			srgtilp4@gmail.com



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> <ol style="list-style-type: none"> 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 לצורך תוספת יח"ד והרחבת יחידות דיור קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מאזורי מגורים 'ב' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים 'א'.

1. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. תוספת קומה אחת לסה"כ 4 קומות.
4. תוספת 3 יח"ד לסה"כ 33 יח"ד.
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת תכנית בינוי.
7. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
9. קביעת הוראות להריסת מבנים /גדרות/אלמנטים בנויים.
10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
11. קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

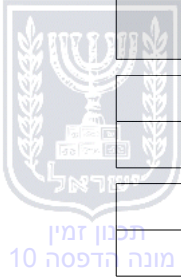
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	306	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים א'	306

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	4,768	100
סה"כ	4,768	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	4,768.8	100
סה"כ	4,768.8	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
חניה	א
1. החניה תסופק לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.	
פסולת בניין	ב
ש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.	
תנאים למתן היתרי בניה	ג
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. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה. 6. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שפ"ע, כבאות, תבאורה ואיכות הסביבה. 7. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות. 8. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית	
היטל השבחה	ד
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 שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.	
הריסות ופינויים	ה
בינוי להריסה כמסומן בנספחי הבינוי, יהא חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.	
הנחיות מיוחדות	ו
תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9	
הנחיות מיוחדות	ז
1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.	
ניהול מי נגר	ח
יותרו לפחות 25%-20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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		
	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	2.5	1	0	4	14.59	12		1577.57			180.11	1397.46	4771	נחל עין גדי 23	מגורים	א'	
0	3	2.5	1	0	4	14.59	11		1661.1			180.04	1481.06	4771	נחל עין גדי 25	מגורים	א'	
0	3	2.5	1	0	4	14.59	10		1524.32			165.84	1358.48	4771	נחל עין גדי 27	מגורים	א'	
0	3	2.5	1	0	4	14.59	33	99.5	4762.99			525.99	4237	4771	<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



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תוספת בחזית קדמית	הבניה תבוצע לכל בנין בנפרד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל החזית הקדמית.
2	תוספת בחזית אחורית	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה. ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוץ וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.
3	תוספת קומה	בהינף אחד לכל בניין.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10