

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0835827

הרחבת דיור רחוב נחל מטע 3,5,7 רמת בית שמש א'

ירושלים

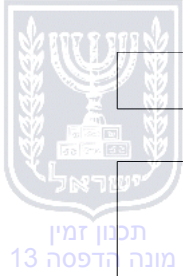
מחוז

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 מטע 3,5,7 ברמת בית שמש א'. המתחם מוקף בבנייני מגורים דומים בכל גבולותיו. שטחו 4.2 דונם.
 2. במתחם, קיימים 3 בנייני מגורים, כולם בני 4 קומות וקומת מחסנים. שלושת המבנים זהים.
 3. התכנית מציעה הרחבת דירה ע"י בנייה בגינות ועליות גג, וסגירת מרפסות.
 4. התכנית לא מציעה שינויים ביעודי קרקע (אזור מגורים ב'), מספר יח"ד (30), וצפיפות (7.1 יח"ד לדונם).
 5. הדיירים כולל מגישי התכנית, כולם בעלי עניין בקרקע.
 6. בפועל, קיימות מספר חריגות בנייה שיפורטו בדו"ח פיקוח של העירייה. חריגות אלו מסומנות בקו מקווקו בנספחי הבינוי של התכנית.
 7. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62א(א), 12 ו-14. ייעוד המגרש הוא בניה רוויה, על קרקע שהיא מקרקעי ישראל. התכנית מיועדת להרחבת יח"ד קיימות שנבנו לפני יותר מ-10 שנה, ללא תוספת יח"ד. תוספת שטח מעל 140 מ"ר הוא סה"כ פחות מ-500 מ"ר.
- התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
1. לפי סעיף 62 א (א) 12-הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים.
 2. לפי סעיף 62 א (א) 16(א) 1-תוספת בבניה רוויה של 500 מ"ר/20% לפי הקטן.
 3. לפי סעיף 62 א (א) 5-קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
 4. לפי סעיף 62 א (א) 4-קביעה/שינוי בקווי בנין.
 5. לפי סעיף 62 א (א) 4(א) 4-קביעת גובה ומספר קומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור רחוב נחל מטע 3,5,7 רמת בית שמש א'

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0835827

מספר התכנית

4.216 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 א (א) (12), א62 א (א) (16) א (א) (1), א62 א (א) (4), א62 א (א) (5)
א4, א62 א (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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

199965

קואורדינאטה Y

624373

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 מטע	3	
בית שמש	נחל מטע	5	
בית שמש	נחל מטע	7	

שכונה

רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34272	מוסדר	חלק	9	

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
מ/י במ/ 835	300

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	פרק	תאריך
מי/ במ/ 835	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ במ/ 835.	4315	3773		22/06/1995



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: 500	1		טרייסי סקרילוף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100		13/02/2022	טרייסי סקרילוף	15: 37 13/02/2022	נספח מס' 1-נחל מטע 3-מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100		13/02/2022	טרייסי סקרילוף	15: 38 13/02/2022	נספח מס' 2-נחל מטע 5-מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100		21/12/2021	טרייסי סקרילוף	11: 27 03/02/2022	נספח מס' 3-נחל מטע 7-מחייב לעניין מיקום הרחבות	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 200		21/12/2021	טרייסי סקרילוף	12: 31 21/12/2021	נספח מס' 4 חישוב שטחים	לא
חניה	רקע	1: 250		13/02/2022	טרייסי סקרילוף	15: 36 13/02/2022	נספח מס' 5-נספח חניה ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 50		22/09/2020	טרייסי סקרילוף	11: 30 22/09/2020	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

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	יוחנן שוורץ			בית שמש	נחל מטע	5	054-4911841		jochaschwartz@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוחנן שוורץ			בית שמש	נחל מטע	5	054-4911841		jochaschwartz@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	02-5318888	

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
מתכננת ערים	עורך ראשי	טרייסי סקרילוף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	skriloff@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)	153			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	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 בנייה לשם הרחבות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזורי מגורים 'ב' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים 'ב'.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת קווי בניין לבנייה.
4. קביעת גובה הבינוי.
5. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
6. קביעת הוראות להריסה של מבנים ו/או אלמנטים בנויים.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
8. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		300
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	300
מבנה מוצע	מגורים ב'	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	4,217.5	100
סה"כ	4,217.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,217.85	100
סה"כ	4,217.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות מחסנים : - בבניינים שבהם יש תוספת שטח שרות לצורך מחסנים, חלוקת המחסנים תהיה כך שלכל דייר בבנין יהיה מחסן בגודל המופיע בנספח בינוי המצורף לתכנית זאת. - לא ניתן לצרף יותר ממחסן אחד לכל יחידת דיור. - לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. - תרשם הערה אזהרה בנושא זה בלשכת המקרקעין המחוזי בירושלים. - מחסני גינה : תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך אחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 8 מטרים מרובעים 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 תוספות בניה, בכל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו.
ג	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	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכחול של אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה.
ה	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
ו	קווי בנין קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט.
ז	תנאים בהליך הרישוי - תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. - הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. - תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. - במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. - תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.

4.1

מגורים ב'

6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.
7. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.
8. תנאי למתן היתר בניה ואישור להגיש הבקשה להיתר יהיה אישור המגיש/היזם על השתתפות מבקש ההיתר בעלות שינוי התב"ע.

ח

הנחיות מיוחדות

תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9

ט

הנחיות מיוחדות

תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.

י

ניהול מי נגר

יותר לפחות 20%-25% 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).



מועד הפקה: 13/02/2022 16:13 - עמוד 13 מתוך 14 - מונה תדפיס הוראות: 13

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 כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית, 15 שנה מיום אישורה.