

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-1116888

תוספת זכויות בניה-מגרשים 70,71 שכונת משקפיים,רמת בית שמש



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. הבית הפרטי נמצא ברח' נחל פולג במגרשים 70-71, שכונת המשקפים שטח התכנית: 807.5 מ"ר . לפי תב"ע בש/181 המגרשים מוגדרים כמגורים 'א' באיזור "בני ביתך". בתב"ע מותר בניית שטח עיקרי בסך של 230 מ"ר ושטחי שירות של 55 מ"ר.
2. טרם יצא היתר
3. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי ושירות, והגבהת גובה שיא הגג .
4. ייעוד המגרש הוא בניה לא רוויה, בית חד משפחתי, על קרקע של רשות מקרקעי ישראל. התכנית מיועדת להרחבת בית קיים, ללא תוספת יח"ד. תוספת שטח עיקרי לא עולה על 50 מ"ר.
5. הנכס רשום בטאבו והיזום/מגיש הוא חוכר.
6. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
לפי סעיף 62 א (א) 16(א)2 תוספת בניה שאינה רוויה בשטח של 50 מ"ר
לפי סעיף 62 א (א) 4 - קביעה/שינוי בקווי בנין.
לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.
לפי סעיף 62 א (א) 4 (א) קביעת גובה ומספר קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
 ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה-מגרשים 70,71 שכונת משקפיים,רמת בית שמש

מספר התכנית

102-1116888

1.2 שטח התכנית

0.807 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (א4), א62 (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	200104
קואורדינאטה Y	624987

1.5.2 תיאור מקום

שכונת המשקפיים, 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 פולג	8	
בית שמש	נחל פולג	10	

שכונה שכונת המשקפיים, 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	11-12	

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
181 /בש	71,70

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012	4654	6430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ 181 ממשיכות לחול.	שינוי	בש/ 181



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טרייסי סקרילוף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טרייסי סקרילוף		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	13: 25 05/12/2022	טרייסי סקרילוף	06/09/2022	1	1: 100	מנחה	אדריכלות
לא	מצב מאושר	12: 34 12/07/2022	טרייסי סקרילוף	12/07/2022	1	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



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	מנחם מייקי מיטניק			בית שמש	נחל פולג				dan@dsed.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מנחם מייקי מיטניק			בית שמש	נחל פולג				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 סקרילוף	84211		בית שמש	נחל לכיש	22	02-9921380		dan@dsed.co.il
	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@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	<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. הדיורית מהווה יחידה דיור כחלק מיחידת הראשית דירת האם. תישמר גישה פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יחידת המרכזית לבין הדיורית וכל שינוי שלא תואם הוראה זו או סגירה מוחלטת של הגישה בין יחידת הדיור הקיימת לבין הדיורית מהווה הפרה של הוראות תכנית זו.</p> <p>3. גודל הדירה הראשית לא יפחת מ - 70 מ"ר.</p> <p>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**

1. קביעת תוספת בנייה לבית פרטי במגרש 70 ובמגרש 71 בשכונת המשקפיים רמת בית שמש א'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

קביעת קווי בנין.

תוספת קומה לסה"כ 3 קומות

קביעת שטחי בניה בתחום התכנית

קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

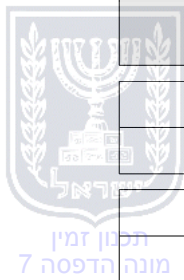
קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	71,70
סימון בתשריט	יעוד
מבנה מוצע	מגורים א'
תאי שטח כפופים	71,70



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	805	100
סה"כ	805	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	807.5	100
סה"כ	807.5	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>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. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה / בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. יותר ניוד שטחי שירות מקומת מרתף לקומות מעל ה 0.00.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן הארצי תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p>
ג	<p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה שעה שבאותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דוורית תותר דוורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.</p>
ה	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10.5	1	36	96	347.3	67.3	0	0	280	360	מגרש 70	מגורים	אי'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10.5	1	29	96	347.3	53.7		13.6	280	445	מגרש 71	מגורים	אי'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שינם מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7