

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0955047

הרחבת דיור נחל שמשון 15,13, רמת בית שמש

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 שמשון 13,15 ברמת בית שמש א'. גבולותיו: נהר הירדן,

2. הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן:

- רח' נחל שמשון 13, היתר בנייה מס. 970071. ההיתר כולל 1072.28 מ"ר שטח עיקרי.

- רח' נחל שמשון 15, היתר בנייה מס. 970072. ההיתר כולל 1072.28 מ"ר שטח עיקרי.

משנת 2003 יצאו כ-15 היתרים רובם לאחוזי בניה שטרם נוצלו ע"י היזם.

להלן ההיתרים שיצאו משנת 2003 -לבנין מספר 13: היתר מספר 20040073 לשטח עיקר 5.01 מ"ר ושטח שירות 12.00 מ"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

היתר מספר 20060214 לשטח עיקרי 7.99 מ"ר ושטח שירות 12.96

היתר מספר 20050011 לשטח עיקרי 7.05 מ"ר

היתר מספר 20050013 לשטח עיקרי 7.05 מ"ר

היתר מספר 20060041 לשטח עיקרי 8.00 מ"ר

היתר מספר 20070077 לשטח עיקרי 7.80 מ"ר

היתר מספר 20070159 לשטח שירות 15.40 מ"ר

היתר מספר 20070100 לשטח עיקרי 4.18 מ"ר ושטח שירות 28.19

היתר מספר 20120054 לשטח עיקרי 30 מ"ר

-לבנין מספר 15: היתר מספר 20030156 לשטח שירות 4.20 מ"ר

היתר מספר 20060045 לשטח עיקרי 47.50 מ"ר

היתר מספר 20080137 לשטח עיקרי 8.00 מ"ר

היתר מספר 20120206 לשטח 0-תוספת מרפסת פתוחה.

היתר מספר 20140089 לשטח עיקרי 22.30

3. תב"ע מי/במ/836 קבע את ייעוד הקרקע לאיזור מגורים ב'. במתחם קיים 2 בניינים מגורים זהים, בעלי 6 קומות. שטח הבניה העיקרי לכל בניין הינו 1072.28 מ"ר המחולק בין 10 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 3624 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 62א(א)4 - קביעה/שינוי בקווי בנין.

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

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

לפי סעיף 62א(א)44 - קביעת/שינוי גובה הבניה

לפי סעיף 62א(א)15 - הוספת שטחי שירות תת קרקעיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

הרחבת דיור נחל שמשון 13,15, רמת בית שמש

שם התכנית

102-0955047

מספר התכנית

3.624 דונם

1.2 שטח התכנית

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) (15), 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	200147
קואורדינאטה Y	624546

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 שמשון	15	
בית שמש	נחל שמשון	13	

רמת בית שמש א'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34269	מוסדר	חלק	8	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
211	מ/י במ/ 836

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 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 מספר 1- נחל שמשון 13	13: 35 25/07/2022	טרייסי סקריליף	11/07/2022	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מספר 2- נחל שמשון 15	09: 54 26/07/2022	טרייסי סקריליף	11/07/2022	2	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	נספח מספר 3- נספח חניה ופיתוח	11: 56 26/07/2022	טרייסי סקריליף	26/07/2022	3	1: 250	רקע	חניה
לא	מצב מאושר	12: 38 05/09/2021	טרייסי סקריליף	05/09/2021	1	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

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	נתנאל אוסטרוב			בית שמש	נחל שמשון	15	02-9996715		Nostrov@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית בית שמש	בית שמש	נחל שורק) (1		02-9900763		MA-Ham@bshemesh.co.il
פרטי	נתנאל אוסטרוב			בית שמש	נחל שמשון	15	02-9996715		Nostrov@gmail.com

(1) כתובת: עיריית בית שמש ת.ד. 4, בית שמש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת הרים	עורך ראשי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	skriloff@bez eqint.net
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.

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. 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. 4. גודל הדירה הראשית לאחר תוספת הדיורית לא יפחת מ-70 מ"ר. 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.

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'	211	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	211
מבנה מוצע	מגורים ב'	211

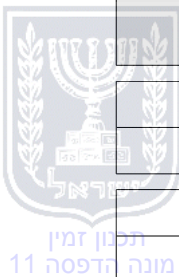
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	3,709	100
סה"כ	3,709	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,625.06	100
סה"כ	3,625.06	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה תבוצע באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות.
ב	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ג	
	1. 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 וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה תבוצע 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	פיקוד העורף
	במידה ויש חסימה של חלון אוורור מממ"ד יש לבצע אוורור מכני לפי הנחיות, התקף בעת מתן היתר בניה, שלפיקוד העורף.
ז	תנאים בהליך הרישוי
	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 והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. היתר יצא בשני שלבים: א. הריסת החריגות ב. ההיתר מלא. 6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.

מגורים ב'	4.1
הנחיות מיוחדות תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9	ח



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	צידני- צידני-שמאלי	צידני- ימני	אחורי	סה"כ שטחי בניה	גודל מוחלט	גודל מגרש (מ"ר)	נחל שמשון 13	מגורים ב'	מגורים	מגורים ב'		
(1)	7	(1)	(1)	(1)	2105.53	3625.06	3625.06	נחל שמשון 15	מגורים ב'	מגורים	מגורים ב'		
(1)	7	(1)	(1)	(1)	1937.3	3625.06	3625.06	סה"כ	מגורים ב'	מגורים	מגורים ב'		
					20	4042.83	3625.06	הכל <					

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) קווי בניין כפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11