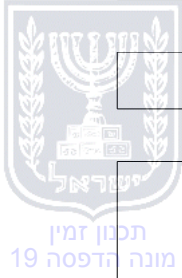


הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0819144

תוספת זכויות בניה - רח' השושן 3 שכונת נופי אביב בית שמש



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי בית שמש
סוג תכנית תכנית מפורטת

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' השושן 3, שכונת נופי אביב. תב"ע בש/במ/א' קבעה את יעוד המגרש-מגורים א' חד משפחתי. התכנית מוסיפה 50 מ"ר במפלס הקרקע וקומה א'.
2. מגישי התכנית הינם חוכרים. הקרקע בבעלות רמ"י והיא בעלת עניין בקרקע.
3. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים:
לפי סעיף 62 א (א) 16(א) (2) - תוספת בבניה שאינה רוויה בשיעור שלא יעלה על 50 מ"ר.
לפי סעיף 62 א (א) 5 - קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.
לפי סעיף 62 א (א) 4 - קביעה/שינוי בקווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה - רח' השושן 3 שכונת נופי אביב בית שמש

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

102-0819144 מספר התכנית

0.561 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

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

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	198620
קואורדינאטה Y	627192

1.5.2 תיאור מקום

השושן 3, שכונת נופי אביב

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	השושן	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5964	מוסדר	חלק	40	

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/ במ/ 89 / א	118

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/09/1993	4192	4142	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית בש/ במ/ 89/ א ממשיכות לחול.	שינוי	בש/ במ/ 89/ א



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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מס' 1-השושן 3-מחייב לעניין ההרחבות	21: 01 21/02/2021	טרייסי סקרילוף	21/02/2021		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	מצב מאושר	10: 05 01/07/2020	טרייסי סקרילוף	01/07/2020		1: 500	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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	מירב יצחק הלוי			בית שמש	השושן	3			1davidschwartz@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מירב יצחק הלוי			בית שמש	השושן	3			1davidschwartz@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

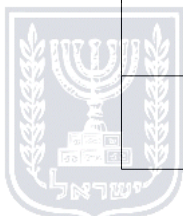
סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-9921380	02-9920865	

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		skriloff@bez eqint.net
	מודד	עדנאן אגאבריה	1051	איבאא מדידות	מעלה עירון	מעלה עירון	1			hanen118@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

קביעת תוספת זכויות בנייה לבית חד-משפחתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי מאזורי מגורים א' מיוחד (ייעוד שאינו לפי מבא"ת) לאזורי מגורים 'א'.
2. קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
3. קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
4. קביעת קווי בנין.
5. קביעת תכסית בינוי.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.
8. קביעת שלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

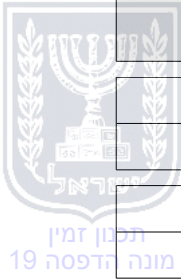
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	540	100
סה"כ	540	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	560.87	100
סה"כ	560.87	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. תותר הקמת מחסן גינתי, סככה וכדומה לצורך איחסון חפצים וכלי גינון. גודלם של המבנים לא יעלה על סה"כ 24 מטרים מריבועיים וגובהו המקסימלי יהיה 2.25 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב.</p> <p>2. תותר בניית בריכת שחיה פרטית. המרחק מגבולות המגרש לבריכה לא יהיה פחות מ-1 מטר. ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה לבריכה בהתאם למדיניות שתקבע הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>3. תותר הקמת מבנה עזר שיכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ושירותים מינמליים. שטח המבנה לא יעלה על 10 מ"ר וגובהו המקסימלי נטו יהיה 2.2 מטר.</p>	
היטל השבחה	ב
<p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע באותה שעה ובשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>	
פסולת בניין	ג
יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל-1970.	
קווי בנין	ד
קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה אדום.	
תנאים למתן היתרי בניה	ה
<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.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית/בכל מתחם בו מסומן בינוי להריסה, יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה.</p> <p>6. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה, הכל בהתאם לדרישות רשות רישוי.</p> <p>7. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות.</p> <p>8. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.</p>	
הנחיות מיוחדות	ו
תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% 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	7.47	1	23	286.3	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	השושן 3	מגורים	מגורים א'
(1)	6	(1)	(1)	2								56.3	230	561			

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:

(*) כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) משתנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

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

10 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19