

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1030576

הרחבת דיור נחל שחם 5,7 רמת בית שמש א'

ירושלים

מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005189774/310>

דברי הסבר לתכנית

תאור תכנית המוגשת והרקע להגשתה :

1. המתחם נמצא ברח' נחל שחם 5,7 ברמת בית שמש א'. שטחו הוא 2.675 דונם.
2. במתחם, קיימים 2 בנייני מגורים זהים. לפי תב"ע בש/835/ח שטח הבניה העיקרי הינו 2107 מ"ר המחולק בין 24 יח"ד.
הוגשו בקשות להיתר בנייה כלדקמן :
- רח' נחל שחם 5, היתר בנייה מס. 20070044, הונפק בתאריך 27/02/2007. ההיתר כולל 1103.84 מ"ר שטח עיקרי ו-361.12 מ"ר שטח שירות
- רח' נחל שחם 7, היתר בנייה מס. 20070206, הונפק בתאריך 07/11/2007. ההיתר כולל 1111.79 מ"ר שטח עיקרי ו-361.12 מ"ר שטח שירות
3. התכנית מציעה הרחבת דיור ע"י בנייה בגינות, סגירת מרפסות בחזית קדמית ובנייה בעליית הגג.
4. ייעוד קרקע הנה מגורים ג'. התכנית מציעה שינוי ייעוד למגורים ג' ללא שינוי במספר יח"ד.
5. צפיפות מוצעת הינה 7 יח"ד לדונם.
6. מגישי התכנית הינם בעלים ובחלק מהדירות הקרקע עדיין בבעלות רמ"י.
7. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים הבאים :
א62 (א) (15) הוספת שטחי שירות תת קרקעיים
א62 (א) (19) קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה
א62 (א) (4) קביעה/שינוי בקווי בנין
א62 (א) (4) קביעת/שינוי גובה הבניה
א62 (א) (5) שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני
א62 (א) (13ב) הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים בתחום רשות עירונית

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	102-1030576
-------------	-------------

שטח התכנית	2.675 דונם	1.2
------------	------------	-----

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) א62 (15), א62 (א) א62 (19), א62 (א) א62 (4), א62 (א) א62 (א4), א62 (א) א62 (5), א62 (א) א62 (13)ב

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

199094

קואורדינאטה Y

624503

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נחל שחם 5,7 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 שחם	5	
בית שמש	נחל שחם	7	

שכונה

רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34274	מוסדר	חלק	63	

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
בש/ 835 ח	125

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 ח</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/835 ח.	5350	818		14/12/2004



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	רקע	1: 100	2	21/09/2023	טרייסי סקריליף	10: 19 27/09/2023	נספח מספר 1-נחל שחם 5	לא
אדריכלות	רקע	1: 100	1	21/09/2023	טרייסי סקריליף	10: 20 27/09/2023	נספח מספר 2-נחל שחם 7	לא
חניה	רקע	1: 250	3	21/09/2023	טרייסי סקריליף	13: 32 21/09/2023	נספח מספר 3-נספח חניה ופיתוח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/06/2023	טרייסי סקריליף	12: 04 13/06/2023	נספח 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	עדינה אפשטיין			בית שמש	נחל שחם	7			raepstein9@gmail.com

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
מתכננת ערים	עורך ראשי	טרייסי סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9919898	02-9920865	dan@dsed.co.il
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgt1p@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	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. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר. 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**

תוספת בנייה להרחבת דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזורי מגורים ג' (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים ג'.
2. קביעת קווי בניין לבנייה, לפי המסומן בתשריט.
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 ג'		6
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים ג'	6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,675	100
סה"כ	2,675	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,677.13	100
סה"כ	2,677.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
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.	
חניה	ב
החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת מתן היתר בניה.	
פסולת בניין	ג
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.	
תנאים בהליך הרישוי	ד
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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.	
הנחיות מיוחדות	ה
תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9	
תנאים למתן היתרי בניה	ו
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.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות	עיקרי				שרות				
מגורים ג'	מגורים	נחל שחם 5	2675	1317.65	296.82	246.08	167.85	2028.4	12	20.03	6	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ג'	מגורים	נחל שחם 7	2677	1351.66	277.87	360.97	213.27	2203.77	12	20.03	6	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים ג'	<סך הכל>		2675	2669.31	574.69	607.05	381.12	4232.17	24	20.03	6	(1)	(1)	(1)	(1)

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.

