

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0876243

תוספת זכויות בניה - נחל פולג, מגרש 104, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

ירושלים

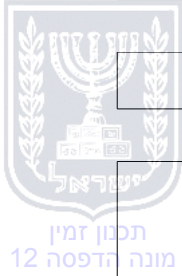
מחוז

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 החד-משפחתי נמצא ברח' נחל פולג, מגרש 104 בשכונת המשקפיים. תב"ע בש/181 קבע ייעוד המגרש מגורים א' (בני ביתך) ומתיר בניית שטח עיקרי בסך של 270 מ"ר ושטחי שירות של 55 מ"ר.
2. יצא היתר בניה מס. 20170042, תיק בנין מס' 53000010 ובקשה מס' 20160053, בתאריך 19/03/2017, כחלק מההיתר אושרה העלת 0.00 ב- 1.0 מ'.
3. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי ושירות, והגבהת גובה שיא הגג.
4. הנכס רשום בטאבו בבעלות של המדינה. מגיש התכנית הוא חוכר.
5. התכנית מוסיפה זכויות בהתאם לסעיפים הבאים:
לפי סעיף 62א(א)16א(2) - תוספת במגרש המיועד למגורים בבנייה שאינה בניה רוויה בסך של 50 מ"ר.
לפי סעיף 62א(א)4 - קביעה/שינוי בגובה המבנה ומספר קומות.
לפי סעיף 62א(א)5 - שינויים בהוראות בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
תוספת זכויות בניה -נחל פולג,מגרש 104, שכונת משקפיים,רמת בית שמש	

מספר התכנית 102-0876243

שטח התכנית 1.2 0.478 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

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)

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

200034

קואורדינאטה Y

625024

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 104, נחל פולג שכונת המשקפיים ברמת בית שמש א'

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

משקפיים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
80028	מוסדר	חלק	43	

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	104

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	תוכנית זו מחליפה את תכנית בש/181.	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	19/06/2022	טרייסי סקרילוף	13: 15 19/06/2022	נספח בינוי-מגרש 104	לא
מצב מאושר	רקע	1: 50		07/09/2020	טרייסי סקרילוף	11: 08 07/09/2020	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	ברוך טננבאום			בית שמש	(1)				dan@dsed.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחל פולג מגרש 104.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוך טננבאום			בית שמש	(1)				dan@dsed.co.il

(1) כתובת: נחל פולג מגרש 104.

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	02-9920865		dan@dsed.co.il
מודד	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)				srgtlp4@gmail.com

(1) כתובת: מושב אביעזר 153.

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: 1. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר. 2. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור. 3. 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. 4. גודל הדירה הראשית לאחר תוספת הדיורית לא יפחת מ-70 מ"ר. 5. 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**

קביעת תוספת בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. קביעת התכליות המותרות ביעוד הקרקע.

2. קביעת שטחי בניה בתחום מהתכנית.

3. תוספת קומה וקביעת גובה הבית.

4. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	104

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'	477.53	100
סה"כ	477.53	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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. תותר הקמת מבנה עזר שיכלול רק מתקנים הדרושים להפעלת בריכת שחייה 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	חניה
	תקן החניה יהיה לפי תקן הארצי תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
ד	
	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.
ה	פיקוד העורף
	יש לספק מרחב מוגן תקני בהתאם לתקנה התקפה בעת הוצאת היתר בניה. זכויות אלו לא כלולות בזכויות הרשומות בסעיף 5.
ו	תנאים בהליך הרישוי
	1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקיבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ושיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית, ואופן שילובם בחזיתות הגדרות, חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, מיקום וצורה של מסתורי כביסה, ופרטי בנייה באופן אחיד לכל הבניין. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כלל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. 4. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר. 5. תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם הג"א לעניין מיקום הממ"ד.

מגורים א'	4.1
6. כל שינוי במקום ההרחבות אשר סומנו בנספח הבינוי, יהיה כפוף לאישור רשות רישוי של הוועדה המקומית.	
הנחיות מיוחדות דיורית תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.	ז



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	11.2	1	31	373.43	55	0	0	318.43	478	מגרש 104	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	3											

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

הוראות טבלה 5:

(*)לפי סימון בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע	הבניה החיצונית תבוצע בהינף אחד.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12