

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 102-1175306

תוספת זכויות בניה - מגרש 88, שכונת המשקפיים, רמת בית שמש.

ירושלים

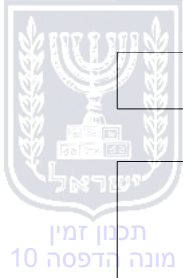
מחוז

מרחב תכנון מקומי בית שמש

תכנית מתאר מקומית

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 נמצא ברח' נחל קדרון 23, מגרש 88, שכונת המשקפים. לפי תב"ע בש/181 המגרש מוגדר כמגורים א' באזור "בנה ביתך", התב"ע מאפשרת בניית שטח עיקרי בסך 230 מ"ר ושטחי שירות בסך כולל של 88 מ"ר. הוגשה בקשה להיתר בתאריך 21.12.20 תיק בנין מס' 54300230, בקשה מס' 20200478.
2. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי, שרות והגבהת שיא הגג.
3. התכנית מוסיפה זכויות בהתאם לסעיפים הבאים:  
לפי סעיף 62(א)א16(2)- תוספת בבנייה שאינה רוויה של 50 מ"ר.  
לפי סעיף 62 א (א) 4(א)- קביעת גובה הבנין.  
לפי סעיף 62(א)5(5)- שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני.  
לפי סעיף 62(א)15(15)- תוספת שטחי שירות תת קרקעיים למטרות עיקריות.
4. הנכס רשום בטאבו, מגיש התכנית הוא חוכר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה- מגרש 88, שכונת המשקפיים, רמת בית שמש.

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

102-1175306 מספר התכנית

0.372 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

לא האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת 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) (5)

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	200200
קואורדינאטה Y	624875

### 1.5.2 תיאור מקום

נחל קדרון 23,שכי 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בית שמש	נחל קדרון	23	

שכונה משקפיים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80028	מוסדר	חלק	29	

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	88

### 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**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012		4654	6430	תכנית זו משנה את תכנית בש/181.	שינוי	בש/181



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			דינה גלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דינה גלר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 40 29/05/2023	דינה גלר	16/05/2023			רקע	אדריכלות
לא		11: 41 18/04/2023	דינה גלר	13/04/2023		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	אליעזר ברוך אדי ספרין (1)			בית שמש		50			Adisafrin@gmail.com
	פרטי	רבקה שמחה ספרין (1)			בית שמש		50			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחל דולב.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אליעזר ברוך אדי ספרין			בית שמש	(1)	50			Adisafrin@gmail.com
פרטי	רבקה שמחה ספרין			בית שמש	(1)	50			

(1) כתובת: נחל דולב.

**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	דינה גלר	48246		ירושלים	(1)		052-7611983		6519207hb@gmail.com

(1) כתובת: הרב רובין.

## 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"> <li>שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.</li> <li>הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.</li> <li>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.</li> <li>גודל הדירה הראשית לאחר תוספת הדיורית לא יפחת מ-70 מ"ר.</li> <li>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.</li> </ol>

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.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- קביעת גובה הגג.
- 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'	88



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	370	100
סה"כ	370	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	372.15	100
סה"כ	372.15	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
מגורים.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>אדריכלות</b>	א
1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה. הבנייה תהיה בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות. 2. ניתן להגיש בקשה להיתר בניה לבריכת השחיה בהתאם למדיניות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה.	
<b>פסולת בניין</b>	ב
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.	
<b>קווי בנין</b>	ג
קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.	
<b>תנאים בהליך הרישוי</b>	ד
1. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 2. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.	
<b>עתיקות</b>	ה
על פי חוק העתיקות, התש"י"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.	
<b>הנחיות מיוחדות</b> דיורית	ו
תותר דיורית עבור כל יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.	
<b>ניהול מי נגר</b>	ז
יותר 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 יה"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					שרות	גודל מגרש מוחלט
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	10.14	1	38	448.3	168.3 (1)	0	0	280	372	נחל קדרון 23	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

הוראות טבלה 5:

ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים לקומות המרתף ויהיה ניתן להשתמש בקומה זו בשימושים המותרים מעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שירות המפורט לעיל לא כולל שטח עבור מבנה עזר לבריכת שחיה (9 מ"ר)..

(2) כמסומן בתשריט..



קדמי 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	הבנייה תבוצע בהינף אחד.	לא תותר בניה בשלבים.

### 7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף לתכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10