

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0815969

הרחבת דיור נחל קטלב 9,11,13,15 רמת בית שמש א'

ירושלים

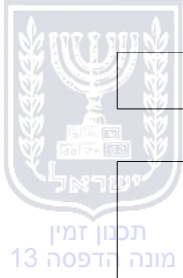
מחוז

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

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' נחל קטלב 9-15 ברמת בית שמש א'. גבולותיו: לדרום מוסדות ציבור, מתנ"ס ובית ספר תיכוני, למערב גן עירוני ולמזרח בנייני מגורים. שטח המתחם הוא 6.5 דונם.
2. במתחם, קיימים 4 בנייני מגורים זהים. לפי תב"ע מי/במ/835 המגרש מוגדר כאיזור מגורים א'. שטח הבנייה העיקרי הינו 4380 מ"ר המחולק בין 48 יח"ד. יצאו היתרי בנין לכל 4 בניינים בשנות 1996-1997 ואושר סה"כ 4290.32 מ"ר שטח עיקרי.
3. התכנית מציעה הרחבת דירות קיימות ע"י בנייה בגינות אחוריות, סגירת מרפסות בחזית הקידמית ובנייה בחלל הגג.
4. התכנית מציעה שינוי למגורים ב'. אין תוספת יח"ד. הצפיפות היא 7.4 יח"ד לדונם.
5. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י.
6. 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) 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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור נחל קטלב 9,11,13,15 רמת בית שמש א'

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 102-0815969

1.2 שטח התכנית 8.382 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
	קואורדינאטה X	199642
	קואורדינאטה Y	624925
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 קטלב	9	
בית שמש	נחל קטלב	11	
בית שמש	נחל קטלב	15	
בית שמש	נחל קטלב	13	

שכונה רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34276	מוסדר	חלק	6	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
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	מצב מאושר	15: 49 04/08/2020	טרייסי סקריליף	02/08/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח מספר 1-נחל קטלב 9 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	17: 31 04/08/2020	טרייסי סקריליף	04/08/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 2-נחל קטלב 11 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	17: 30 04/08/2020	טרייסי סקריליף	04/08/2020	2	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 3-נחל קטלב 13 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	17: 30 04/08/2020	טרייסי סקריליף	04/08/2020	3	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 4-נחל קטלב 15 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	17: 31 04/08/2020	טרייסי סקריליף	04/08/2020	4	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 5-חניה ופיתוח	09: 32 11/08/2020	טרייסי סקריליף	11/08/2020	5	1: 250	מנחה	חניה

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	חווה קוגלר			בית שמש	נחל קטלב	15	02-9918706	02-9918706	havi_k@policity.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חווה קוגלר			בית שמש	נחל קטלב	15	02-9918706	02-9918706	havi_k@policity.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 מקרקע ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5319706	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פיינר ג'רלדין מספר דרכון 533479557
כצנשטיין אליהו אליעזר מספר דרכון 203796147
כצנשטיין תרזה לאה מספר דרכון 207231471



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן ערים	עורך ראשי	טרייסי סקריליף			בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	dan@dshed.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סרגיי טלפה	84211		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת : מושב אביעזר 153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 המקרקין 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**

תוספת זכויות בנייה לצורך הרחבת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזורי מגורים 'א' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים 'ב'.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
4. תוספת 1 קומות לסה"כ 5 קומות
5. קביעת קווי בנין.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
9. קביעת שלביות ביצוע

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

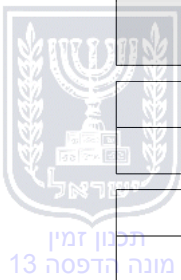
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	6,543.1	מגורים א'
100	6,543.1	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	6,541.21	מגורים ב'
100	6,541.21	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. מחסנים
	<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 דיור.</p> <p>3. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת.</p> <p>4. יירשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת המקרקעין המחוזי 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 8 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 הבנין.</p> <p>6. תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9</p>
ב	בינוי ו/או פיתוח
	תותרנה הוספות בניה, כל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
ג	חניה
	לפי תקן החניה התקף בעת הגשה בקשה להיתר בניה.
ד	היטל השבחה
	<p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
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 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.

מגורים ב'	4.1
<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, תברואה ואיכות הסביבה. הכל בהתאם להחלטת הרשות המקומית.</p> <p>7. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.</p> <p>כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית</p>	
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.</p>	ט



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	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(1)	(1)	(1)	(1)	5	3131.85			1485.07	1646.78	6541	מגורים	מגורים ב' נחל קטלב 9	
(1)	(1)	(1)	(1)	5	3096.95			1492.66	1604.29	6541	מגורים	מגורים ב' נחל קטלב 11	
(1)	(1)	(1)	(1)	5	3082.07			1475.27	1606.8	6541	מגורים	מגורים ב' נחל קטלב 13	
(1)	(1)	(1)	(1)	5	3084.67			1478.5	1606.17	6541	מגורים	מגורים ב' נחל קטלב 15	
					48	189	12395.54	5931.5	6464.04	6541	מגורים	מגורים ב' סה"כ	

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

הערה ברמת הטבלה:

*כמסומן בתשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין כפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 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

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13