

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0830141

תוספת שטח ויח' דיור לבית מגורים ברח' הנביא צפניה בבית שמש.

ירושלים

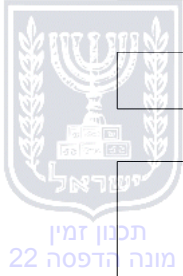
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מפורטת

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

1. רח' הנביא צפניה 37 בשכונה ג'2 בבית שמש.
2. התב"ע התקפה הינה תכנית בש/160/א אשר אושרה בשנת 2012 וקבעה את ייעוד החלקה לאזור מגורים ב'.
3. בבניין מאושר היום ע"פ היתר מס' 2050358 שהתקבל בתאריך 11/03/15, טופס 4 התקבל בתאריך 4/11/15.
4. במתחם קיים מבנה בן 3 קומות, 2 יח' דיור.
5. קיימת חריגת בניה - תוספת יחידת דיור בקומת מרתף התוכנית מציעה הכשרת יח' דיור ע"י שימוש בשטח החניה והמחסנים. וכן תוספת ממ"ד ליחידה, ובנוסף שינוי בקווי הבנין בקומת הקרקע.

התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:

- לפי סעיף 62א (א)2- תוספת בניה שאינה רוויה בשטח של 50 מ"ר.
- לפי סעיף 62א 5 - קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.
- לפי סעיף 62א (א)8 - הגדלת מספר יח"ד מ-2 ל-3 יח"ד.
- לפי סעיף 62א (4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.
- לפי סעיף 62א (א)19 - קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת שטח ויח' דיור לבית מגורים ברח' הנביא צפניה
בבית שמש.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0830141

מספר התכנית

0.332 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5)
א62 (א) (8)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 199025

קואורדינאטה Y 623850

1.5.2 תיאור מקום

הנביא צפניה 37 א' ו-ב' רמת אביעזרי בית שמש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות: בית שמש

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	הנביא צפניה	37	א
בית שמש	הנביא צפניה	37	ב

רמת אבי עזרי

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
34515	מוסדר	חלק		13

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	תאריך
בש/160 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/160/א	6468	6237	04/09/2012



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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				אוריה שוהט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוהט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 100	1	09/06/2021	מלכה סקולסקי	14: 39 13/10/2021		לא
חניה	רקע	1: 100		07/05/2021	ישראל סובול	11: 44 13/10/2021		לא
טבלת שטחים	רקע	1: 100	1	09/06/2021	מלכה סקולסקי	13: 57 04/10/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/05/2021	מלכה סקולסקי	10: 33 07/05/2021		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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	יוכבד רבקה לנדו			בית שמש	הנביא צפניה (1)	37	02-9919517		rivkyl100@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הנביא צפניה 37.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רבקה לנדו			בית שמש	הנביא צפניה (1)	37			rivkyl100@gmail.com

(1) כתובת: הנביא צפניה 37.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	קק"ל באמצעות רשות מקרקעי ישראל			קרן קימת לישראל	ירושלים	(1)	15	03-9533333		misrad112244557788@gmail.com

(1) כתובת: בנין בזק.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אוריה שוהט	101729		ירושלים	בלומנפלד (1)				misrad112244557788@gmail.com
מודד	מודד	עדנאן אגרביה	1051		אבו גוש	(2)				hanen118@gmail.com
יועץ חניה	יועץ	ישראל סובול	510701121		ירושלים	בן ציון	8	02-6522198		eveig609409@gmail.com
ה.אדריכל	מתכנן	מלכה סקולסקי		מלכה סקולסקי	ירושלים	מנחת יצחק		02-9933116		mskoolsky@gmail.com

(1) כתובת: בלומנפלד 3.

(2) כתובת: מעלה עירון ת"ד 759.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 יח' דיור ושינוי קווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 תוספת יח' דיור.

2.2.2 תוספת שטח בניה של 50 מ"ר כך שסך שטחי הבניה העיקריים יהיו 335 מ"ר.

2.2.3 קביעת קווי בנין חדשים.

2.2.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

2.2.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

2.2.6 קביעת הוראות הריסה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים ב'	1	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	332	100
סה"כ	332	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	332.06	100
סה"כ	332.06	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
ב	חניה מספר מקומי החניה יהיו לפי התקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה ומיקום החניה כמוצג בנספח החניה המצורף לתכנית זו.
ג	היטל השבחה הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
ד	עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לקיים היום. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
ה	פיקוד העורף תנאי למתן היתר יהיה בכפוף לקבלת אישור פיקוד העורף על חדרים מוגנים לדירות.
ו	תנאים למתן היתרי בניה א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו. היתר בניה יינתן בשני שלבים: א. הריסת המסומן להריסה בנספח הבינוי. ב. היתר מלא תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר.
ז	ניהול מי נגר ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי, 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 - חלק א'

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	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמית מזרחית	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11.35	3	65	490	45.5	50	109.5	285	332	37	1	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	3													



קדמיתכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

ייעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	חניה-כלול בסך השטחים (%)
מגורים ב'	מגורים ב'	1	37	

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בהינף אחד	לא תותר בניה בשלבים

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית כ-15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22