

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0934414

תוספת זכויות בניה, נחל פרת, מגרש 135, 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 פרת, אזור בני ביתך בשכונת המשקפים. שטח המגרש הוא 0.466 דונם.
2. יצא היתר בניה בתאריך 18/07/2019, היתר מס' 2190155 לבניית בית חד משפחתי. הבנייה נמצאת בשלבים האחרונים לקראת סיומה.
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 תוספת זכויות בניה.
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) - קביעה/שינוי בקווי בנין.
לפי סעיף 62 א (א) 5 קביעת תנאים להיתר בניה וקביעת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 פרת, מגרש 135, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

מספר התכנית 102-0934414

1.2 שטח התכנית 0.466 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) (16), 62א (א) (2), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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

200166 קואורדינאטה X

624834 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחל פרת-שכונת המשקפיים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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	62	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
135	בש/ 181

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 משנה את תכנית בש/181	6430	4654		11/06/2012



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 מס' 1-מגרש 135-מחייב לעניין מיקום ההרחבות	10: 19 20/03/2022	טרייסי סקרילוף	20/03/2022		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	מצב מאושר	15: 41 28/11/2021	טרייסי סקרילוף	28/11/2021		1: 30	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	יהושוע גרוסמן (1)			בית שמש					sheagr@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: האדמור מרוזין 4.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהושוע גרוסמן			בית שמש (1)					sheagr@hotmail.com

(1) כתובת: האדמור מרוזין 4.

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	יוסף אופן	1576		כפר חב"ד (1)					yossiof@gmail.com

(1) כתובת: אדמור מהר"ש 14/2.

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"> שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. הדיורית מהווה יחידה דיור כחלק מיחידת הראשית- דירת האם. תישמר גישה פתוחה (דוגמת דלת מקשרת) בין יחידת 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. גודל הדירה הראשית לאחר תוספת הדיורית 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 לסה"כ 3 קומות ומרתף, 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'	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	465	100
סה"כ	465	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	466.17	100
סה"כ	466.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 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. 3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, או ללא סיתות אסורה.	
קווי בנין	ב
קווי הבנין הנם בהתאם למפורט בתשריט.	
תנאים בהליך הרישוי	ג
1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"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 מחלקות שפ"ע, כבאות, תברואה ואיכות הסביבה. הכל בהתאם להחלטת הרשות המקומית. 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	ד
1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה שבכל אותם מקרקעין.	
הנחיות מיוחדות דוירית	ה
תותר דוירית 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.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 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					
					קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי
5		3	1		375	55	0	0	320	466	מגרש 135	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

זמן משוער למימוש התכנית 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9