

הוראות התכנית

תכנית מס' 102-0901702

תוספת זכויות בניה - נחל קדרון, מגרש 72, שכונת משקפיים, רמת 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' נחל קדרון במגרש 72, שכונת המשקפים. לפי תב"ע בש/181 המגרש מוגדר כמגורים 'א' באזור "בני ביתך". בתב"ע מותר בניית שטח עיקרי בסך של 270 מ"ר ושטחי שירות של 55 מ"ר.
2. יצא היתר בניה בתאריך 13/03/2018, מס' היתר 20180066. יצא היתר נוסף בתאריך 21/10/2020 מס' היתר 20200245, תיק בנין 53000160, בקשה מס' 20190317 תכנית שינויים.
3. התכנית מציעה תוספת שטח עיקרי ושירות, והגבהת גובה שיא הגג.
4. תכנית מפורטת זו היא תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיפים 62(א)(16), 62(א)(2), 62(א)(4), 62(א)(4), 62(א)(5) 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.
5. הנכס רשום בטאבו והיזום/מגיש הוא חוכר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 72, שכונת משקפיים, רמת בית שמש

מספר התכנית 102-0901702

1.2 שטח התכנית 0.346 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 62 א (א) (16) א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א4), 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 200147

קואורדינאטה Y 624933

1.5.2 תיאור מקום

נחל קדרון- שכונת המשקפיים-מגרש 72

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	לא מוסדר	חלק	13	

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
181 / בש	72

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/06/2012	4654	6430	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות בתכנית בש/181 ממשיכות לחול.	שינוי	בש/ 181



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 72	12: 09 10/05/2022	טרייסי סקרילוף	10/05/2022		1: 100	מחייב חלקית	אדריכלות
לא	מצב מאושר	10: 01 30/12/2021	טרייסי סקרילוף	29/09/2020		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

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	אביגיל אברהם			בית שמש	נחל עין גדי	33		02-9920865	chanocha14@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אביגיל אברהם			בית שמש	נחל עין גדי	33		02-9920865	chanocha14@gmail.com

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			בית שמש	נחל מאור	24	02-9921380	02-9921380	dan1schaeffer@yahoo.com
	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	<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. 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.</p> <p>4. גודל הדירה הראשית לאחר תוספת הדיורית לא יפחת מ-70 מ"ר.</p> <p>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.</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

1. קביעת תוספת בנייה לבית פרטי במגרש 72 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 ל-10.00 מ' מעל מפלס ה-0.00 בהתאם לסעיף 62א (א) 4 בחוק

- הגדלת שטחי הבנייה וקביעתם ל-439.51 מ"ר (מתוכם 280 מ"ר שטחים עיקריים, 159.51 מ"ר שטחי שרות), בהתאם לסעיף 62א (א) 16 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	
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'	345	100
סה"כ	345	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	345.83	100
סה"כ	345.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. מגורים 2. מרפאות ומשרדים לבעלי מקצוע חופשיים</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>תותר הקמת מחסן גינתי לכל דירה עם גינה או חצר לצורך אחסון חפצים וכלי גינון. גודלו של המחסן לא יעלה על 8 מטרים מרובעים וגובהו המקסימלי יהיה 2.05 מטר נטו לשיא הגג. המחסן לא יהיה מחובר לתשתיות לרבות מים וביוב. כמו כן, לכתחילה, המחסן צריך להיות בתחום קווי הבניין.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יהיה לפי תקן הארצי תקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p>
ג	<p>1. ועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק. 2. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע באותה שעה שבאותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוק.</p>
ד	<p>פיקוד העורף</p> <p>יש לספק מרחב מוגן תקני בהתאם להנחיית פיקוד העורף תקף בעת הוצאת היתר בניה. היקף זכויות אלו הם בנוסף לזכויות הרשומות בטבלה 5.</p>
ה	<p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>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 וחימוניות ואופן הסרתן, 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 בבנייה 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) המצויין 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/ היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>דירית</p>

4.1	מגורים א'
	תותר דיורית עבור כול יחידת דיור בהתאם להגדרות אשר נקבעו בסעיף 1.9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי- שמאלי (1)	צידי- ימני (1)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 3	10	1	335	55	0	280	346	מגרש 72	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

(*) כמסומן בתשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10