

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0936757

תוספת זכויות בניה - מגרש 77, שכונת משקפיים, רמת בית 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. הבית הפרטי נמצא ברח' נחל פולג, מגרש 77, אזור בני ביתך בשכונת המשקפים. שטח המגרש הוא 0.345 דונם. לפי תב"ע בש/181 המגרש מוגדר כמגורים א' באזור "בני ביתך". בתב"ע מותר בניית שטח עיקרי בסך של 230 מ"ר ושטחי שירות של 55 מ"ר.
2. קיים היתר בנייה מס' 20190097 מתאריך 8.5.19 תיק בנין מס' 781000770, בקשה מס' 9596011495. בהיתר מאושר 225.66 מ"ר שטח עיקרי. 53.87 מ"ר שירות.
3. תב"ע בש/181 קבעה את יעוד המגרש למגורים 'א'. אין שינוי ביעוד הקרקע.
4. צפיפות האזור - 2 יח"ד לדונם.
5. בעלי הנכס הם מגישי התכנית.
6. התכנית מציעה התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי, תוספת קומה, והגבהת שיא הגג. התכנית גם מציעה פיצול המגרש לשתי יח"ד. לפי מדיניות ודרישה של הוועדה המקומית לתכנון ובניה בית שמש, התווסף האפשרות של דוירת.
7. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:
 - לפי סעיף 62 א (א) (6) שינוי חלוקת שטחי הבניה
 - לפי סעיף 62 א (א) 15 תוספת שטחי שרות תת קרקעיים למטרות עיקריות.
 - 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 בנייה וקביעת הוראות בנייה.
 - לפי סעיף 62 א (א) 8 הגדלת מספר יחידות דיור מ 1 ל 2 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה - מגרש 77, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

102-0936757 מספר התכנית

0.345 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (8), 62 א (א) (5), 62 א (א) (4)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	בית שמש
קואורדינאטה X	200174
קואורדינאטה Y	624960

1.5.2 תיאור מקום

רח' נחל פולג, מגרש 77 - שכונת המשקפיים

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 משקפיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80028	מוסדר	חלק	18	

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	77

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	תכנית זו רק משנה את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות בתכנית בש/181 ממשיכות לחול.	6430	4654		11/06/2012



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-נספח מס' 1-מגרש 77	14: 22 28/03/2023	טרייסי סקרילוף	28/03/2023		1: 100	רקע	אדריכלות
לא	נספח מצב מאושר	11: 18 30/04/2023	טרייסי סקרילוף	29/03/2023		1: 300	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	שמעיהו רייכמן (1)			בית שמש			054-8451825		sreichman @x2one.co m

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחל קדרון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעיהו רייכמן			בית שמש (1)			054-8451825		sreichman@x2one.c om

(1) כתובת: נחל קדרון.

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	24	02-9921380	02-9920865	dan1schaeffer @yahoo.com
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		02-9921380		Srgtlp4@gma il.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> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. הדיורית מהווה יחידה דיור כחלק מיח"ד הראשית- דירת האם. תישמר גישה פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יח"ד המרכזית לבין הדיורית וכל שינוי שלא תואם את הוראה זו או סגירה מוחלטת של הגישה בין יחידת הדיור הקיימת לבין הדיורית מהווה הפרה של הוראת תוכנית זו. 4. גודל הדירה הראשית לאחר תוספת הדיורית לא יפחת מ-70 מ"ר. 5. 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

1. קביעת תוספת זכויות ויח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.
2. תוספת 1 יח"ד לסה"כ 2 יח"ד.
3. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.
4. תוספת קומה וקביעת גובה הבית.
5. קביעת קווי בניין.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
7. שינוי ממגורים א' למגורים א'(לא לפי מבא"ת) למגורים א'.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	77



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	345	100
סה"כ	345	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	345.1	100
סה"כ	345.1	100



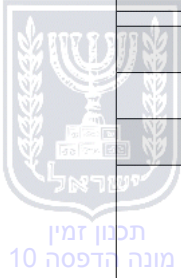
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה לבריכת השחיה בהתאם למדיניות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה.	
הוראות בניו	ב
כל ההוראות שבתכנית בש/181 סעיף 4.1. יחולו על מגרש זה.	
גגות	ג
בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.	
חניה	ד
תקן החניה יהיה לפי תקן הארצי תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.	
קווי בנין	ה
קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט	
תנאים בהליך הרישוי	ו
1. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 2. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 3. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.	
הנחיות מיוחדות	ז
תותר דיורית בהתאם לדרישות המפורטות לעיל בסעיף 1.9.	
ניהול מי נגר	ח
יותרו לפחות 15% 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

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	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	מגרש 77	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	3	421.35	116.75	0	24.6	280	345		

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:

ניתן יהיה לאפשר גמישות בגובה המופיע בטבלה מסי 5 של עד 1.5 מטר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 15 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10