

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1243369

תוספת שטחים רמה א' נחל אכזיב 4-6 בית שמש

ירושלים

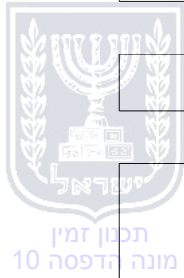
מחוז

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

התוכנית חלה על גוש 34271 חלקות 24 ו-35 מגרש 308 ברח' נחל אכזיב 4-6 ברמה א' בבית שמש, שטח המגרש הוא 2313 מ"ר.

במקום קיימים 2 בנייני מגורים בני 5 קומות + קומת מרתף .

התב"ע החלה במקום היא מי/במ/836.

הופק היתר בניה ב 31 ביולי 2006, מספר היתר 20060146

התוכנית מציעה הרחבת דירות קיימות תוך שמירה על קווי הבניין המאושרים וכן הרחבת דירות הגג בנחל אכזיב 4 (בניין מס' 1).

מגיש התוכנית הוא חוכר, הקרקע בבעלות קק"ל, ישנם חוכרים נוספים בקרקע.

התוכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :

לפי סעיף 62א (א) (4) (א) קביעת גובה ומספר קומות

לפי סעיף 62א (א) (5) שינוי הוראות בינוי

לפי סעיף 62א (א) (13ב) הגדלת שטח המותר לבניה בסמכות רשות מקומית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תוספת שטחים רמה א' נחל אכזיב 4-6 בית שמש		
מספר התכנית	102-1243369	
שטח התכנית	2.326 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
סיווג התכנית		



האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (א4), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13ב)
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	199649
קואורדינאטה Y	624379

1.5.2 תיאור מקום

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 אכזיב	4	
בית שמש	נחל אכזיב	6	

שכונה רמה א בית שמש

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34271	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

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
מי/ במ/ 836	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מי/ במ/ 836 ממשיכות לחול.	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				עמי רן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עמי רן		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מנחה		2	13/12/2023	עמי רן	01: 22 20/12/2023		לא
טבלת שטחים	רקע		1	18/12/2023	פערל ברנט	02: 44 19/12/2023	טבלת פירוט שטחים	כן
מצב מאושר	רקע	1: 100	1	18/10/2023	פערל ברנט	01: 47 19/12/2023	קומפילציה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	צבי וולפסון			בית שמש	נחל אכזיב	4			

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ד"ר	עורך ראשי	עמי רן	35363		הרצליה	המסילה	34	058-6543345		perlabernat@gmail.com
ה.ר.	הנדסאי	פערל ברנט	47692		ירושלים	עץ הדר	5 א	058-6543345		perlabernat@gmail.com
	מודד	אלחנן צירנוביצקי	1586		בית שמש	חולדה הנביאה				

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	דיורית חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחיד 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 יחידת דיור כחלק מיחיד הראשית - דירת האם. תישמר גישה פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יחיד המרכזית לבין הדיורית וכל שינוי שאינו תואם את הוראה זו או סגירה מוחלטת של הגישה בין יחיד הקיימת לבין הדיורית, מהווה הפרה של הוראות תכנית זו. 4. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר. 5. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם 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**

תוספת זכויות בניה למגורים לשם הרחבת יחיד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת זכויות בניה למגורים
- תוספת 2 קומות למגורים סה"כ 8 קומות.
- קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		1
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור		מגורים ג'
		תאי שטח כפופים
		1

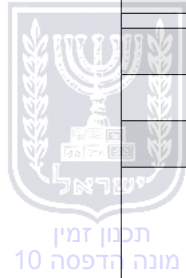
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,327.21	מגורים ג'
100	2,327.21	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,327.21	מגורים ג'
100	2,327.21	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים	
הוראות	4.1.2
א בינוי ו/או פיתוח המבקשים בקומות העליונות יהיו רשאים להגיש בקשת להרחבת פעילות המעלית לקומה החדשה. כולל בינוי חדר מעלית חדש על הגג ככל ויידרש.	
ב בינוי בקומות העליונות תותר הרחבה לדירות הקיימות או תוספת יח"ד ע"פ נספח הבינוי.	
ג גגות תוספת בנייה על הגגות - בשעת ההיתר תבוקש העתקת המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות: דוודים, קולטי שמש, אנטנות, מזגנים וכו', תישמר גישה חופשית לכל הדיירים אל גג הבניין החדש.	
ד חניה תקן החניה ייקבע לעת מתן היתר בניה.	
ה הפקעות ו/או רישום 1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. 2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	
ו הנחיות מיוחדות דיורית - תותר תוספת דיורית עבור כל יח"ד בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9 כולל חיבור חשמל לדיורית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה- מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
קדמי	1	1	1	1	7	24	24	5624.45	1739	0	288.19	3597.26	2313	35	1	מגורים ג' מגורים ג'

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) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 הפקעות ו/או רישום

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי בניה	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. לא תותר בניה על עמודים קומות הגג יבנו בנפרד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התוכנית כ 10 שנים מיום מתן תוקף של התוכנית.



טבלת פירוט שטחים

בניין א'					
מס' דירה	שטח עיקרי מאושר בתב"ע	שטח עיקרי מאושר בהיתר*	שטח שירות מאושר בתב"ע	סה"כ שטח מאושר בתב"ע	סה"כ שטח מאושר + מוצע
1		143.91	13	156.91	0
2		143.91	13	156.91	0
3		143.91	13	156.91	0
4		143.91	13	156.91	0
5		145.63	13	158.63	22.56
6		145.63	13	158.63	37.45
7		289.26	26	315.26	221.72
8		0	0	0	227.36
9		0	0	0	231.91
שטחים נוספים בבניין**			869.5	869.5	0
סה"כ שטחי בניה	1200	1156.16	973.5	2173.5	2914.5
בניין ב'					
1		143.91	13	156.91	44.34
2		143.91	13	156.91	0
3		143.91	13	156.91	0
4		143.91	13	156.91	15.48
5		145.63	13	158.63	36.42
6		145.63	13	158.63	16
7		144.59	13	157.59	121.78
8		144.59	13	157.59	222.24
שטחים נוספים בבניין**			869.5	869.5	80.19
סה"כ שטחי בניה	1200	1156.08	973.5	2173.5	2709.95
סה"כ שטחים בניין א+ב	2400	2312.24	1947	4347	5624.45

סה"כ שטח מותר לתוספת בסמכות מקומית - 50% 4347*0.5=

מס' בקשה 20080128 *

"ע"פ הערה (ו) (2) לטבלה 5 בתוכנית מאושרת מ.י./במ/836 : "בנוסף על השטחים המצויינים בטבלה, יותרו שטחי שרות לחניה מקורה, שטחי שירות למדרגות, למחסנים ולמרחבים מוגנים **

(2) בנוסף על השטחים המצויינים בטבלה שלעיל יותרו שטחי שרות לחניה מקורה הנדרשת בתחום המגרשים כהתאם לתקן ההניה ולתקנות הבניה וכן שטחי שרות למדרגות, למחסנים ולמרחבים מוגנים כמפורט לעיל לכל אזור מגורים.