

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0773838

תוספת זכויות בניה - נחל קדרון, מגרש 117, 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 קדרון במגרש 117, שכונת המשקפים. לפי תב"ע בש/181 המגרש מוגדר כמגורים 'א' באיזור "בני ביתך". בתב"ע מותר בניית שטח עיקרי בסך של 270 מ"ר ושטחי שירות של 55 מ"ר. יצא היתר בניה בתאריך 05/01/2017. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי ושירות, והגבהת גובה שיא הגג על מנת להתאים את הבניה בפועל.

2. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 15א(א) ו-16א(א) 2. 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.

3. הנכס רשום בטאבו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: תוספת זכויות בניה- נחל קדרון, מגרש 117, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

מספר התכנית 102-0773838

1.2 שטח התכנית 0.484 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

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

200252

קואורדינאטה Y

624946

1.5.2 תיאור מקום

נחל קדרון- שכונת המשקפיים-מגרש 117

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 המשקפיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80028	מוסדר	חלק	55	

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	171

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



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				טרייסי סקרילוף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טרייסי סקרילוף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	26/07/2020	טרייסי סקרילוף	11: 28 26/07/2020	נספח מספר 1-נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	רקע	1: 250	2	01/08/2019	טרייסי סקרילוף	09: 50 10/11/2019	נספח מספר 2-נספח תמונות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	01/08/2019	טרייסי סקרילוף	09: 50 10/11/2019	מצב מאושר	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



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	רבקה רייכמן			בית שמש	(1)		054-8451825		sreichman@x2one.com

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	רבקה רייכמן			בית שמש	(1)		054-8451825		sreichman@x2one.com

(1) כתובת: נחל קדרון.

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	02-5319706	
חוכר		רבקה רייכמן			בית שמש	(1)		054-8451825		sreichman@x2one.com

(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	dan@dsed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 117 בשכונת המשקפיים רמת בית שמש א'

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- קביעת קווי בניין לבנייה, לפי המסומן בתשריט, בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק

- תוספת קומה (עלית גג) מ-2 ל-3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקביעת שיא הגג ב-10.14 מ' מעל מפלס ה-0.0 בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק

- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל-432.33 מ"ר (מתוכם 320.05 מ"ר שטחים עיקריים, 112.28 מ"ר שטחי שרות), בהתאם לסעיף 62א (א) 15 ו-62א (א) 16(א) 2 בחוק.

- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח, בהתאם לסעיף 62א (א) 5 בחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	117	מבנה מוצע
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
מגורים א'	117	
מגורים א'	117	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	480	100
סה"כ	480	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	483.8	100
סה"כ	483.8	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	(1) מגורים
	(2) מרפאות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה לבריכת השחיה בהתאם למדיניות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה. 2. תותר הקמת מבנה עזר שיכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ושירותים מינימליים. שטח המבנה לא יעלה על 9 מ"ר וגובהו המקסימלי נטו יהיה 2.2 מטר.
ב	הוראות בינוי
	כל ההוראות שבתכנית בש/181 סעיף 4.1. יחולו על מגרש זה.
ג	היטל השבחה
	1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה שבכל אותם מקרקעין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מגדל כללי	מגדל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות					מגדל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים	מגרש 117	484	281.64	0	38.41	112.28	96	1	10.14	3	3.5	1.2	4	5

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 כתב שיפוי

יש להגיש כתב התחייבות ושיפוי חתום ע"י יזם התכנית/בעל עניין בקרקעי בפני עו"ד.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	שלביות הביצוע תיקבע להינף אחד לכל הבית.

7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.

