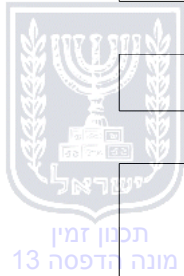


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0978007

הרחבת דיור נחל מאור 1,3,5,7,9



מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי בית שמש

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/09/2023

להפקיד את התכנית

02/06/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/07/2023

להפקיד את התכנית

19/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/1005140728/310>

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית מוגשת בגוש 34270 חלקה 21 ברח' נחל מאור 1,3,5,7,9 ברמת בית שמש א'. שטח המתחם - 5.5 דונם מוקף ברחובות: נחל מאור ונהר הירדן, פרט לצד הדרומי.
2. במתחם קיימים 17 קוטג'ים זהים בני שתי קומות, כל אחד 140 מ"ר שטח עיקרי המאושרים עפ"י היתר בניה מספר 970130 לכל 17 יחידות בהתאם לתכנית מי/בש/836.
3. התכנית משנה את יעוד הקרקע למגורים א' ומציעה תוספת בניה עבור הקוטג'ים הקיימים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

הרחבת דיור נחל מאור 1,3,5,7,9

102-0978007

מספר התכנית

5.535 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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 200227

קואורדינאטה Y 624107

1.5.2 תיאור מקום

נחל מאור, 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	1	
בית שמש	נחל מאור	5	
בית שמש	נחל מאור	3	
בית שמש	נחל מאור	9	
בית שמש	נחל מאור	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
34270	מוסדר	חלק	21	

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>מי/במ/ 836</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מי/במ/ 836 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 סקריליף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טרייסי סקריליף		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100		03/01/2024	טרייסי סקריליף	15: 27 03/01/2024	נספח מספר 1-נחל מאור 1	לא
בינוי	רקע	1: 100	2	03/01/2024	טרייסי סקריליף	15: 28 03/01/2024	נספח מספר 2 - נחל מאור 3	לא
אדריכלות	רקע	1: 100	3	03/01/2024	טרייסי סקריליף	15: 28 03/01/2024	נספח מספר 3-נחל מאור 5	לא
אדריכלות	רקע	1: 100	4	03/01/2024	טרייסי סקריליף	15: 46 03/01/2024	נספח מספר 4- נחל מאור 7	לא
אדריכלות	רקע	1: 100	5	03/01/2024	טרייסי סקריליף	08: 32 04/01/2024	נספח מספר 5- נחל מאור 9	לא
חניה	רקע	1: 250	6	03/01/2024	טרייסי סקריליף	15: 30 03/01/2024	נספח מספר 6- נספח חניה ופיתוח	לא
חתכים	מחייב חלקית	1: 100	7	25/01/2024	טרייסי סקריליף	13: 00 25/01/2024	נספח מספר 7 מחייב לעניין מספר קומות וצורת הגג	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/05/2021	טרייסי סקריליף	13: 30 06/05/2021	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	צביה דירובן			בית שמש	נחל מאור	3	02-9921323	02-9921323	dan@dsed.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צביה דירובן			בית שמש	נחל מאור	3	02-9921323	02-9921323	dan@dsed.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	22	02-9919898		dan@dsep.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgt1p4@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/ושיטחה כלול בשטח יחיד), שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים במצטבר: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור כגון ממ"ד וחניה. 3. 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 זכויות לשם הרחבת 17 קוטגים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזורי מגורים א' מיוחד לאזורי מגורים א'
2. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית
3. תוספת קומה לסה"כ 3 קומות
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
7. קביעת שלביות ביצוע

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		159
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים א'	159
מבנה מוצע	מגורים א'	159

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	5,535	100
סה"כ	5,535	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	5,537.46	100
סה"כ	5,537.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. גובה קומה לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו מריצפה לריצפה. 2. יותר דיורית אחת לכל יח"ד. 3. גג המבנה יהיה גג רעפים בעל 4 שיפועים ובזווית הגג הקיים. 4. גג הרעפים יחל מגובה 2.20 מ' מרצפת חלל הקומה ה-3.
ב	הריסות ופינויים חלקי הבניין המסומנים בנספח הבינוי בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
ג	סטיה ניכרת 1. קווי 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. 2. מס הקומות המפורט בטבלה 5 ובנספח חתכים הינו מחייב סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.
ד	עיצוב אדריכלי 1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבנין הקיים, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
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 מצב מוצע בקו נקודה אדום.
ז	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רשום הערת אזהרה בספרי המקרקעין בדבר איסור על תוספת יחידות דיור מעבר ליח"ד אחת הקיימת בבנין. 5. תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית 'AS MADE' מאושר ע"י מפקח על הבניה, כאשר כל חריגה תסומן להריסה או הכשרה במסגרת ההיתר שניתן לקבל לפי תכנית זאת. הריסה בפועל תבוצע כתנאי למתן היתר בניה.
ח	הנחיות מיוחדות

4.1

מגורים א'

1.דיורית :

תותר הכללת דיורית כהגדרתה בתכנית זו, לכל קוטג יותר דיורית אחת. הדיורית תיכלל בהיתר הבניה המקורי של יחידת הדיור. השטח הכולל של הדיורית ושל יחידת הדיור העיקרית לא יקטן מ-115 מ"ר.

ט

ניהול מי נגר

יותר 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

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 א'	מגורים	נחל מאור 1		725	95	90		910	3	10.15	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	נחל מאור 3		510	55			565	2	10.15	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	נחל מאור 5		925	90			1015	4	10.15	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	נחל מאור 7		915	100			1015	4	10.15	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	מגורים	נחל מאור 9		880	140			1020	4	10.15	מעל הכניסה הקובעת	(1)	(1)	(1)	(1)
מגורים א'	<סך הכל>	סך הכל	5535	3955	480	90		4525	17	45					

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:

הערות ברמת הטבלה

יותר המרת שטח שרות לשטח עיקרי ולהפך בשטחים מעל הקרקע.

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	הבניה	הבניה תתבצע לכל יחידת דיור בנפרד בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.

