

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0981183

תוספת זכויות מגרשים 90 ו-92 נחל קדרון רמת בית שמש א'



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

1. שני המגרשים הצמודים, מס' 90 ו-92 נמצאים ברח' נחל קדרון באזור בני ביתך, שכונת המשקפים. לפי תב"ע בש/181 המגרשים מוגדרים כמגורים א' ומותר לבנות עד סך של 230 מ"ר שטח עיקרי ו-55 מ"ר ושטחי שירות.
2. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי, תוספת קומה מ-2 ל-3 מעל הכניסה הקובעת, הורדת מפלס ה-0-0 ללא שינוי בגובה האבסלוטי שיא הגג-397.5 מ' מעל פני הים, וללא שינוי במספר יחיד.
3. היזם הוא הזכייין של מכרז ר.מ.י. ובעל חוזה חכירה.
4. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:
לפי סעיף 62 א (א) (2) - תוספת בניה שאינה רוויה בשטח של 50 מ"ר או 7% משטח המגרש בכל מגרש מקורי.
לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
לפי סעיף 62 א (א) (4) - קביעה/שינוי בקווי בנין.
לפי סעיף 62 א (א) (4א) - קביעה/שינוי בגובה המבנים ומספר הקומות שמותר להקים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות מגרשים 90 ו-92 נחל קדרון רמת בית שמש א'

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 102-0981183

שטח התכנית 1.2 0.841 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (א) (5)

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	200196
קואורדינאטה Y	624857

1.5.2 תיאור מקום

רח' נחל קדרון, שכונת בנה ביתך, משקפיים, בית שמש.

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

שכונה שכונת משקפיים, רמת בית שמש א'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80028	מוסדר	חלק	31, 33	

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/ 181	92, 90

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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/ 181	שינוי		6430	4654		11/06/2012

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/181 ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רוברט לינקס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רוברט לינקס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	15: 59 19/05/2022	רוברט לינקס	19/05/2022		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	12: 33 26/10/2021	רוברט לינקס	26/10/2021		1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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	עליזה פרידמן			בית שמש	נחל רפאים	5			LaveyFreedman@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עליזה פרידמן			בית שמש	נחל רפאים	5			LaveyFreedman@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

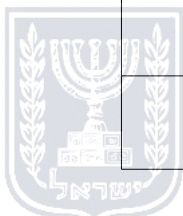
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רוברט לינקס	121610		בית שמש	נחל מאור	15			RNL@linksrchitects.com
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	<p>חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים:</p> <p>1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.</p> <p>2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</p> <p>3. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ- 70 מ"ר.</p> <p>4. 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.</p>

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 למגרשים מס' 90, 92 בשכונת משקפיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים אי (לא לפי מבא"ת) למגורים אי.

2. תוספת זכויות בניה.

3. תוספת קומה לסה"כ 3 מעל מפלס כניסה הקובעת, קומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת וקביעת שיא גג חדש.

4. קביעת קווי בנין

5. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

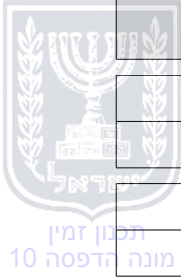
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		147
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים א'	147

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	840	100
סה"כ	840	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	840.69	100
סה"כ	840.69	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1. ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה לבריכת שחיה בהתאם למדיניות של הוועדה המקומית לתכנון ולבניה. המרחק של הבריכה מגבול המגרש יהיה לכל נפחות 1.0 מ'.</p> <p>2. תותר הקמת מבנה עזר שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת בריכת השחיה ושירותים מינימליים. שטח המבנה לא יעלה על 9 מ"ר וגובהו המקסימלי נטו יהיה 2.2 מטר.</p> <p>3. תותר הקמת מחסן גינתי לצורך אחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 6 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו לשיא הגג. המחסן ימוקם לכל הפחות 1.0 מ' מגבול המגרש.</p> <p>4. מפלס ה-00 של קומת הכניסה יהיה 386.00 מ' מעל גובה פני הים. המבנה יכלול קומת מרתף מתחת למפלס ה-00 ושלוש קומות מגורים מעליו.</p> <p>5. תותר דיוריות לכל יחידת דיור מתאימה בהתאם לסעיף 1.9.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מקומות חניה יסופקו לפי תקן הארצי תקף בעת הגשת בקשה להיתר. כמו כן, מיקום החניה ייקבע בתאום עם מחלקת הנדסה בעת הגשה להיתר. תותר חניה מקורה עם קו בניין צידי וקו בניין קידמי - 0.</p>
ג	<p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה שבכל אותם מקרקעין.</p>
ד	<p>פיקוד העורף</p> <p>תסופק לכל יחידת דיור מרחב מוגן דירתי תקני. למען חסר כל ספק זכויות אלו כלולים בזכויות בטבלה.</p>
ה	<p>קווי בניין</p> <p>קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט.</p>
ו	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה, הכל בהתאם להחלטת רשות רישוי של הוועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.</p>

מגורים א'	4.1
<p>7. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.</p> <p>8. תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.</p> <p>9. תכנון פיתוח המגרש ייעשה תוך מחשבה על פתרונות להחדרת מי נגר בשטח המגרש. יש לציין את הפתרונות בבקשה להיתר.</p>	



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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
3	3	3	1	3	11.5	2	35	78	628.8	70	140	40	378.8	841	נחל קדרון מגרש 147	147	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
3	נחל קדרון מגרש 147	147	מגורים א'	מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטח שירות המפורט לעיל לא כולל את השטחים הבאים: שטח לחניה מקורה, 25 מ"ר לשני מקומות חניה, מחסן גינתי (6 מ"ר) ומבנה עזר לבריכת שחיה (9 מ"ר)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1 איחוד וחלוקה

מיד עם אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש לוועדה המקומית לאישורה. תנאי למתן טופס 4 יהיה רישום התכנית בלשכת רשם המקרקעין כבית משותף בהתאם.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בנייה בשלבים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית שנתיים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10