

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1013887

הרחבת דיור ותוספת יח"ד, רחוב נחל עין גדי 22,24,26



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 עין גדי 22,24,26 ברמת בית שמש 'א'. המתחם מוקף בבנייני מגורים דומים. שטחו 0.445 דונם.

2. הוגשו בקשות להיתר בנייה כדקלמן:

- רח' נחל עין גדי 22, היתר בנייה מס. 96328. ההיתר כולל 1001.10 מ"ר שטח עיקרי.

- רח' נחל עין גדי 24, היתר בנייה מס. 96327. ההיתר כולל 1001.10 מ"ר שטח עיקרי.

- רח' נחל עין גדי 26, היתר בנייה מס. 96326. ההיתר כולל 1001.10 מ"ר שטח עיקרי.

משנת 2005 יצאו 3 היתרים לתוספת שטחי שירות.

להלן ההיתרים שיצאו:

-בנחל עין גדי 24 היתר מס' 2006005-תוספת שטח שירות 12.5 מ"ר.

-בנחל עין גדי 24 היתר מס' 20060175-תוספת שטח שירות 9.8 מ"ר.

-בנחל עין גדי 26 היתר מס' 20180037-תוספת שטח שירות 31.39 מ"ר.

3. במתחם, קיימים 3 בנייני מגורים, כולם בני 4 קומות. שלושת המבנים זהים.

4. התכנית מציעה הרחבת דירה ע"י בנייה בגינות ועליות גג, וסגירת מרפסות.

5. התכנית לא מציעה שינויים ביעודי קרקע (אזור מגורים ב'), מספר יח"ד (30), וצפיפות (7.1 יח"ד לדונם).

6. הדיירים כולל מגישי התכנית, כולם בעלי עניין בקרקע.

7. בפועל, קיימות מספר חריגות בנייה שיפורטו בדו"ח פיקוח של העירייה. חריגות אלו מסומנות בקו מקווקו ובנספחי הבינוי של התכנית.

8. 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(1) -הגדלת השטח הכולל למגורים בבניה רוויה או לא למגורים.

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) -קביעת גובה הבניה.

6. לפי סעיף 62 א (א) 8 -הגדלת מספר יח"ד מ 30 ל 31 יח"ד

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

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור ותוספת יח"ד, רחוב נחל עין גדי 22,24,26

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית 102-1013887

שטח התכנית	4.450 דונם
------------	------------

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), 62 א (א) (8)

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	198430
קואורדינאטה Y	624868

1.5.2 תיאור מקום

נחל עין גדי, 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 עין גדי	22	
בית שמש	נחל עין גדי	24	
בית שמש	נחל עין גדי	26	

שכונה

רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34277	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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
מי/במ/ 835	307

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/02/2007		1763	5633	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית בש/ 835 / יג. הוראות תכנית בש/ 835 / יג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	בש/ 835 / יג
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	נספח מס' 1-נחל עין גדי 22- מחייב לעניין מיקום ההרחבות	14: 49 04/08/2022	טרייסי סקריליף	04/08/2022		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 3-נחל עין גדי 26- מחייב לעניין מיקום ההרחבות	14: 50 04/08/2022	טרייסי סקריליף	04/08/2022		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 2-נחל עין גדי 24- מחייב לעניין מיקום ההרחבות	13: 38 20/02/2023	טרייסי סקריליף	20/02/2023		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	נספח מס' 4-נספח חניה ופיתוח	13: 39 20/02/2023	טרייסי סקריליף	20/02/2023		1: 250	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	10: 20 26/05/2022	טרייסי סקריליף	26/05/2022		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	מיכאל בורכוב			בית שמש	נחל עין גדי	22	02-9951131		dan@dshed.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל בורכוב			בית שמש	נחל עין גדי	22	02-9951131		dan@dshed.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנתת ערים	עורך ראשי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל מאור	24	02-9921380		dan@dshed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)	153			srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 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.</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 לצורך תוספת יח"ד והרחבת יחידות דיור קיימות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי מאזורי מגורים 'ב' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים 'ב'.

1. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
3. תוספת קומה לארבע קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה הקובעת.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת תכסית בינוי.
6. קביעת הוראות להריסת מבנים /גדרות/אלמנטים בנויים.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת שלביות ביצוע.

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

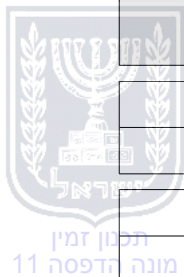
יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		307
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	307
מבנה מוצע	מגורים ב'	307

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	4,446.9	100
סה"כ	4,446.9	100

מצב מוצע

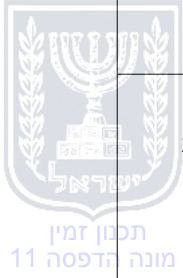
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	4,447.4	100
סה"כ	4,447.4	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה תבוצע באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה. הבנייה תהיה בהתאם להוראות מרחביות מאושרות.</p>
ב	<p>גגות</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. מפלס ה-0.00 בכל בניין הוא כמסומן בנספח הבינוי.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>1. החניה תסופק לפי התקן התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
ד	<p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות 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>פסולת בניין</p> <p>ש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</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. ככול ויש הריסה-אישור תחילת עבודות יינתן בשני שלבים, שלב א'- הריסת המסומן, שלב ב'- בניית התוספת.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מחלקת שפ"ע, כבאות, תבאורה ואיכות הסביבה.</p> <p>7. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.</p> <p>8. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית</p> <p>9. בדירות מס' 12,19 קיימות תוספת בבניה קלה, בנייה שלא בהיתר. ההיתר יצא בשני שלבים: א. הריסת החריגה ב. היתר מלא לבניה.</p>
ז	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תתעדכן ותירשם בתשריט בית משותף כל תוספת בניה שתיבנה ע"פ היתר במתחם.</p>

4.1	מגורים ב'
ח	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9 אשר עומדת בכל דרישות הדין ונמצאה על ידי הוועדה מתאימה למטרה זו.</p>
ט	<p>ניהול מי נגר</p> <p>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).</p>



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		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14.59	11	1522.88	0	46.59	169.32	1306.97	4450	נחל עין גדי 22	מגורים ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	14.59	10	1611.52	0	143.76	150.08	1317.68	4450	נחל עין גדי 24	מגורים ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)		4	14.59	10	1564.28	0	0	188.4	1375.88	4450	נחל עין גדי 26	מגורים ב'	מגורים ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)		4	14.59	31	4706.46	0	190.35	507.8	4000.53	4450	<סך הכל>	מגורים ב'	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:

(*) כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (*).



קדמי 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	תוספת בחזית הקדמית	הבניה תבוצע לכל בנין בנפרד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל החזית הקדמית.
2	תוספת בחזית אחורית	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה. ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוץ וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל.
3	תוספת קומה	בהינף אחד לכל בניין.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11