

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0821314

הרחבת דיור רחוב נחל דולב 49,51,53

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/03/2023

להפקיד את התכנית

29/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005047442/310>

דברי הסבר לתכנית

המתחם נמצא ברח' נחל דולב 49,51,53 ברמת בית שמש 'א'. במתחם, קיימים 3 בנייני מגורים זהים הכוללים 30 יחידות דיור סה"כ. התכנית משנה ייעוד למגורים ב' לצורך הרחבת 19 יחידות דיור, ללא תוספת יחידות דיור נוספות. כן נקבע הריסת חריגות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת דיור רחוב נחל דולב 49,51,53
-----	------------------------	-----------	-----------------------------------

	מספר התכנית	102-0821314
--	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	5.099 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 199984

קואורדינאטה Y 624714

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת בית שמש א'

רחוב נחל דולב מס' 49,51,53

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 דולב	49	
בית שמש	נחל דולב	51	
בית שמש	נחל דולב	53	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

לא רלוונטי

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
<u>בש/ 835 / יג</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית בש/ 835 / יג בתחומה.	5633	1763		26/02/2007
<u>מי/ במ/ 835</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מי/ במ/ 835 בתחומה.	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 סקירלוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טרייסי סקירלוף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		31/07/2022	טרייסי סקירלוף	12: 31 31/07/2022	נספח מס' 1-נחל דולב 49 מחייב לעניין הריסה,הכשרה ובניה מוצעת להרחבות.	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		31/07/2022	טרייסי סקירלוף	12: 32 31/07/2022	נספח מס' 2-נחל דולב 51 מחייב לעניין הריסה,הכשרה ובניה מוצעת להרחבות.	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100		18/02/2024	טרייסי סקירלוף	09: 40 20/02/2024	נספח מס' 3-נחל דולב 53 מחייב לעניין הריסה,הכשרה ובניה מוצעת להרחבות.	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 35		31/07/2022	טרייסי סקירלוף	12: 33 31/07/2022	נספח מס' 4-נספח תמונות	לא
אדריכלות	רקע	1: 300		12/12/2022	טרייסי סקירלוף	12: 42 12/12/2022	נספח מס' 5-תכנית העמדה	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 100		28/12/2022	טרייסי סקירלוף	10: 33 28/12/2022	חישובי שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		12/07/2022	טרייסי סקירלוף	13: 46 12/07/2022	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	אנדריאנה בער			בית שמש	נחל דולב	49	02-9922931	02-9922931	behr.andy@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אנדריאנה בער			בית שמש	נחל דולב	49	02-9922931	02-9922931	behr.andy@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 סקירלוף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	skriloff@bezeqint.net
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtip4@gmail.com

(1) כתובת : מושב אביעזר 153.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הרחבת 19 דירות מתוך 30 ברח' נחל דולב 49,51,53 ברמת בית שמש א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.

2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.

3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.

4. קביעת בינוי בגובה 4 קומות.

5. הרחבת יחידות דיור ללא שינוי מס' יחידות דיור קיימות.

6. קביעת קווי בנין.

7. קביעת תכסית בינוי.

8. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

9. קביעת הוראות להריסת מבנים/גדרות/אלמנטים בנויים.

10. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

11. קביעת שלביות ביצוע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		202
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	202
מבנה מוצע	מגורים ב'	202

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	5,099	100
סה"כ	5,099	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	5,100.89	100
סה"כ	5,100.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותרה הוספות בניה, בכל בנין בהתאם לנספח הבינוי שיוחד לו. 2. לא ניתן לרשום מחסן כיחידה נפרדת. 3. יובהר כי גג המזווה של דירה מספר 2 בנחל דולב 53 יהיה גג רעפים ולא יותר שימוש בגג זה כמרפסת.
ב	חניה תכנון החניה עבור המגורים במגרש הינו לפי היתרים מס' 96223,970214,970213.
ג	הריסות ופינויים הריסות ופינויים חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ד	סטיה ניכרת 1. מספר יחידות המירבי בבנין הינו כמופיע בנספחי הבינוי והוראות התוכנית סה"כ 30 יח"ד. מונח הדפסה 14 תכנון זמין הוראה זו הינה מחייבת וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 2. מס' הקומות עפ"י המופיע בנספחי הבינוי הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002. 3. הגובה המירבי של בניין מעל מפלס ה- 0.00 כפי שמפורט בנספחים מספר 3-1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב , 2002. 4. קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול במגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב , 2002. 5. השטחים המפורטים בטבלה 5 להוראות התכנית, הגדלת השטחים תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב, 2002.
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 הבנין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום ובכפוף להרחבות המפורטות בנספחי הבינוי.

4.1

מגורים ב'

תנאים בהליך הרישוי

ז

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקיבלת אישורו.
2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדות הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות. באופן אחיד לכל הבנין, סמון פתונות למעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כלל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/ או דרך ו/ או קווי תאורה ו/ או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהיה ע"י מגישי הבקשה להיתר.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר הוא הריסה בפועל של כל חריגה המסומנת להריסה בתשריט או נספחי בינוי.
5. תנאי להגשת בקשה להיתר הוא הגשת תכנית as made מאושר ע"י מפקח על הבניה כאשר יסומן להריסה כל חריגה שתתגלה בעת המדידה וביצוע ההריסה הוא תנאי לקבלת היתר בניה.

הנחיות מיוחדות

ח

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

ניהול מי נגר

ט

ייתרו לפחות 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.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט					
							עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
(1)	(1)	(1)	(1)	5	14.4	10			2160	666	1494	5099	נחל דולב 49	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	5	14.4	10			1914	652	1262	5099	נחל דולב 51	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	5	14.4	10			2055	632	1423	5099	נחל דולב 53	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	5	14.4	30	46	120	6129	1950	4179	5099	סה"כ	מגורים ב'

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

הוראות טבלה 5:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו, לרבות שטחי חניה, מרפסות מקורות, ושטחים למרחבים מוגנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	הינף אחד לכל מבנה.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

