

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-1053453

הרחבת דיור נחל רפאים 36, 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

תיאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' נחל רפאים 36 ברמת בית שמש א'.

2. הוגש בקשה להיתר בנייה כלדקמן :  
היתר בנייה מס. 96210.

משנת 2007 יצאו כ-3 היתרים עבור תוספת שטח שירות :

היתר מספר 20070017 לשטח שירות 40.00 מ"ר

היתר מספר 20070018 לשטח שירות 40 מ"ר

היתר מספר 20120147 לשטח שירות 12 מ"ר

3. תב"ע מי/במ/836 קבע את ייעוד הקרקע לאיזור מגורים ב'. במתחם קיים בניין מגורים בעל 6 קומות. שטח הבניה העיקרי הינו 899.73 מ"ר המחולק בין 8 יח"ד.

4. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי בגינות, מרפסות ובעליית הגג. אין תוספת יח"ד.

5. הצפיפות היא 6.3 יח"ד/דונם

6. שטח התוכנית הינו 1567 מ"ר

7. מגיש התכנית הוא בעל קרקע.

8. בשטח קיים מספר חריגות בניה התכנית תכשיר את חריגות אלו.

9. התכנית בסמכות מקומית בהתאם לסעיפים הבאים :

לפי סעיף 62א(א)12- הרחבת יח"ד קיימות עד 140 מ"ר שנבנו לפני יותר מ-10 שנים.

לפי סעיף 62א(א)16א(1) - תוספת בבנייה רוויה, 20% משטח המגרש.

לפי סעיף 62 א(א) 4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.

לפי סעיף 62 א(א) 5) - שינויים בהוראות בינוי.

לפי סעיף 62 א(א) 19) - קביעת הוראות הריסה.

לפי סעיף 62 א(א) 4) - קביעת/שינוי גובה הבניה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הרחבת דיור נחל רפאים 36, רמת בית שמש א'

מספר התכנית 102-1053453

1.2 שטח התכנית 1.567 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) (1), 62 א (א) (19), 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	199792
קואורדינאטה Y	624344

### 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 רפאים	36	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34270	מוסדר	חלק	27	

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	217

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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/ 836 ממשיכות לחול.	שינוי	מי/במ/ 836



## 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 בינוי-נחל רפאים 36 מחייב לעיניין מיקום ההרחבות	10: 37 30/06/2022	טרייסי סקריליף	15/06/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מספר 2-נספח חניה	21: 47 19/01/2022	טרייסי סקריליף	09/01/2022	2	1: 250	מנחה	אדריכלות
לא	מצב מאושר	12: 30 13/03/2022	טרייסי סקריליף	13/03/2022	1	1: 250	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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**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	משה שוורץ			בית שמש	נחל רפאים	36			Mr029916981@gmail.com



מנהל הדפסה 12

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה שוורץ			בית שמש	נחל רפאים	36			Mr029916981@gmail.com

**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	22	02-9921380	02-9920865	dan@dsed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



מנהל הדפסה 12

**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"> <li>1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.</li> <li>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</li> <li>3. הדיורית מהווה יחידה דיור כחלק מיחידת הראשית- דירת האם. תישמר גישה פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יחידת המרכזית לבין הדיורית וכל שינוי שלא תואם את הוראה זו או סגירה מוחלטת של הגישה בין יחידת הדיור הקיימת לבין הדיורית מהווה הפרה של הוראת תוכנית זו.</li> <li>4. גודל הדירה הראשית לאחר תוספת הדיורית לא יפחת מ-70 מ"ר.</li> <li>5. 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.</li> </ol>

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**

קביעת תוספת בינוי לשם הרחבות.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מאזורי מגורים 'ב' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים 'ב'.
2. קביעת קווי בניין לבנייה.
3. קביעת גובה הבינוי.
4. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות להריסה של מבנים ו/או אלמנטים בנויים.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
7. 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'	217	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	217
מבנה מוצע	מגורים ב'	217

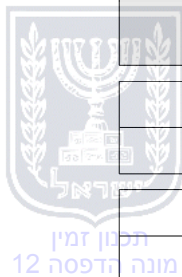
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,579	100
סה"כ	1,579	100

##### מצב מוצע

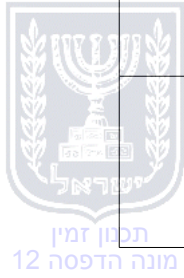
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,567.82	100
סה"כ	1,567.82	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים ב'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות.</p>
ב	<p><b>גגות</b></p> <p>1. בתוספת בניה על גג משותף: כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות וכד'. תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבנין.</p> <p>2. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה / בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ד	<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	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה.</p>
ו	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קוי הבנין הנם בהתאם למפורט בנספח הבינוי/תשריט.</p>
ח	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></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. אישור תחילת עבודות בשני שלבים: א. הריסת החריגות ב. ההיתר מלא.</p>

מגורים ב'	4.1
<p>6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.                      כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                      תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9 אשר עומדת בכל דרישות הדין ונמצאה על ידי הוועדה התאימה למטרה זו.</p>	ט



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי אחורי צידי-ימני צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	נחל רפאים 36	מגורים ב'	מגורים	מגורים ב'		
(1)	5	1734.81	202.89	81.07	300.98	1149.87	1567						

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 6. הוראות נוספות

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	תותר בניה בכל יחידה בנפרד

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12