

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0824888

תוספת זכויות בניה - נחל קדרון 25, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

ירושלים

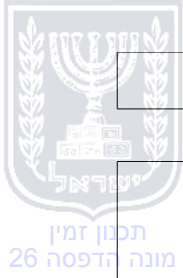
מחוז

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 25 אזור בני ביתך בשכונת המשקפים . שטח המגרש הוא 0.47 דונם.
2. יצא היתר בניה בתאריך 19/07/2018 מספר היתר 20180149, מספר בקשה 2010181 , תיק בנין 781001220 לבניית בית חד משפחתי. הבנייה נמצאת בשלבים האחרונים לקראת סיומה.
3. תב"ע בש/181 קבעה את יעוד המגרש למגורים 'א'. אין שינוי בייעוד הקרקע.
4. צפיפות האזור - 2 יח"ד לדונם.
5. בעלי הנכס הם מגישי התכנית.
6. התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה לצורך הכשרת חריגות בנייה.
7. התכנית בסמכות מקומית על פי הסעיפים הבאים :
לפי סעיף 62 א (א) 16(א) (2) תוספת בבניה שאינה רוויה בשיעור שלא יעלה על 50/7% מ"ר (לפי הגדול)
לפי סעיף 62 א (א) 4(א) תוספת קומה וקביעת/שינוי גובה הבניה
לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בנייה וקביעת הוראות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה- נחל קדרון 25, שכונת משקפיים,
רמת בית שמש

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

102-0824888

מספר התכנית

0.473 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

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

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

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

200236

קואורדינאטה Y

624862

1.5.2 תיאור מקום

נחל קדרון 25 - שכונת המשקפיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בית שמש - חלק מתחום הרשות:

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	60	

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	122

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית בש/181.	6430	4654		11/06/2012



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 סקריליף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		טרייסי סקריליף		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	מחייב חלקית	1: 100	1	23/01/2022	טרייסי סקריליף	10: 57 30/05/2022	מחייב לעניין מיקום ההרחבות.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/12/2021	טרייסי סקריליף	13: 46 07/12/2021	נספח 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	עירן ברוך עמרני			בית שמש	חבקוק הנביא	14	052-8973332		eran707070@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עירן ברוך עמרני			בית שמש	חבקוק הנביא	14	052-8973332		eran707070@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 מקרקע ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5319706	

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 סקריליף	84211		בית שמש	נחל לכיש	24	02-9921380	02-9920865	dan1schaeffer@yahoo.com
מודד	מודד	משהדאוי חליל	1196		דבוריה	(1)				ittan.mid@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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	חדר או מערכת חדרים שהיא חלק מיחידת דיור קיימת, שיכולים לשמש משק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: - שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 70 מ"ר. - הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. - גודל הדירה הראשית לא יפחת מ-70 מ"ר. - 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**

תוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת התכליות המותרות ביעודי הקרקע.
- קביעת שטחי בניה בתחום התכנית.
- תוספת קומה ל-3 קומות מעל הכניסה בקובעת וקומה אחת מתחת.
- הגבה הגג וקביעת שיא גג חדש.
- 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'	122

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	473	100
סה"כ	473	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	473.14	100
סה"כ	473.14	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים 2. מרפאות ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. ניתן להגיש בקשה להיתר בנייה לבריכת השחיה על או מתחת לפני הקרקע בהתאם למדיניות של הוועדה המקומית לתכנון ובניה. כל מתקן טכני הנדרשת להפעלת בריכה במידה וזה מתחת לפני הקרקע יהיה תת-קרקעי ובכל מקרה היקפם כלולים בזכויות לפי סעיף 5 בהתאם לחישוב שטחים בחוק התכנון והבניה. 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. 3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה.	
	ב
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.	
קווי בנין	ג
קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.	
תנאים בהליך הרישוי	ד
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. 4. במידת הצורך יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 5. תנאי להיתר בנייה יהיה תאום עם מחלקת שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה. 6. תנאי להיתר יהיה הטמעת ההנחיות המרחביות. 7. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית	
הנחיות מיוחדות	ה
דיורית תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.	
ניהול מי נגר	ו
תכנון פיתוח המגרש ייעשה תוך מחשבה על פתרונות להחדרת מי נגר בשטח המגרש. יש לציין את הפתרונות בבקשה להיתר.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)								גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מוחלט									
			עיקרי		שרות	עיקרי			שרות								
מגורים א'	מגורים	מגרש 122	473	319.62	30	0	55	404.62	101	1	10.5	מעל הכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי	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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

15 שנה מיום מתן תוקף של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26