

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0768671

הרחבת דיור נחל מאור 10 נחל רפאים 11, רמת בית שמש

ירושלים

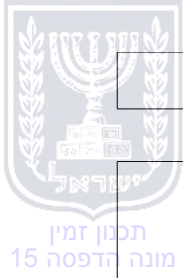
מחוז

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

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' נחל רפאים 11, ונחל מאור 10 בשכונת רמת בית שמש א'. גבולותיו הן : רחובות נחל רפאים, נחל הבשור ונחל מאור. שטח המגרש הוא 3.647 דונם.
2. תב"ע מי/במ/836 קבעה את יעוד הקרקע לאיזור מגורים ג'. שטח הבניה העיקרי הינה 3500 מ"ר. במתחם קיים 2 ביניים כל אחד עם 2 כניסות סה"כ 39 יח"ד.
3. היתר בנייה מס. 950340 לבניין ברח' נחל רפאים 11 הונפק בתאריך 23/6/1996. ההיתר כולל 1720.0 מ"ר שטח עיקרי.
- היתר בנייה מס. 96090 לבניין ברח' נחל מאור 10 הונפק בתאריך 23/6/1996. ההיתר כולל 1846.0 מ"ר שטח עיקרי.
- משנת 2008 העירייה אישרה עוד היתר : מספר 20080076 הונפק בתאריך 2/4/2008 12.25 שטח שירות.
4. התכנית מציעה הרחבת דירות וחנויות. אין תוספת יח"ד. כמו כן, התכנית מציעה שינוי בייעודי קרקע לאזור מגורים ב'.
6. צפיפות מוצעת הינו 9.6 יח"ד לדונם.
7. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות ממ"י.
8. התכנית מוסיפה זכויות 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)16(1) - תוספת בבנייה רוויה של 500 מ"ר.
 לפי סעיף 62א (4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.
 לפי סעיף 62א (5) - שינויים בהוראות בינוי.
 לפי סעיף 62א (19) - קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת דיור נחל מאור 10 נחל רפאים 11, רמת בית שמש

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

102-0768671

מספר התכנית

3.647 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

62 א (א) (12), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (4), 62 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

200087

קואורדינאטה Y

624057

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 מאור	10	
בית שמש	נחל רפאים	11	

שכונה רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34270	מוסדר	חלק	35	

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/ 836	318

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
בש/ 836 / ז	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 836 / ז ממשיכות לחול.	5601	747		30/11/2006
מי/ במ/ 836	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/ במ/ 836	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 סקריליף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טרייסי סקריליף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	1	29/08/2022	טרייסי סקריליף	10: 51 04/12/2022	נספח מספר 1- נחל מאור 10 מחייב לעניין מיקום ההרבות	לא
אדריכלות	מנחה	1: 100	2	29/08/2022	טרייסי סקריליף	12: 55 29/11/2022	נספח מספר 2-נחל רפאים 11 מחייב לעניין מיקום ההרחבות	לא
חניה	רקע	1: 250	3	30/08/2022	טרייסי סקריליף	11: 24 30/08/2022	נספח מספר 3- נספח חניה ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/08/2021	טרייסי סקריליף	13: 39 15/08/2021	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	דן שפר			בית שמש	נחל מאור	12			dan@dsep.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דן שפר			בית שמש	נחל מאור	12			dan@dsep.co.il

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	24	02-9921380	02-9920865	skriloff@bez eqint.com
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gma il.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	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. 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**

1. קביעת תוספת בנייה לשם הרחבה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזורי מגורים ג' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים ב'.
2. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
4. קביעת בינוי בגובה 22.95 מ'.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספת הבנייה כאמור.
7. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
8. קביעת הוראות להריסה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	318	
מבנה מוצע	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים ב'	318

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,646	100
סה"כ	3,646	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	3,649.01	100
סה"כ	3,649.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים עם חזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	חניה החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.
ב	1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה שבל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.
ג	עיצוב אדריכלי הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתותת אסורה.
ד	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.
ה	קווי בנין קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בנפח הבינוי/תשריט.
ו	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. הריסה: במידה והבקשה תכלול הריסה היתר ינתן בשני שלבים: א. הריסה ב. היתר מלא. 6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית
ז	הנחיות מיוחדות תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9

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	
								קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת
(1)	(1)	(1)	(1)	7	22.95	18		2849.18	1028.05	1821.13	3647	נחל מאור 10	מגורים	ב'	
								193.94	0	193.94		נחל מאור 10	מסחר	ב'	
(1)	(1)	(1)	(1)	7	22.95	17		2953.18	1028.17	1925.01	3647	נחל רפאים 11	מגורים	ב'	
						35		5996.3	2056.22	3940.08	3647		<סך הכל>	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין כפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	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.
2	תוספת בחזית הקידמית	הבניה תבוצע לכול בנין בנפרד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל החזית הקדמית

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה